

aboga por modificaciones en su regulación, cambios que hagan de esta «rama» del Derecho un sector más imparcial y racional.

Como nota final, y a través de un artículo publicado durante el último año en una de las revistas jurídicas más prestigiosas en nuestro país, el autor nos habla de uno de los mayores problemas actuales relacionados con la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Vengo a referirme al tema de la «absorción» por parte de las CC.AA. de competencias que pertenecen, según la Constitución, al Estado (la llamada «erosión del derecho estatal»); y exactamente, en el ámbito de la expropiación forzosa, se materializa con la creación por parte de las Administraciones autonómicas, al margen del artículo 149.1.18 CE, de Jurados propios («autonómicos») de expropiación (llegando, incluso, a poner en entredicho la naturaleza garantista de la referida institución).

IV. Muchas son las cuestiones relacionadas con el Derecho Urbanístico, y todas ellas bañadas de reflexiones de interés, que Tomás Rainón FERNÁNDEZ nos presenta en casi trescientas páginas; un profesor que desde hace ya muchos años se ha convertido, en el seno doctrinal del Derecho Administrativo español, en uno de nuestros más importantes conocedores de la materia.

M.^a Isabel RIVAS CASTILLO

FUERTES, Mercedes: *Urbanismo y publicidad registral*, Marcial Pons, Madrid, 2.^a ed., 2001.

Urbanismo y publicidad registral supuso en su primera edición (Marcial Pons, Madrid, 1995) una importante novedad, a la vez que una valiosa aportación doctrinal. La obra mostraba de forma rigurosa todos los entresijos de la actividad urbanística y la publicidad registral, en un momento en el que el Texto Refundido de 26 de junio de 1992 (TRLR) daba sus primeros pasos en su corta y azarosa vida, tras la reforma de la Ley del

Suelo operada por la Ley 8/90, de 25 de junio. La materia objeto de estudio exigía hacer frente a las dificultades que suponía el hecho de que, a pesar de la evidente relación de las actuaciones urbanísticas y el contenido del derecho de propiedad contemplado en el Registro de la Propiedad, sus respectivas normativas (la urbanística y la hipotecaria) se entorpeciesen para alcanzar resultados jurídicos inconsecuentes e irracionales; en especial, la normativa hipotecaria mantuvo su existencia al margen de la incontestable incidencia del urbanismo en el derecho de propiedad, dando la espalda a la normativa urbanística, que desde la Ley del Suelo de 1956 va a ser la que defina el contenido del derecho de propiedad en materia de suelo, alejándolo de su configuración histórica liberal vinculada a la normativa civil. Esta nueva configuración del derecho de propiedad, avalada por la Constitución de 1978, exige que el Registro de la Propiedad al cumplir con su función de proteger los derechos dominicales no pueda ignorar la incidencia de las actuaciones urbanísticas sobre los mismos.

El estudio realizado por la profesora Mercedes FUERTES mostraba un trabajo ímprobo de entrelazado de dos normativas: la urbanística y la hipotecaria, y un tratamiento de cuestiones de indudable y compleja trascendencia práctica, con un espléndido resultado, enriquecido con propuestas de reforma de la normativa existente, muchas de las cuales han sido incorporadas en los recientes cambios normativos. Todo ello ha dado lugar a que *Urbanismo y publicidad registral* haya sido una obra magníficamente recibida por los especialistas y por los operadores prácticos del Derecho urbanístico, como demuestra el hecho, no demasiado frecuente en nuestra disciplina, de que se proceda a una segunda edición de una monografía, segunda edición que va a ser el objeto de las siguientes líneas.

Si en su primera edición este trabajo se centra en las incidencias y consecuencias de la Ley del Suelo de 1990 y el TRLR sobre la publicidad registral de las actuaciones urbanísticas, legislación que daba algunos pasos decididos hacia

la necesaria publicidad registral, sobre todo por la sistematización que trataba de hacer de las actuaciones urbanísticas que podían acceder al Registro de la Propiedad, en esta segunda edición la autora valora principalmente las novedades que presenta para su ámbito de estudio el contenido del RD 1093/97, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (R97 en lo sucesivo); la reforma del Reglamento Hipotecario llevada a cabo por el RD 1867/98, de 4 de septiembre; los retoques dados por la Ley 6/98, de 13 de abril, a las previsiones del TRLS que, aunque supervivientes en esta materia de la devastadora STC 61/97 (por ser la publicidad registral competencia estatal), han tenido que ser matizadas, y, por último, las disposiciones contempladas en las nuevas normativas autonómicas sobre suelo. A estas novedades normativas hay que añadir las continuas y enriquecedoras referencias a la jurisprudencia y a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En el capítulo primero de la obra, *pilares básicos de la regulación*, cuyo contenido es novedad respecto a la anterior edición, cabe destacar la valiosa novedad que supone que el R97 exija que los actos administrativos inscribibles hayan puesto fin a la vía administrativa, a diferencia del TRLS, que se refiere a actos firmes, redacción que implica un enorme retraso en la inscripción. Otra cuestión importante es la prevalencia del principio de subrogación de los adquirentes en las obligaciones del transmitente sobre el principio de fe pública registral; con el primero queda protegida la actuación de la Administración urbanística; con el segundo, las expectativas inmobiliarias de los terceros adquirentes.

En el capítulo segundo se aborda el estudio de los supuestos de actos inscribibles contemplados en el artículo 307 del TRLS y ahora desarrollados por el R97. En primer lugar, se recoge la inscripción del proyecto de equidistribución, con todas las modalidades con las que aparece en la actualidad en la diver-

sa normativa urbanística, analizando diversos aspectos controvertidos como el título para la inscripción, siendo la certificación administrativa suficiente conforme al artículo 7 del Reglamento del 97, sin que se pueda exigir para dicha inscripción la protocolización del acuerdo administrativo, disipando de este modo las dudas existentes con anterioridad. Igualmente resultan especialmente interesantes los problemas que plantea la inscripción, como cuando se dan titularidades desconocidas, en cuyo caso la inscripción se realiza a favor del Ayuntamiento conforme al R97, desconociendo que la Ley de Patrimonio del Estado señala que la titularidad de los bienes inmuebles vacantes y sin dueño conocido corresponde al Estado. El segundo de los actos inscribibles atiende a la inscripción de las cesiones de propiedades que se realicen como consecuencia de la actividad urbanizadora, tanto las obligatorias como las voluntarias, a las que ahora hace referencia el artículo 32 del R97; en tercer lugar, se estudian las inscripciones relativas a los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico, atendiendo a las distintas normativas autonómicas existentes y al hecho de que las mismas tengan su origen en una decisión administrativa o en un negocio privado; en cuarto lugar, se aborda la difusión de las condiciones especiales de las licencias urbanísticas, como ocurre, entre otras, con las licencias para realizar obras de carácter provisional o las que se otorgan para obras en edificios fuera de ordenación. El estudio de los supuestos de inscripción en el Registro de la Propiedad de actuaciones urbanísticas se concluye con el análisis de la publicidad otorgada en los procedimientos disciplinarios, la anotación preventiva de la interposición del recurso contencioso-administrativo y la inscripción de las sentencias firmes anulatorias de planes, actos de ejecución, licencias urbanísticas u otras actuaciones urbanísticas que puedan incidir en los derechos inscritos.

El tercer capítulo aborda otras actuaciones urbanísticas con incidencia registral, empezando por las expropiaciones urbanísticas, cuya inscripción presenta una rica problemática, tanto en lo que

se refiere a la nota marginal de inicio del expediente de expropiación como a la inscripción de la expropiación una vez que ésta se ha consumado. Seguidamente, la autora procede al estudio de la inscripción de instrumentos de intervención en el mercado del suelo, como el derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto; la inscripción de obras nuevas y, finalmente, las inscripciones de división, segregación y parcelación de fincas.

Como capítulo cuarto, la autora nos ofrece el estudio de la incidencia de la legislación sectorial sobre las inscripciones de las actuaciones urbanísticas en el Registro, ya que dicha legislación debe ser tenida en cuenta tanto por la Administración urbanística como por los Registradores a la hora de difundir la publicidad registral. En concreto se hace referencia a la legislación de costas, sobre patrimonio histórico-artístico, de carreteras y sobre espacios naturales. El último capítulo, dedicado a la valoración de la certificación administrativa como título de acceso al Registro, precede a unas *últimas observaciones* que sirven como cierre al trabajo, en las que se reconoce el avance que ha supuesto en la materia las últimas reformas normativas, avance que, sin embargo, no ha conseguido eliminar toda la compleja problemática que acompaña a la materia objeto de estudio. La autora, al igual que hiciera en la primera edición, aprovecha estas últimas líneas para reclamar mejoras en la normativa, en especial la necesidad de establecer mecanismos eficaces de coordinación entre las Administraciones competentes en la ordenación del territorio y los Registros de la Propiedad, al igual que la necesidad de dejar clara de una vez por todas la obligatoriedad de acceso al Registro de la Propiedad de las actuaciones urbanísticas realizadas por la Administración Pública o la eficacia de las certificaciones administrativas para acceder al Registro.

Como punto final a estas breves líneas, que ni siquiera pueden esbozar todo lo bueno de este trabajo, queremos resaltar la exposición didáctica con la que ha sido elaborado, la claridad de los contenidos expuestos y la continua re-

flexión con la que la profesora Mercedes FUERTES va encajando las piezas de este estudio. Por todo ello, sólo queda felicitarlos por la nueva edición de *Urbanismo y publicidad registral*, pues de seguro será de gran utilidad y de indispensable consulta a todo aquel que tenga alguna inquietud, duda o curiosidad jurídica sobre la incidencia de las actuaciones urbanísticas en el Registro de la Propiedad.

Miriam CUETO PÉREZ
Profesora Titular de Derecho
Administrativo
Universidad de Oviedo

HUERGO LORA, Alejandro: *Las pretensiones de condena en el Contencioso-Administrativo*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2000, 388 págs.

I

La privilegiada posición del contencioso-administrativo, situado en el corazón mismo del Derecho administrativo —y aun del propio nacimiento de éste como ciencia jurídica moderna—, y su extraordinaria trascendencia social y política, como nos ha recordado el profesor Raúl BOCANEGRA, han concitado desde siempre una especial atención sobre la larga serie de sus complejos problemas, lo que se refleja, por de pronto, en el incesante y exhaustivo repaso a que, con mayor o menor acierto, han sido sometidas una y otra vez, desde todas las perspectivas posibles, la mayor parte de sus figuras jurídicas. Sin embargo, para que tales obras resulten más enriquecedoras, tanto desde el punto de vista dogmático como desde las cuestiones concretas que presenta la *praxis* diaria, requiere en sus autores ciertas condiciones, entre las que merece destacar una singular formación jurídica. El autor de este libro es, sin duda, una persona que reúne esta cualidad, lo que se traduce en la calidad y rigor jurídico del tema que desarrolla, además de fiable para el jurista que la maneje.