

segundo en torno a «Algunas cuestiones sobre los patrimonios públicos de suelo», a cargo del profesor doctor don Tomás QUINTANA LÓPEZ, y cierra el volumen el trabajo en torno a la reserva de suelo para vivienda protegida, a cargo del profesor doctor don Francisco José VILLAR ROJAS. Estas últimas aportaciones del volumen dibujan un acertado escenario de aplicación de la Ley: en primer lugar, por la importancia de la definición del estatuto de ciudadano en la lucha contra la especulación y, en segundo lugar, por la configuración de la ordenación del territorio y del urbanismo como funciones públicas. Se pregunta el profesor doctor don Ángel MENÉNDEZ REXACH si se puede combatir la corrupción con buenas prácticas. Su respuesta es elocuente: «*si se actúa correctamente no ha lugar a corrupción*». La incógnita del porqué no se actúa correctamente, aun existiendo mecanismos jurídicos que traten de garantizar que ello sucede, permanece sin respuesta y nos invita a una inquietante reflexión sobre el alcance de la norma y sobre el alcance de los principios inspiradores de la misma. La integración normativa que permite, por ejemplo, el recurso a la analogía adquiere entonces especial importancia, como nos recuerda el profesor doctor don Fernando SAINZ MORENO respecto del análisis del principio de buena fe, en tanto que legítima confianza de lealtad institucional. Por ello, deben verse en claves jurisprudenciales las tres aportaciones con las que concluye el volumen (en relación tanto a la autoridad gubernativa de derribo del profesor doctor don José María MOLTÓ DARNER; con los patrimonios públicos del suelo, en palabras del profesor doctor don Tomás QUINTANA LÓPEZ, y respecto de la reserva de suelo para vivienda protegida del profesor doctor don Francisco VILLAR ROJAS). Y ello en la medida en que se conectan en la órbita del derecho a la vivienda con una enriquecedora realidad urbanística en la que los derechos subjetivos de los ciudadanos están en un permanente *in fieri*. Es, pues, este trabajo que tenemos el honor de recensionar un compendio acabado de aportaciones que cristalizan con oportunidad y elegancia una foto fija del panorama actual del urbanismo español. Preocupan en la obra cuestiones

vinculadas al análisis de la nueva regulación sobre suelo y se detallan aspectos relevantes de la praxis jurídica que permiten interpretar en la clave actual las actuaciones del futuro urbanismo de este siglo XXI. No es de extrañar que sea así, pues el *leit motiv* que mueve a cuantos en ella participan no es otro que homenajear al maestro por antonomasia de todas estas cuestiones, que supo ver siempre no sólo la resolución de problemas concretos, sino la definición de estrategias de futuro desde el profundo conocimiento de nuestra historia urbanística. Por tanto, como si de un palimpsesto se tratara, la obra reconstruye pasos de la gran obra del profesor doctor don Martín BASSOLS COMA a través de la reflexión reposada de todos sus autores. Permítanme tan sólo en una pequeña licencia retornar a las palabras del profesor doctor don Jesús JORDANO FRAGA: «*En un momento de desarrollo normativo vertiginoso en el que cada vez es más imposible conocer el ordenamiento, sólo el estudio de lo estable —principios y evolución de las instituciones jurídicas— da sentido a la enseñanza y aprendizaje del Derecho. Por eso, los comentarios y estudios de la Ley que vamos a analizar pasarán —y la bibliografía que genere—. La obra del Maestro permanecerá*». Palabras de verdadero cariño y admiración que sólo despiertan maestros como el profesor doctor don Martín BASSOLS COMA, y a las que me sumo —aunque sólo sea a título de recensionadora desde estas modestas líneas— para añadir que esta obra destila justamente eso, merecido «homenaje» al maestro, y creo que justamente por ello, con independencia de las coyunturas normativas, en sus tres volúmenes contiene mucho de permanencia y nada de previsible coyunturalidad. Disfruten de su lectura.

María Luisa GÓMEZ JIMÉNEZ
Universidad de Málaga

VV.AA.: *El Derecho de la Vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo. Con un análisis*

específico de la Ley Catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional (Coords. Juli PONCE SOLÉ y Domènec SIBINA TOMÀS), Marcial Pons, Madrid, 2008, 856 págs.

Este libro plantea un análisis específico de la Ley catalana del Derecho a la Vivienda (Ley 18/2007, de 28 de diciembre), que podría calificarse de la Ley sobre vivienda más avanzada en el Estado español hasta el momento, acercándose a los niveles europeo e internacional, si bien tal estudio se realiza situando la Ley catalana en el marco normativo español e internacional y en conexión con el Derecho urbanístico. Esta Ley catalana articula novedosos mecanismos concretos para que el derecho a la vivienda digna, recogido en el artículo 47 de la Constitución española, se haga efectivo. De hecho, esta Ley considera la intervención pública en materia de vivienda como un servicio de interés general o servicio público (la quinta pata del Estado del Bienestar), como la educación, la sanidad, las pensiones o los servicios sociales (art. 4).

Los coordinadores de este libro, Juli PONCE SOLÉ y Domènec SIBINA TOMÀS, ambos profesores de Derecho administrativo en la Universidad de Barcelona y expertos en Derecho urbanístico, han contado para la elaboración de este análisis con las contribuciones de destacados especialistas del Derecho público y privado: Martín BASSOLS, Mònica NAVARRO, Vicenç AGUADO y Àngel SERRANO. Esta Ley, y el análisis realizado por los autores de este trabajo, tiene entre sus principales características el promover la diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano —art. 2.h.)—, así como la plasmación de planteamientos sociales, tales como la cohesión social, la solidaridad urbana, la mixtura social y la lucha contra la exclusión residencial.

Esta obra emerge en un contexto socioeconómico con patentes necesidades de estudios de este cariz, donde se hace necesario confrontar una realidad adversa sostenida

durante largas décadas de urbanismo: el crecimiento disperso sobre el territorio, el aumento de los precios, la reducción del parque de alquiler disponible, la débil intervención pública, el difícil acceso por parte de amplias capas de la población (clases medias incluidas) a un alojamiento mediante el mercado (especialmente los jóvenes con dificultades para la emancipación), con un aumento del precio de la vivienda del 150% desde 1998, un porcentaje de parque de vivienda social que está en el 2% (mientras la media de la UE es del 18%) y una creciente segregación residencial, consecuencia directa de múltiples conflictos dentro del organigrama de la ciudad.

Con el objetivo de tornar esta situación, se deben aplicar normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna (art. 47 CE) y la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especialización y promover las condiciones necesarias para «reconocer, proteger y promover» dicho derecho. Así, corresponde al legislador y a los gobiernos el desarrollo de estos derechos sociales, asociado a la problemática del urbanismo y la ordenación del territorio. Para ello, es preciso entender la vivienda como unidad, y su entorno inmediato (la urbanización) y el medio urbano como marco existencial y forma de vida: cuantitativa (densidad, redes de comunicación, número de viviendas, etc.) y cualitativa (accesibilidad, equipamientos colectivos y culturales, segregación urbana).

Esta Ley a la que se alude introduce también una serie de conceptos, principios y reglas jurídicas como la cohesión territorial o el papel de la mezcla social sobre el territorio, haciéndolos de este modo nominales y, por ende, regulables. Asimismo, encontramos novedades en la conservación y rehabilitación de edificios y renovación urbana, la protección del consumidor y la lucha contra la segregación residencial. Elabora un abanico de soluciones con la regulación de distintos elementos: la vivienda principal y la vivienda secundaria; la vivienda vacía y la sobreocupada; la infravivienda; la rehabilitación y la gran rehabilitación; la vivienda de inserción; la vivienda rotacional pública; la masovería urbana; la

vivienda de uso turístico; los sin techo; la cohesión social desde la perspectiva de la vivienda; o la sostenibilidad ambiental.

Para el análisis pormenorizado que lleva por objeto este libro, la metodología utilizada es de naturaleza eminentemente jurídica, aunque también se recurre a cierta interdisciplinariedad para poder dibujar el mapa social y político sobre el que se plantea dicha acción legislativa. Este estudio no es un comentario a la Ley, ni de interpretación jurídica literal y sistemática de los preceptos de ésta. Pretende ubicar las profundas transformaciones operadas en el ámbito jurídico de la vivienda en los últimos años en España y en otros países. La obra se distribuye en 22 densos apartados (que se ocupan de temas como la situación competencial, la vivienda como servicio de interés general, la acción pública en materia de vivienda, las relaciones entre vivienda y planeamiento urbanístico, el papel de notarios y registradores, entre otros) y consta de un anexo con el texto en español de la Ley catalana.

El objeto de estudio de esta obra es complejo por la pluralidad de factores, por ello se trata de buscar distintos prismas epistemológicos. Por un lado, interpretar la Ley de Vivienda de Cataluña 2007, en relación al resto del ordenamiento jurídico. De este modo, los distintos capítulos de la obra abordan la Ley catalana 18/2007 y la analizan en relación a las aportaciones jurídicas doctrinales, jurisprudenciales, legales y de componentes de otras ciencias sociales, y los antecedentes legales en Cataluña, en España, en Europa y en Estados Unidos. Y, por otro, reseñar la directa relación que tiene el artículo 47 CE con otros principios constitucionales: dignidad, solidaridad, igualdad, integridad física y moral, intimidad personal y familiar, educación, propiedad, salud, medio ambiente o el ejercicio de la libertad religiosa. De este modo, se realiza un estudio para comprender la validez del artículo 47 CE, comprobando si se consagra o no como un auténtico derecho. Y para ello se realiza un ejercicio de relaciones con otros tratados internacionales vigentes (art.10 CE), su conexión con otros derechos constitucionales, con el derecho urbanístico y de la

ordenación del territorio, así como un análisis riguroso de la jurisprudencia del TC y del TS españoles.

En uno de los supuestos más conflictivos, es decir, en la relación entre derecho a la vivienda y el derecho de propiedad, se señala que el derecho de propiedad no es ilimitado, sino que, como señala el artículo 33.2 CE, *la función social de la propiedad delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes*, extrayéndose las correspondientes consecuencias jurídicas en el ámbito de la vivienda. Esta llamada a la función social debe conectarse con el artículo 128.1 CE, según el cual «toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general» (pág. 116). Hasta el momento, la vivienda ha sido vista como un bien económico o de consumo que ocupa un lugar privilegiado y estratégico en el mercado, protegido al mismo tiempo por el derecho de propiedad, que obstaculiza en buena medida el derecho de acceso a la vivienda. La Ley del derecho a la vivienda de Cataluña se convierte así en principio cardinal para la delimitación del «*contenido de la función social de la propiedad e identificar y corregir las situaciones de incumplimiento de dicha función social*» —art. 2.j)—.

En resumen, la presente obra, *El Derecho de la Vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*, niega que la efectividad del derecho a la vivienda escape del propio derecho. Su innovadora postura pone en entredicho los distintos niveles de protección del derecho en la CE y destaca la importancia de la aplicación de las políticas públicas necesarias para que los derechos fundamentales sean tangibles. Para ello propone la existencia de mecanismos técnico-jurídicos (que no tienen por qué suponer gasto público) que puedan contribuir a la efectividad de tal derecho.

En definitiva, este trabajo enriquece el análisis jurídico y amplifica la perspectiva del Derecho urbanístico en España sobre los distintos problemas planteados. Asimismo, contribuye de manera exhaustiva a que los derechos sociales sean categorizados e instrumentalizados

como derechos exigibles, convirtiendo a este libro y a la Ley observada con determinación en él en un salto hacia adelante en la legislación española en materia de vivienda. Y, como consecuencia directa,

en una deseable y factible mejora cualitativa de la ciudadanía.

Jorge SEQUERA FERNÁNDEZ
Universidad Complutense de Madrid