

gración y coordinación de los diferentes intereses que confluyen en la gestión del agua, con especial referencia a los Consejos del Agua de la demarcación hidrográfica de las cuencas intercomunitarias, como órgano de integración y coordinación, y al Comité de Autoridades Competentes, como nuevo órgano de cooperación e información en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas. Por otra, se incluye una breve referencia a la evaluación de los planes y programas con incidencia ambiental, instrumento que puede contribuir decisivamente a reforzar la integración de las consideraciones relativas a la protección del medio hídrico y las zonificaciones realizadas a tal efecto, en los distintos instrumentos de planeamiento que inciden sobre el territorio.

Como puede desprenderse de lo anteriormente expuesto, estamos ante un libro que aborda de forma completa una problemática jurídica de extraordinaria relevancia, enriqueciendo notablemente la doctrina administrativista existente. Además, es preciso destacar que, frente a la complejidad que acompaña a muchas de las cuestiones que aborda, la autora utiliza un estilo claro, sencillo, de agradable lectura y comprensión para el lector, lo cual constituye, indudablemente, un mérito más de esta obra. También tiene la virtualidad de suscitar en el lector la reflexión sobre algunas de las aportaciones que realiza. Como destaca el profesor MARTÍN MATEO en el prólogo que realiza a esta obra: «Es mérito indudable de la calidad y oportunidad de la investigación llevada a cabo por la Profesora Pallarès Serrano el haber suscitado postreramente importantes reflexiones de académicos que me consta esperan con impaciencia la publicación de la obra» (pág. 21). Se trata, por tanto, de un libro de gran utilidad y oportunidad, que va a constituir un punto de referencia en la materia para todos aquellos estudiosos que deseen profundizar en esta temática. En suma, estamos ante un libro interesante y bien trabajado, cuya lectura debe recomendarse.

Lucía CASADO CASADO
Profesora Lectora
de Derecho Administrativo
Universitat Rovira i Virgili

QUINTANA LÓPEZ, Tomás: *Los patrimonios municipales del suelo*, Ed. Iustel, 2007, 256 págs.

Un nuevo libro de Derecho urbanístico nos ofrece el profesor Tomás QUINTANA. Conocido especialista en este complejo sector jurídico, ámbito donde ha realizado importantes aportaciones, publica ahora una monografía sobre el régimen jurídico de los patrimonios públicos del suelo, tradicional técnica urbanística que merece una particular atención.

La sucesiva avalancha de leyes de urbanismo, estatales y autonómicas, ha conñado siempre en esta figura, pues se entiende que resulta un instrumento eficaz de los Ayuntamientos para ordenar el desarrollo urbanístico. Es más, no se ha disimulado por los legisladores la ilusión de que una buena gestión de estos patrimonios separados incidiera y controlara el alcista mercado del suelo y la vivienda. Pero esta ilusión encierra una alucinación, que parece mentira que haya que recordar. El preocupante desarrollo del mercado del suelo depende de muchos y diversos factores y circunstancias, la mayoría de carácter económico, sin desconocer otros de carácter social, a los que poco afecta la continua reforma legislativa. ¿Qué puede afectar una ley del suelo a la evolución de los tipos de interés, al mercado hipotecario, a la inclinación psicológica de preferir una propiedad a un contrato de alquiler, a las modas de segundas residencias, a los grandes movimientos migratorios hacia algunos núcleos de población, a los cambios en las clásicas familias... en fin, en tantas otras circunstancias!

Pero lo cierto es que la intervención en el mercado de la vivienda, en concreto la construcción de casas baratas, fue el primer objetivo que justificó la aparición de estos especiales patrimonios municipales, como previeron tanto el *Estatuto Municipal* de Calvo Sotelo como la Ley Municipal de la Segunda República. Recuerda el profesor QUINTANA estas disposiciones, como también la posterior andadura de la normativa urbanística. Resulta interesante conocer estos antecedentes, así como las sucesivas modificaciones, pues permite advertir las tendencias normativas y el intento de sortear los continuos fracasos

que las expectativas reformadoras cosechaban.

Hito importante, de sobra conocido, fue la sentencia constitucional que conoció de los recursos contra la legislación estatal de los años noventa que, en el aspecto que ahora interesa, condujo a la declaración de inconstitucionalidad de la regulación de los patrimonios públicos del suelo. A partir de ella, son los legisladores autonómicos los llamados a regular estos singulares patrimonios. No obstante, a pesar de ese importante vicio de inconstitucionalidad de la legislación estatal, aprovecha el profesor QUINTANA la misma como guión para ir explicando el régimen jurídico de los patrimonios municipales del suelo, integrando en ese relato, cuando existen, las especialidades que introduce la legislación autonómica. Y es que, a pesar de tanta invocación a derechos históricos, singularidades regionales, hechos diferenciales y otras realidades propias, advertimos con frecuencia al estudiar el Derecho urbanístico que existe un gran parecido entre todos los textos urbanísticos. Quizá no haya que darle mayor importancia, pues las técnicas jurídicas son las que son y pocas originalidades admite la legislación del suelo. Lo importante es la existencia de una decidida voluntad municipal de airear las ciudades, de ordenar espacios armónicos, promover un adecuado desarrollo, facilitar la implantación de infraestructuras, proteger los terrenos cercanos a las costas o a los montes, cuidar del patrimonio histórico... y para eso pocas prescripciones serían necesarias.

La última reforma estatal ha insistido en ofrecer un marco general de los patrimonios públicos del suelo, acogiendo algunas previsiones que habían sido ya introducidas por las leyes autonómicas. Además, como novedad establece la exigencia de que todas las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino que puedan afectar a las fincas integrantes de este patrimonio separado se hagan constar en los Registros de la Propiedad, y ello aunque la legislación hipotecaria hasta entonces había excluido siempre y en todo caso la publicidad de las limitaciones y obligaciones legales, por entender que era suficiente su general previsión. ¡Como si cualquier persona pudiera intuir la cantidad de con-

diciones legales que inciden en los bienes en este festival legislativo! De ahí que con razón se exija a partir de ahora esa constancia concreta y específica, que facilita una más completa información en las transmisiones inmobiliarias y evitará invocaciones a la protección de la fe pública registral relativas a datos no inscritos.

Tiene valor también ese estudio porque nos ofrece cumplida cuenta de significativos conflictos que han resuelto los Tribunales. Entre otros interesantes asuntos, resaltan dos: uno, el control de los abusivos intentos que pretendían conseguir algunos Ayuntamientos a la hora de establecer amplias reservas de suelo a favor de estos patrimonios municipales. Reservas realizadas aprovechando livianos procedimientos, como simples delimitaciones de unidades de actuación, y realizadas sin una sólida y fundada motivación. Lo que era anulado por los Tribunales. Otro, las transmisiones de bienes pertenecientes a este patrimonio separado a través de permutas no admitidas inicialmente en la legislación urbanística o de la recurrente fórmula de los convenios urbanísticos.

Otras reflexiones suscita la lectura de esta monografía. Así, los problemas que origina un ceñido encoframiento de la estricta interpretación de los fines a los que puede destinarse este patrimonio municipal o los ingresos que de él deriven, pues en ocasiones se ha impedido el destino a otras utilidades públicas e intereses sociales distintos a la construcción de viviendas. De manera muy especial, debería preocupar también que bienes procedentes de patrimonios públicos del suelo hayan generado escandalosos negocios. Y es que, a falta de suficiente financiación, los paupérrimos Ayuntamientos han utilizado sus potestades urbanísticas y la disposición de estos bienes para sortear la escasez de recursos. Éste es uno de los problemas clave del urbanismo, que habría que afrontar con rigor y sin rodeos ni inútiles agitaciones de reformas legislativas.

Por ello, constituye este libro un relevante estudio para conocer y gestionar el instrumento de los patrimonios públicos, ágilmente analizados en la obra del profesor QUINTANA.

Mercedes FUERTES