

FRANCISCO JAVIER ENÉRIZ OLAECHEA, JUAN LUIS BELTRÁN AGUIRRE, HÉCTOR MIGUEL NAGORE SORAVILLA, BLAS OTAZU AMATRIAIN, *Comentarios a la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Ley 6/1998, de 13 de abril, 2ª Edición*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 2002.

1. Siempre la aparición de un libro es una buena noticia, en este sentido, acentuada por tratarse de unos Comentarios a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que en su corta andadura ha levantado enorme polvareda tanto doctrinal como jurisprudencial. Además se trata de una Segunda Edición, lo que demuestra, dado el panorama del mercado editorial español, su enorme éxito, que ha provocado no sólo la venta de la primera edición sino también la realización de una segunda, a la que se incorporan nuevos textos, puesto que constituye una segunda edición revisada y actualizada.

Pero además, el motivo es especialmente singular, en el seno de Navarra, dado que se trata de una obra realizada por juristas navarros, que tienen acreditado su prestigio en la materia urbanística, y además lo han acrisolado, con el éxito de la publicación de un libro sobre urbanismo, fuera del ámbito de la Comunidad Foral.

2. El libro es de Comentarios a una Ley estatal, la Ley 6/1998, de 13 de abril, y por tanto responde al esquema propio de un libro de comentarios, toda vez que se analizan cada uno de los preceptos de la Ley con el correspondiente comentario explicativo del mismo.

No obstante, dos aspectos llaman la atención. Por un lado, que los autores se han ocupado de señalar el *iter* legislativo de la Ley, recogiendo los diferentes textos producidos durante su tramitación parlamentaria. De otro, que ello no les ha hecho olvidar la incardinación de cada precepto dentro de la amplia materia urbanística, ahora dividida entre el Estado y las Comunidades Autónomas a nivel competencial.

3. Y es que el libro toma como punto de partida el examen de una Ley básica estatal (aunque algunos de sus preceptos respondan a competencia plena), siendo conscientes los autores de que el urbanismo se halla hoy dividido como materia entre la breve regulación contenida en la Ley estatal y la muy amplia desarrollada por las Comunidades Autónomas. Ello significa que la Ley 6/1998 no es una isla, tanto porque esta Ley básica se incardina dentro de una concepción del urbanismo decantada a lo largo de muchos años (especialmente a partir de 1956), como sobre todo porque la regulación estatal requiere en numerosos casos el complemento de la normativa autonómica.

No hay que olvidar el origen de la Ley 6/1998, fruto de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que constituyó para algunos una auténtica situación de fractura en el ordenamiento jurídico urbanístico español. Además debe tenerse en cuenta que la Ley ha sido sometida a posterior control directo de constitucionalidad resuelto por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio.

De ahí que la Ley estatal constituye un elemento primordial de base para la regulación autonómica, que tiene que tomar como punto de partida la misma para poder establecer una regulación propia, que evidentemente será en parte, y de forma obligada, deudora de la legislación básica estatal. Por consiguiente el examen de la Ley 6/1998 efectuado de forma detenida y detallada, con ofrecimiento de la mayor información, es un instrumento necesario no sólo para su aplicación directa sino también para el posterior desarrollo, e interpretación y aplicación, de la legislación autonómica.

Este libro está por tanto perfectamente justificado, y por tanto su innegable éxito que justifica además esta segunda edición, motivada entre otras cosas, además de las propias del agotamiento de la primera, en la aparición en el ámbito jurídico de nuevos elementos que inciden sobre la Ley estatal. Uno, el ya citado, de la Sentencia

164/2001, que realiza un nuevo examen de constitucionalidad de prácticamente toda la Ley 6/1998, y otro la aprobación de dos modificaciones de la Ley, primero por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre (por la vía de la ley de acompañamiento) y segundo, más importante, mediante el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes.

Por consiguiente, la segunda edición supone un importante cambio respecto de la primera, toda vez, que se incluyen no sólo las modificaciones legales efectuadas desde 1998, sino sobre todo el examen de la posición del Tribunal Constitucional sobre la Ley. Para ello, lo que es de alabar, cada uno de los preceptos comentados, contiene un último apartado en el que se recoge la incidencia (o en su caso la no incidencia) de la STC 164/2001 sobre el mismo.

Ello permite una visión completa de la Ley, que se complementa además con las referencias a la prolífica actuación legislativa de las Comunidades Autónomas en materia urbanística en estos tres últimos años. Es bien cierto que el objeto del libro no alcanza a estas leyes autonómicas por no ser su objeto, pero es innegable que las mismas inciden en la aplicación de la Ley estatal, por lo que es importante destacar cómo en cada uno de los comentarios efectuados no se olvida esta visión de conjunto, visión digna de agradecer que además demuestra el perfecto conocimiento global por parte de los autores de toda la materia urbanística. Baste ver a estos efectos los Comentarios al art. 14 (Deberes de los propietarios de suelo urbano), donde se plantean los problemas de la división de este suelo urbano entre consolidado y no consolidado y las distintas soluciones ofrecidas por la legislación urbanística autonómica (págs. 345-357) o al art. 33 sobre legitimación de expropiaciones (págs. 579-582).

4. Asimismo debe destacarse que los autores han optado por una visión no sólo detallada, y a la par de conjunto, del urbanismo a través del vehículo específico de la Ley básica estatal, sino que su examen es un análisis crítico donde no se obvia una toma de posición en diversas cuestiones. Basta a tal efecto examinar el Comentario a la Exposición de Motivos de la Ley, para ver cómo los autores analizan críticamente el notable cambio de rumbo que la Ley ha supuesto respecto de la legislación estatal anterior, compuesta por la Ley 8/1990, de 25 de julio, y el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. Y ello porque ni sólo la Ley anterior es la causa de los problemas del urbanismo actual (y sobre todo de la escasez y precio de las viviendas actuales) ni tampoco la nueva Ley va a suponer un cambio radical a favor de una modificación de la tendencia citada, dando un mayor peso en el ámbito urbanístico a los propietarios frente al absoluto que recaía antes en la Administración pública.

5. Dado el tenor de la obra, es difícil intentar hacer un resumen de los diferentes Comentarios, dado que cada uno de ellos examina un precepto concreto de la Ley 6/1998. No obstante, sí conviene resaltar la acertada estructura de examen de cada precepto: I. Antecedentes en el ordenamiento jurídico estatal, II. Elaboración legislativa del precepto, III. Exégesis del precepto, y IV. Interpretación según la STC 164/2001. Evidentemente la parte más importante es la contenida en la exégesis de cada precepto, donde los autores lucen sus mejores armas jurídicas, explicitando el mismo, con amplias referencias a su origen histórico, a fin de ofrecer una opinión fundamentada sobre la continuidad jurídica o modificación respecto del sistema anterior, pero sobre todo exponiendo su contenido así como las consecuencias de la nueva regulación legal, a la que a menudo se completa con la advertencia de cuál sea el desarrollo autonómico del concreto precepto examinado. En cuanto a este último aspecto, los autores muestran cómo del tronco único estatal, identificado en la Ley básica, se desgajan ramas de diversa clase con contenidos diferentes que establecen diferentes modelos urbanísticos, dado que esta competencia de fijación del modelo urbanístico es propia de las Comunidades Autónomas. Pero además en muchos comentarios se hace expreso examen de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, e incluso de los Tribunales Superiores de Justicia, sobre la cuestión planteada: basta ver al efecto por ejemplo los Comentarios al art.

8 sobre el suelo urbano (págs. 261-265) o al art. 27 en lo relativo al método residual de valoración (págs. 509-511).

6. La obra finaliza con un Apéndice Legislativo de gran utilidad, donde se recogen los textos legales vigentes (Ley 6/1998, Texto Refundido de 1992, Real Decreto Ley 4/2001 y Ley 7/1997) y el texto completo de la STC 164/2001. También se anexan unas relaciones normativas de enorme interés, tanto de las principales disposiciones estatales como autonómicas sobre ordenación del territorio y urbanismo. Asimismo se acompaña una relación enunciativa de Sentencias del Tribunal Constitucional referidas a ordenación del territorio y urbanismo. Es necesario resaltar que la obra finaliza con un completo índice analítico que facilita, dado el tenor de los Comentarios, la búsqueda de las referencias a aquellas cuestiones de especial interés para el lector.

7. En definitiva se trata de una obra esencial, y además especialmente valiosa, dentro del panorama jurídico urbanístico. Las razones apuntadas en esta breve recensión vienen avaladas por los lectores de la primera edición, y confiamos, y así lo recomendamos, de la segunda edición. Y ello por cuanto que es un libro completo y útil, producto de cuatro juristas acreditados en los conocimientos jurídicos y especialmente en los propios del urbanismo y la ordenación del territorio. Ello permite que la obra tenga una utilidad no sólo doctrinal, lo que sería suficiente, sino también de índole práctica, toda vez que la recurrencia a la legislación básica será continua dentro del ámbito del desarrollo urbanístico que corresponde a las Comunidades Autónomas. Pues bien los actores urbanísticos, sean o no juristas, gozarán, así pues, de una herramienta imprescindible para conocer la regulación urbanística actual y, sobre todo, para solucionar muchos de los numerosos problemas que se han iniciado a partir de la aprobación de esta Ley y, en especial, de su desarrollo autonómico. Encajar el difícil puzzle del urbanismo, con competencias normativas estatales y autonómicas, requiere en primer lugar conocer perfectamente el Derecho estatal, y esta obra a ello se dedica, pero sin olvidar que ese Derecho estatal no es sino una parte, imprescindible pero incompleta, que en la realidad de cada día precisa del complemento autonómico y después del complemento local, pues no se olvide que los grandes actores en esta materia, son fundamentalmente los municipios.

**MARTÍN M.<sup>a</sup> RAZQUIN LIZARRAGA**