

GABRIEL SORIA MARTÍNEZ Y MARTÍN BASSOLS COMA (coords.): *Los efectos de la nulidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, Cizur Menor, Aranzadi, 2017, 495 págs.

Hablar de planeamiento es tanto como hablar del cimiento del derecho urbanístico contemporáneo. Los instrumentos de planeamiento son la base sobre la que se desarrolla la actividad urbanística en nuestro ordenamiento desde hace décadas, constituyendo un marco legal de referencia ineludible para la sucesión de las distintas fases que, en última instancia, conducen a la materialización de la ciudad como empresa colectiva. Sin los planes, resulta imposible equilibrar la tutela de los intereses públicos y privados que convergen en el urbanismo, por lo que tanto su aprobación como sus modificaciones o en última instancia —y de forma especialmente intensa— la declaración de nulidad de los mismos son el origen de un gran abanico de consecuencias que afectan tanto a la Administración como a los ciudadanos y que se manifiestan tanto en el ámbito de lo público como en el de lo privado.

Si bien no es un fenómeno nuevo, las últimas modificaciones que se han producido en las distintas normas urbanísticas estatales y autonómicas, orientadas entre otros fines al incremento del control y la limitación del exceso de discrecionalidad que venía manifestándose en su elaboración, han dado lugar a un incremento de las declaraciones de nulidad que ha contado con un considerable eco en los medios de comunicación. Por dicha razón, muchas son las poblaciones —de menor y mayor tamaño, del litoral y del interior— que se han visto envueltas en procesos de esta naturaleza a lo largo de toda la geografía española. Alcorcón, Boadilla del Monte, Castellón, Cuenca, El Campello, Jaén, Madrid, Marbella, Orense, Sant Vicenç de Montalt o Vigo son solo algunos ejemplos.

La obra colectiva que tenemos ante nosotros, bajo la coordinación de dos insignes urbanistas de la talla de Gabriel Soria Martínez y Martín Bassols Coma, tiene como fin abordar uno de los principales problemas que acucia al urbanismo moderno: los efectos derivados de la declaración de nulidad del plan, las múltiples y variadas consecuencias que se derivan de la misma. Para ello, se divide en diez capítulos escritos por otros ocho reconocidos urbanistas que desarrollan su actividad tanto en el mundo académico como ejerciendo la profesión de abogado, aportando así una mirada omnicomprendensiva sobre los efectos de muy diversa naturaleza que tiene la declaración de nulidad del plan.

El profesor Bassols es el autor del primero de los capítulos que, sirviendo de pórtico de entrada, aborda tanto la naturaleza jurídica del plan (incluyendo un estudio de derecho comparado con base en la doctrina alemana e italiana) como las transformaciones que han afectado a la figura en los últimos años, a partir de fenómenos como la evolución de la legislación autonómica, la

generalización del uso del convenio, la interacción de la planificación y la ordenación del territorio o la influencia de la política de vivienda. Partiendo de su singular capacidad para entender el urbanismo en clave histórica y adelantarse a los problemas futuros de las instituciones jurídicas que lo conforman, el autor culmina proponiendo algunas reformas a introducir en el contencioso-administrativo en orden a la impugnación de los planes urbanísticos y analizando cómo pueden verse afectados ante el nuevo recurso de casación. La calidad del texto y la trascendencia del autor, referente incuestionable del derecho urbanístico español contemporáneo, dotan de un notable valor a esta parte de la obra.

El segundo capítulo, escrito por Gabriel Soria Martínez, está consagrado a los efectos de la nulidad de los planes en la clasificación, el régimen jurídico del suelo y la ordenación urbanística. Partiendo de la interrelación entre ordenación del territorio y planeamiento y del análisis de los derechos y deberes de ciudadanos y propietarios, aborda cuestiones tales como los efectos de la nulidad sobre los mismos o sobre la equidistribución de beneficios y cargas. El capítulo termina con dos interesantes apartados fundamentados en un profuso análisis jurisprudencial, en los que se analizan tanto los intentos de recuperación de la ordenación anulada como los límites al «*ius variandi*» derivados de la ejecución de sentencias que declaran la nulidad del plan.

El tercer capítulo, escrito por Judith Gifreu Font (profesora titular de la Universidad de Barcelona), está dedicado a los efectos de la anulación sobre los actos singulares de aplicación del plan. Para abordar el estudio de la cuestión, la autora analiza con gran tino en las primeras páginas la falta de motivación como causa de nulidad en el ámbito de una potestad singularmente caracterizada por su discrecionalidad, como es la de planeamiento. Tras analizar las consecuencias de la identificación total del plan con la norma jurídica, prosigue su trabajo con el estudio de las consecuencias resultantes de la anulación de los planes sobre los actos dictados en su aplicación. De esta cuarta parte, destacan las abundantes reseñas jurisprudenciales incluidas sobre los efectos de la nulidad de los planes en la fase de ejecución. Este tercer capítulo culmina con el análisis de las complicaciones derivadas de la ejecución estricta de las sentencias en los supuestos de anulación.

El cuarto capítulo, de la misma autora que el anterior, se consagra a las discordancias entre inscripciones registrales y realidad urbanística resultante de las declaraciones de nulidad de los planes. Partiendo del análisis de la publicidad registral que debe acompañar a los actos de naturaleza urbanística y de su evolución hasta la Ley 13/2015 de 24 de junio, la autora se encarga del estudio de la trascendencia de las determinaciones del plan en la configuración de los derechos inscritos, en los derechos cuya atribución permanece más allá de la validez del plan que se tomó en consideración para

su constitución o en relación a las fincas inscritas con motivo de reparcelaciones urbanísticas.

El quinto capítulo, escrito por Gabriel Soria Martínez y Juan Garbayo Blanch (profesor en la Universidad Carlos III de Madrid) se mueve a caballo entre el derecho público y el privado, al encargarse del análisis de las consecuencias de la nulidad del plan sobre los contratos civiles de transmisión. En primer término, los autores analizan las consecuencias sobre el contrato de compraventa del suelo para, a renglón seguido, encargarse de analizar tanto la acción rescisoria específica del art. 27.3 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana como el catálogo de posibles cláusulas de salvaguarda ante la eventual declaración de nulidad.

El sexto capítulo, escrito por Francisco García Gómez de Mercado, está consagrado a la repercusión de la nulidad de planes y normas sobre los proyectos de expropiación. En primer término se lleva a cabo el análisis de los diferentes supuestos en los cuales puede darse dicha repercusión (tales como la falta de publicación, la declaración extemporánea o la declaración judicial de nulidad del plan...). Tras el análisis de los casos en los que procede la alegación, el autor culmina su estudio analizando tanto los distintos efectos a que puede dar lugar la anulación sobre los proyectos como aquellos supuestos en los que resulta improcedente tanto la convalidación como la subsanación.

El séptimo capítulo, escrito por Felipe Iglesias González (profesor en la Universidad Autónoma de Madrid), se dedica al estudio de las vinculaciones entre nulidad de planeamiento y responsabilidad patrimonial. Para ello, Iglesias González parte del análisis de la regulación sobre la indemnización por alteración del planeamiento y sus efectos sobre la nulidad, para continuar con el estudio de la evolución de la responsabilidad patrimonial por alteración y nulidad del plan. A renglón seguido, el autor analiza, a partir de un amplio examen jurisprudencial, tanto los requisitos que deben darse para que proceda la indemnización por pérdida de aprovechamiento urbanístico como los límites derivados de la aplicación de los requisitos de la responsabilidad patrimonial.

El octavo capítulo, escrito por Rafael Ariño Sánchez (profesor de la Universidad Autónoma de Madrid), aborda el estudio de los efectos fiscales de los planes en base a un profundo análisis jurisprudencial en la materia. Para ello pone de manifiesto la trascendencia de una serie de principios centrales en el estudio de la cuestión desde la perspectiva del derecho tributario (tales como el principio de capacidad económica o no confiscatoriedad) y pone de relevancia la impugnación indirecta del plan como medio instrumental para anular la liquidación tributaria.

El noveno capítulo, escrito por Juan Antonio Chinchilla Peinado (profesor de la Universidad Autónoma de Madrid), se consagra a la nulidad de

los instrumentos de planificación territorial, urbanística y de protección de la naturaleza por razones medioambientales. Para realizar su análisis, el profesor Chinchilla Peinado, uno de los principales expertos en derecho urbanístico de nuestro país que, además, ha prestado especial atención a la incidencia en el mismo de la legislación medioambiental, divide su estudio en tres apartados: «La nulidad de leyes singulares con incidencia ambiental. Derecho a la tutela judicial efectiva y elusión del control de la legislación contencioso-administrativa», «La nulidad de los planes reguladores de espacios naturales» y «La nulidad de planes territoriales o urbanísticos por no incorporar o realizar adecuadamente la evaluación ambiental de sus efectos».

El décimo y último capítulo, escrito por Gabriel Soria Martínez, está dedicado a los efectos penales de la nulidad de los planes urbanísticos. Así, tras analizar la tipificación de los distintos delitos urbanísticos vinculados al planeamiento en el Código Penal, se estudian cuestiones tales como las cuestiones prejudiciales administrativas de carácter urbanístico en el orden penal, las consecuencias de la conducta penal en relación con los delitos urbanísticos y las medidas que se derivan de la condena o la nulidad del plan y sus efectos sobre el elemento del tipo penal determinante del delito, la pena o su graduación.

Una obra, en definitiva, altamente recomendable para todos los estudiosos del derecho urbanístico que aborda de forma amplia y multidisciplinar una cuestión central y de gran trascendencia práctica en el urbanismo jurídico, desde una perspectiva tanto doctrinal como jurisprudencial.

*Juan José Rastrollo Suárez*  
Universidad de Salamanca