

En el problema de los supuestos de colisión de preferencias, ve una pauta indirecta en el artículo 1.536, y señala que tal colisión debe ser entre retractos de igual rango, dando preferencia al retracto de coherederos sobre el de los condueños o partícipes y éste sobre el de los consocios. Pero si fuese una colisión entre retrayentes del mismo derecho se aplicaría el criterio del prorrateo (Capítulo 17).

Finalmente, en el Título V, «Ejercicio del derecho de retracto del crédito litigioso», estudia el ejercicio por la vía civil del derecho del deudor, tanto extrajudicialmente (Capítulo 18), como judicialmente mediante varios cauces judiciales: el juicio declarativo ordinario, el de retracto legal y el de los incidentes (Capítulo 19). Seguidamente, estudia el cauce del juicio de retracto como el más adecuado y previsto por el legislador, y analiza los diversos momentos procesales (Capítulo 20). Finalmente, acaba por analizar el procedimiento incidental de retracto, como abreviado, cuya única diferencia procedimental con el juicio de retracto es su sustanciación en la misma pieza de los autos principales (Capítulo 21).

Es una obra, importante y exhaustiva, donde se realiza un estudio detallado y fundamentado de la institución, aunque existan algunas ideas que pueden ser criticables, como su concepto de cesión, su idea de dominio de los derechos de crédito, o bien, la idea de que todo recurso, incluso los de revisión o amparo sirven para hacer resurgir el derecho de retracto del deudor cedido. A pesar de ello, no puede negarse que es una obra que tiene importancia no sólo teórica, por analizar diversas teorías existentes en cada tema, sino también práctica, por resaltar los diversos inconvenientes judiciales probables si no se ejercita el derecho o la acción de retracto en el momento oportuno, y debe reconocerse el mérito del autor por su realización.

REMEDIOS ARANDA RODRÍGUEZ

RAGEL SANCHEZ, Luis Felipe: «Las urbanizaciones de uso privado», Madrid, 1990, Editorial Tecnos, 159 pp.

Con la denominación de urbanizaciones de uso privado se está haciendo referencia en la obra objeto del presente comentario a un fenómeno de creciente difusión en la práctica y que trata de dar solución a toda una amalgama de aspiraciones humanas, derivadas en su mayor parte de un intento por escapar de la agresión psíquica representada por el medio urbano sin renunciar por ello a las ventajas inherentes al fenómeno ciudadano. De este modo, viene resultando frecuente desde hace ya algunas décadas que en su publicidad las empresas inmobiliarias hablen de «zonas residenciales», «urbanizaciones» y otras denominaciones diversas que aluden básicamente a la existencia de una serie de servicios e instalaciones cuya utilización y disfrute se pretende sean reservados en régimen de comunidad para los propietarios o titulares de un derecho cuyo objeto venga constituido por el uso o aprovechamiento de las parcelas, chalets, pisos, locales o apartamentos, constitutivos de la que podríamos denominar parte privativa de la urbanización, por contraposición a la zona ocupada por las instalaciones y servicios antes aludidos.

No obstante, la proliferación de este producto característicos del mercado inmobiliario no ha sido objeto de una atención específica por parte del legislador,

lo cual ha motivado que el régimen jurídico aplicable a estas urbanizaciones se configure a partir de retazos de Derecho privado (básicamente, la regulación de la comunidad de bienes contenida en el Código civil o la más discutible aplicación de la normativa relativa a las situaciones de Propiedad Horizontal), inevitablemente mediatizados en algunos aspectos por la incidencia del Derecho urbanístico. Tal estado de cosas, unido a una jurisprudencia a menudo dubitativa y ceñida en exceso al caso concreto, configuran un panorama en el cual las aportaciones doctrinales en general y la representada por el trabajo que estamos presentando en particular, resultan especialmente necesarias.

Centrándonos ya en la obra que nos ocupa, resulta destacable el esfuerzo realizado por su autor para intentar facilitarnos una amplia panorámica de los importantes problemas planteados en relación con estas urbanizaciones. Así, sistematizando su obra en dos partes, viene a comenzar la primera de ellas (bajo el título de «El concepto de urbanización de uso privado»), realizando una precisa delimitación del objeto de su estudio, saliendo así al paso de toda una serie de equívocos existentes en la doctrina y que traen causa en buena medida de la confusión entre la cualidad pública o privada del sujeto que aborda la iniciativa planificadora y el carácter predicable de la urbanización, entendida como resultado material y último del proceso de transformación física que aquella iniciativa desencadena; abordará a continuación el análisis detallado de los elementos definitorios de las mencionadas urbanizaciones, concluyendo este apartado con una definición de las mismas que no es sino la síntesis de sus conclusiones anteriores.

La segunda parte, bajo la denominación de «Presente y futuro de las urbanizaciones de uso privado», comienza con un análisis de las relaciones jurídico públicas y las relaciones jurídico privadas originadas como resultado de la necesidad de conciliar el interés particular como el superior interés público, al encontrarse ambos estrechamente implicados en estas entidades, para estudiar posteriormente materias de tanta trascendencia, ante la ya referida carencia de una específica regulación legal, como puedan serlo las relativas a los acreedores de la urbanización (entendiendo por tales, según el propio autor matiza, aquellas personas que ostentan créditos derivados de actuaciones u omisiones relacionadas con los elementos comunes de la urbanización), para concluir con una exposición de la diversa tipología organizativa que estas urbanizaciones pueden adoptar.

Todo el trabajo del autor se apoya en una muy extensa bibliografía, así como en la continua cita de una no menos amplia relación de jurisprudencia, lo cual viene a complementar el interés de una obra de lectura fácil, de necesario conocimiento para todo aquél que por un motivo u otro se halle inmerso en la problemática en ella debatida, y que reúne además la virtualidad de resultar muy adecuada para quien haya de iniciarse en el estudio de tales entidades, cabiendo solamente lamentar que algunos de los temas brillantemente sugeridos por el autor no sean abordados con mayor profundidad, cosa sin duda atribuible a la enorme amplitud del tema, además de a la propia y aludida falta del apoyo jurisprudencial y normativo que un tratamiento exhaustivo de tales cuestiones requeriría.