

***EDIFICACIÓN EN ALTURA. EL NEGOCIO URBANÍSTICO-
INMOBILIARIO DE LA SUPERFICIE EN EL DERECHO CLÁSICO,
POR GUILLERMO SUÁREZ BLÁZQUEZ, EDITORIAL CÍRCULO
ROJO (COLECCIÓN INVESTIGACIÓN),
SEVILLA, 2011, 156 PÁGS.***

La obra que se recensiona del profesor Suárez Blázquez es un certero análisis sobre los fundamentos jurídicos que, a lo largo de la historia de Roma, dieron lugar a un inaudito desarrollo del urbanismo y al florecimiento de los negocios inmobiliarios, tanto en suelo público como en terreno privado.

El presente trabajo recoge una investigación minuciosa y esforzada sobre la institución de la superficie y la configuración de su naturaleza jurídica de manera que ésta propiciara el negocio inmobiliario y la explotación económica del suelo público, lo cual permitió al imperio la entrada de enormes y necesarios ingresos (aún hoy este sistema continúa siendo uno de los principales ingresos públicos, sino el más importante, de los entes locales) a la vez que dotaba a sus principales ciudades de una estructura urbanística cosmopolita y acorde a la gran cantidad de población que llegaron a albergar (la Roma imperial llegó a tener un millón de habitantes). Valga como ejemplo de este desarrollo la expresión del autor cuando nos habla de “pequeños rascacielos” y es, desde luego, cierto que llegaron a construirse edificios de viviendas de hasta treinta metros de altura en la capital del imperio.

El libro recoge además la dimensión del negocio inmobiliario, que llegó a propiciar incluso diversas burbujas inmobiliarias, el tejido empresarial nacido a su albur, y todo el impulso que la organización jurídica romana legó al respecto para el derecho civil actual. Para ello, el profesor Suárez analiza con precisión todas las fuentes romanas conocidas sobre una institución jurídica sin la cual no se puede entender la expansión económica y territorial del imperio romano, puesto que acompañó a ésta de modo decisivo. El derecho de superficie fue, desde el punto de vista de su repercusión histórica, un elemento jurídico imprescindible para evolución, modernización y progreso económico de la sociedad romana y también para la colonización y consolidación de nuevos territorios conquistados.

Aun así, la originalidad de la obra no reside solamente en ese análisis exhaustivo de las fuentes de superficie romanas sino, y sobre todo, en las derivaciones empresariales que el autor ha sido capaz de entresacar, en el negocio inmobiliario que subyace en esas fuentes, y en la presentación ordenada y atractiva de las consecuencias económicas que esta institución tuvo en la sociedad romana y en las posteriores. La teoría que se sostiene en este sentido resulta insólita en cierta manera y nos transporta a una Roma donde el negocio de promotores y constructores poseía unas connotaciones muy similares a la de los empresarios de la construcción actuales, y todo ello basado en el derecho de superficie. En el imperio romano, los promotores inmobiliarios ejecutaban edificios para después arrendar sus bajos comerciales y sus viviendas y éste constituía una verdadera actividad profesional y empresarial que enriqueció a sus ejercientes.

Este nuevo enfoque entronca en cierta manera con el instituto enfiteútico profusamente trabajado por el profesor Suárez como negocio de fomento y hace que la obra venga a unirse a una coherente y consolidada bibliografía de este autor sobre el

novedoso campo del derecho y la estructura económica y jurídica de las empresas del derecho romano en los que destacan, además de otros artículos publicados, cinco libros: *Dirección y Administración de empresas en Roma*¹, *Dirección y Administración de empresas en Roma II: actividad aseguradora de empresas terrestres y marítimas*², *Management, corrupción de directivos y robótica en las empresas del imperio romano*³, *Enfiteusis: Negocio de fomento*⁴, *Negocios agrarios inmobiliarios de fomento: enfiteusis y Edificación en altura: el negocio urbanístico inmobiliario de la superficie en el derecho clásico*⁵.

En cuanto a la estructura de la obra, ésta se desenvuelve a lo largo de trece capítulos, empezando por uno introductorio de estudio conceptual y en el que se refleja además la tradición romanista sobre el tema. El segundo capítulo trata el negocio urbanístico inmobiliario, asentado sobre el derecho de superficie, desde una óptica empresarial, y diferenciando aquél que se desarrolló por el sector público romano del que floreció entre particulares. El autor hace además una mención especial de la expansión del negocio urbanístico a través de todo el territorio imperial y de la defensa jurídica clásica que acompañó y protegió las inversiones inmobiliarias.

El tercer capítulo desarrolla el principio de la *superficies solo cedit*, precepto latino que configuró el asiento del derecho de superficie romano y que sustenta, aún hoy, este derecho en la normativa actual sobre la materia (si bien ahora se han establecido algunas matizaciones al respecto). Conforme a él, todo lo construido sobre un fundo corresponde al dueño del mismo, sea éste o no el propietario de lo edificado. El autor explica con muy buen criterio que este principio nace del “concepto absoluto y absorbente del *dominium*” en el Derecho romano que impidió que su Derecho civil distinguiera al dueño del solar y de la superficie como dos entidades o sujetos jurídicamente diferentes. En este capítulo se analiza también, de manera exhaustiva, las fuentes romanas sobre los inmuebles superficiarios en terreno público y sobre los mismos inmuebles en superficie privada, diferenciando además, con apoyo de las fuentes y de forma que acerca enormemente el asunto a nuestros días, los supuestos del promotor que edifica en suelo ajeno y del dueño que es promotor y edifica en él.

Los capítulos cuarto a sexto examinan las concesiones administrativas del negocio superficiario público, deteniéndose en la naturaleza jurídica de la construcción superficiaria pública, y los contratos sinalagmáticos entre particulares que configuraron el negocio superficiario privado.

De los restantes capítulos deben destacarse los dedicados a la protección del derecho de superficie, bien a través del interdicto del pretor –*interdicto de superficiebus*–, bien a través de la *Actio in factum de superficie* la cual derivó en los tiempos de Paulo en la *Actio in rem util de superficie*. Finalmente, debe hacerse una destacada referencia al último capítulo donde el autor expone acertada y originalmente

¹ SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., *Dirección y Administración de empresas en Roma*, Universidade de Vigo, 1ª ed., Ourense, 2001.

² SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., *Dirección y Administración de empresas en Roma: actividad aseguradora de empresas terrestres y marítimas*, Universidade de Vigo, Ourense, 2002.

³ SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., *Management, corrupción de directivos y robótica en las empresas del imperio romano*, Universidade de Vigo, Ourense, 2002.

⁴ SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., *Enfiteusis: Negocio de fomento*. Universidade de Vigo, Ourense, 2009.

⁵ SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., *Negocios agrarios inmobiliarios de fomento: enfiteusis*, Editorial Círculo Rojo, Almería, 2010.

el apartado sobre los edificios superficiarios como objeto de explotación empresarial en Roma y que dio lugar a la creación de las empresas superficiarias.

Desde un punto de vista crítico, entiendo que el presente trabajo resulta novedoso y atractivo, incluso para un lector profano en el derecho romano, pero sin perder por ello el rigor en el estudio de las fuentes originarias, con su nombrada exhaustividad, rasgo característico, por otra parte, de este autor. Considero más que acertado el abordaje metodológico, la estructura de la obra y la elección y disposición de sus apartados que convierte a este estudio en una investigación de fácil acceso sin dejar por ello de abordar todo el contenido jurídico del derecho de superficie romano (concepto, naturaleza jurídica, evolución y defensa procesal del derecho). Pero además, lo que convierte a esta obra en especial y digna de figurar entre las más destacadas sobre esta materia son las derivaciones empresariales que el autor ha conseguido descubrir y sostener científicamente.

Antón Lois Fernández Álvarez
Universidad de de Vigo