

V A R I A

II CONGRESO NACIONAL DE DERECHO PROCESAL.—*Extracto de las conclusiones.*

Comisión de Procesal Civil.

Primera. Deben regularse los actos dispositivos que ponen fin al proceso, tales como el acto de conciliación, transacción judicial, renuncia de la acción, allanamiento y caducidad.

Segunda. Han de racionalizarse los criterios de competencia.

Tercera. Debe colmarse la laguna de nuestro ordenamiento procesal en cuanto a la pluralidad de partes.

Cuarta. Se estima conveniente reforzar la autoridad del Juez en el proceso, en cuanto beneficia la administración de justicia.

Quinta. El tratamiento procesal declarativo español debe centrarse totalmente en torno a un tipo de juicio ordinario, escrito, concebido con elasticidad, tomando como base los principios del actual de menor cuantía. Los tipos procesales plenarios procesales actuales deben reconducirse a este tipo general. Los juicios sumarios actuales deben continuar como tales sumarios, pero su procedimiento se basará en las normas del juicio ordinario. Los juicios sumarios actuales que no se consideren susceptibles de reconducción procedimental al tipo plenario conservarán sus procedimientos propios. La reducción y simplificación debe alcanzar al sistema de recursos. El futuro Código procesal deberá comprender todos los tipos de procesos declarativos.

Sexta. En cuanto al proceso preventivo cautelar, hay que realzar la importancia que actualmente tienen las medidas cautelares y preventivas mediante una regulación ordenada en la Ley de los diversos tipos, con amplio arbitrio judicial y una tendencia a la mayor eficacia.

Séptima. En cuanto a quiebras y concursos, debe unificarse la legislación vigente en un solo cuerpo legal, sin distinguir entre comerciantes o no, considerando el proceso como eminentemente judicial e imprimiéndole un sentido de orden público y de defensa social.

Octava. Nuestras leyes deben establecer con criterio funcional y de unidad sistemática los preceptos generales y especiales de cada medio de impugnación.

Novena. Debe emprenderse la reforma del presente recurso de casación civil introduciendo en el mismo modificaciones encaminadas a una mayor celeridad de la tramitación, economía procesal y supresión del formalismo.

Décima. Debe atenderse con especial cuidado a la eficacia de la ejecución, evitando que en la insolvencia del deudor de mala fe se frustren los fines del proceso, con desprestigio de los órganos jurisdiccionales.

Undécima. La jurisdicción voluntaria se integrará por aquellos negocios en que sea necesaria la intervención del Juez para la declaración de derechos o situaciones jurídicas o la protección de derechos de los particulares, sin que existan partes contrapuestas o sin que se formulen pretensiones por unas personas frente a otras. Se regulará en un Apéndice o Sección especial de los propios Códigos procesales o en una Ley especial.

Duodécima. En cuanto al beneficio legal de pobreza, debe ser sustituido el criterio casuístico de nuestra Ley por una fórmula amplia. En cuanto al sistema de costas, han de incluirse en el concepto de costas todos los gastos que cada parte tuviere que hacer necesariamente y los honorarios de los abogados y procuradores en aquellos casos en que sus servicios pudieran ser legalmente utilizados, manteniendo como principio general en ambas instancias el de la imposición de costas al vencido, facultando al Juez para resolver de otra forma con razonamiento suficiente de su decisión.

Comisión de Procesal Penal.

Los procesos penales ordinarios serán de tres tipos : Uno, proceso por faltas ; dos, proceso abreviado por delitos de menor gravedad ; tres, proceso ordinario por delitos graves. Se establecerá un tercer tipo de proceso penal intermedio entre el actual juicio de faltas y el proceso ordinario por delitos, con el fin de lograr un instrumento idóneo que, sin disminución de las garantías del sujeto pasivo del proceso, resulte adecuado para la represión de los delitos menos graves, sin las dilaciones y demoras que el proceso ordinario por delitos lleva consigo.

La competencia para este sistema se determinará en relación de la naturaleza del delito y la importancia y trascendencia de la pena. Esta competencia se atribuirá a Jueces penales con plena facultad para fallar.

* * *

La instrucción consistirá en una previa información, verificándose el conocimiento en un juicio de acusación fiscal, público y contradictorio, sobre las bases actualmente preponderantes en la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Será órgano ordinario de instrucción el Juez del partido, correspondiéndole privativamente las determinaciones de esencia jurisdiccional, como el procesamiento y las que afecten a la libertad personal de los encausados y aseguramiento de responsabilidades pecuniarias, sin perjuicio de las facultades eventuales que se reconozcan al Ministerio público sobre arresto inicial del sospechoso, dentro de los límites temporales que la Ley fije en la materia, más amplios que los acordados a la autoridad de Policía.

* * *

Será reforzada la concurrencia del Ministerio fiscal a la actividad instructora, y al efecto estará facultado para practicar por sí las diligencias previas o complementarias que estime conveniente, las cuales, una vez incorporadas al sumario, revestirán pleno valor procesal.

* * *

La actividad facultativa y técnica, dentro de la investigación sumarial, será incrementada y modernizada : la cooperación médico-forense se ejercerá a través de una red escalonada de equipos relativamente centralizados y dotados de suficiente movilidad.

Comisión de Organización de Tribunales.

Primera. Se consagra como principio la unidad jurisdiccional, con excepciones limitadas a las jurisdicciones eclesiástica, castrense y Tribunales de Menores.

Segunda. La Administración de Justicia es única, como función, dentro del Estado, y se ha de encomendar a personal técnico.

Tercera. Debe robustecerse la independencia de la función judicial.

Cuarta. Es necesario que en el Estado y en la sociedad aliente la idea de la preeminencia de la Magistratura, cuyas vocaciones deben fomentarse con la promesa y la realidad de una garantía económica.

Quinta. El sistema de incompatibilidades debe de ser genérico y no casuístico.

Sexta. El Ministerio público, en lo jurídico, debe ser el único asesor del Poder público.

Séptima. La jurisdicción disciplinaria profesional de los funcionarios de Administración de Justicia corresponde exclusivamente a los propios órganos de Justicia.

Octava. Debe ser practicada una nueva demarcación territorial, de acuerdo con las actuales necesidades de la geopolítica.

Novena. Se propugna la creación de un Cuerpo especializado de Policía judicial.

Décima. Las funciones del Secretariado de Justicia deben ampliarse, especialmente en lo que se refiere al impulso procesal de oficio y en los casos de desarrollo normal del proceso, en aras de una mayor facilidad al juzgador para resolver las cuestiones jurisdiccionales en sentido propio.

Undécima. Se considera indispensable una formación postuniversitaria para el ejercicio de la abogacía.

Duodécima. La procuraduría, como representación técnica de las partes, ha de tener, en general, una intervención obligatoria en el proceso.

Comisión de la Contencioso-Administrativo.

Primera. La fiscalización de la legalidad de la actividad de la Administración pública corresponderá a la jurisdicción de lo contencioso con carácter general y ordinario.

Segunda. La acción contencioso-administrativa podrá interponerse por quien alegue un derecho de carácter administrativo lesionado o un interés legítimo y directo en el asunto a que el acto administrativo impugnado se refiera.

Tercera. La acción contencioso-administrativa podrá fundarse en lesión de derecho subjetivo o en infracción de norma legal relativa a la competencia, a la forma o al procedimiento, o al contenido del acto.

Cuarta. La facultad de conocer y decidir de los procesos contencioso-administrativos corresponderá exclusivamente a los Tribunales de la jurisdicción ordinaria.

Quinta. La jurisdicción contencioso-administrativa se ejercerá por la Sala tercera del Tribunal Supremo, el Tribunal Central y las Salas de lo Contencioso-Administrativo de las Audiencias Territoriales.

Sexta. La jurisdicción contencioso-administrativa se ejercerá bajo el régimen de instancia única.

Séptima. Fué retirada en el Pleno de Comisiones.

Octava. Se reconoce el derecho a comparecer como parte en litis consorcio con la Administración a cuantos ostenten un derecho individualmente reconocido por alguna resolución de la Administración que sea impugnada en proceso contencioso-administrativo.

Novena. La Administración puede impugnar en vía contencioso-administrativa sus propias resoluciones, previa declaración de lesividad.

Décima. La imperativa ejecutoriedad de los acuerdos de la Administración podrá suspenderse durante la tramitación del pleito y antes del señalamiento o citación para vista o sentencia.

Undécima. El procedimiento contencioso-administrativo se inspirará en los principios de escritura y motivación.

Duodécima. Las resoluciones dictadas serán llevadas a puro y debido efecto por la autoridad administrativa.

Comisión de Procesal Laboral.

Primera. En el proceso laboral rigen los principios de rapidez, economía y oralidad, pero las alegaciones de las partes han de ser fijadas por escrito.

Segunda. La conciliación ha de ser previa al proceso y ante órgano distinto del juzgador. Debe admitirse el arbitraje y la amigable composición.

Tercera. Las Magistraturas de Trabajo estructurarán su competencia propia atendiendo a criterios subjetivos, objetivos y territoriales en su aspecto nacional e internacional.

Cuarta. La posición del Juez en el proceso social debe de reforzarse en los actos de iniciación en la fase probatoria y en los actos de impugnación.

Quinta. Se aboga por una mayor intervención del Ministerio fiscal en el proceso laboral.

Sexta. Los expedientes no serán de propuesta de despido, sino de despido directo con recurso ante la Magistratura.

Séptima. Han de articularse actos preparatorios y medidas precautorias en el proceso social.

Octava. La ejecución de las resoluciones y lo convenido en conciliación es facultad de la jurisdicción laboral.

Novena. Las sentencias contendrán la declaración de hechos probados, y serán motivadas en derecho y equidad.

Décima. Debe mantenerse el recurso de apelación ante el Tribunal Central hasta 50.000 pesetas, y el de casación ante el Tribunal Supremo desde esa cantidad. Los honorarios de Letrados en los recursos deben de ser libres con impugnación, conforme el sistema de la L. E. C.

Undécima. Se atenderá en lo posible a la unificación de los procesos especiales, siguiéndose este criterio en las distintas normas de las reglamentaciones de trabajo.

Duodécima. Ha de dotarse de la máxima eficacia a la ejecución.

LA COMUNIDAD DE BIENES EN EL DERECHO ESPAÑOL.—Por J. Beltrán de Heredia, Catedrático de Derecho Civil.—Editorial «Revista de Derecho Privado». Madrid, 1954.

Con referencia a la comunidad dentro del Derecho privado, y especialmente a la forma específica de la comunidad de bienes, ha hecho una monografía insuperable el docto Catedrático de la Universidad de Salamanca, graduado además en Oxford y Bolonia.

Los términos indivisión, mancomunidad, copropiedad, condominio, fondo común, poner en común, comunidad de bienes, contrato de copropiedad, comunidad social, comunidad romana, comunidad germánica, comunidad de reparto, de liquidación, societaria, corporativa, de fin, cotitularidad, caudal común, bienes comunes, masa común, propiedad común, frutos comunes, cosas comunes, interés común, acervo común, propiedad horizontal, comunidad pro diviso, etc., etc., dan idea de la complejidad del tema, de las varias denominaciones a gusto del autor o del tratadista y del lenguaje legal o corriente empleado, sin precisión muchas veces, y del abandono del estudio teórico de un problema que por contrapartida ha sido objeto de abundantes trabajos de tipo práctico, de gran interés.

El lugar en que ha de tener lugar tal estudio (en la parte general, en el Derecho de obligaciones, en el de cosas, al tratar de la sociedad, en la teoría de las personas jurídicas o en varios lugares) y la posibilidad de elaborar una teoría general, ha sido objeto de controversia y de criterios dispares, pero nuestro autor no se arredra y afronta los problemas decididamente.

Hay que distinguir las palabras y los conceptos de sociedad y comunidad, y lo realiza; hay que contemplar la comunidad como equivalente a cotitularidad, y traza los rasgos principales; hay que examinar la existencia legal en nuestro Derecho de la comunidad germánica o en mano común (solución en favor del grupo social del dilema de la comunidad) y que determinar los requisitos de la comunidad de tipo romano, por cuotas partes (solución en favor del individuo de la disyuntiva comunitaria), y con maestría nos muestra el camino a seguir, la conclusión que se obtiene y la sistemática que hay que emplear.

La doctrina legal, la doctrina científica, el Derecho comparado, la bibliografía, la jurisprudencia se aúnan y facilitan la solución o la

comprensión de las ideas expuestas. Nada se omite, ningún esfuerzo se regatea para conseguir el fin que se propone el autor.

Demos una idea del índice sistemático. Capítulo I : comunidad y cotitularidad, en sus aspectos subjetivo y objetivo ; ámbito de aplicación y especies de comunidad según la clasificación de Würdinger. Capítulo II : comunidad y sociedad ; su distinción y origen de las respectivas relaciones jurídicas ; la *affectio societatis* ; el fin, la naturaleza jurídica y la organización de tales relaciones jurídicas y la personalidad jurídica de la sociedad. Capítulo III : la comunidad en mano común ; su origen y desarrollo en el Derecho germánico ; supervivencia de la misma en el Derecho extranjero y en la legislación española (comunidad conyugal, comunidad hereditaria, aprovechamientos comunales de pastos y leñas, sociedades civiles sin personalidad). Capítulo IV : la comunidad por cuotas partes ; su origen y existencia en el Derecho español. Capítulo V : la naturaleza jurídica de la copropiedad ; teorías de la interinidad, de la división y de la unificación, así como la teoría aceptable conforme al Derecho español. Capítulo VI : estructura jurídica de la comunidad ; requisitos y clases ; sujeto, objeto y organización. Capítulo VII : posesión de las cosas comunes ; derecho a poseer ; acciones posesorias frente a terceros y entre copropietarios ; usucapion por un copropietario. Capítulo VIII : uso y disfrute de las cosas comunes ; facultad de usar y disfrutar y sus límites ; modo de ejercitar esta facultad ; derecho de uso directo de la cosa (sistema de turnos). Capítulo IX : conservación de las cosas comunes, gastos de conservación, obligación de contribuir a los gastos ; renuncia y derecho de acrecer de los copropietarios. Capítulo X : disposición de las cosas comunes ; bien del Derecho de copropiedad ; bien de la cosa común. Capítulo XI : administración y mejor disfrute de la cosa común ; principio mayoritario ; diversos supuestos o modos de administración ; actos de administración ; formación y funcionamiento de la mayoría ; recurso a la autoridad judicial. Capítulo XII : extinción de la comunidad ; sus causas y división de la cosa común, procedimiento y efectos de la división. Concluye la monografía con el índice analítico de materias y con el índice de autores.

Lo indicado es suficiente para conocer la utilidad del libro, que, por otra parte, no innova (va que el opinar en uno u otro sentido o rechazar lo que aparece como admitido cuando ha sido y es objeto de censuras o de condicionamientos, a mi juicio no significa innovación),

y, por el contrario, robustece las ideas claras adquiridas acerca de la sociedad (personalidad jurídica y patrimonio social), de la comunidad (propiedad colectiva sin personalidad), de la comunidad germánica (sin cuotas partes concretas, ni reales, ni ideales, aunque la idea de cuota como derecho a algo que tiene límites, a mi juicio, es inseparable de la comunidad), de la comunidad romana (con cuotas partes ideales y derecho de disposición de la cuota, de que carece la germánica). Este es su mayor mérito, porque fija y da esplendor, redondea y asegura ideas; ya no va uno con vacilaciones o dudas, pues está seguro de ir bien acompañado. Todo cuanto se ha dicho está fundamentalmente recogido en el texto, provenga de la doctrina, de la legislación o de la jurisprudencia, y tan claramente expuesto, con sencillez, que las imágenes se reflejan nítidas en la retina. Para conseguir este resultado es preciso tener una vasta cultura, una visión de Catedrático y una inteligencia nada común, palabra que no está demás que cierre esta nota bibliográfica referida a la comunidad.

LAS SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA EN EL NUEVO DERECHO ESPAÑOL.—Por *Felipe de Solá Cañizares*, Abogado.—Editorial «Revista de Derecho Privado». Madrid, 1954.

Pues, señor, resulta que esta clase de sociedades, ignoradas hasta hace muy poco por nuestra legislación, han sido objeto de tantas monografías, sentencias, resoluciones, escrituras, estudios y hechos consumados que son tan conocidas o más que la tradicionales Sociedades Anónimas, Sociedades en Comandita o Sociedades Colectivas a cuyo lado se alineó en el primer cuarto de este siglo la Sociedad Limitada con todos los honores y con espléndidos resultados económicos. Nueva prueba de que el mejor Derecho no es el creado en la mente del legislador, sino el recogido de hechos, actos o costumbres espontáneos que acuden a remediar la necesidad donde se encuentre, empíricamente a veces y con la urgencia precisa, acaso desordenadamente e incluso incurriendo en contradicciones esenciales. No importa; ya se ordenarán los materiales acopiados, se clasificarán, se harán pasar por el cedazo doctrinal, recibirán el sello judicial y los embates de la vida e insensiblemente se introducirán en la legislación, sin forzamientos ni audacias, con la enorme garantía de lo contrastado.

La nueva Ley, que para jurista tan experto y publicista especia-

lizado en la materia como Solá Cañizares, merece el calificativo de buena en términos generales, pone fin a una situación de interinidad inquietante, debida a la omisión legislativa, y es objeto de comentarios sumamente acertados y ajustados a la sistemática de la misma y no al articulado, sin que se libre de las censuras cuando hay lugar a ellas. Principalmente es censurable el señalar un número de socios tan elevado como cincuenta, como límite máximo; no establecer un capital mínimo; no prohibir las emisiones de obligaciones; no determinar la responsabilidad solidaria de los socios en las aportaciones no dinerarias; el establecimiento de un *quórum* para los acuerdos ordinarios; la solución al problema de la transmisión de partes sociales; la imprecisión de las denominadas partes accesorias, y la nulidad del pacto de reparto de beneficios en desproporción a las participaciones sociales.

Como el trabajo arranca con la exposición de los orígenes de las Sociedades Limitadas, en las legislaciones extranjeras y en España sigue con el estudio de los distintos tipos de Sociedad Limitada (de personas y de capitales, distinción poco clara y poco acertada) y con dos ensayos de clasificación de legislaciones y de aspectos de estas Sociedades, para desembocar en un estudio somero y sistemático de la Ley y concluir con el texto completo de ésta y abundante bibliografía (el índice de materias va en cabeza del libro), podemos afirmar que es un completo estudio, de carácter práctico y orientador para los interesados en el examen de la mencionada disposición. Los epígrafes de los capítulos son un exponente de lo tratado: Elementos esenciales (socios—quiénes y cuántos pueden serlo—y sus obligaciones, derechos y responsabilidad; el capital y las aportaciones, en numerario y no dinerarias, y la finalidad de lucro); la fundación de la Sociedad, sus etapas, escritura social y estatutos, con sus requisitos; las participaciones y su transmisión; las prestaciones accesorias, la emisión de obligaciones por la sociedad y las participaciones privilegiadas; las decisiones sociales ordinarias y extraordinarias, la modificación del capital, la inscripción de las decisiones en el Registro Mercantil y casos no previstos en la Ley; la administración de la Sociedad; la fiscalización (ausencia de ella en la Ley); el balance y los beneficios; la transformación y la fusión, y la disolución y liquidación.

Muy en su punto las observaciones de un técnico de la categoría de Solá para disipar confusiones. Por ejemplo, cuando haya aporta-

ciones de bienes inmuebles, a pesar de los artículos 120, 121 y 123 del Reglamento del Registro Mercantil de 1919 y de la Real orden de 28 de abril de 1925 (art. 380 del Reglamento Hipotecario vigente), es indudable que, aun practicada la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, no queda constituida definitivamente mientras no se haga constar en éste la inscripción verificada en el de la Propiedad. Item más si la constitución de la prenda de participaciones deberá constar en escritura pública, que se inscribirá en el Registro Mercantil (art. 25 de la Ley), debiera haberse previsto el caso del embargo. Y añado yo: dada la naturaleza de las participaciones sociales en las Sociedades Limitadas; el escaso número de personas, sin exceder de cincuenta, que son sus propietarios; los beneficios de la publicidad registral; la necesidad de la inscripción para un derecho de garantía como es la prenda, que al no ser objeto de desplazamiento al acreedor, como en los casos de acciones u obligaciones, necesariamente ha de ser prenda sin desplazamiento, y la posibilidad de problemas de preferencia de créditos o de derechos, ¿nos encontraremos con un cambio de orientación en el contenido del Registro Mercantil, que de un carácter personal deriva a un contenido real y dominical, con señalamiento de prioridades y preferencias; nos encontraremos ante la necesidad de anotar los embargos judiciales, y nos encontraremos ante un nuevo caso de prenda sin desplazamiento? No es el momento de desenvolver estas interrogantes, pero ahí quedan.

Excusamos decir que todo cuanto consta en el libro está avalado por la cultura y experiencia profesional de Solá, por textos legislativos y doctrinales de Derecho comparado y patrio, por abundante bibliografía, por la jurisprudencia y por sus extensos conocimientos en materia de Sociedades.

LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS.—Por *Manuel Batlle Vázquez*, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Murcia.—Editorial Marfil, S. A. Alcoy, 1954.

Unos dicen que sí y otros dicen que no, como en la popular canción de hace unos años. Los que dicen que no alegan: la pérdida del interés del capital invertido; las incomodidades, roces, problemas personales, pleitos y rencillas en las relaciones de vecindad con los copropietarios; las preocupaciones del propietario de fincas urbanas

y otras razones similares. Los que dicen que sí afirman : la tranquilidad de no estar a merced de ese monstruo social llamado desde antiguo casero, aunque por el examen atento de la realidad nos parece más bien un inofensivo, esclavizado y alarmado individuo, bien sujeto por el cuello y en trance de estrangulación, salvo contadas excepciones ; la revalorización del capital invertido, patente año por año, en vez de contemplar la pérdida constante del valor adquisitivo del dinero que se empleó en valores de renta fija y aun en valores de renta variable (no hace muchos días he leído que el mejor valor existente en 1934, aun contando con los más elevados beneficios anuales y los derechos de suscripción de las ampliaciones, tenía hoy una pérdida de valor real que alcanza al 30 por 100 en relación con aquel año), y eso sin citar el riesgo de pérdidas más elevadas, las conveniencias personales o familiares, elección de sitio y calle, distribución confortable y demás factores que influyen en las apreciaciones individuales.

Sea como sea, es un hecho consumado que no sólo se valora por sí mismo con la desmedida atención que hoy se presta a los hechos, sino también por el volumen interior que alcanza en las *civitas* y por la extensión de localidades en que va penetrando. Lo cierto hoy en Madrid es que casi no se construye más que para venta por pisos, por presión de circunstancias imponderables o muy ponderables como nuestra inefable Ley de Arrendamientos Urbanos.

Tal situación ha obligado en la mayor parte de los países a regular la denominada propiedad horizontal con menor o mayor acierto, y, en consecuencia, al estudio jurídico de la misma y de sus repercusiones, pues constituye una modalidad muy interesante para el jurista y crea derechos confusos que conviene determinar, como, por ejemplo, esa venta de derechos de vuelo en los edificios existentes.

Batlle, que ya se preocupó de este problema en 1933, revisa, amplía y pone al día aquel excelente trabajo suyo. Conserva la palabra «piso» por su significación precisa y corriente, y rechaza las de departamento, apartamento, condominio de casas, propiedad horizontal o parcelación cúbica por imprecisas, exóticas o falsas.

Previa una introducción muy interesante, en la que justifica someramente la necesidad de un detallado estudio sobre la verdadera naturaleza de esta modalidad, con el fin de conseguir una mejor regulación, entra en materia con el desenvolvimiento histórico de la institución, cuyos atisbos aparecen en el Derecho babilónico y, cómo

no, en el Derecho romano (un texto de Papiniano y dos de Ulpiano). Más tarde, en la Edad Media, hay Ordenanzas francesas e italianas que se ocupan de esta materia, y los Códigos civiles la regulan parcamente. Modernamente, siguen un criterio prohibitivo los Códigos argentino, alemán y suizo (en alguno de estos países, como la Argentina, se ha rectificado). La trayectoria en los demás países es muy favorable, y en España la legislación admite plenamente esta figura un tanto extraña, mezcla de propiedad en condominio y en mano común, indisponibles con separación, y que perturba los caracteres propios de ambas clases de propiedades. En cuanto a su naturaleza, juegan los conceptos de servidumbre, superficie y dominio, sin perjuicio de otras teorías, que el autor examina rápidamente por su poca densidad doctrinal. La idea de una comunidad no podía mantenerse, y fué rechazada, a pesar de su aceptación por la jurisprudencia que estimaba aplicable el retracto de comuneros y la acción *communi dividundo*. Hoy el carácter predominante es el de propiedad individual del piso y el accesorio de comunidad para ciertos elementos del edificio. Nace generalmente por división entre copropietarios proindiviso, por enajenaciones parciales o por construcción directa o indirecta, verificada por una agrupación de particulares.

Nuestro autor determina cuáles son las cosas comunes y la participación que a cada propietario de piso le corresponde (señalada por pacto, en proporción al valor de las cosas privativas, como en Italia, o por iguales partes, como en España, salvo pacto especial). Siguen las dudas respecto al solar, los muros, techos, tejados, escaleras, ascensores, patios, fosos, etc. Por eso es necesario un régimen de comunidad, una enumeración de lo que está prohibido y lo que está permitido. No sólo se trata del administrador y de la asamblea de copropietarios, sino de las transformaciones, alteraciones, apertura de huecos en pared propia o medianera, elevación de pisos, etc., y de los gastos de reparación y conservación, impuestos, contribuciones y demás propios de un edificio. No se olvidan los derechos y obligaciones de cada condómino, ni los retractos consiguientes a las enajenaciones.

Por último, se señalan los casos de extinción de la propiedad por pisos y hay un capítulo referido a la inscripción en el Registro y a las hipotecas de pisos. Como anexos aparecen un modelo de estatutos y otro de reglamento complementario de los estatutos, para terminar con extensa bibliografía y el índice.

⁴⁻¹⁰⁻¹¹ Según reza la portada y reflejan las observaciones anteriores, se trata de «antecedentes históricos, legislación vigente, Derecho comparado, jurisprudencia, bibliografía, normas prácticas, formularios», relativos a este interesante tipo de propiedad. Lo que no consta a primera vista, sino leyendo el libro, es la solución práctica a cada problema dada por la ley, la doctrina, la jurisprudencia o por el propio autor, o la referencia a las distintas soluciones que pueden existir. Si usted quiere reformar su piso, cambiar el suelo, despedir al portero, o conocer si el propietario del piso bajo debe de pagar los gastos del ascensor y de la escalera, puede acudir a esta obra y tendrá contestación terminante, porque no todo es teoría, muy enjundiosa por cierto, y también hay sitio para el consejo al amigo o al propietario lego en cuestiones jurídicas.

Y si está construyendo una casa con reserva de un piso o edificándose entre varios propietarios, a cada uno de los cuales les pertenece un piso, encontrará sugerencias muy interesantes para redactar el estatuto de la comunidad (se llama así corrientemente, qué le vamos a hacer).

PEDRO CABELLO

Registrador de la Propiedad