

Estudia el autor de este libro los problemas que surgen en torno a la ley argentina de 1948, que regula la propiedad por pisos. Hace referencia a los diversos términos usados para denominar la institución y a los antecedentes históricos de ella, afirmando que no fué conocida en los pueblos de la antigüedad, sino hasta la Edad Media. Narra la evolución de la institución hasta las legislaciones modernas, de las que señala, por orden alfabético, las principales reglamentaciones positivas, deteniéndose en el examen de los antecedentes parlamentarios de la ley argentina. Estima que es aconsejable la adopción de este régimen de propiedad por razones sociales, económicas, jurídicas y estéticas. Al examinar las diversas tesis que tratan de explicar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, critica con buen tino a las principales, inclinándose por la que sostiene que con relación al piso o departamento existe propiedad exclusiva y sobre el terreno y cosas de uso común para la seguridad del edificio, hay una copropiedad indeterminada especial de tipo germánico, y una unidad jurídica y de destino del inmueble. Analiza las diversas hipótesis de nacimiento de la propiedad por departamentos, pugnando por la intervención estatal para hacer posible el aprovechamiento de este sistema de propiedad por las clases necesitadas. El objeto del derecho de propiedad horizontal lo divide en tres partes: primera, el edificio; segunda, las cosas comunes; y tercera, el piso o departamento, con todos los accesorios que no son de uso común. Refiriéndose al terreno, cree que en materia de accesión éste no prevalece sobre los pisos o departamentos. Racciatti considera que los bienes de servicio común solamente pueden ser utilizados por la totalidad de los condóminos y descarta la posibilidad de bienes de servicio común que se utilicen por algunos propietarios nada más. Discrepamos de esta opinión del autor argentino, pues se dan casos de escaleras, jardines, patios, etc., que sólo se usan por algunos copropietarios y el no tomar en cuenta estas posibilidades repercutiría en una injusta distribución de los gastos de conservación y reparación de esos bienes.

En las partes segunda y tercera del libro, Racciatti se detiene a observar la constitución del sistema, en relación a las formalidades del reglamento de copropiedad y administración, del que proporciona un modelo; de la escritura pública e inscripción en el Registro público de la propiedad; y de la naturaleza del consorcio de propietarios, al que llega a reconocer como un embrión de sujeto de derecho. Sobre la administración por el administrador-representante, afirma que representa al consorcio de propietarios y no a cada uno en particular, señalando con minuciosidad los problemas derivados por el nombramiento, facultades, gestión, etc., del administrador y por las asambleas de propietarios. Concluye abordando los temas de los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las partes comunes y las privativas y los casos de extinción de la propiedad por pisos o departamentos.

Como apéndice de la obra, ofrece Racciatti la legislación argentina sobre la materia, tanto federal como de las provincias de Santa Fe, Córdoba y Buenos Aires, completando así este documentado y estimable libro.

F. F. G.