

La propiedad de casas por pisos.—Manuel BATLLE VAZQUEZ.—Editorial Marfil.—Valencia 1954, 215 pp.

El libro es un trabajo de revisión, ampliación y actualización de la monografía sobre "La propiedad por pisos" publicada en 1933 por el mismo autor, que estudia el desenvolvimiento histórico de la institución en el antiguo oriente, en Roma, en la Edad Media y en los modernos sistemas legislativos.

En torno al problema de la naturaleza jurídica de esta forma de propiedad, señala las antiguas doctrinas del derecho de superficie y de las servidumbres; de la existencia de una sociedad como sucede en el Derecho anglo-sajón; de la copropiedad o comunidad, y analiza la postura de los Códigos Napoleón, italiano y español. Apunta el origen de la propiedad por pisos en los casos de copropiedad por herencia; construcción por un propietario y venta posterior por departamentos; o bien, por contrato anterior a la construcción. En un capítulo muy bien logrado, escribe sobre la determinación de las cosas comunes y las diversas interpretaciones doctrinarias y legislativas sobre el valor de los ciementos, paredes maestras y medianeras, techo, sótanos, escaleras, ascensores, canalizaciones, etc. Algunos puntos interesantes a tratar, quizá escaparon al examen del autor: el sótano dedicado a estacionamiento de los vehículos de los propietarios de los pisos, así como el de los cuartos para los sirvientes, jaulas para el aseo y tendido, etc. Al hablar de los derechos y obligaciones de los propietarios por razón de las cosas comunes, Batllé examina con acuciosidad el reparto de los beneficios y la administración de las cosas comunes, dividiendo el estudio en dos partes: una, los órganos y forma de administración; y otra, su alcance y contenido. Distingue los actos de conservación y reparación, de las obras de alteración substancial de los bienes de uso común, señalando los criterios para repartir las cargas por las cosas comunes. Al referirse a los derechos y obligaciones de cada propietario expresa su concepto de piso o departamento y la deficiencia legislativa española para fijar el destino del piso, recomendando la fórmula del sistema cubano.

Como parte sobresaliente del libro podemos considerar el estudio detenido que hace el autor de las restricciones impuestas por la ley hispana al derecho de disponer por razón del condominio y del arrendamiento y, particularmente, de las múltiples hipótesis que derivan de los derechos de tanteo y de retracto, que son tratadas con excelente criterio y considerable documentación. Asimismo son expuestos los problemas de la cesación, registro e hipotecas de la propiedad por pisos. Agrega el autor, al final de la obra, un modelo de estatutos y reglamento complementario y una amplísima sección bibliográfica.

F. F. G.