

ca, en la que la autoridad predomina sobre el vínculo de sangre. El contrato matrimonial es enérgicamente modelado por la doctrina canónica. En dos direcciones se desarrolla el régimen económico: comunidad de administración y comunidad de bienes. La antigua unidad de tratamiento de todos los hijos cede por influjos canónicos a un régimen diverso para los no nacidos en matrimonio.

También el Derecho hereditario es de formación relativamente tardía por causa, en esta rama, de haber subsistido hasta el período franco la comunidad familiar. Junto al llamamiento familiar, con modalidades para ciertas clases de bienes en los Derechos feudal y campesino, y partiendo de la "parte libre" se desarrolla el llamamiento libre, contractual o testamentario.

Una colección de refranes jurídicos, con referencia a los lugares pertinentes del texto y un índice de materias completan la obra, que siempre deberá ser recomendada como introducción y guía en el Derecho germánico.

R. GIBERT

**SALIS:** "Il condominio negli edifici". Vol. V, Tomo III del "Trattato di Diritto civile italiano", de VASSALLI. Turín 1950.

Una vez más vuelve a colaborar en la magnífica colección de Vassalli, de cuyos volúmenes vamos dando cuenta en el "Anuario" a medida que llegan a nuestras manos, el profesor de Cagliari y gran civilista italiano Lino Salis. Esta contribución, tan admirable como todas las suyas, viene a seguir robusteciendo el merecido prestigio internacional que la obra de Vassalli goza hoy como primera entre las enciclopedias del Derecho civil moderno.

De condominio en referencia a edificios—dice Salis—pueden presentarse varias hipótesis que cabe reducir a dos principales: La primera, cuando el edificio pertenece en propiedad a varias personas "pro indiviso" (sucesión "mortis causa", o "inter vivos" de varias personas en la propiedad de un edificio que pertenecía anteriormente a una sola). La segunda—que es la que al autor interesa en su trabajo—cuando varias personas adquieren un edificio, por acto entre vivos o por causa de muerte, pero no "pro indiviso", sino dividiendo entre ellas los diferentes locales (uno o más pisos o departamentos), de modo que cada una de ellas deba considerarse propietaria exclusiva de la parte que se le atribuye.

Es posible que varias personas, adquiriendo "pro indiviso" un edificio procedan después a dividir sus diferentes partes provocando el paso de un peculiar régimen de comunidad a otro intermedio disciplinado por normas que son objeto de estudio en la monografía que comentamos.

Cabe también que en la adquisición o en la división se otorguen a diferentes personas "pro indiviso" uno o más pisos, asignando los demás en propiedad separada a los restantes adquirentes o condividentes. En tal supuesto las relaciones de comunidad entre los condóminos de un mismo piso y las que existen entre éstos y los propietarios exclusivos serán

reguladas independientemente, sometiéndose cada una de ellas a las pertinentes disposiciones del Código.

¿Cómo se explica que dentro de una cosa (el edificio), que desde el punto de vista económico-jurídico puede considerarse única, coexistan varios objetos de propiedad diferente que en vez de colindar entre sí se encuentran superpuestos en planos horizontales?

Por el principio de la accesión (admitido como general en el Ordenamiento italiano) todo lo que se construye sobre el suelo debe considerarse de propiedad exclusiva del propietario del terreno. Pero tal presunción puede ser vencida por un "título" del que resulte que un tercero ha adquirido del propietario del terreno la propiedad separada de la edificación ya existente o el derecho a hacer una nueva. En tal supuesto el propietario del terreno y el de la construcción serán dos personas diferentes. Los confines entre las dos cosas superpuestas estarán señalados por una línea horizontal de división.

En relación al caso que ahora interesa puede darse la hipótesis de propiedad superficiaria de singulares pisos cuando en un mismo edificio esos pisos pertenecen a diferentes propietarios y el terreno sobre el que está construido sea de dominio común entre ellos o de propiedad exclusiva de uno de esos propietarios o de un tercero.

Dentro de la hipótesis de propiedad separada debe encuadrarse la propiedad sobre un piso sin la previa constitución de un derecho de superficie y con la expresa prohibición de reconstruir en caso de pérdida del edificio.

Dentro de la hipótesis de propiedad superficiaria hay que encajar el supuesto de propiedad sobre el piso cuando se forma en virtud de la previa concesión de un derecho de superficie, y aquella en que no existiendo esa previa concesión no se impone al adquirir la propiedad ninguna de las prohibiciones que impedirían reconstruir caso de que el edificio se destruyese.

La Ley (artículo 1.128 del nuevo Código civil italiano) no sólo consiente, sino que impone a los singulares participantes—caso de destrucción del edificio en menos de tres cuartas partes de su valor—la reconstrucción de lo destruido, concurriendo "pro quota" a reconstruir las partes comunes y obligando a ceder a los otros participantes—caso de que no se quiera contribuir—sus derechos incluso sobre las partes de exclusiva propiedad. El legislador extiende el principio general del núm. 3 del artículo 954 del C. c. italiano (la destrucción de la construcción no implica, salvo pacto en contrario, la extinción de la superficie), incluso al caso en que la propiedad separada se forme sin previa constitución de un derecho de superficie, pero limita tal extensión a la hipótesis en que el edificio se destruya en menos de tres cuartas partes de su valor. Si la destrucción es total o superior a ese valor no se aplicará ese precepto: Cada uno de los coparticipantes tiene entonces el derecho de instar a la venta en subasta pública del suelo y materiales, salvo pacto en contrario (artículo 1.128, núm. 1); cabe que los antiguos propietarios acuerden la reconstrucción, haciendo nacer entonces con el nuevo pacto un derecho de superficie capaz de neutralizar el principio de la accesión.

El hecho de la coexistencia de diferentes propiedades sobre un mismo edificio impone como consecuencia que los propietarios deberán gozar en común de muchas partes del inmueble (patios, tejados, etc.); de otras sólo algunos (de las escaleras del segundo piso en adelante no se servirán los propietarios de los dos primeros pisos, mientras que el del tercero tendrá que usar necesariamente las escaleras de los pisos inferiores). El uso común se da sobre aquellas partes en que el goce es necesario para que cada propietario pueda disfrutar de la cosa de que es dueño exclusivo. Cabe, no obstante, que esas partes comunes pertenezcan en propiedad exclusiva a uno solo de los propietarios, teniendo los otros apenas un derecho de goce sobre tales cosas y no una copropiedad,

La coexistencia de propiedades superpuestas implica una serie de limitaciones en el goce de la cosa de dominio exclusivo. Tales limitaciones, que nacen por el hecho mismo de la existencia de varias propiedades confinantes, no tienen, como es natural, su fuente en una comunidad, y son por ello distintas de aquellas limitaciones que tienen su origen en la copropiedad necesaria al goce común.

Estos son los trazos generales de la problemática que presenta el libro de Salis. Su claridad, elegancia literaria, la sistemática rigurosa y la profundidad y sutileza del estudio, aliando el dogmatismo con la contemplación de las realidades de la vida, hacen de la obra modelo entre las de su especie. Un nuevo triunfo que Salis puede añadir a los muchos que su inteligencia cosechó.

Gregorio-José ORTEGA PARDO

**SILVAN, José: "TRATADO DEL IMPUESTO MUNICIPAL DE PLUS-VALIA".** Un tomo encuadernado en rústica, distribuido por la librería Bosch, de Barcelona. Año 1950.

El Abogado del Estado, don José Silván, Secretario del Tribunal Económico Administrativo de la Delegación de Hacienda de Barcelona, nos ofrece un amplio y documentado estudio sobre el impuesto de Plus Valía. Sigue a una escueta pero aguda introducción, el que podríamos llamar cuerpo de la obra, dividido en cuatro partes. Consta el trabajo, además, de dos apéndices.

La primera de las partes que nos toca analizar muestra un doble enfoque dado por Silvan a los impuestos sobre incrementos del patrimonio: científico y fiscal; estudia su naturaleza (impuesto indirecto, gravando lo "inmerecido o no ganado", con las excepciones antiguas de Stuart Mill y de George, las modernas de Flora y Damaschke y la modernísima predominante de Gustav Cassel y Luigi Einaudi); cita diversas teorías: las que niegan su justificación, la admiten para todos los terrenos o la limitan a los solares, y, finalmente, señala una serie de antecedentes históricos de la imposición que nos ocupa, en el extranjero y en España, haciendo también una separación precisa entre la Plus Valía y otros gravámenes parecidos.

La parte segunda y fundamental, que lleva como subtítulo el de