

ciente, que enriquecen conceptos o aclaran determinados aspectos de praxis.

No es esta, sin embargo, la mayor innovación de la obra, que ya se traduce en frecuentes, y en ocasiones fundamentales, modificaciones en muchos de sus párrafos.

Hay en ella 120 páginas que pueden prácticamente calificarse de nuevas. Son las correspondientes al Derecho Foral, Internacional e Interregional.

Después del año 1966, se han promulgado las Compilaciones aragonesas (1967) y navarra (1974), y ello ha sido, sin duda, uno de los factores que ha determinado un nuevo trabajo, no sólo en los capítulos o secciones correspondientes, sino también en todas las referencias que hay en el libro al Derecho Foral.

Como se advierte en el propio libro, en nota previa, los párrafos 1 y 2 —“Familia y Derecho de familia”— y 12 al 44 —“Efectos del matrimonio”; “Organización económica de la sociedad conyugal”; “Capítulos matrimoniales”; “Donaciones *propter nuptias* y dote”; “Las masas patrimoniales”; “La Sociedad legal de gananciales” y “Derecho Foral”— han sido redactados exclusivamente por el doctor Lacruz Berdejo.

Los correspondientes a “Derechos internacional e interregional” y, en esta edición, los relativos al “Matrimonio”, “Contrato matrimonial”, “Ineficacia, relajación y disolución del vínculo conyugal”, han sido redactados por el doctor Sancho Rebullida.

Sería difícil detallar aquí, por ser muchas, las variaciones que, al margen de las referenciadas, se han introducido en la nueva edición. En definitiva, vienen a poner de relieve el trabajo personal de los autores que, evidentemente, no se han contentado en remozar sólo la primera edición.

Sólo podría echarse en falta en este libro, como en el anterior, la reseña de la bibliografía empleada, que tan útil puede ser al investigador.

De cualquier forma, es indudable que el tenor de esta primera parte hace esperar la segunda con el interés que despierta un muy importante instrumento para la docencia e investigación del Derecho de Familia.

Martín LIRIA LAFARGA

PÉREZ PASCUAL, Eduardo: *El derecho de propiedad horizontal. Un ensayo sobre su estructura y naturaleza jurídica*. Valencia, 1974, págs. 378.

El autor de la obra que comentamos, abogado con una gran experiencia práctica en materia de propiedad horizontal, reconoce que tal propiedad, como dice en la introducción, “plantea todo un mundo complejo de problemas de orden jurídico que ha sido estudiado por numerosos autores, aunque, a nuestro entender, son pocos los que realmente han tratado de penetrar las esencias jurídicas de dicha institución”. Trata, pues, de penetrar en tales esencias, pretendiendo que la propiedad horizontal deje de ser lo que es todavía para muchos autores: una institución *sui generis*.

La parte primera de la obra se dedica al análisis de los elementos fácticos: partes privativas, partes comunes y organización. Señala que la parte privativa constituye la razón de ser de la propiedad horizontal, ya que lo que la persona busca y requiere es la parte privativa. Por el contrario, el elemento común se necesita "como se necesita —dice— una forma de organización con los otros sujetos para el desarrollo, conservación y obtención de los fines buscados, como se requieren unos servicios, etc., pero todo ello se acepta y soporta como una consecuencia ineludible de la propia esencia de la parte privativa".

La segunda parte lleva el título general de "El Derecho". Se empieza hablando de la concepción actual del derecho de propiedad, cuestión que se trata tal vez con excesiva rapidez. Con detalle y análisis cuidado se estudia la parte relativa a la estructura del derecho de propiedad horizontal. A continuación se analiza la naturaleza asociativa de la junta de propietarios, a la que se califica de asociación de Derecho privado, la cual no puede confundirse con las fundaciones, pues no se trata de un patrimonio personalizado para alcanzar un fin, así como, por carecer de ánimo de lucro, no puede identificarse con ningún tipo de sociedad civil o mercantil. Continúa diciendo que "la Junta de Propietarios es una asociación específica con carácter propio en el campo del Derecho por cuanto la razón de la pertenencia a dicha asociación es la titularidad de un elemento privativo, titularidad *propter rem*, pertenencia por razón de una cosa, y la finalidad de la asociación es de servicio a otra finalidad, aquella que cumple la parte privativa".

Se plantea el debatido e interesante problema, que, por supuesto, no podía eludirse, de si la Junta de Propietarios es o no una persona jurídica. Partiendo de la adecuación de la norma legal a la realidad imperante, llega a la conclusión de que tal Junta debe ser un ente personalizado, un sujeto de derecho distinto de las personas físicas que la componen, debiendo, por tanto, gozar de personalidad jurídica. Como es lógico, se advierte que tal personalidad debe de mantenerse dentro de ciertos límites, señalándose que su actuación jurídica es válida en los siguientes supuestos:

- a) Todo lo concerniente a la utilización de la parte privativa.
- b) En lo relativo al uso de los elementos comunes.
- c) Se le reconoce capacidad para exigir a los titulares de las partes privativas sus aportaciones económicas, necesarias para el normal desenvolvimiento del régimen de Propiedad Horizontal.
- d) Cesación del régimen de Propiedad Horizontal, mediante acuerdo unánime y registrado.
- e) Todo lo concerniente a establecer relaciones jurídicas con terceros.
- f) Capacidad jurídica activa y pasiva, en relación con responsabilidades civiles, tanto contractuales como extracontractuales.
- g) Puede ejercitar acciones penales contra titulares de partes privativas, o terceros, por delitos cometidos con ocasión de los supuestos anteriores.

Se analizan las construcciones jurídicas más importantes sobre la naturaleza jurídica del derecho de propiedad horizontal, la dualista, la monista, así como la de Mourey. Se concluye señalando que la Propiedad Horizontal "supone un poder jurídico directo e inmediato sobre el elemento privativo para su titular de utilización directa, esto es, sin que precise la colaboración de nadie para su disfrute (actuando dentro de los límites que le son pro-

pios); que excluye esa misma utilización a toda persona, excepto a su titular o a quien de él traiga causa; que faculta a su titular para defender la parte privativa de los ataques, tanto de hecho como de derecho, de terceras personas; y que permite la disposición y gravamen del mismo. Es decir, es un derecho de propiedad". Por supuesto, se reconoce que tal derecho de propiedad tiene unos límites, tales como la imposibilidad de disponer de la parte privativa con separación e independencia de los elementos comunes o de la pertenencia a la Junta de Propietarios; no usar la parte privativa de forma perturbadora para los otros propietarios; usar los elementos comunes con arreglo a su naturaleza, etc.

La tercera parte se dedica al estudio de la evolución de la Propiedad Horizontal en el Derecho español. Se empieza por el análisis de la situación bajo el primitivo artículo 396 del Código civil, continuando después con la ley de 26 de octubre de 1939 y terminando con el examen de la regulación bajo la ley de 21 de julio de 1960. En cada una de estas etapas se analiza también la jurisprudencia, si bien tal análisis no se hace con el rigor metódico que exige no sólo el estudio, como hace el autor, de los considerandos de las sentencias, sino también el análisis cuidado y detenido del supuesto de hecho.

Sin embargo, ello no oscurece los valores positivos de esta obra, cuya consulta resultará ilustrativa y provechosa.

O. VICENTE TORRALBA SORIANO
*Profesor Agregado de Derecho Civil
de la Universidad de Valencia*

SANCHEZ MEDAL, Ramón: "De los contratos civiles. Teoría general del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad". Segunda edición. Editorial Porrúa, S. A., México 1973. 445 páginas.

Este libro, destinado a la enseñanza del Derecho civil, tiene el mérito, no frecuente en obras publicadas para la docencia, de su claridad y concisión, siendo de admirar cómo en sus páginas se logra examinar una tan extensa materia sin perjuicio de la justeza y de la profundidad.

Para el jurista español, la lectura del libro del profesor Sánchez Medal habrá de ser buena guía para conocer la regulación de los contratos civiles en el Derecho mejicano. De muy especial interés son los capítulos consagrados al estudio de figuras jurídicas no reguladas por el Código civil español. El Código civil mejicano de 1928 trata del contrato de hospedaje, en un capítulo especial (arts. 2.666-2.669) y en algunas disposiciones sobre el depósito (arts. 2.535-2.538). Una feliz innovación del Código de 1928 respecto de los Códigos de 1870 y de 1887 ha sido, nos dice el autor, el estructurar la asociación civil como contrato (arts. 2.670-2.687); a diferencia de la sociedad civil, se trata de un contrato por el cual dos o más personas se obligan a la realización permanente de un fin común no prohibido por la ley y que no tenga carácter predominantemente económico; siendo uno de sus posibles efectos dar nacimiento a