

Finaliza esta parte con el estudio de la irregularidad del asiento y la rectificación de errores.

Conocimiento del Registro.—Con el estudio de los medios de conocimiento del Registro —certificación, nota simple y exhibición— y una importante referencia a la certificación con reserva de prioridad, que se opone a los principios que rigen nuestro sistema, y a la certificación continuada, que en el momento de la publicación del libro no estaba aún acogida en nuestro Derecho y ahora ya lo está, terminan los «Elementos» con un Apéndice con la historia registral de una finca.

Estamos en presencia de un buen libro de docencia que se caracteriza especialmente por tres notas:

1) La sencillez: el autor, como buen enseñante, ha huido de las discusiones doctrinales en aras de la claridad; el libro resulta especialmente claro y sencillo.

2) Su carácter práctico: se nota especialmente el dominio del autor sobre la práctica registral.

3) Su acertada información sobre el Derecho hipotecario comparado, materia en que los conocimientos del autor son especialmente actuales y completos.

Creo que el libro adolece solamente de un defecto: que su presentación debía haber sido más digna, más acorde con la importancia de su contenido.

José POVEDA DÍAZ

POVEDA DIAZ, José: «Los elementos procomunales en la propiedad horizontal». Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1983. 150 págs.

Desde que Fernando Monet acuñara, en época próxima a la promulgación de la Ley de 1960, la expresión de *atribución procomunal* —que pasaría a ser *departamento procomunal* en el I Simposio sobre propiedad horizontal de Valencia, para quedar definitivamente bautizado como *elemento procomunal*—, la doctrina se ha detenido con insistente curiosidad ante esta figura con apariencia de híbrido entre dos categorías tradicionalmente reconocidas —elementos comunes y elementos privativos—. Pero lo que hasta ahora venían siendo breves aproximaciones doctrinales, han alcanzado, en esta obra de José Poveda Díaz, la categoría de ensayo científico extenso.

El libro que reseñamos es una versión compendiada de la tesis doctoral de su autor —tesis que mereció la calificación de sobresaliente *cum laude* en la Universidad Complutense—. Sin embargo, no es una pura especulación teórica, como advierte el profesor López Jacoiste, prologuista y director de la tesis, sino una acertada combinación de categorías dogmáticas y experiencias vividas. Sintetiza la propia trayectoria de su autor, dedicado simultáneamente durante años a la docencia universitaria y al Registro de la Propiedad. Junto a las sólidas construcciones teóricas aparecen siempre agudas precisiones prácticas.

En las primeras páginas de la obra se aborda el estudio de la acción de división en la comunidad romana del Código y en la comunidad horizontal de la Ley de 1960. El autor no admite que de la interpretación conjunta de los artículos 401 y 404 C. c. se desprenda la posibilidad de una comunidad perpetua, indivisible. Sólo por la expresa declaración del legislador —en el artículo 4 de la L.P.H.— puede surgir una comunidad estable; además, la indivisibilidad tiene un fundamento objetivo: el mantenimiento de la propiedad horizontal; por tanto, sólo la copropiedad especial de los elementos comunes será indivisible, y nunca la copropiedad ordinaria sobre pisos o locales, que quedará sujeta al régimen del Código civil. Se apunta ya inicialmente la concepción del elemento procomunal como elemento común, que el autor sostendrá en las páginas centrales de su obra.

Frente a quienes parecen seguir el designio orsiano del oscurecimiento deliberado, el autor manifiesta una evidente pretensión de iluminar. Clasifica, sistematiza, define. El planteamiento de los problemas parte de un concepto nítidamente formulado: elemento procomunal es aquel piso o local susceptible de aprovechamiento independiente que en vez de destinarse a elemento privativo, se deja como elemento común, con el fin de obtener un beneficio para la comunidad, beneficio que se obtiene, bien mediante el servicio que presta directamente a los copropietarios, bien mediante el beneficio que proporciona la contraprestación correspondiente a la cesión de su uso en forma onerosa.

Aborda a continuación el problema que, por su frecuencia práctica, ha suscitado gran parte de la bibliografía sobre el elemento procomunal: la configuración jurídica de los garajes. Tras una rápida enumeración de los posibles supuestos de hecho y la adecuada configuración jurídica de cada uno de ellos. Poveda Díaz se detiene en la situación en que *la totalidad del garaje, sin dejar de ser elemento común, sirve para ceder su uso de cualquier forma jurídica, y con la contraprestación de esta cesión, obtener un beneficio para la comunidad*. Es el caso típico del elemento precomunal: el inciso final del artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal impide entonces el ejercicio de la acción de división. Un error práctico —la configuración del garaje como elemento privativo— frustra en muchas ocasiones la posibilidad de la conservación indivisa. No obstante, debe tenerse en cuenta la solución abierta por la reciente resolución de 16 de mayo de 1983 a través de la comunidad funcional: no por la vía del artículo 401 del C. c., sino por el cauce del artículo 392, 2.

La configuración de la naturaleza jurídica del elemento procomunal no ha suscitado un criterio único en la doctrina. Se ha hablado de elemento privativo en condominio *sui generis*, de elemento común accidental, de figura intermedia con naturaleza propia. Poveda más que adherirse a la segunda solución, le da vida: destruye los argumentos de quienes han defendido la configuración como elemento privativo (Cámara, Garrido, Soto, Sapena...) y de quienes han propugnado su calificación como *tertius genus*, y analiza las distintas clases de elementos comunes y el tratamiento jurídico de cada uno de ellos —comunes esenciales y comunes accidentales, comunes totales y parciales, comunes de uso parcial, comunes de servicio parcial—. Concluye afirmando el carácter de elemento común accidental, de uso o servicio total o parcial.

Respecto del titular del elemento procomunal se plantean, como advierte el autor, dos problemas esenciales: si han de ser titulares todos los partícipes en la propiedad horizontal o pueden serlo sólo algunos, y si pueden ser titulares de una cuota sobre el elemento procomunal personas ajenas a la propiedad horizontal. Un minucioso análisis de las distintas posturas doctrinales y largos razonamientos perfectamente trabados —que no cabe resumir en pocas líneas— le llevan a afirmar que, si bien todos los elementos comunes son totales, cabe que existan elementos de uso o servicio parcial, y que, por aplicación del régimen general de los elementos comunes, sólo pueden ser titulares del elemento procomunal los partícipes en la propiedad horizontal.

La última parte del libro suscita cuestiones de gran interés práctico: *el elemento procomunal ¿debe tener cuota?, ¿debe ser un piso o local susceptible de aprovechamiento independiente?, ¿debe estar dentro del edificio o puede estar fuera?* Por último, examina el régimen jurídico del elemento procomunal —utilización, administración, disposición, renuncia—, en directa correlación con la naturaleza jurídica que el autor le atribuye, y teniendo presente las distintas modalidades que, por su destino o su titularidad, puede adoptar el elemento procomunal.

Dos aspectos resaltan en la lectura de este libro, además de los indicados: el sugestivo tratamiento de algunos temas generales (por ejemplo, la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, en las páginas 77 a 93) que dan a la obra una utilidad superior a la que pudiera derivarse de su título, y el exhaustivo análisis de la Jurisprudencia hipotecaria, de la que José Poveda, como Letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es profundo y directo conocedor. Y concluimos con palabras del prologuista: *Es sorprendente la diversidad de matices, la variedad de cuestiones que es posible contrastar cuando se avanza con rigor intelectual por el hilo conductor de una cuestión jurídica a lo largo de todos sus desenvolvimientos, como sucede en el presente estudio.* Sólo lamentamos que el autor haya suprimido —como indica en la advertencia preliminar— algunas partes del texto original de la tesis, por considerarlas reiterativas o de escasa trascendencia práctica, pero que, sin duda, tenían la misma calidad de lo publicado. El autor no suele ser el mejor crítico de su obra.

Antonio PAU PEDRÓN

PUIG BRUTAU, José: «Fundamentos de Derecho Civil». Tomo II, volumen III. «Enriquecimiento injusto. Responsabilidad extracontractual. Derecho a la intimidad». Casa Editorial Bosch, S. A. Barcelona 1983. 270 págs.

Resultaría ocioso ponderar la calidad o la importancia de este nuevo volumen de los *Fundamentos*, de José Puig Brutau, uno de los más destacados tratadistas de nuestro Derecho civil. Hay que resaltar, eso sí, el acierto de agrupar en un libro independiente tres materias heterogéneas y en cierto como *residuales*: el enriquecimiento injusto, carente de regulación unitaria, el acto ilícito civil, escasamente regulado en nuestro Código, y el derecho a