

Manuel Batlle Vázquez.—LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS.—
Ed. Marfil, S. A. Alcoy, 1954. 215 págs.

Los problemas que plantea la llamada propiedad horizontal no habían tenido en España un especialista que los abarcara y resolviera minuciosamente hasta la dedicación al tema del profesor Batlle Vázquez con su obra *La propiedad de casas por pisos*.

Habían sido meritorios los estudios llevados a cabo, fragmentariamente, en la sistemática de los manuales o en los límites circunstanciales de las revistas; pero no existía una monografía completa sobre los múltiples aspectos de la cuestión, a semejanza de las obras extranjeras de Hourcade, Butera, Juliot, Cambrón, Visco, Peretti Griva o Reffino Pereyra.

Ya el profesor Batlle había publicado en el año 1933 un estudio sobre esta forma y modalidad del dominio. Entonces, la autoridad de su prologuista, Castán Tobeña, puso de relieve junto a las condiciones de fino civilista del autor, el valor de sus soluciones teóricas y prácticas propuestas. Posteriormente, en la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, Batlle publicaba unos comentarios críticos del artículo 396 del Código Civil reformado por la Ley de 26 de octubre de 1939, y finalmente, en los cursos de doctorado de la Universidad de Murcia, iniciados y organizados bajo su Rectorado, explicando un programa de lecciones sobre la propiedad urbana, analizó, en sus últimas perspectivas, su predilecto tema.

La publicación, pues, aparece con el valor de una sosegada reflexión sobre la compleja materia, la cual bajo el influjo de las crecientes necesidades económicas modernas, se debatía en su triple aspecto legislativo, técnico y práctico.

Una doble orientación ha presidido los trabajos del ilustre profesor. De un lado, la exposición de los antecedentes históricos de la añeja institución y el criterio definidor de su discutida naturaleza jurídica; de otro, la conveniencia de enumerar, con criterio sumamente práctico, aliado con el rigor científico del que el autor no podría desprenderse, las distintas situaciones jurídicas determinantes de los derechos en el régimen de comunidad y los derivados de la propiedad privativa de cada uno de los titulares del dominio de los pisos. A tales aspectos responden el aparato bibliográfico y los estatutos y reglamentos circunstanciados para el régimen de la copropiedad.

En el aspecto histórico, Batlle señala la discordancia de los tratadistas sobre la existencia de la propiedad por pisos en el Derecho romano, y aduce, para inclinarse a la posición afirmativa, los textos de Pomponio D. 8, 2, 36 y Ulpiano, D. 8, 4, 6, 1 y 43, 17, 3-7. Fuera de dudas parécenos que está el hecho de la extensión en el vasto Imperio romano de esta forma de propiedad, cuestión distinta a la de una concreta regulación en los textos de la romana jurisprudencia. En Oriente son diversos los documentos, además del libro sirio romano, referidos por Jörs-Kunkel, citando a Pineles, Weis y Wenger. En la capital, nada hace vacilar a Dezobry para describirnos en su sugestiva y literaria *Rome au siècle d'Auguste* cómo parte de la clase media, huyendo de la consideración de «inquinus», buscaba, en una falsa ostentación de opulencia, la adquisición o construcción de una casa, cuya propiedad se la dividían por pisos los copartícipes; afirmación que fundamenta no sólo en Dionisio X, 32 y en el Codex, 8, 10, 4, 5, —textos nunca terminantes—, sino en la tradición perpetuada en Roma y Nápoles, donde la conservación de este peculiar dominio, in-



dica cuán vivas y duraderas son las costumbres y las instituciones de los pueblos.

En la naturaleza jurídica de la institución, es donde el profesor Batlle reafirma más su original posición doctrinal. No es una comunidad—dice—aunque en ella hay una comunidad de ciertos elementos; existen otros privativos de los varios propietarios, y aún no cabe excluir del todo la figura de las servidumbres, que, si no sirve para explicar la situación de las cosas llamadas comunes, sirve para explicar determinadas relaciones que se dan únicamente entre los propietarios de dos o más pisos, pero no afectando a todos ellos, por ejemplo, en ciertas conducciones de energía.

Se trata, pues, agrega, de una figura nueva no considerada con la debida atención general hasta tiempos recientes, porque también dijimos que es reciente la necesidad económica a que responde. Su género es el derecho de propiedad, pero dentro de él es una especie destacada de los demás tradicionales y es en vano buscarle a toda costa semejanzas o identidades parciales para que sea subsumida y absorbida en otros tipos clásicos. Su importancia enorme y su trascendencia social justifican más que sobradamente su consideración independiente. En este punto doctrinal han coincidido el legislador español, al reformar el artículo 396 del Código civil, y el Tribunal Supremo con su más reciente jurisprudencia.

Ante el problema social de la vivienda, universalmente sentido, los legisladores recurren a la regulación jurídica de la propiedad horizontal, como uno de los medios de resolverlo. El XII Congreso Internacional de la Propiedad Urbana, celebrado en Valencia en 1952, declaraba en una de sus conclusiones que en la transformación profunda que sufre la propiedad urbana, la copropiedad horizontal es el medio más económico y el más elástico, por su carácter de solidaridad social, para permitir, en la mayor medida posible, el acceso a la propiedad privada urbana.

A evitar que el nuevo régimen jurídico constituya una fuente de conflictos, y fiel al prudente sentido jurídico español que ha hecho raros los pleitos sobre la materia, como lo prueba la jurisprudencia existente, el doctor Batlle ofrece, con excepcionales dotes de abogado, unos estatutos y reglamentos para adaptarlos a la necesidad peculiar de cada situación, y donde se comprenden la determinación de las cosas privativas y comunes, las obligaciones y derechos de los condueños en general, la responsabilidad civil, los seguros y la reconstrucción, y la administración y representación.

No podía faltar el análisis teórico y positivo de los derechos de tanteo y de retracto concedidos al inquilino en el caso de la venta del piso, plausible concesión de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En la manigua de normas de la legislación especial sobre el inquilinato, Batlle va separando perfectamente las hipótesis contempladas por los artículos de la Ley referida y la extensión del derecho adquisitivo merced al Decreto-ley de 8 de febrero de 1952. El capítulo constituye una exposición tan ordenada y rigurosa de unos preceptos frecuentemente aplicados por los Tribunales de Justicia, que alguna de las revistas de los letrados en ejercicio lo ha insertado íntegramente.

La obra contiene, como ya hemos indicado, un extenso índice bibliográfico, donde se comprenden las más modernas publicaciones doctrinales y los comentarios de las recientes leyes europeas y americanas sobre la importante cues-

ción, toda ella, en fin, tratada por el docto civilista en forma sencillamente insuperable.

Antonio Reverte

C. S. I. C.—Patronato Menéndez y Pelayo.—ESTUDIOS DEDICADOS A MENENDEZ PIDAL.—Tomo IV. Madrid, 1953. 644 págs.

FILOLOGIA: En *Antecedentes griegos y latinos de la poesía correlativa moderna*, el profesor Dámaso Alonso aporta nueva bibliografía a sus investigaciones anteriores sobre la correlación en poesía española e italiana.

Giovanni María Bertini escribe *Della prima «Grammatica» italo-spagnola*. Esta gramática, de Mario Alessandri d'Urbino, se publicó en Nápoles en 1560, con el título de «Il Paragon della lingua toscana et castigliana».

Orígenes del empleo de «Estar» un «ensayo de sintaxis histórica» por Jean Bouzet. Con un abundante y oportuno apoyo de textos literarios, especialmente medievales, se sigue con todo detalle el proceso evolutivo de *estar*, «en conexión con otros verbos que se desarrollan de un modo paralelo y van limitando su propio empleo»; pero, especialmente, en conexión con las formas derivadas de «sedere» y «esse», reunidas hoy en el auxiliar *ser*.

El profesor Díaz y Díaz escribe *Sobre la glosa «Argis: Silva»*, de Glosario de Ansileubo o «Liber Glossarum».

Los manuscritos latinos del Falso Turpino, por Adalbert Hämel. Es una amplísima relación de 139 epígrafes, en que se reseñan, clasificados en secciones, los manuscritos latinos del Pseudo-Turpín, conocidos por el autor.

Sobre los nombres de la «villa» romana en Andalucía, por José M. Pabón. Con el objeto de contribuir de una manera sistemática al estudio completo de la toponimia peninsular, el Sr. Pabón ofrece aquí, en cerca de 80 páginas de texto, una abundante relación de topónimos, clasificados según el sufijo característico y estudiados ampliamente en el sentido etimológico, fonético e histórico.

R. Prieto Bances titula su artículo *La mio Quintana*, y estudia en él el origen, la evolución y el sentido actual de la «quintana», especialmente en Asturias. Un apéndice final recoge los topónimos españoles que llevan el nombre de *Quintana* o algún derivado suyo.

Un estudio fonético dialectal, con gran profusión de mapas y dibujos, es el que lleva por título *El sonido \bar{a} (<l-, -ll-) del dialecto asturiano*. Su autor, Lorenzo Rodríguez-Castellano. «Nos proponemos en este trabajo—dice—dar a conocer la extensión y vitalidad del fenómeno lingüístico del *babbe* consistente en el cambio de la l- inicial y -ll- doble interior latinas en el sonido \bar{a} o en alguna de sus variantes».

Max L. Wagner escribe *Ueber einige iberoromanische Raubvogelnamen*, y ofrece una amplia lista de nombres ibero-románicos—y de otras lenguas—de las aves de rapaña.

El Poema del Cid es objeto de un curioso estudio del profesor de Nimega,