

FLATTET, Guy: «La propriété par étages» («Actes de la Société Suisse des juristes»). Helbing et Lichtenhahn, Basel 1956; 146 págs.

Pese a la admiración que nuestros civilistas profesan al Código civil suizo, es muy pequeña la atención que se ha prestado a sus instituciones (constituye una excepción la monografía de Serrano sobre el Registro de la Propiedad) y su influjo en nuestra doctrina. Pero en lo referente a la propiedad de casas por pisos o departamentos. Suiza se encuentra en un momento singular, pues se anuncia como inminente la admisión legislativa de esta figura, y España está estudiando la reforma del artículo 396 cuya regulación se considera francamente insuficiente. De aquí el interés de la presente obra del profesor de la Facultad de Derecho de Lausanne, que constituye el «Rapport» presentado por su autor a la Sociedad suiza de juristas.

No anduvo muy acerado ni previsor Huber cuando consideró a esta figura como «un heritage importun du passé». Sin embargo, lo cierto es que la propiedad de casas por pisos, conocida en Suiza desde el siglo XII, fué prohibida por el artículo 675 del Código federal, conservándose únicamente las propiedades ya existentes. Pero hoy día, a más de cuarenta años de la prohibición, se ha podido comprobar, no sólo que subsisten propiedades creadas con anterioridad a 1912, sino que se han creado otras, sea en directa contravención a la ley, sea en forma original, pero legal. El fenómeno ha hecho reflexionar a los juristas, y ha determinado una corriente de opinión favorable a la derogación de la prohibición.

El autor se ocupa de los aspectos histórico, económico y social en páginas amenas e interesantes, con consideraciones que pueden aplicarse a cualquier país y que demuestran la universalidad de las situaciones de hecho que dan lugar a esta figura jurídica.

El máximo interés de la obra se concentra en la parte que se refiere a las formas jurídicas que puede adoptar en Suiza la propiedad de casas por pisos. Dentro del ámbito de los derechos reales concluye Flattet que sólo son posibles dos: la de la propiedad exclusiva de cada piso, combinada con la copropiedad de los elementos comunes y con un derecho de preferencia en las enajenaciones a favor de los demás miembros de la comunidad al objeto de evitar el ingreso en ella de personas indeseables (solución adoptada por nuestro artículo 396); y la de la copropiedad de todos sobre toda la casa, combinada con un uso exclusivo sobre cada piso o departamento en virtud de un derecho real restringido como el de usufructo o de habitación.

Junto a las formas jurídicas tomadas a los derechos reales el autor coloca las del Derecho de Obligaciones, nacidas por la constitución de una sociedad anónima, de responsabilidad limitada o de una cooperativa. Las combinaciones son múltiples, pero en Suiza, han prosperado especialmente tres: la de los socios-propietarios, la de los socios-arrendatarios y la de los socios arrendatarios-presamistas. Después de siete años de funcionamiento de este tipo de sociedades, el resultado ha sido favorable: la ventaja que ofrecen es la de no ser necesaria ninguna reforma legislativa. Se ha objetado que el socio-arrendatario no disfruta de las ventajas de la propiedad: el autor se esfuerza por demostrar que, económicamente, las dos situaciones

son equivalentes. Pensamos, sin embargo, que este punto es susceptible de mucha discusión. Por otra parte, está claro que estas sociedades no son instrumentos de especulación, no perturban el orden social ni obligan a dictar medidas a favor de los arrendamientos, pues su posición es muy estable.

Flattet demuestra estar bien informado de la legislación española y de la extranjera en general.

En suma, una obra que puede orientar a los encargados de reformar nuestro artículo 396 ofreciendo, puntos de contraste de sumo interés.

GABRIEL GARCÍA CANTERO

GATTI, Hugo E.: «Albaceas». Biblioteca de Publicaciones Oficiales de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Montevideo. Sección III-XC. Montevideo, 1956; 380 págs.

El profesor Gatti considera a los albaceas «figura típica de la sucesión testamentaria» (pág. 9). Al tratar de ellos, se mantiene, pues, dentro del campo del Derecho sucesorio, en el que ya es autor, con anterioridad, de diversos trabajos (1). Consta el presente libro de seis capítulos precedidos de una introducción: estudiando en ésta, las cuestiones previas de utilidad, denominación, fundamento y definición del albaceazgo, y, en el primero de los capítulos, la formación histórica de la institución, exponiendo las distintas teorías ideadas por la doctrina acerca del origen del ejecutor testamentario y su desenvolvimiento; manifestando su preferencia por la opinión intermedia que ve en el albacea una figura debida a la influencia de varios Derechos (págs. 23, 34-5). Dentro también de este primer capítulo, dedica un epígrafe a la legislación comparada, haciendo referencia especial a aquellos sistemas que —como el inglés y el mejicano— regulan esta materia siguiendo principios que difieren notablemente de los que adoptan la generalidad de los ordenamientos jurídicos. Extensamente examina después, en el capítulo segundo, el problema de la naturaleza jurídica del albaceazgo; problema que —reconoce en las primeras páginas de su obra—, «es quizá el que más polémicas ha suscitado» (pág. 9). En este punto, su postura es clara: decididamente estima que el albacea es un mandatario post mortem (páginas 89 y ss.). En los capítulos sucesivos estudia el cargo de albacea —normas reguladoras, constitución, caracteres— y las clases de albaceazgo. Entra seguidamente a analizar el aspecto dinámico o funcionamiento —término con el que sustituye al más frecuente de derechos y deberes—, para referirse, por último, a la extinción del cargo de albacea y a aquellas manifestaciones que, como la rendición de cuentas, se relacionan con la terminación del mismo.

La obra del profesor uruguayo, minuciosa y con afán sistemático, está llevada a cabo de forma realista, sin tratar de darnos una construcción

(1) "De las mandas o legados", Montevideo, 1947; "La indisposición para suceder por causa de muerte", en Estudios de Derecho sucesorio, Montevideo, 1950 y en Rev. de la Facultad de Derecho, t. I, núm. 2, "Morfología de la voluntad testamentaria" Montevideo, 1954.