

La última parte tiene un repertorio de formularios contractuales y de escritos judiciales altamente práctico para la formalista vida contractual característica de los tiempos que corremos.

Pero la parte más personal e interesante, con serlo también la última a que acabamos de referirnos, es la segunda, de casi 200 páginas, donde el autor hace la sistematización y comentario del material legislativo arrendatario rústico que forma la primera parte. Comprende 12 capítulos o apartados, en los que ordenadamente se van estudiando el ámbito de aplicación de la ley especial, renta, su revisión y repercusión contributivas, cultivo directo y personal, arrendamientos colectivos, duración de los contratos, transmisión de fincas arrendadas y retracto arrendaticio, contenido del arrendamiento, derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario, extinción, régimen de las aparcerías y materia procesal.

El tono de los comentarios, sin pretensiones científicas, que no se las propone el autor, es de sencillez y claridad. Recoge las opiniones más autorizadas de la doctrina de otros comentaristas y nunca deja de citar fallos del Tribunal Supremo pertinentes y a veces muy poco conocidos, por lo que, en este sentido, es una obra muy útil de consultar incluso a los profesionales.

Jamás rehuye su opinión en puntos discutidos y sus puntos de vista siempre están bien meditados y fundados. Particular relieve tienen, dentro de la obra, las páginas que dedica al retracto arrendaticio, en las que se extiende en consideraciones dedicadas a los problemas que plantean los nuevos textos legales reformadores de la fundamental ley de 1935.

En resumen nos hallamos ante un buen libro, muy práctico y útil, no sólo para propietarios y colonos, a los que va dirigido, si que también para los profesionales.

Ignacio SERRANO

**VISCO, Antonio:** "La disciplina giuridica delle case in condominio". Cuarta edición. Milano, 1953. Un tomo de 436 páginas.

El veterano jurisperito italiano Antonio Visco ofrece hoy día una cuarta edición de su libro sobre la comunidad de casas por pisos. Desde su primera publicación de la obra, que recogía la disciplina jurídica contenida en las pocas normas del Código civil dentro del título de las servidumbres (arts. 562 a 563 del Código de 1865) y las aportaciones doctrinales de Ferrini-Pulverenti, Coviello, Butera, Vitalevi y Ramponi, hasta la actualidad, perfectamente regu'ada por el novísimo Código civil (arts. 1.117-1.139), la jurisprudencia y, especialmente, los nuevos estudios de Guidi, Butera, la visión dogmática de Salis, o bien la técnica de Rizzi, o ya la práctica de Branca, Visco presenta un panorama completo.

El autor analiza, pues, de un modo exhaustivo, los problemas del condominio de las casas por pisos. Comienza por la evolución histórica y el análisis de la naturaleza jurídica de la institución; examina las

partes comunes del edificio en condominio; las facultades de uso y de disposición sobre las partes comunes del edificio; las innovaciones sobre la cosa común; los repartos de los gastos comunales; el derecho de elevación sobre lo edificado en condominio; la administración en condominio; el servicio de portería; la naturaleza y eficacia de los reglamentos internos; la usucapión entre los condóminos; destrucción y reconstrucción del edificio en condominio y la tutela del condominio en la vía judicial.

La obra está elaborada con un criterio pragmatista, puesto que su preocupación no es el crear ni realizar una teoría abstracta, sino tan sólo el adaptar la norma jurídica, en su interpretación y aplicación a la realidad concreta y a las exigencias prácticas de la institución. El mismo Visco es consecuente con tal postura al creer que en el campo del condominio estos principios son indispensables, pues no es posible una rigidez dogmática en la comunidad de casas por pisos, ya que el catalogarla en la teoría de la comunidad, o de la superficie, o de las servidumbres es inútil. El complejo y multiforme aspecto que contiene obliga a adoptar un régimen de coexistencia de intereses, aunque sin perder de vista los intereses superiores de la colectividad comunal.

El autor sigue en este libro una dirección evolutiva y reacciona contra la concepción tradicional del condominio que lo ve como un *status quo* y niega la licitud de toda variación o modificación de la situación de hecho y hace que funcione el *ius prohibendi*. A su juicio, tal modo de concebirla condena a la institución al estancamiento y la cristaliza. Dado el paralelismo de nuestra legislación vigente con la italiana en materia de casas por pisos, la obra de Visco es de gran interés y utilidad para el campo jurídico español.

José BONET CORREA

WINDFIELD, P. H.: "The law of quasi-contracts". London, 1952.

Este libro trata principalmente del concepto y ámbito del cuasi-contrato en el Derecho inglés y secundariamente en el Derecho norteamericano. Windfield rechaza enérgicamente la concepción del cuasi-contrato como contrato implícito o presunto ("implied contract") y propone la siguiente definición: "obligación por la que se impone a un particular el pago de una cantidad de dinero a favor de otro particular, que no puede incluirse en ninguna otra rúbrica del Derecho y que se basa en que si no se hace dicho pago, ello atribuiría a la primera persona un beneficio injusto". El acento de la definición recae sobre concepto de *beneficio* injusto, y se insiste en que no se requiere un *enriquecimiento* injusto, sino que basta para que nazca la obligación que resulte un beneficio no justificado. El ámbito del cuasi-contrato es, pues, más amplio que el de la acción de enriquecimiento injusto y que el que le atribuye nuestro Código civil. Enumerándose como "cuasi-contratos puros" a las obligaciones resultantes de las siguientes situa-