

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

BATLLE VAZQUEZ, Manuel: «La propiedad de casas por pisos». Alcoy, 1956; 218 págs.

A los dos años escasos de la publicación de este libro en segunda edición, ha aparecido la tercera publicada, como aquélla, por la Editorial Marfil con mayor esmero tipográfico, si cabe.

Ya entonces, en 1954, publicó el ANUARIO DE DERECHO CIVIL una reseña de la obra del Rector de la Universidad de Murcia, firmada por mí. Sustancialmente, se desenvolvían en ella dos ideas: una valoración del trabajo científico magistral que el libro supone y una incoada y respetuosa crítica del concepto que el profesor Batlle sustenta, desde su primer trabajo acerca de este tema en 1933, de la propiedad de casas por pisos.

En líneas generales esta segunda idea habría de quedar aquí como allí estaba. Cabría añadir, si acaso, que el concepto bifronte de la institución, tal como el doctor Batlle lo concibe, se ha ido generalizando en la doctrina, a la vez que se va depurando en otras manifestaciones con eficacia jurídica práctica más directa, como la jurisprudencia y la legislación comparada. Incluso cabría destacar que en una y otra quedan bastante distanciados los aspectos doctrinales o «proclamativos» —considerandos y exposiciones de motivos— de los aspectos positivos —fallo y articulado, respectivamente—. Basta con referirse a dos ejemplos recientes y próximos: la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1956 y el Decreto-ley portugués número 40.333, de propiedad horizontal, de 14 de octubre de 1955. Cabría, finalmente, como entonces pudo hacerse, desarrollar aquella posición crítica con razones que harían de esta reseña un amplio trabajo con sólo seguir la línea argumental que lleva al autor a proclamarse partidario de esta —llamémosle— teoría clásica aun cuando con el matiz original de «no excluir del todo la figura de las servidumbres» (pág. 62) «para explicar determinadas relaciones que se dan únicamente entre los propietarios de dos o más pisos, pero no afectando a todos ellos».

Nada de esto, por razones de espacio y de contenido, se va a hacer aquí. Parece oportuno, sin embargo, dedicar una renovada atención al primer aspecto: el del valor intrínseco del trabajo. Y ello, fundamentalmente, porque esta tercera edición ha superado ampliamente, con su revisión y puesta al día, el mérito de la segunda. En aquélla pudo decirse que el autor, sin precedente ninguno en la bibliografía española, había escrito un Tratado completo de la propiedad de casas por pisos. En ésta hay que añadir que, como resultado de una continua meditación y estudio de los variados problemas que comprende, ha fructificado el estudio en soluciones prácticas y madurado en solidez científica.

La estructura general de la obra aparece, por eso, inalterada. En el aspecto externo de las adiciones sólo se puede observar que el primitivo índice

está completado con un párrafo dedicado a establecer la jerarquización de las normas por las que la institución se rige; el que se ha recogido en un anexo las disposiciones sobre préstamos a inquilinos para fomentar la adquisición de pisos y la puesta al día de la bibliografía específica. Este último dato explica la preocupación constante del autor por el objeto de este estudio. El segundo, el alcance y utilidad prácticos de la obra. El definir el orden de fuentes que hay que observar para tener una perspectiva completa del régimen de la propiedad de casas por pisos resulta del mayor interés por cuanto se pueden resolver muchas dudas innecesarias cuando las cuestiones de principio están claras. Basta a Batlle indicar en cada apartado la razón que justifica el rango atribuido a las normas. Entonces se comprende la importancia práctica que en Derecho tienen las cuestiones teóricas. Y la distancia a que en la práctica puede llevar una pequeña variación de matiz en los principios o en los fundamentos. Así se advierte en el apartado D) que sitúa en el lugar normativo correspondiente las disposiciones legales aplicables a la copropiedad o la propiedad individual, sin prejuzgar un orden entre ellas, sino utilizándolos según se trate de «casas comunes» o «individuales», aunque considerándolas aplicables únicamente cuando «no pugnen con la particular naturaleza de la propiedad por pisos y contraríen su finalidad». Lo que advierte una vez más la importancia de la naturaleza jurídica de las instituciones, como punto de partida para una solución coherente de los asuntos que, como éste, son al mismo tiempo, fuente de soluciones.

En este aspecto, el nuevo apartado está en la misma línea que la edición anterior y, sobre todo, que la profundización de las cuestiones que se ha hecho en la edición nueva. Y este es, precisamente, uno de los méritos principales de la obra: dar a los temas un enfoque doctrinal suficiente para que las soluciones prácticas fluyan fácilmente. La vocación, formación y dedicación universitaria del autor avalan la calidad del trabajo en lo que supone de investigación teórica. Su fino sentido jurídico lo que tiene de solución, muchas veces más sugerida que preconizada.

Por eso, no puede extrañar que en este libro aumente el valor práctico del conjunto a la vez que han aumentado investigaciones tan teóricas en apariencia como el desenvolvimiento histórico de la institución —que contiene verdaderas revelaciones en el hallazgo de precedentes— o el cuadro clasificatorio de las diferentes teorías que intentan explicar la naturaleza de esta discutida institución. Que, en plena evolución de su fenomenología, necesita concretar cada vez sus soluciones ramificadas hasta el mínimo detalle, partiendo de conceptos claros y generales.

Por eso, un libro sobre propiedad de casas por pisos ha de ser lo más lejano a un recetario, de los que tantos existen en la literatura jurídica comparada. Ha de ser, precisamente, del talante que ofrece éste del profesor Batlle.