

LELOUP, Jean Marie; LISSIER, Lucien; LOMBOIS, Claude; NORMAND, Jacques; PIEDELEUVRE, Alain; PONTAVICE, Emmanuel du; RIEG, Alfred; SORTAIS, Jean Pierre; VERDOT, René; WILLMANN, Raymond: «L'immuable urbain à usage d'habitation». Etudes de Droit Privé sous la direction et avec un Préface de Jean Carbonnier. Paris 1963, 497 págs.

El presente volumen recoge una decena de estudios presentados a las pruebas para obtener la Agregación que, como se sabe, obligan a los candidatos a realizar un trabajo sobre un tema prefijado. Así, en torno al tema «El inmueble urbano destinado a vivienda», se agrupan los trabajos en tres partes: la materialidad del inmueble (bajo cuyo epígrafe se trata de la construcción del inmueble urbano, las reparaciones y la demolición del inmueble urbano, y las servidumbres y el urbanismo), las formas de utilización del inmueble (la copropiedad por apartamentos, usufructo y arrendamiento, el arrendamiento urbano de vivienda, la ocupación por cualquier otro título), y las operaciones jurídicas que pueden tener por objeto un inmueble (la promesa de venta realizada en documento privado, la venta, y el inmueble destinado a habitación en el derecho patrimonial de la familia).

Esta obra no constituye un estudio sistemático, sino un conjunto de puntos de vista sobre lo que se ha denominado «derecho nuevo sobre la casa y la vivienda»; de valor desigual, ofrecen el aliciente de su actualidad y de recoger el impacto de la legislación urbanística y administrativa en el Derecho privado.

Singularmente valioso es el Prefacio del Profesor Carbonnier, en donde hace unas agudas consideraciones acerca de los beneficios que se derivarían de otorgar personalidad jurídica a la vivienda: «Debe permitirse a los juristas —dice— hablar de ella como de una persona, ya que los poetas lo hicieron antes que ellos. Si en nuestros días no estuviera de moda insistir más bien en los abusos de la personalidad jurídica, se advertiría probablemente que el reconocimiento de un interés del inmueble, distinto del interés del propietario, así como del arrendatario o de los ocupantes del inmueble, podría proporcionar la clave de más de un problema.» En el «habitat-fondation» la serie de sucesivas generaciones vendría a constituir el soporte humano del ser moral, mientras que en el «habitat-communauté» lo formaría la colectividad de los habitantes ya que aquí el inmueble viene a ser una especie de circunscripción territorial. Estos dos tipos de vivienda deben originar dos tipos de regulación, y quizá uno de los defectos de la actual legislación arrendaticia sea el de someter a ambos al mismo régimen uniforme. Luego plantea el «droit au logement» como un derecho natural de todo ser humano, con una argumentación no exenta de fino humorismo.

Como buena parte de los temas que se plantean en este conjunto de trabajos tienen su paralelo en nuestro Derecho, su lectura no deja de ofrecer interés para el jurista español.