

Para Gil Rodríguez la única forma de lograr la interpretación armoniosa es partiendo de la triple perspectiva antes mencionada: Las normas de compraventa, las de responsabilidad contractual y las de delegación, que, por diferentes razones, aportan apoyos convergentes. Con el empleo de tal sistema se llega a concluir lo siguiente: con mala fe, el cedente responde de la insolvencia anterior y conocida (ya fuera pública o no); con buena fe, de la anterior y pública (cuyo conocimiento no se le prueba). En realidad no hay razones de peso para negar al art. 1529 Cc. la simetría a la que tienen los inicios de sus párrafos 1.º y 3.º El elemento aglutinante de los supuestos a sancionar deberá ser la actitud subjetiva del cedente. Si es de buena fe responde en todos los casos contemplados en el párrafo 1.º, y con el alcance del 2.º párrafo; si es de mala fe, *siempre*, en la medida que previene el párrafo 3.º, sin que se excluya, la garantía por insolvencia anterior, pública o no.

Con una completa bibliografía se concluye esta obra, por la que no cabe sino felicitar a su autor.

SILVIA DÍAZ ALABART

HERRERO GARCIA, María José: «La multipropiedad». Ed. La Ley. Madrid, 1988, 197 págs.

La importante monografía de la Profesora Herrero García, que constituyó el trabajo de investigación con el que brillantemente accedió a la Cátedra de Derecho civil de la Universidad de Salamanca, versa sobre el actual y novedoso problema de la llamada multipropiedad. Precisamente en la Nota Preliminar de su obra razona su atención sobre la figura por motivos de interés para España —en cuanto país de marcada actividad turística—, y de novedad —por lo que se refiere a la búsqueda de un cauce jurídico para su tratamiento.

El trabajo aparece dividido en dos grandes partes: la primera referida a *las premisas para el estudio de la multipropiedad en el sistema español*; y la segunda, ya centrado el tema, sobre *la multipropiedad en el sistema español*. A ello, y a modo de apéndice, acompaña dos modelos de Estatutos, dos escrituras de constitución del régimen, y las normas de Derecho Positivo más importantes que sobre la materia existen en Europa: D.L. 355/81 (modificado por el D.L. 368/83) de Portugal, y la Ley 86-18 de Francia.

El método empleado para enfocar la cuestión debe ser considerado novedoso en relación a las anteriores aportaciones doctrinales sobre la multipropiedad: la Profesora Herrero García huye de apriorismos que llevan a intentar incluir la figura en alguna de las categorías jurídicas típicas, sin más; y prefiere intentar iniciar la investigación con la búsqueda de los intereses que confluyen en la figura y que son merecedores de tutela jurídica para, posteriormente, presentar su particular visión de la configuración jurídica más idónea para la figura.

Tras esas breves consideraciones generales, vamos a iniciar el estudio del concreto contenido de la obra, que va a ser realizado siguiendo el mismo *iter* marcado por la autora.

La primera parte está formada por dos capítulos; el primero de ellos dedicado a *la descripción del fenómeno y precisiones metodológicas*.

En él, inicia la exposición con una sucinta referencia al sustrato socioeconómico de la figura, llegando a la conclusión de que éste es el que determina la constante referencia a la «propiedad» en las propuestas comerciales. Además ese breve estudio socioeconómico le permite constatar la existencia de diversas situaciones fácticas que aparecen unidas por la denominación «multipropiedad». Para establecer tal distinción, se vale de diferentes criterios: 1. Carácter personal o real del derecho atribuido al adquirente (multipropiedad societaria o inmobiliaria). 2. Fungibilidad material o no del objeto del derecho de goce (multipropiedad abierta o cerrada). 3. Criterio de la inserción (multipropiedad sobre una vivienda aislada o sobre un complejo de grandes dimensiones). 4. Los servicios que ofrece la promotora (multipropiedad simple o estructurada). Todos esos criterios no son incompatibles entre sí, sino que un mismo complejo puede ser estudiado desde varios de ellos.

A continuación, fija su postura en relación a la debatida cuestión terminológica: Considera que es factible acoger el término «multipropiedad» al ser aceptado convencionalmente para designar la realidad que subyace; pero sin que ello suponga una toma de postura previa en relación a la calificación jurídica.

Como corolario a este primer capítulo, y con vistas a concretar los presupuestos metodológicos de los que va a partir en su investigación, hace una referencia crítica a las posturas que la doctrina ha adoptado en este campo: 1. Postura que denomina tradicional que, a partir de la observación de un fenómeno que viene definido por el fraccionamiento del goce, pretende —sin más— determinar la naturaleza jurídica más adecuada para el mismo. 2. Aquella corriente que, aun teniendo como fin último la adaptación de la figura a los esquemas normativos existentes, parte de una premisa diferente: el dato social. Pero la incidencia de la realidad social es considerada limitada, en cuanto no se realiza una valoración crítica de la misma. 3. Perspectiva de Umberto Morello que, a partir de la realidad social y de una valoración crítica de la misma, establece la existencia de diferentes hipótesis de multipropiedad, con diferentes intereses en juego, con lo que no se puede llegar a un modelo único omnicompreensivo. La autora se muestra proclive a esta postura, pero critica el hecho que, finalmente, el autor italiano acoja el método tradicional «en la medida que un cambio profundo de perspectiva comportará riesgos y costes demasiado elevados». El colofón a este análisis de las perspectivas metodológicas adoptadas es, naturalmente, la fijación de su técnica de trabajo: «partiendo de una adecuada valoración de los hechos sociales, analizar la finalidad que las partes pretenden alcanzar, para así determinar si sus intereses son merecedores de tutela jurídica, al armonizar con el fin del Derecho: la realización de la Justicia». Para ello rechaza como métodos exclusivos tanto el lógico-deductivo como el inductivo, decantándose por «un estudio coordinado y adecuado de las normas, los hechos sociales y los valores».

El capítulo II versa sobre *Las propuestas de la práctica comercial: la escasa respuesta del Derecho Positivo*. La primera parte del mismo está dedicada a realizar un acercamiento a la calificación jurídica que del fenómeno se da en las ofertas comerciales, observando una constante referencia a la idea de propiedad —incluso en las operaciones que, como las francesas, tienen un marcado carácter societario. En este sentido, considera del mayor interés la reciente normativa francesa que prohíbe la utilización de términos o expresiones dominicales en las promociones publicitarias de tales operaciones.

La segunda parte de este capítulo va dedicada a un somero análisis (casi una simple noticia —diría yo—) de los tres sistemas europeos de regulación de la figura que han obtenido su plasmación en Derecho Positivo: El Derecho real de habitación periódica (Portugal), el multiarriendo temporal (Grecia) y la Sociedad de atribución del disfrute a tiempo partido (Francia). El escaso tratamiento del Derecho comparado es razonado por la autora en base al propio presupuesto metodológico del trabajo y a la ausencia de normativa en España. (A este respecto, debe recordarse que ya ha aparecido publicado un «Anteproyecto de Ley sobre multipropiedad» en *Actualidad Civil*, 1988, n.º 39, semana del 24 al 30 de octubre, págs. 2434-2441. Anteproyecto que parece está siendo sometido a una nueva revisión en el seno de la Comisión que estudia la redacción de un nuevo texto de la Ley de Propiedad Horizontal en el que se incluiría una sección específica para la figura.) Esta sucinta referencia se ve perfectamente complementada con una abundante y completa relación bibliográfica sobre los textos legislativos y el estado de la cuestión en esos países —de gran interés para los interesados en el tratamiento jurídico de la figura fuera de España—, y con la incorporación en Apéndice de los textos traducidos de las normas portuguesa y francesa. (Como complemento, es interesante señalar la existencia de dos proyectos de regulación en Italia. El Proyecto de la Comisión Irtili —citado en la obra— y el Proyecto Fontana. Sobre ambos existen ya algunos juicios críticos, como los de Giovanni Caselli: «Multiproprietà e disegni di legge», en *Giustizia Civile*, 1988, 4, II, páginas. 143-153, y de Guido Alpa: «Multiproprietà: Problemi attuali e prospettive di normazione», en *II dir.Imm.* 1988, I, págs. 1 y ss.)

El capítulo III (primero de la segunda parte) va referido a los *intereses subyacentes en la multipropiedad. Criterios de determinación de su tutela jurídica*: En un primer momento intenta individualizar cuáles pueden ser los intereses subyacentes en la figura, llegando a la conclusión que son el interés empresarial y el interés de los adquirentes —en cuanto pretenden disfrutar de una segunda vivienda en la que satisfacer el derecho, constitucionalmente reconocido, a las vacaciones laborales o, simplemente, gozar del derecho al tiempo libre—. Concluye, por ello, que se trata de una técnica que hace posible el disfrute de un inmueble por un número mayor de personas y se debe considerar un fenómeno digno de tutela jurídica «al satisfacer exigencias legítimas de una pluralidad de personas».

A partir de esta constatación, se debe buscar el cauce jurídico más adecuado. A este respecto, no se considera que la opción real sea necesariamente cierta, sino que debe estar sujeta —como cualquier otra— a la valoración de las ventajas e inconvenientes que puede conllevar. Para poder llevar a cabo la actitud valorativa de la situación existente, establece como premisa fáctica el hecho que la multipropiedad «actualmente es el resultado de una operación comercial propuesta por grandes empresas promotoras, que canalizan sus diversas ofertas a través de contratos *standard* o contratos tipo, en los que se ofrece al adquirente en multipropiedad convertirse en títulos de un derecho real para el disfrute periódico de un bien inmueble». Considera que nos hallamos ante una situación compleja que puede conllevar un conflicto de intereses entre los promotores (que, a falta de normativa legal y en base al principio de autonomía de la voluntad articulan la configuración jurídica de la operación) y los consumidores (que pueden verse confundidos e incluso engañados por la continua alusión publicitaria a la idea de propiedad). Y entiende que ese conflicto puede surgir porque si bien

la configuración real puede ahondar en la idea de la función social de la propiedad, ello puede ir en detrimento de los consumidores y en favor de los promotores que consiguen con ello una mayor rapidez en la colocación del «producto multipropietario». Es por todo ello que entiende necesario articular medios de defensa de los adquirentes a través de la protección frente a la publicidad (art. 8 L.G.C.U., art. 1300 Cc., y la reciente Ley General de Publicidad) y frente a las condiciones generales abusivas (a través del art. 10 de la L.G.C.U.). Todo ello porque no siempre que en la promoción publicitaria o en el clausulado del contrato de venta se hable de la concesión de un derecho de carácter real, se tiene que concluir —en realidad— tal carácter.

A continuación, pone de relieve el decantamiento casi absoluto de la doctrina —especialmente la española e italiana— por la configuración real. Los motivos aducidos para ello derivan del disfavor con que es vista la solución societaria; posibles conflictos de intereses entre socio y sociedad; la poca seguridad que otorga un derecho personal y mobiliario.

A pesar de que la autora se muestra conforme con tales críticas, ello no le hace concluir de forma absoluta el carácter real de cualquier multipropiedad, puesto que uno de los principales pilares de su construcción es la existencia de diferentes tipos, cada uno de los cuales debe ser estudiado de forma separada y así poder concluir cuál sea el régimen jurídico adecuado a cada tipo. Al objeto de realizar esta aproximación, distingue dos tipos fundamentales: las grandes multipropiedades y las pequeñas multipropiedades.

Las grandes son aquellas «que se constituyen sobre inmuebles o complejos inmobiliarios de grandes dimensiones... y que se complementan con el posible acceso a una serie de servicios que se consideran necesarios, debido a la infradotación de la zona o simplemente para hacer más apetecible la adquisición». Respecto de éstas, la Profesora Herrero García se muestra extremadamente crítica en cuanto a su configuración real, y ello en base a dos argumentos: 1. El importante número de multipropietarios: si en la multipropiedad societaria se critica la existencia de un órgano de gestión cercano a la sociedad titular y de difícil control por los socios, en estas grandes multipropiedades también es necesaria la existencia de tales entes de gestión, extraños a los multipropietarios, que —si bien es cierto que pueden ser controlados por la asamblea de multipropietarios— actúan con gran libertad por la especial característica de los multipropietarios: no tan obsesionados por obtener una rentabilidad a su inversión, como de disfrutar de unos días de tranquilidad y solaz. Ante ese previsible absentismo de los multipropietarios no tiene, para la autora, excesiva relevancia que se constituya el derecho atribuido como personal o real. 2. La incidencia de los servicios: Sobre este punto, y tras analizar con agudeza las aportaciones de Granelli, Quadri y Confortini, llega a la conclusión de que en una multipropiedad en que ocupe un papel fundamental la existencia y gestión de unos servicios complementarios y extraordinarios (no los esencialmente necesarios a la figura), o bien en aquella «abierta» (que permite la permuta del período adquirido por otro sobre el mismo apartamento o, incluso, el disfrute del período en otro apartamento del mismo complejo o de otro) no tiene excesivo sentido hacer una defensa a ultranza del carácter real del derecho adquirido, ya que en ellas el interés que prima en el adquirente no es el de ser propietario, sino el de disfrutar de unos servicios com-

plementarios, o bien poder disfrutar de las vacaciones en distintos lugares sin necesidad de realizar grandes desembolsos ni actividades de reserva, etc.

Por su parte, las pequeñas multipropiedades (aquellas en que prima de forma absoluta la utilización por turnos de una unidad habitacional por varias personas, repartiéndose los gastos de mantenimiento de la misma) son estudiadas en los capítulos IV: *La multipropiedad real* y V: *La multipropiedad real (continuación). La multipropiedad como un tipo de propiedad.*

Respecto de ellas, sí defiende la configuración real, en cuanto el adquirente «desea ser titular de un derecho que le permita disfrutar directamente de un local habitable, de manera exclusiva y tendencialmente perpetua; pero cuyo contenido, cuyo ejercicio, se corresponda a su real utilización: es decir, tal derecho debe permitirle la utilización individual e indefinida de ese local, pero sólo durante un período de tiempo de cada año. La configuración real le permitirá la eventual transmisión de su derecho y la posibilidad de su constancia registral, en garantía de su oponibilidad... Esta configuración trae consigo la existencia de un peculiar estatuto del bien inmueble, coordinando las dimensiones espacio-temporales, para dar adecuada satisfacción a los intereses de cada adquirente».

Ante este cúmulo de requisitos que parecen ser necesarios, ¿cuál es el estatuto real más adecuado para darles cumplida satisfacción? La profesora Herrero García plantea dos posibles alternativas: la comunidad y un tipo específico de propiedad.

El capítulo IV lo dedica a la primera de las hipótesis, haciendo un análisis crítico de la misma: Si bien entiende posible la configuración teórica de la multipropiedad como una comunidad, considera que ello presenta dos grandes dificultades: 1. La estabilidad: Todos los autores que se han mostrado partidarios de esta solución consideran que debe construirse de forma tal que se elimine la acción de división prevista en el art. 400 del Cc.. Para ello, en ocasiones hacen jugar el art. 401 Cc., o el art. 4 L.P.H., o la consideración de que el art. 400 Cc. sólo va referido a las comunidades forzosas, etc. La autora no parece estar convencida de estas soluciones, sobre todo en base a la rígida interpretación jurisprudencial del precepto. También pone de manifiesto, sin adherirse a ella, la solución propuesta por el Profesor Badosa Còll, que salva el problema de la estabilidad considerando que la multipropiedad es un nuevo régimen jurídico inmobiliario. De esta forma evita la aplicación del art. 400, en tanto que la división de la cosa común supone la extinción del régimen multipropietario y la adopción de otro. Se trata de un acto de disposición que *ex arts. 397 y 1695 Cc.* exige acuerdo unánime, sin que quepa la legitimación individual para cada comunero. 2. La tutela ofrecida: Al respecto, entiende que si bien es un hecho incontestable que en la multipropiedad debe existir una utilización exclusiva alterna del bien, articulando un sistema de turnos, ello no deriva necesariamente en la existencia de una cotitularidad, «ya que no es posible discernir si los adquirentes constituyen de intento esa comunidad... o se ven abocados a ella para articular el goce por turnos...».

Una vez que entiende agotada la vía de la comunidad, dedica el V y último capítulo de la monografía a la consideración de la multipropiedad como un nuevo tipo de propiedad.

Como premisa básica sitúa el hecho de que el perfil objetivo (ordenación del apartamento de forma tal que pueda dar satisfacción a una pluralidad de personas) puede ser estudiado desde el punto de vista subjetivo sin considerar conjun-

tamente todas las situaciones jurídicas, sino observando por separado la situación jurídica de cada adquirente «referida al interés de disfrutar de la utilización del apartamento de acuerdo a la modalidad de uso típica de la titularidad exclusiva».

En el *íter* lógico para llegar a la conclusión de que la multipropiedad no es más que un tipo de propiedad, debe explicar dos aspectos fundamentales:

1. La individualización del objeto del derecho de multipropiedad de cada adquirente:

Para ello parte de la conocida distinción conceptual entre cosa y bien: En la multipropiedad, como es obvio, «cosa» sería el apartamento, la entidad material objetiva que tiene relevancia jurídica y es independiente del sujeto. «Bien» será la utilidad o ventaja predicable en términos absolutos de la cosa que va referida al interés de cada sujeto multipropietario. Esa distinción es la que permite que sobre una misma cosa puedan coexistir diferentes bienes jurídicos, y para ello es necesario delimitar objetivamente o individualizar los diferentes bienes jurídicos.

La autora estudia con atención el problema de la individualización, llegando a la conclusión de que ésta permite «determinar en el campo de la realidad objetiva material la autonomía, en virtud de la cual una parte de esta realidad, distinguiéndose del todo, asume la configuración de unidad objetiva, por lo cual, deviniendo centro de intereses humanos, en virtud de la tutela jurídica de los mismos, da lugar a un bien jurídico».

El interrogante fundamental es saber si tal operación es predicable de un apartamento: La Profesora Herrero García sostiene que sí, en cuanto que «el fraccionamiento de la utilización del uso de inmuebles en módulos temporales, se corresponde a la medida del interés de cada adquirente hacia una forma de goce exclusivo, predeterminado temporalmente, dirigida a satisfacer las necesidades de tipo habitacional». Vemos, por tanto, que la individualización la basa en la consideración de módulos temporales.

A la luz de esta conclusión, inmediatamente surge una pregunta: ¿cuál es la incidencia del tiempo en la individualización del objeto del derecho de propiedad? La contestación la propone adhiriéndose a la tesis sostenida por Confortini y Sangiorgi, que entienden que «el tiempo es la medida del objeto del derecho». Por ello, la autora concluye que «el tiempo, en el caso de la multipropiedad inmobiliaria, es uno de los elementos esenciales para la individualización del objeto del derecho de propiedad, de ahí que la cosa sobre la que incide el derecho de goce del multipropietario deberá ser definida no sólo en sus características espaciales, sino también en las temporales».

Como argumentos a favor de la tesis que sostiene, alega: a) La incidencia del tiempo en los hechos y relaciones jurídicas (vgr. en la relaciones obligatorias duraderas, en la economía de las relaciones obligatorias, en la valoración de los bienes, en la valoración de las mejoras realizadas sobre los bienes). b) El objeto del derecho del multipropietario puede ser individualizado —como derecho de propiedad— con referencia a un momento temporal (tesis de Sangiorgi, que comparte). c) Para mostrar de forma completa «el estado de la cuestión» alude a la crítica —presunta— que realiza a esta tesis Petrone. Agudamente señala que no se trata realmente de una crítica, sino que deriva de un enfoque diferente, pero sin suponer conclusiones distintas. Ello queda patente en el propio tenor de las palabras de la autora italiana en la página 78 de su monografía: «la defini-

ción del objeto jurídico en términos de utilidad permite entender cómo pueden subsistir varios bienes sobre una misma entidad real capaz de una utilidad susceptible de disfrute continuado en el tiempo, en cuanto esta utilidad puede ser fraccionada cuantitativamente en medidas temporales convenientes en sucesión cronológicamente recurrente...».

2. La sucesión en el goce:

La conclusión a la que llega en tema de individualización («existencia de la posibilidad de una individualización del apartamento en base a criterios espacio-temporales que se traduzca en una pluralidad de dominios») implica la existencia de una pluralidad de sujetos, titulares de un derecho de propiedad, que va a ejercitar sus facultades de goce sobre el mismo apartamento. ¿Cómo explicar la sucesión en el goce de todos ellos?

Para dar solución al interrogante, lo primero que hace es analizar críticamente las posturas doctrinales que han querido salvar el problema a través de la temporalidad del derecho de propiedad: propiedad temporal (Lezza-Selvarolo) y sus derivaciones; propiedad periódica (Caparelli-Silvestro); propiedad por turnos (De Cupis); propiedad cíclica (Calo-Corda). Frente a todas ellas, y de forma general, al no variar su esencia, la crítica es que «hablar de propietario temporal o de propietario futuro, o hablar de una propiedad de titularidad efectiva y de una propiedad quiescente, sigue dejando en la sombra el mecanismo por el cual el multipropietario puede adquirir la propiedad temporal sucesiva a la primera...».

Considera que la solución debe hallarse en la tesis de Confortini, que entiende que en la multipropiedad se produce una individualización de la cosa a través de coordenadas espacio-temporales, lo cual permite hablar de derechos tendencialmente perpetuos, en cuanto «el tiempo no corre hacia adelante, sino que es algo que vuelve sobre sí mismo». El derecho que adquiere un sujeto sobre la semana del 1 al 8 de agosto, no queda limitado a dicha semana del año en que realiza la adquisición, sino que va referido a tal semana durante un número tendencialmente perpetuo de años. Esta es la explicación de que la relación entre los multipropietarios nos sea de sucesión en el goce, sino de coexistencia: Los derechos de los diferentes propietarios coexisten sobre la misma cosa, pero no se sucede al ser, por definición, derechos sobre bienes distintos.

Esta solución fue muy criticada por Leyva de Leyva, y frente a tales críticas, que rebate, acaba concluyendo que «cada derecho de propiedad pertenece siempre al adquirente, no se extingue y reaparece cada año, sino que simplemente queda delimitado, por razón del objeto, el intervalo en el que puede obtener del apartamento la utilidad correspondiente a su título de propiedad».

Ya explicada la teoría que sigue (Estatuto real de propiedad), dedica el último epígrafe de este V y último capítulo de su monografía a una serie de consideraciones que derivan de su postura: a) En relación al contenido del derecho de cada multipropietario: Considera que se trata de un derecho de propiedad pleno, sin que quepa decir que no es tal en base al goce intermitente, puesto que ello es consecuencia directa de la configuración del bien en unas coordenadas espacio-temporales. Esta misma configuración es la que dota de especialidades al poder de disposición de cada multipropietario: siendo posible *inter vivos* o *mortis causa*, únicamente va referido al concreto espacio de tiempo sobre el que se define su derecho dominical, e igualmente, únicamente podrá constituir aquellos derechos reales limitados que se puedan predicar de un espacio de tiempo deter-

minado (siguiendo en todo ello a Petrone). También considera carente de sentido negar el carácter dominical del derecho en base a la obligación de no variar el destino del bien: Considera que la individualización supone definir un apartamento en unas coordenadas espacio-temporales y quedando sujeto a un destino eminentemente turístico y residencial. Si se elimina el destino, obviamente, se estará hablando de un derecho sobre un bien diferente. b) El problema de la coexistencia de los derechos: Si la tesis sostenida es que «si el propietario tiene delimitado el bien jurídico objeto de su derecho, en base a criterios espacio-temporales, forzosamente han de existir uno o más derechos que, referidos a un mismo apartamento, individualizan su objeto en relación a otros periodos de tiempo...», la cuestión parece evidente: ¿Qué criterio de ordenación hay que adoptar para regular ese cúmulo de situaciones jurídicas que inciden sobre el mismo apartamento?

Para la autora, la solución parece ser que viene determinada, en gran medida, por la calificación jurídica a la que uno se adhiera. Como su postura es la de entender que se trata de un derecho de propiedad, es evidente que la coordinación de los intereses de los distintos titulares de diferentes derechos de propiedad, no puede encauzarse a través de un conflicto de intereses sobre un mismo objeto: Por definición, son derechos que recaen sobre bienes distintos.

Prefiere la solución que puede venir determinada por la delimitación de aquellos aspectos que están ínsitos en la propia definición del bien (limitación del goce, inamovilidad del destino), de aquellos otros que se incorporan como obligaciones en cabeza de todos los multipropietarios para armonizar los intereses de todos aquellos que ostentan un distinto derecho de propiedad sobre una misma entidad material. Con este fin, realiza un análisis crítico de algunas cláusulas estatutarias que incorporan unas «obligaciones» en cabeza de los multipropietarios que, difícilmente, son conciliables con la estructura real de multipropiedad. Al hilo de ese análisis surge de nuevo la distinción de diversas hipótesis de multipropiedad y diferentes soluciones para el problema de la coexistencia de los derechos.

En las grandes multipropiedades, la solución será una y no siempre de carácter real. En las pequeñas, por contra, por definición con *veste* real, es partidaria de articular la coexistencia a través del surgimiento de unas obligaciones en cabeza de todos los titulares (vgr. no acomodar un número de personas mayor al número de camas disponibles), para así tutelar los intereses de todos. Pero, ¿cómo encauzar estas obligaciones?

Se muestra contraria a la idea de Sangiorgi: Aplicación analógica de las normas de propiedad horizontal; en base a que el reglamento de una propiedad horizontal intenta resolver los conflictos que surgen con el habitar simultáneo, mientras que en la multipropiedad los conflictos surgen por el habitar sucesivo.

Lo articula a través de «la comunidad de intereses», y sólo mediante este expediente considera aplicables analógicamente los principios informantes de la propiedad horizontal, pues en ambas situaciones «las propiedades... se delimitan por razón de un objeto concreto y determinado... y de interés que es común, pero no colectivo...» Hace incapié —siguiendo a Alonso Pérez— en que ambas instituciones son «paradigmas de propiedad solidaria o en inevitable función de los demás». De ahí que concluya su brillante estudio diciendo que «el derecho del multipropietario se expresa en una propiedad cuyo contenido fructivo o dispositivo sobre un bien concreto y determinado está necesariamente acomodado a

la actitud y acción de otros convecinos y obliga a participar en las consecuencias inherentes... a un habitar sucesivo en el mismo apartamento».

Como colorario a estas notas, cabe decir que nos hallamos ante una monografía de calidad, que incorpora una abundante información legislativa, práctica y bibliográfica sobre la multipropiedad. Se trata, además de la primera aportación de la doctrina española sobre el tema que se decanta por la configuración de la multipropiedad como un nuevo tipo de propiedad «solitaria», llegando a tal conclusión tras un exhaustivo análisis de la doctrina italiana que sigue tal línea de pensamiento y de un estudio completo y crítico de las otras posibles soluciones. Estamos ante una obra que está llamada a convertirse en un clásico en la materia, al aportar soluciones novedosas en temas tales como la coexistencia de los derechos de propiedad de los multipropietarios.

Quizá lo único lamentable, y ello no es en modo alguno imputable a la Profesora Herrero García, es que esta magnífica monografía no haya podido alcanzar en el tiempo a los proyectos de textos legislativos españoles. Sin duda, hubiera dado lugar a una mayor concreción de soluciones y a un fructífero comentario sobre tales intentos de regulación.

PEDRO A. MUNAR BERNAT
Profesor Ayudante de Derecho civil
Universidad de las Islas Baleares

LACRUZ BERDEJO, José Luis: «Comentarios a la Compilación del Derecho civil de Aragón», Diputación General de Aragón, Zaragoza, 1988, 884 págs.

Es una realidad fácilmente apreciable, el gran interés que, en los últimos años, se está despertando por nuestro Derecho Foral. Cada día son más los libros, artículos, conferencias e incluso Congresos sobre la materia, y esto es un hecho que nos debe llenar de satisfacción a todos los estudiosos del Derecho civil, pues va a servir para completar, en algunos casos, nuestra escasa formación recibida en la Universidad, así como para fomentar nuevos campos de investigación hasta ahora olvidados.

España perdió una gran parte de su cultura jurídica cuando Felipe V, tras el levantamiento de los territorios de la Corona de Aragón, suprimió, en castigo, aquello de lo que estaban más orgullosos y que servía de garantía frente al poder del monarca absoluto: su propio Derecho. Y en su lugar implantó en 1707, por lo que respecta al Reino de Aragón, las leyes, usos, prácticas y forma de gobierno de Castilla. El motivo para elegir el Derecho castellano era muy simple: tal Derecho era muy favorable a los intereses del monarca, ya que le permitía gobernar con gran facilidad el territorio aragonés, al tener el mismo valor sus Pragmáticas que las leyes de Cortes. En cambio, el Derecho propio de Aragón era un Derecho paccionado, que no podía ser derogado, alterado o vulnerado unilateralmente por el monarca.

No obstante, Felipe V, a los pocos años, en el Decreto de Nueva Planta de 1711, permitió que Aragón conservase su Derecho civil (sólo necesitaba, para mejor gobernar, modificar el Derecho público, careciendo de interés para su política el Derecho privado).