

SALAZAR REVUELTA, MARIA: *Evolución histórico-jurídica del condominio en el Derecho romano*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Jaén, Jaén, 2003, 216 págs.

El presente libro acomete —tal y como evidencia su título— el estudio de la variada problemática que acompaña a la copropiedad romana a lo largo de su devenir histórico. Ya la autora inicia la primera parte del libro (págs. 23-48) —después de una clara introducción donde indica el *status quaestionis* en la romanística extranjera y patria (págs. 13-19)— partiendo de la base de que la idea de la cotitularidad de varios sujetos sobre un mismo bien choca con la máxima enunciada por el jurista CELSO: *Duorum quidem in solidum dominium vel possessionem esse non posse* (D. 13,6,5,15). De ella parece desprenderse la imposibilidad de que el *dominium* (o la *possessio*) sobre una misma cosa corresponda *in solidum* a dos o más personas.

No obstante, del mismo análisis que hace del texto donde se recoge la máxima celsina y de otros como D. 49,17,19,3; D. 45,3,5 o D. 30,5,1,2, se infiere que los juristas romanos entendieron a los condóminos como *dominii*, atribuyéndoles la propiedad de la cosa por partes *pro indiviso* que representan idealmente su derecho de propiedad. De esta manera rechaza las tesis romanistas que ponen en contradicción el derecho de propiedad con el condominio, tomando en consideración sólo el lado positivo del *dominium* y no el negativo, esto es, la posibilidad que tiene cada condómino de limitar el ejercicio del derecho de propiedad del otro condómino con el *ius prohibendi*, facultad que no se puede entender más que como emanación de su derecho dominical. Sentadas estas premisas generales, que sirven para situar al lector en la aparente problemática inicial y que constituyen la base de su desarrollo posterior, la autora afronta con pulcritud el enjundioso análisis terminológico de las expresiones romanas que aluden, en las fuentes, a la comunidad de bienes: desde las que se refieren al objeto de la *communio* («*res communem esse*», «*res communem habere*», «*rem plurium esse*») hasta las que se usan para designar el derecho de cada condueño («*pars rei*», «*pars dominica*», «*pars domini*») o la frase «*incidimus in communionem*» (D. 10,2,25,16; D. 17,2,31) que hace referencia al modo de constitución del condominio, lejos de todo acuerdo entre los condóminos.

Igualmente, para completar la primera parte del libro, de carácter más general, se lleva a cabo una obligada referencia a la naturaleza jurídica de la figura del condominio, cuestión controvertida que ha dado lugar a la enunciación de diversas teorías por parte de la doctrina. Después de la exposición de las principales, la autora toma partido por considerarlas como meras hipótesis de trabajo y ahondar en las propias fuentes referentes a la copropiedad, estudiándola dentro de sus coordenadas históricas. En este sentido, considera válida la teoría de la «propiedad plúrima integral» aplicada al condominio en época arcaica; sin embargo, el régimen clásico lo integra mejor en la teoría de la «propiedad plúrima parcial». Con todo, como manifiesta la autora, siguiendo la opinión de BONFANTE, «todas las teorías, todas las construcciones son posibles en abstracto» (pág. 47).

Así entramos en la segunda parte del libro (págs. 51-183), mucho más extensa y que constituye el núcleo central del tema objeto de estudio. Ésta se introduce con un análisis comparativo de la copropiedad en otros ordenamientos jurídicos de la antigüedad. En particular, en el Egipto faraónico, la comunidad entre hermanos se observa ya en vida de los padres, reservándose

éstos el usufructo. Numerosas fuentes muestran al primogénito actuando como jefe de la comunidad, disponiendo exclusivamente de los bienes. Prácticas análogas se encuentran en el derecho babilónico. Por lo que se refiere al derecho ático de los siglos IV y V a.C., se comienza a considerar la división como un derecho absoluto al que están sometidos todos los bienes sucesorios. En Esparta, en cambio, las indivisiones entre hermanos, para asegurar la unidad del patrimonio territorial, serán más frecuentes. En estas comunidades fraternales o parentales, la disposición de los bienes correspondía indistintamente a cada copropietario, unidos por vínculos morales de solidaridad. Junto a esta copropiedad solidaria, cuyo origen se encuentra en la primigenia comunidad familiar, comienza a emerger, en un ambiente de prosperidad del comercio, una comunidad de capitales inspirada en la idea de cuota. Pero la vieja idea de condominio solidario pervivirá, aún durante varios siglos, en el clima patriarcal del campo. También se hace una acertada alusión a las formas primitivas del condominio germánico, basadas en el colectivismo agrario que se ejercía en la Hufe y cuya administración correspondía al Hausherr. A su muerte, la comunidad patrimonial (*Vermögensgemeinschaft*) continuaba entre todos los miembros de la familia, ya propietarios en vida del padre; de tal manera que no se producía la adición a una herencia, sino la continuidad en la posesión de los bienes.

De lo expuesto se llega a la conclusión de que la persistencia de la vida en común, bajo un poder doméstico, a través de la comunión hereditaria de la riqueza inmobiliaria, es, pues, una característica común a todos los pueblos de la antigüedad. Es esta idea la que descansa en el *consortium ercto non cito*, primitiva comunidad de bienes que podemos observar, dentro del ámbito familiar, en Derecho romano. En esta primera comunidad de bienes, la muerte del *paterfamilias* traía consigo una *continuatio domini* entre los *fratres sui*; lo cual significa que no había una *successio* en sentido riguroso, ya que los *sui* eran ya *domini* en vida del *pater* (GAYO 2,157; D. 28,2,11).

Después de un pulcro análisis etimológico de la expresión *ercto non cito*, basándose en los diversos significados que la expresión asume en I. 4,6,20; D. 10,2,1 *pr.*; GAYO 2,219; CICERÓN, *De orat.*, 1,56,237; S. ISIDORO, *Etim.*, 5,25,9; FESTO, *De verb. sign.* 72, o SERVIO, *Aen.* 8,642, la autora entra en un estudio sustancial de GAYO 3,154 a) y b), según la *editio princeps* de ARANGIO RUIZ, a raíz del descubrimiento en 1933 de los «nuevos fragmentos de GAYO» (esto es del «GAYO antionense»), que vino a colmar las lagunas del manuscrito veronés. Este jurista utiliza la denominación genérica de *societas* —con el significado amplio que adquiere este vocablo en las fuentes clásicas— para referirse a los dos tipos fundamentales en que podía manifestarse esta indivisión primitiva: el consorcio surgido espontáneamente entre los hermanos a la muerte del *pater* y el *consortium inter alii* que GAYO hace depender de un acto formal de constitución ante el pretor, a través de una *legis actio* (presumiblemente la *legis actio sacramento in rem*, por ser una *actio generalis*, de aplicación muy difundida para la reivindicación de derechos o *status familiares*). Esta última forma en la que podía manifestarse el *consortium* arcaico será el antecedente de lo que, en época republicana, constituirá la *societas omnium bonorum*, cuyo núcleo central vendrá determinado por el elemento consensual.

Por lo que se refiere al régimen jurídico de *consortium fratrum suorum*, el mismo jurista GAYO lo explica mediante la exposición de dos ejemplos: la manumisión del esclavo común y la enajenación de la *res communis*, ambas realizadas por uno solo de los consortes. La conclusión a la que llega es que

la actuación de uno solo de los comuneros vincula a los demás por igual, ya que a todos corresponde la libre disposición del bien o conjunto de bienes enteramente. De ahí que a este régimen jurídico se le venga calificando por la doctrina de «dominio plúrimo integral». Los amplios poderes reconocidos a cada *consors* no niegan, en cambio, el ejercicio de la *prohibitio*. En este punto, la autora se manifiesta —como un amplio sector de la doctrina— a favor de la analogía entre el régimen del *consortium* y el de la colegialidad magistratural del derecho público republicano, comparando la *prohibitio* con la *intercessio* del magistrado.

Otro aspecto importante, dentro de la primigenia comunidad de bienes, es el relativo a la división del *consortium*. En este punto, el libro distingue, ordenadamente, cuál era la situación antes y después de las XII Tablas. Se sigue aquí, igualmente, la opinión mayoritaria que observa la actuación de un mediador o *arbiter* (probablemente del *pater gentium*) como antecedente de la posterior acción divisoria prevista en el Código decenviral: la *actio familiae erciscundae*, de la que nos da testimonio GAYO (D. 10,2,1 *pr.*; P. S. I. 1,182). Frente a la rígida concepción del *consortium*, como comunidad patrimonial y personal que implica un ejercicio dominical *in solidum*, el régimen jurídico del condominio a partir de la época preclásica y clásica se caracteriza por la libertad y autonomía de cada condómino respecto a su *pars* o cuota.

Para el régimen clásico es, pues, esencial la idea de cuota como criterio delimitador de las facultades de disposición de cada comunero. La admisión de la concurrencia de varias partes ideales o cuotas sobre la cosa común se encuentra enunciada, por primera vez, en QUINTO MUCIO ESCÉVOLA, tal y como queda reafirmado por PAULO (D. 50,16,25,1; D. 50,17,141,1), ULPIANO (D. 8,4,6,1; D. 45,3,5), PAPINIANO (D. 31,66,2) y POMPONIO (D. 29,2,78).

La elaboración jurisprudencial posterior a Q. MUCIO sigue los pasos de éste; ello lo demuestra la constante aplicación del criterio de la cuota, ya sea en las decisiones de los juristas clásicos (1), ya sea en las constituciones imperiales (2).

El nuevo régimen supone que las actuaciones realizadas *pro parte* que afecten, no a la cosa común, sino a la propia cuota, se llevan a cabo con la misma libertad y plenitud de facultades que las de un *dominus*. Asimismo por lo que respecta a las causas de constitución del condominio clásico, éstas coinciden prácticamente —con algunos matices— con las que dan lugar al derecho de propiedad.

Partiendo del testimonio de ULPIANO (D. 17,2,31-33) sabemos que la *communio* puede surgir de legado o de donación de una misma cosa a dos personas; de compra de un solo objeto, operada en común o de compras de partes indivisas; de sucesión; de arrendamiento de rentas públicas o de sociedad concertada con un menor *sine auctoritas tutoris*. Pero estas hipótesis no son las únicas que suministran las fuentes. Observamos, igualmente, los modos originarios de adquirir la propiedad como: la ocupación de una misma cosa por varias personas; la confusión (D. 41,1,7-9; D. 6,1,3,2); el descubrimiento de un tesoro en el fundo común o en el fundo ajeno (a partir de que

(1) Por ejemplo, POMP. D. 29,2,78; CERV. ESCÉVOLA, D. 10,2,39,3; D. 31,89,1; PAP. D. 20,4,3,2.

(2) C. 3,37,1; C. 8,20 (21),1; C. 3,37,2 *pr.*; C. 3,37,3 *pr.*; C. 3,38,7; C. 4,52,4; C. 4,52,5; C. 4,52,1-2.

Adriano atribuyera el tesoro por mitades al descubridor y al dueño del fundo) o la formación de una isla en el centro de un río, que se mantiene indivisa entre los dueños de los fundos ribereños que estén enfrente, conforme a la paralela imaginaria que la atraviere (D. 41,1,7,3). Asimismo, las relaciones de vecindad, en relación, en concreto, con la *paries communis* o la situación que sigue a la disolución de una sociedad, son también casos en los que nace el estado de copropiedad. Del estudio de estas causas que dan origen a la comunidad de bienes, la autora se reafirma en la idea —ya apuntada en la primera parte, al hablar de la naturaleza del condominio (pág. 48)— de que los juriconsultos romanos no consideraron la *communio* como una institución autónoma, sino más bien como una situación especial de concurrencia de propiedades (págs. 97-98).

Una vez hechas estas consideraciones, se llega al epígrafe más extenso del libro, que se corresponde con el régimen jurídico del condominio preclásico y clásico. Aquí, el protagonismo de las fuentes, sobre todo jurídicas, es clave.

De la misma manera, supone un acierto el orden expositivo que se hace distinguiendo entre los actos de disposición puramente material y los de disposición jurídica y, dentro de éstos, los realizados *in solidum* y los ejecutados *pro parte*.

Se comienza, así, con los actos de disposición jurídica *pro parte*, diferenciando a su vez los que modifican la titularidad del condómino disponente, de los que no acarrearán modificación alguna. Estos actos no requieren la concurrencia de los otros condóminos; sin embargo, están supeditados a no causarles perjuicio en sus respectivos derechos.

El más claro ejemplo de los primeros es, sin duda, la enajenación de la cuota, que supone el abandono *ipso iure* de la *communio* por el copropietario enajenante y la aceptación, por parte del comprador, de la situación en la que anteriormente se encontraba el vendedor. Así, pueden surgir tantas *communiones* como cuotas enajenadas a distintos titulares. Por lo que si el condómino no enajenante pretende salir de la situación de copropiedad, deberá ejercitar una *actio communi dividundo* diferente para cada caso, tal y como se desprende de D. 10,2,54 y C. 3,37,1.

Similares reglas se observan para la donación de la cuota: C. 3,29,4; C. 8,53 (54),6 y C. 8,53 (54),12. En esta última fuente jurídica se hace hincapié en la posibilidad de que el copropietario done su cuota incluso antes de la división del patrimonio común, lo que hace entender a la autora que, en épocas anteriores, se exigiera la división con el fin de transferir no una parte ideal, sino material, del patrimonio común y así evitar una nueva situación de *communio* (págs. 104-105).

Otra constitución recogida en C. 5,12,16 reconoce la facultad de dar en dote la parte indivisa de un fundo común. Aquí se plantea, además, el enjundioso problema de la restitución, por parte del marido a la mujer, de la cuota dada en dote, por causa de divorcio y una vez ya disuelta la copropiedad sobre el fundo.

En cuanto a los actos de disposición jurídica *pro parte* que no suponen modificación en la titularidad del derecho del copropietario que los realiza, ya LABEÓN reconoció la facultad de cada condueño de usufructuar su parte a través de legado *per vindicationem* (D. 33,2,31). Asimismo, un rescripto del emperador Caracala, de principios del siglo III, determina la posibilidad de pignorar la propia cuota (C. 8,20,1). Por otro lado, D. 10,3,6,2 contempla el caso de arrendamiento de la cuota a un extraño. Aquí se establece que el

condómino *locator* debe responder frente a los demás copropietarios de las actuaciones del *conductor*.

Mención aparte merece en el libro, dentro de los actos de disposición jurídica *pro parte*, la *derelictio* de la cuota. Un texto de MODESTINO (en D. 41,7,3) alude a esta facultad individual del condómino de abandonar su propia cuota de condominio. El texto se basa en que la parte indivisa que corresponde al singular condueño forma, por sí misma, un todo y, por tanto, puede ser objeto de abandono por su titular. Sin embargo, la cuota abandonada no llega a adquirir en Derecho romano la consideración de *res nullius*, sino que acrece las cuotas de los demás, en virtud del *ius adcrescendi*. Frente a la libertad del condueño para la disposición jurídica *pro parte*, en la *in solidum*, ningún copropietario puede, *invito altero*, constituir una servidumbre, activa o pasiva, sobre la totalidad o una sola parte del fundo común, porque ello supondría invadir el derecho de los demás copropietarios. Se requiere, por tanto, que todos concurren en el acto de constitución (pág. 116). En el mismo sentido, la manumisión parcial de un esclavo no tiene efectos liberatorios, antes bien conlleva la pérdida por parte del condómino manumitente de la cuota sobre el esclavo, que pasa a acrecer la de los demás en proporción a sus respectivas cuotas (*Ulp. Regulae* 1,18; *Pauli Sententiae* 4,12,1 y *Fragm. Dosith.* 10). Por su parte, Justiniano —por el principio del *favor libertatis*— sí admitirá la liberación del esclavo común hecha por uno solo de los condóminos, haciéndola depender de la correspondiente compensación del valor de las cuotas a los demás condóminos (C. 7,7,1,1).

Por lo que respecta a los actos de disposición material, también es la cuota la que determina cómo han de repartirse las utilidades que se obtengan del bien común, así como las cargas que lo graven. Resulta, igualmente, de gran utilidad la distinción que la autora observa, en este tipo de actuaciones, entre las que no suponen modificación alguna de la condición material o jurídica de la cosa, de las que sí la conllevan.

Las primeras aluden a la facultad de cada condómino de obtener el *usus* y el *fructus* de la cosa común (D. 7,8,19). La percepción de los frutos se hace proporcionalmente a la respectiva cuota y sin necesidad de acuerdo con los demás condóminos: *invito vel ignorante socio* (D. 22,1,25 *pr.*).

Con respecto al *usus*, de D. 13,6,5,15 se deduce que cada condómino es totalmente libre en cuanto a los actos de disfrute normal o goce moderado de la cosa, sin requerir el consenso previo de los demás copropietarios; ahora bien, siempre que no perjudique, ofenda o lesione sus derechos respectivos. Las fuentes nos ofrecen numerosas aplicaciones de este principio. La autora resalta las siguientes: Por un lado, la posibilidad de hacer obras, decorar o adornar el muro medianero se admite siempre que no cause un desembolso pecuniario extra al otro condómino. Éste, como se desprende de D. 8,2,13 *pr.*, no está obligado a resarcir el valor excepcional de las obras, pinturas o adornos, sino únicamente su estimación corriente. Por otra parte, se plantea la cuestión de si el derecho a sepultar en el fundo común podía corresponder libremente a cualquiera de los condóminos. Según D. 1,8,6,4 e I. 2,1,9 si se trata de un *locum purum*, el condómino no puede sepultar en contra de la voluntad de los otros condóminos. Ahora bien, si se trata de un *sepulchrum*, el condómino puede sepultar incluso contra la voluntad de los demás, porque precisamente no se hace otra cosa que usarlo según su destino. La misma idea se repite en D. 10,3,6,6, donde Trebacio y Labeón conceden a los demás copropietarios del fundo *purum* una *actio in factum* contra el condómino que

ha realizado la sepultura. Esta acción imponía sacar al muerto del fundo o pagar el precio del terreno ocupado, conforme a lo establecido en D. 11,7,7 *pr.* Otros textos (D. 11,7,2,1; D. 17,2,39) aplican las acciones de división si los condóminos no llegan a un acuerdo en este sentido. Con ellas, la amplitud del juez o árbitro era mayor: podía atribuir, así, el fundo al condueño que había hecho la sepultura, sin necesidad de retirar el cuerpo del fundo. Finalmente, un texto atribuido a PAPINIANO (D. 11,7,43) aparece interpolado; ya que otorga al condómino la facultad de sepultar en el fundo común por razones de utilidad o interés público: para no dejar los cadáveres insepultos. Ahora bien, quien haya realizado el enterramiento debe resarcir a los otros condóminos.

Así pues, observamos como cada condómino tiene el derecho a actuar libremente, conforme a su cuota de participación en el condominio, siempre que su actuación no exceda de lo que se entiende por uso normal de la cosa. En caso contrario, estaríamos en el ámbito de los actos materiales que suponen alteración de la cosa común. A partir de éstos, la autora enuncia en el libro todo el régimen del *ius prohibendi*, basándose en un buen número de fuentes (D. 8,2,27,1; D. 8,2,8; D. 8,5,11; D. 17,2,52,10), pero, sin duda, el texto que enuncia de una forma general este límite al libre ejercicio de los derechos de los condóminos es, como determina la autora, D. 10,3,28. En él se hace primar el *ius prohibendi* sobre el *ius faciendi* del condómino que implique alteración en la cosa común. Funciona, así, como contrapeso o límite al derecho de cada copropietario, constituyendo la versión negativa de su ejercicio.

En términos generales, se observa cómo el condominio romano clásico se presenta como «un régimen individualístico, en el que cada condómino tiene, independientemente, el *ius faciendi* y el *ius prohibendi*; con la particularidad de que si el primero excede de su ejercicio normal puede venir en conflicto con el segundo (que prima), tal y como sucedía, análogamente en el derecho público, con la colegialidad de la magistratura» (pág. 138).

Asimismo, el libro plantea la cuestión de si el *ius prohibendi* es aplicable sólo a los actos de disposición material que afectan a la naturaleza de la cosa o, por el contrario, también se extiende a los casos de disposición jurídica con efectos en el conjunto del bien o bienes comunes. La respuesta es que para estos últimos se requiere el *consensus omnium* o la *voluntas omnium* y, por tanto, la nulidad del acto que sanciona esta exigencia, haría menos necesaria la *prohibitio*.

Una vez analizadas las diversas actuaciones de los condóminos y sus consecuencias que conforman el régimen jurídico del condominio preclásico y clásico, se acomete la tutela procesal de éste, haciendo igualmente una distinción entre las acciones ejercitables *in solidum* y las que competen *pro parte*. Dentro de las últimas, la más característica es, sin duda, la *reivindicatio*, ejercitable en proporción a la respectiva cuota, para hacer valer el derecho individual a ésta. En segundo lugar, la *cautio damni infecti*, se presenta, aquí, como la promesa de indemnizar, *pro parte*, el daño causado. SABINO ya la había admitido y JULIANO la retoma. ULPIANO y PAULO, a su vez, invocarán la autoridad de JULIANO para declarar que cada condómino no puede reclamar la *cautio* más que por su parte, y, viceversa, no la deben más que por esa misma parte (D. 39,2,40,2-3; D. 39,2,18,5; D. 39,3,11,3; D. 39,2,32). Al igual que la *cautio damni infecti* podía ser solicitada por uno solo de los condóminos, también uno de los coherederos podía solicitar, pero sólo por su parte, la *cautio legatorum*, como promesa de ejecutar un legado (D. 36,4,511).

En cuanto a las acciones que corresponde plantear a los copropietarios *in solidum*, destacan las típicas de las servidumbres, al ser éstas indivisibles. Como expresa la autora: «su carácter de derecho, que pertenece inseparablemente al fundo, entraña una especie de representación forzada de todos los copropietarios por aquel que actúa» (pág. 143). Idea que expresa PAPINIANO en D. 3,5,30 (31), 7. También la *ex operis novi nuntiatione* requería ser ejercitada *in solidum*, a causa de la obra del vecino que lesionara la cosa común para obtener su destrucción o la indemnización del perjuicio que de ella resultase (D. 39,1,5,6). Igualmente, la *actio aquae pluviae arcendae* no puede acomodarse a una prestación parcial ya que su objeto es un *facere* y, así, se otorga por el todo a cada condueño. Por último, la *actio noxalis* también era posible entablarla *in solidum* por uno de los copropietarios a consecuencia de un daño causado a la cosa común por un esclavo ajeno (D. 9,2,27,2) o dirigirla, por el todo, a uno solo de ellos por un daño causado por el esclavo común (D. 10,2,25,15; D. 10,3,8,3; D. 10,3,15, entre otros).

En ocasiones se admite, sin embargo, que un copropietario interpusiera sólo la acción, pero por la totalidad de los demás. Este es el caso de la acción de peculio, oponible *in solidum* contra cualquiera de los copropietarios de un esclavo (D. 15,1,27,8; D. 15,1,51; D. 15,1,11,9; D. 15,1,15, etc.). Las mismas observaciones se pueden hacer en torno a la acción *exercitoria* (D. 14,1,1,25; 14,1,2; 14,1,3); la *institoria* (D. 14,3,14; 14,3,14) y la *quod iussu* (D. 15,4,5,1; 14,4,3), ejercitables por el todo por uno sólo de los copropietarios, siempre que éste tenga un recurso contra los demás.

Por su parte, se destina un epígrafe entero al estudio de la acción de división de la cosa común: la *actio communi dividundo* (D. 10,3; C. 3,37) que, en época clásica, persigue únicamente esta finalidad. La determinación de las prestaciones recíprocas entre los condóminos viene supeditada al hecho de pedir la división. Así pues, para la reclamación de las *praestationes*, *manente communione*, en época clásica, se interponían otro tipo de acciones, tales como: la acción noxal o la de peculio, así como la *actio legis aquiliae*, posible cuando un daño fuera causado a la cosa común por uno de sus copropietarios (D. 17,2,47,1; D. 10,2,16,5); la *actio servi corrupti*, igualmente ejercitada por uno de los copropietarios contra quien hubiera disminuido el valor del esclavo común (D. 11,3,9 *pr.*); o la *actio fruti* (D. 17,2,45; 51). Por su parte, AFRICANO y ULPIANO conocían el empleo de las acciones *locati et conducti* cuando los copropietarios se repartían el disfrute del fundo común, tomado en arrendamiento por turnos de un año (D. 19,2,35,1; D. 10,3,23).

Por último, el estudio de la regulación jurídica del condominio se cierra con las transformaciones más destacables aportadas por los derechos postclásico y justiniano. Aquí es difícil separar la innovación postclásica de la justiniana, ya que la nueva concepción del condominio es fruto de una evolución apuntada ya en el Bajo Imperio y, en concreto, de la reforma procesal operada con respecto a la acción de división. En efecto, la *actio communi dividundo* tendrá por finalidad, no sólo operar la partición de la cosa común, sino también regular los conflictos que origina su gestión. Esto último, *manente communione*. Igualmente, el daño ocasionado por uno de los copropietarios a la cosa común puede ser inmediatamente perseguido en juicio, por medio de la *communi dividundo*, interpuesta durante la situación de indivisión. Este principio se observa particularmente en el interpolado texto de PAPINIANO (D. 10,3,28). Otros textos señalan su empleo, durante el curso de la indivisión, para obligar al condómino a realizar un determinado acto: por

ejemplo, para obtener una prestación determinada de él (D. 10,3,15), o bien para edificar o elevar el monumento funerario del *de cuius* (D. 33,1,7; 10,2,18,2; 10,2,44,8).

El nuevo papel de la *actio communi dividundo*, como instrumento de regulación de las *praestationes*, *manente communione*, provocará la transformación teórica de la figura jurídica del condominio. Se entiende, entonces, cómo aparece en I. 4,6,20 el calificativo de «mixta» otorgado a la acción, dado su carácter real, como acción que tiene por finalidad dividir y repartir los *bona*, y, personal, como acción que regula las *praestationes*.

Por otro lado, la importancia concedida al principio de la mayoría y del interés colectivo, por encima de los derechos individuales de cada condómino, caracterizará el nuevo régimen del derecho postclásico-justinianeo (D. 8,2,26; D. 10,3,6,12; D. 16,3,14; D. 46,3,81,1).

Por consiguiente, si en el plano procesal se puede observar la dotación de la acción propia del condominio para regularlo *manente communione*, en el plano teórico aparecerá como una categoría jurídica distinta dentro de la teoría general de las obligaciones, esto es, como una *obligatio quasi ex contractu* (I. 3,27,3-4; Bas. 12,1,2,1).

Finalmente, por lo que respecta al aparato de fuentes empleado en la realización de este libro, es digno de consideración; y no lo es menos la extensa bibliografía que se recoge, junto con el índice de fuentes, al final del mismo. En suma, estamos ante una completa y rigurosa investigación sobre el condominio romano en toda su complejidad histórico-jurídica, que aporta una visión ordenada y de conjunto de esta enjundiosa figura jurídica, escrita por una romanista española que cada vez pesa más en el conjunto de los estudiosos del Derecho romano y de los Derechos de la antigüedad a nivel europeo y latinoamericano.

MANUEL J. PELÁEZ

DE SALAS MURILLO, SOFÍA: *Responsabilidad civil e incapacidad. La responsabilidad civil por daños causados por personas en las que concurre causa de incapacitación*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2003, 349 págs.

1. La responsabilidad civil por los daños causados por persona carente de autogobierno es un ámbito poco explorado por nuestra doctrina con una regulación incompleta que, sin embargo, presenta una creciente importancia por vincularse en gran medida a demencias y enfermedades propias de la vejez, téngase en cuenta que la esperanza de vida cada vez es mayor y con ella las deficiencias que le son propias. Mientras que la responsabilidad civil, en el caso del menor sometido a patria potestad, ha sido ampliamente tratada por la doctrina, la responsabilidad de los incapaces lo ha sido en menor medida, de hecho, el presente trabajo monográfico completa la labor doctrinal al tratar esta materia. Tarea que se realiza de forma sistemática con uso de frecuentes remisiones que facilitan la lectura y con estilo cuidado pero didáctico. La autora de formación civilista demuestra un exhaustivo conocimiento de otras ramas del Derecho (especialmente penal, pero también procesal) y también recoge aportaciones de otras ramas del conocimiento científico (especialmente de la psicología).