

BASILE, MASSIMO: *Regime condominiale ed esigenze abitative*. Número 118 de las Publicaciones del Instituto de Ciencias Jurídicas de la Universidad de Messina. Giuffrè, Milano, 1979.

Se habla de una faceta de la sociología como nueva ciencia, la de la vivienda, derecho y servicio social del «habitat», y aun de sus modalidades, que van desde la casa individual, tipo ciudad-jardín, que facilita aire, luz y posibilidad de movimientos, y con ello salud y alegría de vivir, al gran edificio de departamentos, que posibilita economía y mejores servicios, con el consiguiente confort y libertad. Pero, como dice HERLYN, tal ciencia todavía no se sostiene con sus propias piernas y el Derecho apenas se ocupa más que en forma indirecta de los problemas sociales. La normativa de la propiedad horizontal es esquemática, y la de complejos y urbanizaciones sumamente incipiente. Además, la vivienda no aparece en los recetarios de la Seguridad Social y, por tanto, no ha alcanzado aún la categoría de exigencia para los humanos condenados a vivir en esta tierra.

La gravísima agudización motivada por las dos últimas grandes guerras y el éxodo rural originó ensayos a escala relativamente importante, que constituyen valiosos precedentes de lo que se llama condominio o propiedad horizontal. Entre otras fórmulas aparecen los derechos de superficie; las comunidades «pro-diviso», tan netamente separadas de las indivisas que apenas sí existe en ellas zona común, y que complementadas con servidumbres recíprocas obtuvieron satisfactorios resultados; los convenios, en comunidades pro-indiviso, relativos a uso y administración, oponibles a terceros; las cooperativas; las sociedades de accionistas-inquilinos. Pero la propiedad horizontal abrió inmensas posibilidades. Bélgica la reguló en forma sistemática y orgánica en 1924, Italia en 1934, Alemania Occidental en 1951, Austria en 1948, España en 1960 y Suiza en 1963. Muchas de estas normas tuvieron tímidos precedentes y han sido objeto de profundas reelaboraciones.

En su dogmática se observan en la Europa continental dos grupos de normas que responden a distintas concepciones institucionales: la monista y la dualista o pluralista. Esta característica del ámbito neolatino conjuga una propiedad individualizada, exclusiva, con otra indivisa, formando con ello un «lote». Aquélla, propia de Austria, Suiza y Alemania, obedece a una difícil superación no sólo de prejuicios teóricos o residuos romanistas, como el *superficies solo cedit*, sino también de formalismos de índole procesal, como la llevanza de los Registros Inmobiliarios por rigurosas porciones de superficie terrestre. Por ello, el sistema establecido es el de una comunidad por cuotas sobre el total inmueble con derechos

limitados que permiten el disfrute exclusivo de determinadas zonas del edificio, bien con carácter de derecho real, como en Suiza, que grava las cuotas de los otros copropietarios, bien en forma no autónoma, de naturaleza algo confusa, modalidad del uso y administración de la cosa común. Este prototipo, por su nitidez doctrinal, influyó poderosamente. Estuvo a punto de cristalizar en Turquía y los Países Bajos lo adoptaron en su Ley de 1951, profundamente alterada en 1975.

Mientras este modelo con su fórmula vaga imbuje a los condóminos de su condición de partícipes en un grupo orgánico, la solución neo-latina está impregnada de individualismo, ensalzando ideológica y psicológicamente al propietario exclusivo. Dice MOUREY que hay vocablos que son monolitos: al hombre corriente le resulta diáfana la distinción entre propietario e inquilino; ser dueño es tangible, personaliza, dignifica. Las figuras borrosas y comunitarias siempre resultan poco atractivas, pues alojarse en la propia casa es deseo eterno e immanente del hombre. Incluso en países socialistas, en los que el suelo es propiedad del Estado, aunque ello se camufle en adjetivos como «social», «popular», etc., se destaca por su doctrina la inactualidad de las argumentaciones de ENGELS contra PROUDHON, quien presentía la transformación de inquilinos en propietarios.

El diverso enfoque nos ha conducido, sin embargo, a consecuencias distintas en el ámbito pragmático. Derechos y deberes de uso, contribución a cargas o servicios, de disposición y sus limitaciones, las medidas disciplinarias o la configuración orgánica son esencialmente idénticos. Ciertamente que determinadas normativas imponen limitaciones más rigurosas y otras conceden mayor juego a la autonomía de los titulares, pero no se trata de supuestos fundamentales ni puede decirse que correspondan uniformemente a sistemas. Se trata de singulares legislaciones con independencia de encuadre, aunque la perspectiva *uti singuli* resalte más en uno de ellos que en aquel que centra su enfoque en el *uti socii*.

La función creadora de la jurisprudencia, sobre la que tanto se ha debatido y sobre cuyo tema nuestro autor cita tres recientes obras, de 1974 a 1978, de BELAID, BACHOF y WANK, probablemente en ningún otro campo como en el de estos «condominios» ha tenido tanta ocasión de manifestarse dada su dilatadísima intervención. Ciertamente que las leyes resultan integradas y completadas con las resoluciones judiciales, pero en este terreno, como en ningún otro y dentro de una línea de general aceptación a la norma, pese al espíritu legalista del mundo judicial, se ha realizado una puesta al día, adaptación de reglas a necesidades o finalidades imperiosas, un eclipse de preceptos inadecuados y colmados de lagunas. Una labor extraordinaria, *avec le Code au de là du Code*, de agilización, moderación y corrección, construyendo sobre casos concretos una interpretación general.

La doctrina, casi mejor la literatura, ha tenido un vastísimo campo para comentarios e intentos de sistematización de casos resueltos. Lo cotidiano, lo práctico y hasta lo vital ha predominado y hasta acuciado incesantemente, por lo que las especulaciones dogmáticas no son excesivas. Pero no ha faltado un sector crítico que ha enfocado los problemas dimanantes de esta nueva institución desde perspectivas jurídicas y sociológicas. Nuestro autor es uno de ellos y a lo largo de su obra se observan ciertas constantes que intentamos concretar en los siguientes apartados:

1. ADMINISTRACION.—Se estructura en forma similar en todas las legislaciones a base de Asamblea y Administrador, con algún organismo complementario en ciertos casos y facultativamente. El Administrador sigue considerándose mandatario, pero influencias de la dogmática societaria han posibilitado el planteamiento de su condición de órgano.

En Francia y Holanda, «Syndicats» y «Vereniging» son personas jurídicas; en otras legislaciones no se les reconoce tal carácter, pero se configuran grupos sólidos y estables de condóminos.

Hay una tendencia a la dilatación de estructuras. El Administrador profesional, no miembro de la comunidad, adquiere mayor relieve cada día. Se observa también una constante ampliación de la zona de servicios comunes, una socialización de actividades de tipo doméstico: policía, asistencia médica, limpieza, restaurante, etc. En Holanda tienen considerable éxito los llamados «Verzörging Flats» o «Service-Flats», con especial dedicación a estudiantes, solteros o ancianos, con servicios comunes sumamente dilatados. Anteriormente se complementaba la estructura del condominio con una cooperativa a la que pertenecían obligatoriamente los titulares de la comunidad, pero esta superposición se ha demostrado superflua y ha sido eliminada. Existen reglamentos curiosísimos a los que DEENIK ha dedicado especial atención y hasta, en afán uniformista, la Orden de Notarios redactó algunos modelos para uso de sus miembros en 1975.

En Francia, las «Residences du Troisième Age», las «Unités de Retraite» y otras instituciones similares han planteado el problema sobre la base de la superposición de cooperativas, incluso con deseos de unificar actuaciones fiscales y eliminar engorros individuales.

2. NATURALEZA DE LA INSTITUCION.—Se afirma, cada vez con mayor profundidad, la convicción de que estos condominios tienen trascendencia superior como pequeñas unidades vecinales que como comunidades de propietarios. Gran parte de los Estatutos y los Reglamentos constituyen realmente normas para la pacífica convivencia. La cotitularidad va quedando lejana y el centro de gravitación parece pasar de la tutela jurídica de la propiedad a la del goce efectivo. Sin duda, nos hallamos ante una figura nueva, típica, en sus balbuceos, a la que sólo por aproximación se engloba con las comunidades de titularidad. Pero en primer plano se encuentran siempre los vínculos de buena vecindad y colaboración para la plena efectividad de los servicios comunitarios. Se pasa imperceptiblemente de los bienes comunes a los servicios o intereses; para el disfrute de los elementos colectivos es absolutamente inocua la cuota individual, el valor de la zona de uso exclusivo o la condición de titular no residente.

Ello conduce a la preponderancia dogmática de las tesis monistas. La transcripción íntegra de Estatutos y Reglamentos en los Registros Inmobiliarios pasa a ser fundamental: no es cosa de derechos reales o personales, sino de una posición jurídica similar a la del socio. La Institución se desplaza y ni siquiera parece tener nombre adecuado, pese a su categoría autónoma. TABET estima que el tema denominación es meramente doctrinal. A la norma le basta con la concreción máxima del contenido de los derechos.

Pero esta predominancia de la idea del grupo y su dinámica contrasta con la sensación psicológica dimanante de la idea de propiedad. La posible

configuración del instituto a base de unos derechos personales, sociales o ambiguos, enajenables e hipotecables, no pasa de ser una modalidad técnica carente del suficiente atractivo social. Por ello pudo decir MOUREY que tal alteración *n'est pas a envisager pour aujourd'hui. Ni sans doute pour demain.*

3. CONDOMINIOS GENERALES Y PARCIALES.—Otra de las facetas abordadas dimana del fenómeno del destino de ciertos bienes o servicios, de uso o interés exclusivo sólo para algunos de los titulares del inmueble: tal es el caso de ciertas terrazas, patios interiores, ascensores con servicio limitado u otros útiles sólo para determinados departamentos. El título constitutivo acostumbra a regular tales supuestos, pero en caso de silencio, ley y doctrina no señalan precisamente una ruta indubitada. En Italia sólo se disciplinan ciertas hipótesis de servicios limitados, decretando contribuciones a los interesados, y la doctrina y la jurisprudencia ofrecen criterios irregulares, pues mientras en ocasiones hablan de participaciones y cuotas generales, en otras afirman que cuando el bien sólo puede ser de utilidad limitada, dadas sus características, no es posible poner en juego las cuotas generales ni hacer intervenir a los no interesados.

Una excursión por el mundo del Derecho comparado no conforta. Incluso en España, donde pone de relieve las dudas de MARTÍN GRANIZO y BATLLE, el amparo del título y los asientos registrales es lo realmente sólido, positivo. Sólo en Francia se admiten sin discusión dos categorías de partes comunes, las generales y las parciales, pero no siempre de ello se deducen diáfanos consecuencias.

4. SUPERCONDOMINIOS.—Es el nombre utilizado por la doctrina italiana para referirse a las grandes urbanizaciones, turísticas o suburbanas, que permiten ofrecer residencias económicas con servicios abundantes; casi una unidad vecinal completa. Comprenden diversos inmuebles con servicios e instalaciones comunes a todos ellos, y en Italia sólo las normas urbanísticas les hacen objeto de cierta regulación para señalar contribuciones, imponer cesiones gratuitas o determinar equipos o zonas de instalación de servicios. El problema de la comunidad queda así eludido, o más bien, profundamente complicado, pues conocidas son las deficiencias de instalación de equipamientos y prestación de servicios por la Administración y el escaso interés efectivo con que se asumen elementos de utilización general cuando no son rentables en abundancia y con escaso esfuerzo.

La jurisprudencia italiana, no obstante, ha colmado la laguna reconociendo la existencia de un supercondominio general, independiente de los acaso existentes en los diversos edificios particulares, aplicándole la normativa de la comunidad general y consignando la necesidad de tablillas indicadoras de cuotas a todos los efectos.

Pero la parquedad legislativa y hasta doctrinal son verdaderamente ejemplares. Sólo la de Francia, con sus «Grands Ensembles», le parece satisfactoria, y esto que fundamentalmente se limita a reconocer la posibilidad de un sindicato general independiente, en el que se agrupan a determinados efectos los propietarios o sindicatos de propietarios de los diversos edificios que comprende. Es normativa de grandes trazos, meramente facultativa, en la que queda a la iniciativa e imaginación privadas amplia autonomía para elaborar y desarrollar construcciones jurídicas,

acertadas o fantasiosas. Los imperativos estorban en una zona en plena evolución.

La doctrina francesa ha señalado que para estos complejos sería tal vez más útil la técnica jurídica de las servidumbres que la de la comunidad. En este sentido son interesantes las argumentaciones de SAVATIER, CHAMBELLAND, GINGRAS, HALOCHE y otros, algunas ilustradas con experiencias vividas.

Se advierte igualmente el particular interés de superponer a los «Syndicats» otras entidades, bien de considerable utilidad para el funcionamiento de los servicios, como las «Associations Foncières Urbaines» o las Cooperativas, bien como cajas de resonancia para presiones de carácter político o administrativo, como los «Consejos de Residentes».

5. INTERVENCION DE RESIDENTES.—Como alternativa al condominio examina diversas fórmulas ensayadas en Italia para la utilización y gestión de los grandes inmuebles habitacionales. Las Cooperativas a las que la ley, desafortunadamente, denomina de «propiedad indivisa» y cuyos socios y ocupantes de los inmuebles no pueden disponer de sus participaciones, sin perjuicio de que se faciliten permutas y regulen transmisiones *mortis causa*. Los sistemas «autogestionarios» constituyen otro arbitrio; los ocupantes se hacen cargo de la gestión del edificio estructurándose en Asamblea con un Administrador nombrado de acuerdo con el organismo propietario y que la experiencia aconsejó fuera un profesional, que se mostraron altamente eficaces en su finalidad; las limitaciones a su gestión, su posibilidad y características variaron según organismos y períodos, pero sus directrices alcanzaron un notable grado de perfección. También hay que aludir a las «Sociedades Inmobiliarias sin finalidad de lucro», imitadas de otros países, en las que los miembros eran arrendatarios con derecho de adquisición; su actuación no parece haber sido muy distinta de la de las sociedades lucrativas, pero gracias a su denominación obtuvieron ciertos beneficios. Ultimamente se intentó relanzarlas, pero con la estructura de Fundaciones.

Concluye de todo ello que prescindir de los ocupantes o reales residentes en los condominios horizontales no parece algo excesivamente adecuado a la realidad social. En Holanda, BEEKHUIS, entre otros, analizó los temas de si el arrendatario quedaba o no afectado por los acuerdos de Asambleas o Administradores y de las reclamaciones que le correspondían contra el propietario de no poder mantener su *status*. Austria y Alemania señalan, en tal supuesto, responsabilidades para el arrendador y la doctrina francesa admite relaciones entre comunidad y arrendatarios.

En Italia encuentra un antecedente de sumo interés en el derecho del usufructuario de participar en ciertas Asambleas de condóminos y recuerda que ya en 1945, al terminar la guerra, dado el extraordinario incremento sufrido por el servicio de calefacción, se autorizó a los inquilinos que habían de abonarlo su participación en la administración, en forma limitada. En 1973 y para los condominios, se reitera de modo absoluto el derecho de tales arrendatarios en participar en Asambleas con tal objeto, y en 1978 ello se extiende a otros servicios. Se crea una real comunidad de convivencia, paralela a la dominical, aunque no se solventan concretamente los temas de cálculo de votos, implantación o renovación de servicios y otros muchos: un verdadero semillero. Pero se realiza un ajuste sistemático a la realidad social: los residentes son efectivamente

quienes mejor conocen las necesidades del inmueble, el funcionamiento de los servicios y múltiples facetas que escapan al propietario. Y cuando se arrienda una vivienda, el derecho alcanza a los elementos y servicios comunes a ella anejos. Son datos a tener en cuenta en futuras regulaciones.

JOSÉ M. PIÑOL AGUADÉ

COMITÉ EUROPEO DE DERECHO RURAL Y ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE DERECHO AGRARIO: *IX Congreso y Coloquio Europeos de Derecho Rural: Ordenación del territorio. Conservación de la Naturaleza. Propiedad y empresa agraria*. Servicio de Publicaciones Agrarias del Ministerio de Agricultura. Madrid, 1979, un tomo de 255 págs.

El Comité Europeo de Derecho Rural nació en París, donde fijó su sede, en 1957, como un organismo que tiene por objeto el estudio de los problemas del Derecho agrario en Europa. La idea de su fundación era atrayente: reunir el mayor número posible de juristas, los más capacitados en la materia, para estudiar y promover el Derecho agrario en un encuadre europeo; la puesta en práctica del Derecho como factor de integración, teniendo en cuenta que la armonización y unificación de los respectivos ordenamientos jurídicos nacionales puede constituir una vía apropiada hacia una Europa unida.

Si bien la concepción inicial concretaba la participación a tan sólo los países signatarios del Pacto de Roma componentes de la Comunidad Económica Europea, pronto se comprendió que ésta era una limitación carente de sentido si lo que realmente se quería era captar a los mejores agraristas europeos, fuesen o no «comunitarios». Y por ello se abrieron las puertas como miembros de este Comité de Derecho Rural a todas las asociaciones europeas de este lado del telón de acero, entre las que se encuentra, desde 1964, la Asociación Española de Derecho Agrario.

El Comité Europeo de Derecho Rural se reúne periódicamente en diversas ciudades de su área en los años impares, habiendo celebrado su IX Coloquio en octubre de 1977 en Valencia. Sus trabajos, ponencias y conclusiones se recogen en este libro.

Como se ve en el título, tres grupos de problemas fueron estudiados en esta reunión: la ordenación del territorio, el tema de la conservación de la Naturaleza y, por último, el de la propiedad en relación con la empresa agraria.

Primero se recoge la conferencia inaugural, a cargo de JUAN JOSÉ SANZ JARQUE, sobre «Actualidad y fuentes del moderno Derecho agrario», en la que se enfoca a esta disciplina, que aparece recientemente a la vida legislativa y científica, como una novedad traída por las necesidades y modos de vida de los tiempos modernos, los cuales requieren una adecuada y específica regulación para el campo. Bajo este prisma, SANZ JARQUE define al Derecho agrario como «conjunto de normas que en el ámbito de la ordenación del territorio regulan la propiedad de la tierra, la empresa agraria y la reforma y desarrollo de las estructuras del campo». Sus fuentes, en principio, son las generales del ordenamiento jurídico español, fijadas en el artículo 1.º1 del Código Civil, o sea, la ley, la costumbre

y los principios generales del Derecho; pero con las características de que además de las normas que configuran el nuevo concepto funcional de la propiedad de la tierra, existen las del Derecho agrario especial o de reforma, siendo de destacar también la importancia de la costumbre en el campo, lo que influye en lo referente a la jerarquía y la interpretación de las normas.

Entrando ya en los temas indicados que fueron objeto de estudio por las diversas comisiones, seguiremos el mismo orden del libro, recogiendo sus respectivas conclusiones.

1.ª comisión: *La propiedad rústica y la explotación agrícola*

La ponencia corrió a cargo del profesor EMILIO ROMAGNOLI, de Italia, quien disertó sobre los cambios en la jerarquía de valores de los factores de la producción agrícola, tanto en el aspecto económico como social, bajo la intervención de los poderes públicos en este sector, y en atención a ello hizo un estudio de los principios fundamentales de las reformas deseables en los contratos agrarios, en especial el arrendamiento, que se encuentra en crisis, por lo que propugna la difusión del cooperativismo para la llevanza de tierras.

En parecidos términos, el doctor LUKANOW, profesor de Bonn, expone la situación en Alemania Federal y otros países europeos.

Esta primera comisión, en sus conclusiones recomienda que el arrendamiento debe ser considerado favorablemente, porque el empresario puede obtener el goce de la tierra sin privarse del dinero necesario y sin contraer deudas. Se afirma que el arrendamiento puede ser un instrumento útil siempre que se asegure al arrendatario la utilización de la finca por un tiempo largo y la contención del canon o merced, de tal modo que no absorba una parte demasiado grande del rendimiento de la finca. Considerando que la legislación de muchos países europeos se ha orientado en los últimos años en este sentido, de ello se ha derivado una debilitación en la posición del arrendador, y en los países donde los derechos del arrendatario han recibido una protección particularmente acentuada, se ha verificado una notable disminución de la propensión de los propietarios a ceder sus tierras en arrendamiento, el Congreso recomienda, textualmente: «Que al objeto de favorecer la difusión del arrendamiento, se ponga el máximo cuidado en alcanzar el justo punto de equilibrio entre los intereses del arrendador y del arrendatario y la certidumbre de los derechos de las partes, y que se estudien medidas que fomenten la cesión de tierras en arrendamiento, teniendo en cuenta, en este sentido, las orientaciones de la Comunidad Económica Europea, todo para lograr la sustitución de los agricultores de edad avanzada por otros más jóvenes y una dinámica más rápida del arrendamiento complementario».

2.ª comisión: *Propiedad rústica, explotación agrícola y forestal y medio ambiente*

Su ponente, el doctor ROBERT WEIMER, también alemán, de la Universidad de Siegen, afirma que uno de los determinantes más fuertes e importantes de las ordenaciones de la propiedad en los países de Europa

Occidental la constituye la situación de su normativa sobre el medio ambiente. Es una cuestión central para todas las democracias occidentales, hasta el extremo de que la posibilidad de explotar el suelo, sea industrial, agrícola o forestal, debe estar sometida a limitaciones por razones de protección del medio ambiente.

Como coponente, la doctora francesa ALINE GREMIS SARGOS estudia la propiedad territorial y la explotación agrícola y forestal en relación con el entorno natural, exponiendo la legislación de Francia y los demás países de la Comunidad Económica Europea sobre la materia.

Entre las conclusiones adoptadas señalamos como más importantes:

- La tendencia que se desprende de las legislaciones nacionales es la de considerar la protección al entorno como un deber propio del Estado.
- Todo daño que sufra la propiedad y que sobrepase su función social, si es dictado por el interés de salvaguardar el entorno, debe ser indemnizado.
- Debe ser adoptado y reconocido por todos los países europeos, en el terreno agrario, el principio del contaminador-pagador, ya muy ampliamente aplicado.
- Para determinar lo que es admisible y trazar las fronteras de una abusiva utilización del suelo, contraria a la economía general de la Naturaleza, se impone llevar a la práctica el principio que ya existe en varias legislaciones nacionales del cultivo según el «buen padre de familia».
- Parece recomendable introducir una obligación de cuidar el suelo, a imagen de ciertos países. Así, todos los que lo utilicen deben obligarse a cuidarlo y vigilar las aportaciones de productos químicos o naturales usados para no modificar la calidad de las aguas.
- En conclusión, parece necesario para el futuro del entorno agrario desarrollar en el sector rural una reglamentación adecuada, tanto en función de la protección del paisaje como en función de su disfrute.

3.ª comisión: *Propiedad rústica y explotación agrícola en el cuadro de la ordenación del territorio*

La ponencia, defendida por el profesor español JUAN JOSÉ SANZ JARQUE, presenta a la tierra de cultivo como asiento de la relación jurídica agraria, siendo la propiedad la relación tipo sobre la que esencialmente se constituye la explotación agrícola, que es su dinámica, organizándose en la empresa los elementos que constituyen aquella propiedad. ¿Cómo se lleva esta tierra? Las diversas formas de tenencia, todas tendentes a la propiedad, constituyen la causa originaria, la potencia atractiva y la notoria y expresa manifestación de esa propiedad de la tierra de cultivo. Como la vida de nuestro tiempo deteriora continua y progresivamente el territorio y especialmente las superficies de cultivo, afectando a la propiedad, la explotación y la empresa agrarias, la defensa de estas instituciones requiere un previo conocimiento de la realidad y debe hacerse en el ámbito de la ordenación del territorio.

El coponente, doctor NICOLAAS MAARTEN ZIJP, holandés, abunda en las mismas ideas, estudiando la legislación relativa a la ordenación del espa-

cio agrícola y no agrícola y los medios de ejecución jurídica para conseguirla, en especial la expropiación y la reestructuración y concentración de las fincas. Estudia también, dentro del cuadro de la ordenación territorial, la salvaguarda de la Naturaleza y de las riquezas naturales, las limitaciones a la explotación agrícola y las indemnizaciones por daños nacidos de la ordenación, todo según la legislación de los Países Bajos.

Son conclusiones importantes de esta comisión:

- Al no poder rivalizar económicamente con el urbanismo en la competencia para el uso del suelo, la agricultura exige una política territorial que permita proteger las buenas tierras agrícolas y mejorar el espacio rural con vocación agrícola de forma permanente.
- Una legislación efectiva en cuanto a la ordenación del territorio es de la mayor importancia.
- Para poder repartir las tierras agrícolas, cada vez más raras, hacen falta instrumentos jurídicos que permitan proseguir una política de equilibrio entre las necesidades del urbanismo y las de la agricultura.
- La concentración parcelaria moderna es el medio más propio para la ordenación y desarrollo del territorio rural.
- En el ámbito de la ordenación del territorio, especialmente en la del espacio rural, la agricultura tiene necesidad de una política no sólo defensiva, sino también activa.

El libro termina con la lección de clausura del Coloquio, a cargo del profesor ANTONIO HERNÁNDEZ GIL, sobre «Cuestiones en torno al Derecho agrario y su significación social». Partiendo de la cuestión de si es una rama especial o forma parte del Derecho civil, dice que en cualquier caso no cabe duda que más cerca o más lejos de éste, con mayor o menor dosis de vida propia, en la realidad práctica y en la legislativa, en el plano de la investigación científica y de la enseñanza, hay un ámbito de normatividades, problemas y orientaciones que se polarizan en torno a lo que llamamos Derecho agrario.

En cuanto a su signo autonómico o diferenciador, entiende HERNÁNDEZ GIL que para comprender lo que significa el Derecho agrario en nuestro contexto histórico hay que colocarse en una posición equidistante de un rígido tecnicismo jurídico y de una simple intencionalidad política, que pudiera ser el de su teleologismo o finalidad social. Es un Derecho en trance de constitución y reforma, y no se pliega a la distinción entre Derecho público y privado, porque se adentra en ambos territorios. Por último, al relacionar el Derecho agrario con el civil, dice que el primero está experimentando una transmutación social que no ha alcanzado al civil en su conjunto y esta circunstancia acentúa la diferencia entre uno y otro, si bien posiblemente en el futuro el Derecho civil experimentará transformaciones sociales que el Derecho agrario ha venido a anticipar. En todo caso—opina—, el Derecho agrario tiene y ha de tener siempre una esfera de acción más limitada que la del Derecho civil; éste es el Derecho de la persona en sí y en todas sus acepciones, sin adscribirse a ninguna determinada; el Derecho agrario es el de la persona inserta en la actividad agraria.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

CRISTÓBAL MONTES, ANGEL: *La sucesión contractual aragonesa*. Comentarios. Libros Pórtico, Zaragoza, 1978.

Hace años que el autor de este estudio monográfico tendió un puente desde Venezuela hasta España para que por él me llegasen la mayor parte de sus publicaciones, y de ahí que aquel que tenga curiosidad verá que son muchas las recensiones de sus libros que han aparecido en diversas revistas bajo mi nombre. Sólo llegué a conocerle personalmente al término de una conferencia, en la que me acerqué a la tribuna para felicitarle. Luego me he enterado, por la contraportada del libro, que regresó a España y que es en Zaragoza Profesor Extraordinario de Derecho Inmobiliario Registral, y, por supuesto, desde allí vuelve a tender otro puente para que me llegue esta monografía que hoy vamos a comentar.

La verdad sea dicha que en la obra de CRISTÓBAL MONTES no figuraba el tema que ahora trata, pues su «especialidad», por así decirlo, parecía circunscribirse al Derecho Inmobiliario Registral, donde han sido varios los libros y trabajos que figuran con su nombre. Pero hay que comprender que los buenos juristas, aun con un encasillamiento tradicional en ciertas materias, siempre saben aportar su profundidad de conocimientos cuando se salen de su campo. Futbolísticamente o con terminología de este carácter podríamos calificar esas incursiones en otros puntos como un «partido en campo ajeno», aunque aquí el sentido de lo ajeno es relativo, pues el ejercer en un territorio foral obliga a conocer el terreno que se pisa.

La modalidad contractual de la sucesión es uno de los puntos que separan y justifican la existencia de un Derecho foral al lado del común. Nuestro Código Civil sólo en casos excepcionales admite esta forma o manifestación de la sucesión, cosa que en Aragón y en la mayor parte de los territorios forales es regla general. Yo he pensado mucho en la razón que pueda tener el legislador en no incluir esta modalidad dentro del Código Civil y creo que es claro que no se incluya, pues si así se hiciese irían perdiendo autonomía esos derechos peculiares de cada región. Utilizo la palabra autonomía en base a su divulgación constitucional, pues aquí parece más lógico hablar de especialidad en un Derecho que, como el civil, es, ha sido y seguirá siendo «tronco». Otra cosa sería el problema de si esa especialidad jurídica puede o no contribuir a esas puras esencias que determinan la existencia de comunidades autónomas, pero eso nos llevaría a largas discusiones y a tratar de explicar el fenómeno físico del pueblo reunido y del caserío aislado, y aquí hemos venido a hablar de Aragón y de su sucesión contractual.

Los comentarios que el autor dedica a la materia se ajustan a un orden lógico arrancado de la Compilación y van recorriendo los problemas de su validez y forma, contenido, facultades, modificación y revocación, derecho de transmisión y contrato de renuncia. Respetando esta sistemática, a ella me ajusto para brindar la esencia de este contenido.

A) VALIDEZ Y FORMA

Sobre la exposición de los artículos 99 y 107 de la Compilación, el autor abre su comentario con unas consideraciones de tipo general en torno

a la forma de suceder y a las variantes que la contractual puede ofrecer. La institución—dice el autor—es hija de la pobreza y de un sano sentido realista y pragmático. En las zonas rurales montañosas, la tierra familiar, corta y poco generosa, no consiente que a la muerte del cabeza de familia se produzca su fraccionamiento entre los hijos porque no alcanzaría a garantizar la subsistencia de todos. Cuando el medio impone el heredero único, el testamento no resulta recurso idóneo para ordenar la sucesión *mortis causa* y el contrato sucesorio, por el contrario, se revela como el instrumento que contempla por igual el interés del padre y el del heredero, sin favorecer a uno en perjuicio o riesgo del otro y con un pragmático planteamiento y solución de los objetivos en juego.

Después de estudiar la institución en su proyección histórica y llegar a ella en la codificación aragonesa y la Compilación, entra de lleno en la amplitud de sus manifestaciones, negadas por PELAYO HORE y ROCA SASTRE, y, sin embargo, defendidas por el autor, el cual sostiene el arraigo y difusión de la institución de heredero fuera de las capitulaciones matrimoniales, aunque la práctica mayoritaria y determinante de la situación contractual se haya desenvuelto en torno a esta última figura. Por ello cita y estudia el problema del «acogimiento» y «dación personal».

B) CONTENIDO

Sobre el texto de los artículos 100, 101 y 109 de la Compilación, el autor estudia lo que podríamos llamar contenido de la sucesión contractual y que comprende la forma en que se hace el nombramiento, las cláusulas que suelen acompañar a éste, los efectos y diversas modalidades existentes.

Recoge el autor las dos posibles modalidades existentes: para que el contrato produzca sus efectos a la muerte de los instituyentes o para que opere su eficacia transmisiva en vida de los mismos. Destaca la falta de condiciones, aunque no resulta raro subordinar la institución al hecho de la sobrevivencia del heredero o de sus descendientes. Igualmente recoge una variedad de cláusulas («a una sola mesa y hogar», «reserva de cantidad de dinero», «el requisito del consentimiento para disponer», «la de mantenimiento y dotación a los demás hijos» y la del «mantenimiento de la casa», entre otras). En materia de efectos distingue los dos supuestos de nombramiento de heredero *post mortem* y de presente, examinando luego los casos del doble heredamiento, el consorcio universal, la sucesión futura de los contrayentes y las donaciones *mortis causa*.

C) FACULTADES DISPOSITIVAS

La clave para el desarrollo del tema es el artículo 102 de la Compilación. Para el enfoque debido estudia los orígenes del artículo y los condicionamientos a los que queda sujeta la facultad dispositiva, y singularmente la cláusula de la reserva del señorío mayor y otras facultades análogas.

D) MODIFICACIÓN Y REVOCACIÓN

El principio de alteración, modificación o revocación de los pactos sucesorios exige una serie de circunstancias o requisitos que lo rodeen de

garantías y produce el efecto reflejo de la modificación de las disposiciones condicionadas. Esto, que es el contenido de los artículos 103 y 104 de la Compilación, lo desarrolla el autor precisando la esencia de la modificación y revocación ante una institución que contractualmente parece irrevocable. El examen se completa con una visión anterior y posterior a la Compilación.

E) DERECHO DE TRANSMISIÓN

El comentario que el autor dedica a este punto tiene su base en el artículo 105 de la Compilación, donde se reconoce este derecho a favor de los descendientes legítimos, y soluciona de paso el problema de la colisión de derechos cuando éstos fueren varios. Las dos variantes de la institución de heredero *post mortem* y la institución de heredero de presente obligan al autor a una precisión, que se enlaza con el problema de la pluralidad o inexistencia de descendientes.

F) RENUNCIA A LA LEGÍTIMA

La configura el artículo 106 de la Compilación como si se tratase de una expectativa de carácter unilateral, no recepticia. El autor señala cómo en los Derechos forales la renuncia a la herencia no suele ser unilateral, sino que adopta la forma contractual, ya que el renunciante suele recibir a cambio la entrega de cosa o cantidad. Como modalidades de dicha renuncia se estudian el de la renuncia «del cónyuge forastero», el de la renuncia a la legítima y a cualquier otro derecho, especialmente el de ser nombrado heredero, etc.

G) PACTO AL MÁS VIVIENTE

Es el último tema de la monografía, que recoge el artículo 109 de la Compilación, conocida con este nombre o como recíproca institución hereditaria entre cónyuges, con reminiscencias catalanas del heredamiento mutuo, casamiento al más viviente o agermanamiento. El autor se preocupa de profundizar en la estructura del acto combatiendo la tesis de SAPE-NA y el de los efectos del mismo.

Creo recordar que no hace mucho comenté una resolución de la Dirección General de los Registros sobre un problema de casamiento al más viviente, y si digo esto es para generalizar lo que se me ocurre cuando termino la lectura de este estudio monográfico. ¿Por qué el autor, tan versado en Derecho Inmobiliario, no ha aprovechado la ocasión para reflejar todo su estudio (creo que salvo una referencia a la Ley Hipotecaria no se ocupa del tema) proyectándolo sobre el Registro? Hubiese sido una gran aportación que los hipotecaristas le hubiésemos agradecido.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ