

I. REVISTAS COMENTADAS

«Los garajes en el título constitutivo de la propiedad horizontal», por RAFAEL AZPITARTE CAMY, *Revista de Derecho Notarial*, núm. 103, enero-marzo de 1979, 290 págs.

Este extenso y completísimo estudio es la ponencia que presentó el autor al Primer Congreso Nacional del Notariado Español, celebrado en Valencia, en octubre de 1978.

No es necesario destacar la importancia práctica del tema, que con sus diversas posibilidades de enfoque, se plantea casi a diario al documentar e inscribir las propiedades horizontales, pues «si hasta hace muy pocos años el deseo y el problema de cada español era tener un coche, hoy el deseo y el problema es tener donde aparcarlo».

El remedio a la insuficiencia normativa de la Ley de Propiedad Horizontal (que piensa sólo en las viviendas y, a lo sumo, en el garaje como elemento común de aquéllas) no está tanto en una reforma legislativa, que pronto quedaría atrasada, cuanto en una interpretación flexible, según las necesidades de cada momento. En esta línea, el autor estudia en profundidad una amplia gama de posibilidades:

a) El garaje lo forman varios locales configurados como propiedades separadas e independientes de un edificio en propiedad horizontal.

En este supuesto, el espacio destinado a garaje se distribuye en propiedades separadas, pero vinculadas a la propiedad en común de una zona de acceso y maniobra; se excluye, por tanto, el caso de locales cerrados con salida propia y exclusiva a la vía pública. Su descripción en el título constitutivo deberá hacerse con todos los requisitos establecidos en los artículos 5 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Examina aquí el autor con gran minuciosidad las características de estos locales, las variedades que se ofrecen dentro del supuesto contemplado (atendiendo a sus posibilidades de cierre, al modo de vincular plazas de aparcamiento y zona común de acceso y maniobra y al modo de originarse en el título constitutivo) y el régimen jurídico aplicable.

b) El garaje es un local de un edificio en propiedad horizontal, del que son propietarias varias personas en condominio.

Aquí hay un local único configurado como propiedad independiente y cuyo condominio incluye tanto las zonas de aparcamiento, como las de acceso o maniobra. Pueden ser condueños quienes no sean propietarios de otros departamentos del edificio, nota que diferencia esta figura del anejo en proindivisión y del departamento procomunal. Es un condominio de características especiales por su destino determinado y permanente, su matiz asociativo, su regulación convencional y la inexistencia de acción de

división en los términos que la regula el Código Civil. Sobre la procedencia de esta acción y del retracto de comuneros, se ocupa con detalle a continuación. En cuanto al régimen jurídico y organización del condominio, distingue entre relaciones internas de los condueños entre sí y relaciones externas con los restantes propietarios del edificio; éstas forman parte del título constitutivo de la propiedad horizontal y aquéllas no. Se extiende en la diversa problemática del supuesto, cuyo detalle no podemos exponer en esta breve reseña.

c) El garaje es elemento común de un edificio en propiedad horizontal.

En este caso, el propio título constitutivo de la propiedad horizontal determina el destino permanente e inalterable del garaje al aparcamiento de los vehículos de los propietarios de los departamentos. Es, dice, un supuesto frecuente y aconsejable en edificios de no muchos vecinos. Excluye los supuestos de garaje en propiedades separadas y no vinculadas a la de las viviendas o departamentos. Examina también aquí el autor las distintas variantes que admite este caso, y el régimen jurídico, que en definitiva es el que corresponde a los elementos comunes en la Ley de Propiedad Horizontal, complementado con una serie de estatutos voluntarios inscribibles o normas reglamentarias.

d) El garaje como anejo en proindivisión de departamentos en propiedad horizontal.

Aquí cada uno de los departamentos tiene como anejo una cuota indivisa de un espacio del edificio que está destinado a aparcamiento; esto es, la totalidad del garaje pertenece en proindivisión a la totalidad (o casi totalidad) de los departamentos. Es un condominio dentro de otro condominio, para cuya inscripción contempla el autor las dos posibilidades de abrir o no folio propio al anejo en su conjunto.

e) El garaje como conjunto de anejos de otros tantos departamentos de un edificio en propiedad horizontal.

Cada una de las propiedades separadas (a veces no todas) tiene como anejo un determinado espacio situado fuera del recinto de la vivienda o local, que se destina de modo exclusivo y permanente para aparcamiento de vehículos. La diferencia con el caso anterior (anejo único en proindivisión) es clara. En esta modalidad, el garaje o aparcamiento tiene las características generales de todo anejo (accesoriedad y vinculación jurídica al departamento, configuración como finca discontinua) y las específicas de su propio destino.

f) El garaje es un departamento procomunal de un edificio en propiedad horizontal.

Damos aquí por conocido el nada pacífico concepto del departamento procomunal, en cuyo examen el autor se extiende, para llegar en síntesis a la doble conclusión siguiente: que el artículo 4.º de la Ley de Propiedad Horizontal cabe interpretarlo en el sentido de que excluye la acción de división en todo supuesto de condominio dentro de la propiedad horizontal y no sólo en el propio estricto del departamento procomunal; y que la vinculación *ob rem* entre la propiedad del departamento y la cuota indivisa del garaje en condominio (o incluso la prohibición de disponer) no puede pretenderse con absoluta posibilidad de éxito ante una calificación registral adversa. Estudia también aquí, como en todos los casos expuestos, las variantes posibles y el régimen jurídico.

Añadamos finalmente, y en forma esquemática, los demás supuestos que contempla el trabajo, y que son:

- Cuando el garaje ocupa todo el edificio y éste está constituido en propiedad horizontal con propiedades separadas e independientes.
- Cuando el garaje ocupa la totalidad de un edificio que se encuentra en situación de condominio.
- Unión de garajes de otros tantos edificios.
- Unión de garajes en el mismo edificio.
- Agrupación de garajes en varios edificios.

Este breve bosquejo puede dar idea de la extensión y profundidad con que está tratado el tema, en un estudio que casi agota la materia.

«Funciones agrarias del Registro de la Propiedad», por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, *Revista de Estudios Agro-Sociales*, núm. 106, enero-marzo 1979, 36 págs.

Frente a una concepción arcaica y poco operativa del Registro de la Propiedad, fruto del principio individualista y liberal que empapaba la legislación de la época en que fue promulgada la primera Ley Hipotecaria, que sólo buscaba movilizar y asegurar el tráfico de las fincas en garantía casi exclusiva de los intereses particulares, sin pensar jamás en finalidades de tipo general, nos presenta el autor una visión moderna y dinámica, en consecuencia con la función social de la propiedad.

Esta que podríamos llamar puesta al día tiene especial trascendencia por lo que atañe a la propiedad agraria. Partiendo de esta premisa básica, y dando por supuesto que la institución registral, al menos en España, está perfectamente preparada para servir de cauce a las nuevas directrices funcionales del dominio del suelo, estudia la normativa vigente en materia agraria, constituida en esencia por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, para resaltar el protagonismo que en la misma se reserva al Registro a través especialmente de dos instituciones de amplia actuación, como son la concentración parcelaria y la colonización.

Con referencia a la concentración parcelaria, hace especial hincapié en el problema de la conservación, que tiene su quiebra en el sistema declarativo y voluntarista de nuestro Registro, frente al que la cautela legislativa de la inscripción obligatoria resulta insuficiente. Como solución deseable propone el autor la sustitución de la inscripción obligatoria por la constitutiva; la concentración por términos municipales completos, sin exclusión de parcelas (no por zonas, como se hace ahora), y la correlativa cancelación de la inscripción de las fincas de procedencia.

En cuanto a la transformación o colonización de fincas, analiza sus repercusiones registrales en las distintas fases del proceso: al adquirir las tierras el Instituto y al adjudicar en propiedad las fincas resultantes.

Finalmente, el aspecto funcional del dominio, que tiene su formulación explícita en la Le, se contempla desde un punto de vista subjetivo (deber de cultivar y mejorar) y objetivo (medidas de reforma estructural, con el análisis de la intervención registral en materia de comarcas y fincas mejorables, ordenación de explotaciones y permuta forzosa de fincas rústicas).

II. NOTICIA DE REVISTAS

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

Enero-marzo 1979.

Esquema sobre una posible revisión parcial del Código civil, por Enrique Ruiz Vadillo, págs. 3 a 82.

Matrimonio civil y matrimonio canónico en la legislación española, por Iván C. Ibán, págs. 83 a 175.

DOCUMENTACION JURIDICA

Núm. 22. Abril-junio 1979.

Peligrosidad social y la tipología del sujeto peligroso, por José María Morenilla Rodríguez, páginas 257 a 349.

La normativa de las asociaciones sometidas a regímenes especiales, por Francisco López-Nieto y Mollo, págs. 353 a 376.

El delito de falso testimonio, por Antonio Millán Garrido, págs. 379 a 417.

Fundamentales derechos de la persona ante la privación jurídica de la libertad, por Antonio Reinoso y Reino, págs. 421 a 454.

REVISTA DE DERECHO FINANCIERO Y HACIENDA PUBLICA

Núm. 142. Julio-agosto 1979.

Naturaleza económica e incidencia del Impuesto sobre la renta, por Mariano Sebastián Herrador, páginas 639 a 661.

Delimitación del hecho imponible y la base imponible, por Ramón Draek Drake, págs. 663 a 681.

El sujeto: la unidad familiar, por Salvador Colmenar Valdés, páginas 683 a 724.

El régimen de transparencia fiscal, por Juan Zurdo Ruiz-Ayúcar, páginas 725 a 781.

La renta irregular: Incrementos y disminuciones patrimoniales, por Julio Banacloche Pérez, págs. 783 a 815.

Las deducciones de la cuota, por Aurelio García Martín, págs. 817 a 862.

La estimación objetiva singular, por José María López Gela, págs. 863 a 888.

La temática internacional en el impuesto, por José María de la Villa Gil, págs. 889 a 913.

REVISTA DE DERECHO MERCANTIL

Núm. 150. Octubre-diciembre 1978.

Modificaciones convencionales de la responsabilidad civil, por José Manuel González Porras, págs. 477 a 560.

REVISTA DE DERECHO NOTARIAL

Núm. 103. Enero-marzo 1979.

Los garajes en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal, por Rafael Azpitarte Camy, páginas 7 a 296.

Formación del acto notarial, por Domingo L. Sanfranchi, págs. 297 a 348.

Documentos privados. Legitimación de firmas y documentos públicos, por Juan Vallet de Goytisolo, páginas 349 a 372.

Acerca de la titularidad sobre los gananciales, por Antonio Yago Ortega, págs. 375 a 394.

Visión crítica de la escritura de adopción, por José Javier Cuevas Castaños, págs. 397 a 450.

REVISTA DE DERECHO
PRIVADO

Julio-agosto 1979.

- Las sustituciones fideicomisarias puras, a término y condicionales: Sus límites, aceptabilidad o repudiabilidad, el momento de la delación fideicomisaria y la expansión del derecho del fiduciario o del fideicomisario*, por Manuel Albala-dejo, págs. 641 a 666.
- La predisposición del contenido contractual*, por Luis Humberto Clavería, págs. 667 a 687.
- La prescripción de la acción hipotecaria desde la perspectiva de la Ley de 8 de febrero de 1861*, por Rafael Ballarín, págs. 688 a 731.

Septiembre 1979.

- De optimo Rei republicae statu*, por José Santa Cruz Teijeiro, págs. 787 a 795.
- La promesa unilateral como fuente general de obligaciones*, por Euri-co dell'Aguila, págs. 796 a 806.
- En torno a los poderes de dirección del juez civil*, por Faustino Cor-dón Moreno, págs. 807 a 826.

REVISTA DE DERECHO
URBANISTICO

Núm. 65. Octubre-diciembre 1979.

- Reflexiones en torno al principio de igualdad en el ordenamiento urbanístico*, por Tomás Ramón Fernández, págs. 13 a 25.
- La actuación urbanística asistemática*, por J. L. González Berenguer, págs. 27 a 37.
- Transferencia del aprovechamiento urbanístico: su aplicación práctica*, por Alberto E. Blasco Toledo, páginas 39 a 111.
- La transferencia del derecho de edificación en los Estados Unidos*, por J. Jorge Castanyer Vila, páginas 121 a 132.

REVISTA DE ESTUDIOS
AGRO-SOCIALES

Núm. 106. Enero-marzo 1979.

- Funciones agrarias del Registro de la Propiedad*, por Francisco Corral Dueñas, págs. 7 a 43.
- Un análisis financiero de la empresa del sector azucarero en España*, por Ramón Alonso Sebastián, páginas 45 a 70.
- Anotaciones a los mercados y flujos ganaderos en el vacuno para carne*, por Julián Briz Escribano, páginas 71 a 99.
- Agricultura a tiempo parcial en España: su valoración*, por Cristino Blasco Vizcaino, págs. 101 a 120.

REVISTA DE ESTUDIOS
DE LA VIDA LOCAL

Núm. 202. Abril-junio 1979.

- La comarca como factor de coherencia regional*, por Angel Sánchez Blanco, págs. 197 a 232.
- Los titulares de la iniciativa del proceso autonómico*, por Enrique Alvarez Conde, págs. 233 a 256.
- El derecho de superficie en la nueva Ley del Suelo*, por Felipe Díaz Capmany, págs. 257 a 288.
- Conflicto ante los regidores y el Corregidor de Córdoba a principios del siglo XVIII*, por José Manuel de Bernardo Ares, págs. 289 a 300.

REVISTA GENERAL
DE DERECHO

Números 418-419, julio-agosto 1979.

- El expediente de cambio de nombre civil por el canónico*, por Cayetano Rodríguez González, págs. 699 a 710.

Número 420, septiembre 1979.

- El Decreto-ley: un comentario al artículo 86 de la Constitución*, por José Ignacio Morillo-Velarde Pérez, págs. 850 a 859.

REVISTA GENERAL
DE LEGISLACION
Y JURISPRUDENCIA

Abril 1979.

La interpretación de las normas en el nuevo título preliminar del Código civil, por Francisco Soto Nieto, págs. 295 a 321.

Democracia o partitocracia: La constitucionalización de los partidos políticos, por José María Martínez Val, págs. 323 a 354.

La disciplina y la clasificación laboral como notas esenciales de la calidad humana en la prevención de accidentes en la construcción, por Salvador Domínguez Martín, páginas 355 a 368.

Mayo 1979.

¿Hay una solución democrática para las relaciones entre ley y situación social?, por Francisco Javier de Lucas, págs. 403 a 411.

Desvalorización y Derecho monetario, por Jorge I. Causse, págs. 413 a 457.

REVISTA JURIDICA
DE CATALUÑA

Julio-septiembre 1979.

Eficacia de las normas a la tradición jurídica catalana des de la baixa edat mitjana fins al Decret de Nova Planta, por Joan Egea i Fernandes y Josep M.^a Gay i Escoda, páginas 505 a 586.

Cotejo con la escuela histórica de Sariguy, por Juan Vallet de Goytisolo, págs. 587 a 641.

Los derechos civiles forales en la Constitución, por Jesús Delgado Echevarría, págs. 643 a 667.

El contenido de nuestras instituciones concursales y las actuales perspectivas, por Francisco Vicent Chuliá, págs. 669 a 724.