

- El Consejo General del Poder Judicial, aun dependiente del poder ejecutivo, debería tener plena autonomía funcional (p. 123).
- El Ministerio Fiscal no debería tener cabida en el poder judicial, siendo este adjetivo absolutamente impropio para expresar la función que realiza este órgano (que en su diseño como poder parece mejor antes adscribirlo al ejecutivo).
- El jurado no se justifica en el principio de emanación popular de la justicia.
- El Tribunal Constitucional –aun reconociendo el autor su ingente y difícil tarea– no es en verdad un órgano de pura autoridad, aunque debería serlo, sino más bien de naturaleza híbrida, ocultando tras la actividad judicial una vigorosa potestad con alto riesgo de politización.
- Como órgano de autoridad sí se configura, como debe, el Consejo de Estado.
- Finalmente, el Rey es una institución de prestigio. No es de potestad pero tampoco exactamente de autoridad.

El autor dedica un breve y último apartado a resumir sus conclusiones (pp. 137 y ss.).

Como se ve, se trata de observaciones audaces realizadas desde la confianza del respaldo de una sólida teoría. Naturalmente la nitidez del modelo propuesto, asentado a su vez –como hemos visto– sobre bases iusnaturalistas, plantea en la práctica diversas cuestiones, como por ejemplo, qué grado de realidad puede alcanzar un órgano de pura autoridad; o en segundo lugar, conexas con la anterior, cómo determinar objetivamente quién sabe más. La historia del derecho ofrece ejemplos de juristas de supuesta mayor autoridad pero de menor calidad que otros menos conocidos. Así, en Roma, superiores al célebre Ulpiano lo fueron por ejemplo dos juristas anteriores a él, Labeón y Juliano. O en la Edad Media, Acursio no fue mejor que Azón. Sin embargo Ulpiano acabó siendo el jurista favorito de los compiladores bizantinos (y aún hoy, al oído de un hombre culto no experto en Derecho romano, su nombre suena más); y Acursio obtuvo su consagración como primera figura a través de su universal *Glossa ordinaria*, que en conjunto resulta menos innovadora que la obra de Azón.

En resumen, el lector hará bien en prestar debida atención a este libro, enjuiciando críticamente la idea que tenía de la distinción entre autoridad y potestad antes de su lectura (francamente desvirtuada por cierto en la moderna expresión de «autoridad pública»).

Juan Manuel BLANCH NOUGUÉS
Catedrático de Derecho romano
Universidad de San Pablo-CEU
(Madrid)

ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M.: *El estatuto de la propiedad horizontal. Análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, ed. Comares, Granada, 2000, 665 pp.

Abordar el análisis de la problemática que plantea la propiedad horizontal es adentrarse en el estudio de una institución jurídica que afecta al 80 por 100 de los habitantes de este país, en la medida en que tal es el porcentaje de españoles que viven en este peculiar régimen de propiedad. Con ello quiero llamar la atención

de la importancia de un estudio serio que afronte los numerosos problemas que plantea la propiedad horizontal.

Francisco Echeverría en la obra que ahora nos presenta: «El Estatuto de la propiedad horizontal. Análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del Estatuto» aborda, pese a que el título parece indicar otra cosa, de forma prácticamente global todos y cada uno de los principales problemas que plantea la propiedad horizontal.

Como decía, el título del libro quizá pueda resultar engañoso, pues si bien éste gira en torno al estudio del estatuto de la propiedad horizontal, cuando se afronta su lectura se descubre que constituye un completo, riguroso y actualizado estudio de la práctica totalidad de los problemas que hoy en día presenta esta institución jurídica, que, en mi opinión, no había sido analizada con el rigor que merece una institución de gran calibre, vacío doctrinal que la obra de Francisco Echeverría viene a cubrir notablemente.

El autor centra su estudio en el principal instrumento de manifestación que tiene la autonomía de la voluntad en las comunidades de propietarios, como es el denominado estatuto privativo del edificio. A través del mismo realiza un replanteamiento del tema general de lo imperativo y lo dispositivo en la Propiedad Horizontal, con el objetivo último de vitalizar a las citadas ordenaciones privadas como piedra angular del funcionamiento de las comunidades de propietarios, y como medio idóneo para adaptar las normas abstractas y generales de la Ley a las peculiaridades concretas que se presentan en cada edificio.

La estructura del libro responde a un esquema tradicional. Tras el prólogo del prof. Bercovitz y una ilustrativa introducción, el libro arranca, como no podía ser de otra forma, precisando los perfiles propios de la figura. Así distingue entre lo que es el estatuto en sentido material, que define como el régimen jurídico llamado a regular las diferentes relaciones que se entablan en un edificio sometido al régimen de la Propiedad Horizontal y que entiende que se encuentra integrado: por las normas imperativas de la ley, por los pactos que adopten los particulares y, por último, por las normas dispositivas de la Ley y las normas generales del Código civil; y lo que es el estatuto en sentido formal, entendido, en palabras del autor, como el conjunto de normas, de carácter voluntario y recogidas por escrito, otorgadas por acuerdo unánime de los propietarios o por el propietario único con anterioridad al inicio de las enajenaciones, con el objeto de regular el régimen jurídico del edificio, completando o desarrollando la ordenación legal, y que alcanzan eficacia general para el caso de que se inscriban en el Registro de la Propiedad.

Una vez delimitado el objeto central del estudio, el autor pasa al análisis de su naturaleza jurídica, llegando a la conclusión de que presenta un carácter complejo en el que deben distinguirse tres aspectos separados. Desde un punto de vista estructural o de origen considera que se presenta como un negocio jurídico. Desde un punto de vista funcional o de finalidad entiende que su vocación es la de convertirse en la auténtica ley privada del edificio de general aplicación y que facilite y armonice el uso compartido de los elementos comunes y la obtención de una pacífica convivencia en el seno del edificio. Poseen, en su opinión, la naturaleza de un negocio normativo. Finalmente, desde la perspectiva de la eficacia de sus cláusulas, opina que su vinculación debe encontrarse referida no tanto a quienes participaron en su adopción, como a quienes en cada momento ostenten la condición de titulares dominicales de los pisos o locales del inmueble. Se trata a juicio del autor de un claro exponente de las comúnmente denominadas obligaciones *propter rem*.

El autor, en este apartado, valora el requisito de la inscripción que la ley exige para que se produzca esa vinculación real, apuntando al respecto que si se demuestra que el adquirente tuvo conocimiento efectivo de la existencia, contenido y alcance de los estatutos, aun a pesar de que éstos no se encontrasen inscritos, con anterioridad a su adquisición y con todo decide seguir adelante con la misma es por que está dando su consentimiento a la ordenación interna estipulada.

Completa su examen de la naturaleza de los estatutos, ubicándolos dentro del campo de los actos jurídicos. En su opinión, aunque dentro de los diversos aspectos que pueden ser objeto de regulación estatutaria se encuentren actuaciones que se hallan más próximas a los actos de conservación y de mera administración, considera que tienen una naturaleza unitaria, en la que prima su aspecto dispositivo. Para ello se apoya en la estabilidad de que gozan estas regulaciones, que sólo podrán modificarse mediante la opinión unánime de los propietarios.

El primer capítulo del libro finaliza con el análisis de las características distintivas que separan el estatuto de otros componentes de la propiedad horizontal, como son el título constitutivo y el reglamento de régimen interno.

El segundo de los capítulos del libro está dedicado al estudio de la problemática que plantea el otorgamiento de los estatutos en la denominada fase de prehorizontalidad. La conclusión última que obtiene al respecto es que los estatutos elaborados por las promotoras con posterioridad al inicio de las enajenaciones son ineficaces en tanto en cuanto no sean ratificados por quienes ostenten un contrato de fecha anterior. Esta ratificación puede producirse de diferentes formas. De entre ellas, en opinión del autor, las más comunes son la que se llevan a efecto de forma particularizada al elevar cada uno de los contratos a escritura pública, y la que se verifica de forma colectiva en la correspondiente Junta de propietarios, indicando que en este caso no podrá disentir de los estatutos quienes ya los hubiesen consentido al celebrar sus contratos, por cuanto que se trataría de un comportamiento contrario a los propios actos.

En este sentido, el autor es consciente de que en la inmensa generalidad de los casos los compradores ratifican íntegramente los estatutos, obsesionados por culminar el interminable proceso de adquisición del piso. Dicha ratificación implica a su juicio una auténtica novación contractual que deja pocas opciones a los compradores para reaccionar frente a las reservas que hubiera podido introducir el promotor-vendedor. Para solucionar este problema apunta como posibles remedios el recurso a la figura del dolo incidental, e incluso a la intimidación, bajo el argumento de que el promotor, mediante maquinaciones insidiosas, sitúa al comprador ante la necesidad de consentir un nuevo contrato en condiciones manifiestamente más desventajosas que el anterior, bajo el temor no sólo de quedarse sin el piso, sino también sin las cantidades anticipadas a cuenta del precio.

El autor, mostrándonos que compagina sabiamente sus conocimientos teóricos con la práctica, nos indica al respecto que las promotoras, para salvar toda esta polémica, incluyen en los diferentes contratos cláusulas de apoderamiento, por las que se reservan el derecho a otorgar unilateralmente la declaración de obra nueva, el título constitutivo de la Propiedad Horizontal y, en su caso, el estatuto privativo del edificio. Se trata de auténticos pactos de adhesión que el comprador se ve obligado a aceptar si quiere adquirir el piso. Ante estas hipótesis, nos propone dos mecanismos para evitar el abuso de los promotores. El primero se apoya en la interpretación restrictiva que debe efectuarse de los apoderamientos, conforme lo dispuesto en el artículo 1713 CC, debiendo reducirse a la determinación del funcionamiento interno de la comunidad, sin que en modo alguno resulte admisible una merma injustificada de los derechos de los compradores. Si el promotor no respeta dichos límites, su actuación no ha de surtir efectos en la esfera jurídica

del representado, salvo que lo ratifique o sea manifiestamente beneficioso para el mismo. La segunda solución que propone consiste en entender que, aunque se actúe dentro de los límites del poder, existe abuso en la representación, por cuanto que el representante persigue intereses distintos a los de su representado, generalmente en beneficio propio. El resultado es similar al examinado anteriormente, con la salvedad de que si existen terceros de buena fe, los compradores deberán limitarse a reclamar los daños y perjuicios causados, quedando vinculados por la actuación de su representante.

En ambos casos, Francisco Echeverría entiende que los representados podrán reclamar de su apoderado todo lo que haya percibido a resultas de su actuación representativa.

El capítulo III se centra en el estudio, del otorgamiento y modificación del estatuto cuando se afronta en una situación de comunidad de Propiedad Horizontal organizada, el autor pone de relieve que será necesaria la unanimidad de los propietarios adoptado en la correspondiente Junta, con la particularidad de que el consentimiento de los propietarios ausentes se considerará concedido por el transcurso del plazo de un mes desde que les sea notificado fehacientemente el acuerdo, si dentro del mismo no manifiestan su discrepancia.

A continuación el autor analiza dos temas que más polémica han suscitado dentro del tema de estudio: la eficacia y la impugnación del estatuto, a los que dedica el capítulo IV de su libro.

En relación con la eficacia, el artículo 5 señala que los estatutos no perjudicarán a terceros si no han sido inscritos en el Registro de la Propiedad. Opina el autor, que los destinatarios principales de la protección que brinda esta norma son quienes en un futuro adquieran la titularidad dominical de alguno de los pisos o locales, pues como nos apunta el autor, no debe olvidarse que nos encontramos con un régimen jurídico que se construye básicamente en torno a la condición de propietario. El autor enlaza este tema con el problema de la situación en la que se encuentran los titulares de otros derechos, sean éstos de naturaleza real o personal. Terceros a los que debe concederse una cierta protección frente a la clandestinidad de los estatutos. La conclusión a la que llega es que debe diferenciarse. Por un lado, lo que son cláusulas estatutarias que afectan al gobierno de la comunidad y al uso y disfrute de los elementos comunes, respecto de las que considera que se impone el criterio de la subrogación real de los mencionados sujetos en la posición que ocupa el titular dominical del que traen causa sus derechos. Lo que permite que en este ámbito pueda seguir funcionando normalmente la comunidad, viéndose obligados de manera sobrevenida dichas personas por las decisiones que adopten los propietarios, siempre que no vulneren esencialmente sus derechos o resulten manifiestamente fraudulentas. Por otro lado, se encuentran las cláusulas que inciden directamente sobre el uso y disfrute de los elementos privativos, como son las prohibiciones de desarrollar determinadas actividades en el seno del edificio, indicándonos al respecto que su cumplimiento sólo podrá exigirse a los titulares de otros derechos si las conocían en el momento de adquisición de los mismos, o se encontraban inscritas en el Registro de la Propiedad, o si voluntariamente prestan su consentimiento de forma sobrevenida.

En cuanto al tema de la impugnación de los acuerdos comunitarios, considera muy discutible que todas las infracciones a los preceptos de la LPH puedan quedar sujetas a un mismo régimen de anulabilidad, contradiciendo en este punto la corriente jurisprudencial tendente a utilizar únicamente la anulabilidad como sanción. En su opinión, debe mantenerse la tradicional distinción entre acuerdos inexistentes (cuando no se alcanzan las mayorías exigibles), nulos y anulables en relación con la infracción de los preceptos de la LPH. La anulabilidad, en opinión

del autor, debe quedar circunscrita a la infracción de las reglas procedimentales establecidas como garantía de una convivencia ordenada; mientras que la nulidad afectaría a la infracción de preceptos de la Ley de carácter sustantivo y naturaleza imperativa.

El último capítulo, el más extenso de la obra, se centra en el análisis casuístico de las posibles cláusulas estatutarias. En mi opinión es quizá este capítulo donde el libro alcanza su sentido más práctico, pues una lectura del mismo resulta sumamente ilustrativa para cualquier persona interesada en saber lo que se puede y lo que no se puede incluir en un estatuto y cómo se puede incluir.

De entre las múltiples cuestiones que se analizan podríamos destacar que se parte de que como regla general de la libertad de destino de cada una de las unidades inmobiliarias que integran el edificio, considerando que deben ser objeto de una interpretación restrictiva aquellas cláusulas limitadoras de aquél destino.

Una mención especial requiere el estudio que hace el autor de las cláusulas que autorizan la unión, división y segregación de pisos o locales, así como aquellas en las que se atribuye un derecho de sobreedificación. En cuanto a las primeras, el autor se muestra muy cauteloso, sobre todo cuando es el propio promotor el que se reserva esta posibilidad, indicándonos que nunca pueden ser una carta blanca para amparar cualquier modificación, mientras que con respecto a las que atribuyen un derecho de sobreedificación considera que se deben especificar tanto el número de plantas como el plazo de ejercicio de tal derecho.

Otro tema de interés es el de la posibilidad de que los estatutos incorporen cláusulas que modifiquen la regla general de contribución proporcional a los gastos en función de la cuota. En este punto el autor considera que dichas modificaciones deben estar amparadas en un interés objetivo y ser interpretadas de forma restrictiva. En cuanto a los gastos que ocasionen aquellos elementos o servicios de los que disfruten una sola parte de los vecinos, opina que los gastos de conservación y mantenimiento deben ser atribuidos a éstos, no así las reparaciones extraordinarias.

Un problema que prácticamente ha sido olvidado por nuestra doctrina, y de una importancia práctica indudable, es el tema de las subcomunidades dentro de la comunidad de propietarios. Se trata de la existencia dentro de una misma comunidad de distintas unidades independientes en función del uso exclusivo de elementos o servicios. El autor considera que estamos ante un instrumento útil para descargar de competencias a la Junta General.

El autor finalmente se ocupa del estudio de las cláusulas estatutarias en las que se regula la administración y gobierno de la comunidad. Así se analizan el nombramiento y las competencias del presidente, del secretario y del administrador.

No quisiera finalizar esta reseña sin recomendar la lectura de este libro no sólo a los estudiosos de la materia sino a profesionales como abogados o administradores de fincas, e incluso a personas que ajenas al mundo jurídico tengan que afrontar un cargo como el de presidente o secretario de una comunidad de propietarios, personas a las que seguro les será útil este libro, no resultándoles en exceso dificultosa su lectura pues una de las virtudes del autor es su claridad expositiva.