

partes comunes del edificio en condominio; las facultades de uso y de disposición sobre las partes comunes del edificio; las innovaciones sobre la cosa común; los repartos de los gastos comunales; el derecho de elevación sobre lo edificado en condominio; la administración en condominio; el servicio de portería; la naturaleza y eficacia de los reglamentos internos; la usucapión entre los condóminos; destrucción y reconstrucción del edificio en condominio y la tutela del condominio en la vía judicial.

La obra está elaborada con un criterio pragmatista, puesto que su preocupación no es el crear ni realizar una teoría abstracta, sino tan sólo el adaptar la norma jurídica, en su interpretación y aplicación a la realidad concreta y a las exigencias prácticas de la institución. El mismo Visco es consecuente con tal postura al creer que en el campo del condominio estos principios son indispensables, pues no es posible una rigidez dogmática en la comunidad de casas por pisos, ya que el catalogarla en la teoría de la comunidad, o de la superficie, o de las servidumbres es inútil. El complejo y multiforme aspecto que contiene obliga a adoptar un régimen de coexistencia de intereses, aunque sin perder de vista los intereses superiores de la colectividad comunal.

El autor sigue en este libro una dirección evolutiva y reacciona contra la concepción tradicional del condominio que lo ve como un *status quo* y niega la licitud de toda variación o modificación de la situación de hecho y hace que funcione el *ius prohibendi*. A su juicio, tal modo de concebirla condena a la institución al estancamiento y la cristaliza. Dado el paralelismo de nuestra legislación vigente con la italiana en materia de casas por pisos, la obra de Visco es de gran interés y utilidad para el campo jurídico español.

José BONET CORREA

WINDFIELD, P. H.: "The law of quasi-contracts". London, 1952.

Este libro trata principalmente del concepto y ámbito del cuasi-contrato en el Derecho inglés y secundariamente en el Derecho norteamericano. Windfield rechaza enérgicamente la concepción del cuasi-contrato como contrato implícito o presunto ("implied contract") y propone la siguiente definición: "obligación por la que se impone a un particular el pago de una cantidad de dinero a favor de otro particular, que no puede incluirse en ninguna otra rúbrica del Derecho y que se basa en que si no se hace dicho pago, ello atribuiría a la primera persona un beneficio injusto". El acento de la definición recae sobre concepto de *beneficio* injusto, y se insiste en que no se requiere un *enriquecimiento* injusto, sino que basta para que nazca la obligación que resulte un beneficio no justificado. El ámbito del cuasi-contrato es, pues, más amplio que el de la acción de enriquecimiento injusto y que el que le atribuye nuestro Código civil. Enumerándose como "cuasi-contratos puros" a las obligaciones resultantes de las siguientes situa-

ciones: entrega carente de causa ("consideration"), salvamento, pago por error, trabajo realizado valioso (por "quantum meruit"), depósito de puesta o premio, pago hecho con finalidad ilegal abandonada, pago por encargo de tercero, pago en favor de tercero no voluntario, alimentos suplidos a la mujer casada, ganancia de un agente no autorizada. Se examinan, además, los pseudo cuasi-contratos, los cuasi-contratos que originan una obligación, pero alternativamente con otra figura de obligación, los cuasi-contratos dudosos y la equidad y el cuasi-contrato. El libro comienza con un cuidadoso esquema histórico y concluye con una sucinta referencia al Derecho norteamericano. La obra, conforme a la técnica jurídica inglesa, está fundamentalmente dedicada al examen de los casos resueltos por la jurisprudencia, y de ellos se procuran extraer reglas, lo que se hace señalando "distinciones" y "excepciones" a la manera escolástica, aunque con menos lógica y hasta, a veces, por contradicciones o poca claridad, concluyéndose en una confesión de perplejidad. Ello hace penosa la lectura y le quita interés para el jurista español, incluso cuando se tratan—incidental, pero extensamente—cuestiones tan importantes como la del "error iuris" y la recuperación del dinero ya mezclado.

El mayor atractivo del libro de Windfield estará, para el lector español, en la narración de cómo la figura del cuasi-contrato se ha ido imponiendo en los países anglosajones y en que, su misma publicación, puede considerarse como síntoma de su consagración definitiva en el Derecho inglés (1).

En el Derecho continental, la doctrina más moderna (2) considera plenamente superada la categoría del cuasi-contrato. Mas dada la admisión que, desde el fin de la segunda guerra mundial, muestran algunos círculos de juristas por el Derecho norteamericano, asalta la duda de si el cuasi-contrato no "volverá a llevarse". Retorno a la moda del pasado—y ha de confesarse humildemente que los hombres de ciencia también obedecen a sus caprichos—que pudiera verse favorecido por la importancia concedida en la doctrina alemana a las llamadas "relaciones contractuales fácticas" (3), y respecto de las que se observó que no eran distintas de las antes denominadas cuasi-contractuales (4). La cuestión tiene importancia, aunque sólo sea de orden secundario (5); se trata de elegir nombre para una serie de obligaciones que no son contractuales ni delictuales, teniendo en cuenta su analogía y sus diferen-

(1) En el norteamericano se aceptó mucho antes; en 1893 publica KEENER un Tratado sobre el cuasi-contrato y en 1937, el Instituto de Derecho americano lo recoge como admitido generalmente en el *Restatement of the law of Restitution*.

(2) Recogida de modo muy completo por ORTEGA, *Cuasi-contratos atípicos*, en este A. C. D., I, 2.ª (1948), págs. 502 y ss.

(3) HAUPT, *Über Faktische Vertragsverhältnisse*, 1941.

(4) LEHMANN, en su crítica al libro de HAUPT, J. J. 90, págs. 131 y sig.

(5) Exagera SCHULZ al negarle todo valor práctico, *Classical Roman Law*, 1951, página 470.

cias con las contractuales y la respectiva ventaja que puede tener utilizar—aunque con un contenido más amplio—el viejo rótulo del cuasi-contrato o bien intentar generalizar uno nuevo, como el de “contratos fácticos” (6) o el de “relaciones obligatorias resultantes de una conducta social típica” (7).

F. de C.

(6) **ESSER**, B. G. B., *Schuldrecht*, 1949, pág. 20.

(7) **LARENZ**, *Lehrbuch des Schuldrechts*, 1953, I, pág. 27.