

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

E. CALO y T. A. CORDA: «La multipropiedad. Principios teóricos. Precedentes doctrinales y jurisprudenciales. Legislaciones extranjeras». Traducción e Introducción de Derecho español de J. M. DE LA CUESTA SAENZ. EDERSA, Madrid, 1985, 158 pp.

Tras una serie de trabajos publicados por estos dos autores en los últimos años (*Vid. refs. en pp. 78, nota 50, y 80, nota 62*), defienden en este libro —no sin cierto ardor polémico— la tesis divulgada por el primero de ellos, Emanuele Caló, en la doctrina italiana, esto es, la tesis de la plena propiedad cíclica (*Vid. Multiproprietà: la proprietà ciclica*, en «*Temi Romana*», 1983, 2, pp. 278 y ss.). Y para ello revisan críticamente y descartan las demás concepciones posibles del fenómeno.

Así, estudian, ante todo, los inconvenientes que se derivan de la comunidad de bienes en la que, si bien cabe el disfrute por turno de determinadas partes del condominio, la protección de los intereses de los adquirentes de la multipropiedad tropieza siempre, de una parte, con la duración limitada del pacto de indivisión y, de otra, con la falta de trascendencia real del reglamento interno de la comunidad (Caps. I, II y III, pp. 1-57).

En segundo lugar, se ocupan del pretendido derecho real atípico, que ha sostenido con gran rigor G. Caselli (*La multiproprietà*, Milán, 1984), hipótesis que, aun cuando parece admisible a los autores por el carácter eminentemente ideológico del *numerus clausus* de derechos reales, se debe desestimar a su juicio, por la inexistencia, por definición, de un derecho de dominio del que se pueda desmembrar la facultad de habitación intermitente que es propia de la multipropiedad (Cap. IV, pp. 59-80). Por eso, estiman los autores que el supuesto no se da, en realidad, en el caso de la casa-albergue de destino hotelero (Cap. VII, pp. 119-121).

En tercer lugar, examinan la posible constitución de una sociedad entre los adquirentes de multipropiedad, o su participación como socios en la entidad encargada de la gestión, cuyo rechazo se debe, no tanto a la falta del fin de lucro que caracteriza a dichas sociedades, sino, sobre todo, al difícil problema de vincular el derecho al bien con la cualidad de socio (Cap. VI, pp. 111-117).

Por último, concluyen los autores que, admitida la temporalidad del dominio, nada obsta a que la multipropiedad se conciba como una *specie* dentro del *genus* de la propiedad temporal, la cual admite, en su opinión, una doble explicación, «sea como derecho de propiedad exclusiva *ab initio*, sea como resultado de la división en el tiempo» (Cap. V, pp. 81-110, esp. 103). He aquí, pues, el germen de la propiedad cíclica.

Completa el trabajo una exposición sumaria de las principales experiencias extranjeras, a saber: las *sociétés d'attribution* previstas por la vigente Ley francesa de 16 de julio de 1971, las diversas modalidades surgidas en la *praxis* del Derecho angloamericano y el derecho de *habitação periodica* regulado por el Decreto-Ley portugués de 31 de diciembre de 1981 (Cap. VIII, pp. 123-154).

En fin, es sabido que el tema se ha discutido entre nosotros y se han planteado estas mismas posibilidades teóricas y consiguientes dificultades prácticas. Recoge bien el *status quaestionis* J. M. De la Cuesta en su equilibrada *Introducción* al libro que reseñamos (pp. XIII-XXI). Es de notar que, tras el reciente estudio de J. Roca Guillamón (*Consideraciones sobre la llamada «multipropiedad»*, en «RDN», 117-118 (1982), pp. 291 y ss.), se puede decir que prevalece en nuestra doctrina la idea de la propiedad dividida en el tiempo, con la que viene a coincidir, como advierte De la Cuesta, la tesis de la propiedad cíclica que mantienen los autores italianos en esta obra (p. XX). De aquí que sea oportuna y de interés la pulcra traducción que él mismo nos ofrece.

Carlos VATTIER FUENZALIDA

FELIX LOPEZ, Antón: «Créditos a interés variable. Su régimen jurídico».
Ed. Montecorvo; Madrid, 1985, 615 pp.

1. La obra de López Antón nos introduce en el estudio de una operación bancaria nacida en la práctica del sistema financiero internacional en la última década (los «floating rate loans») que comienza a tener una relativa presencia en nuestro mercado interior.

El crédito a interés variable es una técnica financiera caracterizada por la previsión contractual de un mecanismo de referencia, que permita la determinación del tipo aplicable a diferentes períodos de interés durante la vigencia de la relación crediticia. Es esta particularidad en la que se halla su diferencia estructural respecto de las tradicionales operaciones activas de crédito a interés fijo concertadas por las instituciones bancarias.

La técnica del interés variable va íntimamente unida a la concesión de crédito a medio y largo plazo. En períodos como el actual caracterizado por fuertes tensiones inflacionistas, que originan importantes oscilaciones en el precio del dinero, la adopción de un mecanismo como el del interés variable, evita el riesgo a los prestamistas de verse obligados, durante largos períodos de tiempo, a satisfacer tipos de interés superiores a los que en la práctica se van fijando en la evolución posterior del mercado. Por su parte, este sistema permite a la banca salvar el riesgo inverso, y facilita al mismo tiempo la concesión de crédito a plazo prolongado, por medio de operaciones de corto sucesivamente encadenadas.

2.—De igual modo que sucede respecto de otras operaciones típicamente bancarias, el crédito a tipo de interés variable carece de una cobertura normativa específica en nuestro Ordenamiento. Partiendo de esta base, el autor, a la luz de las normas generales sustantivas existentes en nuestro Derecho,