

datario, mediante la declaración de la transmisibilidad *mortis causa* en obsequio a determinados parientes”.

Dado el carácter elemental de la obra, no hace el autor sino señalar aquí las líneas generales de una moderna tendencia, que está necesitada de un estudio más amplio, de carácter monográfico, que en cuanto a los arrendamientos rústicos se refiere, acometió el propio Miguel Royo, con singular fortuna, en un artículo publicado en la revista “Información Jurídica”. Ofrecen todas estas instituciones el carácter común de desplazar el centro de gravedad de la transmisión hereditaria, del testamento y voluntad individual a la familia como unidad merecedora de especial protección jurídica; y en tal sentido, desbordando las concepciones romanistas, nos llevan a un campo de ideas más propio del Derecho germánico primitivo con sus comunidades familiares de bienes, hasta el extremo de que es muy dudoso que en estos casos quepa hablar tanto de una sucesión *mortis causa*, que supondría siempre transmisión de derechos preexistentes en el patrimonio del causante, como de derechos directamente adquiridos por el hecho de su muerte, pero ajenos, en realidad, a su herencia.

En resumen, que esta nueva obra de Miguel Royo nos hace desear la pronta publicación de las restantes partes, para que de esta forma quede completa una exposición de nuestro Derecho civil patrio, iniciada con tanto acierto y de tan gran utilidad para la enseñanza de cátedra.

Alfonso de Cossio CORRAL.  
*Catedrático de Derecho civil.*

**VALLET DE GOYTISOLO, Juan: “Hipoteca de Derecho Arrendaticio” (“Especialmente de empresas y locales de negocio”). Madrid. Editorial “Revista de Derecho Privado”. 1951; 302 págs.**

La recensión de este libro, el primer libro propiamente dicho (1) que Vallet de Goytisolo aporta a la bibliografía española, resulta en extremo facilitada y, aún casi excusada, por el magnífico prólogo que lo precede, en el cual Antonio Alvarez Robles, siguiendo el luminoso método de la amistad y del entusiasmo ve más profundo que nadie en la personalidad de su autor y en el carácter, en el estilo y los valores de la obra. Sea pues nuestro primer juicio favorable para ese prólogo, tomado en su conjunto, sin desperdicio alguno y apresurémonos a recomendarlo al piadoso lector. Por muy apresurado que esté en saber lo relativo a la hipoteca del Derecho arrendaticio, le resultará tan útil como grato leer esas líneas preliminares de Alvarez Robles.

Tras el prólogo, comienza la obra con un “planteamiento práctico de la cuestión”, en el que figura que un cliente expone al autor, en su No-

(1) Sin embargo, otros trabajos del autor, como su conferencia de Santander sobre “La donación *mortis causa*”, casi merecen el título de libro, si atendemos al tamaño para hacer esta calificación, y por la riqueza de su contenido son verdaderas monografías; pero, sin duda, el actual supera a todos en ambición y en la dimensión de sus construcciones.

taría, el problema de si poseyendo un local de negocio puede hipotecar el Derecho de traspaso. El libro, en el que se encuentra la respuesta de Vallet al veto del problema, se divide en tres grandes partes: "Escrúpulos dogmáticos", "Posibilidad legal y contenido de la hipoteca de arrendamiento" y "Dificultades prácticas que ofrece la hipoteca del arrendamiento de local de negocio". Estos tres arcos de punto sobre los que se monta la solución final del caso nos revelan la arquitectura de dictamen que tiene la monografía, arquitectura que generalmente caracteriza las producciones de los Notarios, esos grandes arquitectos del Derecho privado español. Mientras el profesor o, aún más el investigador puro, eligen como tema de sus meditaciones una institución y tratan de agotar sistemáticamente todos sus aspectos, el Notario, acosado por los problemas, viviendo entre ellos, aspira a domarlos con los materiales de su formación científica, y al construir un trabajo destinado a la publicidad, en muchas ocasiones, le pone valientemente por título el mismo problema (2). Este es el caso del libro de Vallet que ahora nos ocupa; de la utilidad, del gran valor que para la ciencia jurídica tiene ese estilo científico no hace falta convencer a nadie, sobre todo, cuando el dictamen se da, como ocurre en la inmensa mayoría de los trabajos de Notarios españoles, tras un detenido estudio científico de los nudos de la cuestión.

Empieza el autor planteando la "vexata questio" de la naturaleza personal o real del Derecho de arrendamiento, haciendo un cabal estudio de la misma, asentándolo reciamente en una bibliografía copiosa y en abundantes ejemplos de Derecho comparado. Lástima que no se haga un estudio de la doctrina tradicional española, tal como es gusto de Vallet en otros trabajos (3) porque en ella hubiera el autor encontrado notables refuerzos para su tesis del carácter real del Derecho de arrendamiento. En efecto, sería interesante considerar el alcance que tuvieron las leyes V y siguientes del Tít. VIII de la partida 5.<sup>a</sup> en las que se establecían excepciones a la regla "emptor non tenetur stare colono", siendo una de ellas, la de que se hubiere hecho el arrendamiento por toda la vida del arrendatario, "quod enim est ad vitam dicitur perpetuum" planteando Gregorio López en su glosa a la Ley XIX la cuestión de si en este caso hay transmisión del dominio útil por haber surgido un "ius in re", especulando a tal efecto con el requisito del tiempo módico del arrendamiento que se estimaba ser de diez años. Así, pues, el cambio de orientación doctrinal o al menos el mayor éxito moderno de la tesis "realista" tiene su precedente en esa cuestión de la Glosa, en la que se pone ya de relieve el valor que representa la larga duración, desde el punto de vista de la naturaleza jurídica del Derecho del arrendatario. Siempre que modernamente se aduce el hecho de las prórrogas forzosas de los arrendamientos en apoyo de aquella tesis no se hace sino replantear la cuestión de la glosa. Vallet, ciertamente cita el argumento de la prórroga forzosa a su favor, refiriéndose genéricamente a los arrendamientos urba-

(2) En ocasiones, el título es la misma atrevida tesis de su autor: así *Er arrendamientos*. IGNACIO NART, A. D. C., 1951 (separata).

(3) Véase, por ejemplo, la cit. "Donaciones mortis causa".

nos y rústicos, pero a la par que la cita clásica descuida otro aspecto interesantísimo del problema: el de Derecho social. Toda su poderosa fuerza de argumentación se revuelve en el círculo tradicional de la inmediatez y absolutividad, donde como y hicieron otros, apura al máximo la torsión de los textos legales, en contra de la predominante tesis personalista. Sin embargo, hoy no basta tener a la vista el campo tradicional de la polémica. Es preciso mirar también al terreno limítrofe del derecho social, cuya influencia nos guste o no nos guste se proyecta más potente cada día en el Derecho privado. ¿Qué derecho real es este que impone al titular la obligación de cultivar directa y personalmente, que se esfuma cuando tal obligación se incumple, que se condiciona en fin a otras muchas circunstancias totalmente ajenas a los esquemas del Derecho liberal? En el Derecho francés, que ha conocido ya la moda actual de las prórrogas forzosas, el problema de la naturaleza del arrendamiento se ha enfocado teniendo en cuenta esta "revolte des faits contre le Code". Así, pues, Schimmerber (4) ha podido decir que "el Derecho de arrendamiento parece ser un derecho real desmembrado de la propiedad, afectando al inmueble y oponible a la generalidad de los terceros. Llega a ser, como el derecho de propiedad, un derecho privativo a la explotación de un bien. Sin embargo, la aparición de un derecho real no perjudica a la existencia y al vigor del crédito del arrendatario: la obligación del arrendador de reparar los edificios es más rigurosa que nunca y, según Savatier "el crédito toma un carácter social que manteniendo sus anteriores prerrogativas lo hacen desbordar sobre los terceros, y toma pie sobre el bien mismo, mientras que el derecho del propietario sufre por efecto de la misma socialización una desintegración que enriquece al crédito del arrendatario" (5) y el mismo Schimmerber señala como caracteres nuevos del derecho del arrendatario el de ser estatutario, corporativo y personal, esto último en el sentido de que se concede al "arrendatario para representar sobre su explotación a la corporación agrícola, es intransmisible o inembargable. Son dinastías de cultivadores lo que se quiere llegar a formar" (6). Si aportamos estas citas es con la única pretensión de poner de relieve un nuevo enfoque de estas cuestiones de arrendamientos, teniendo en cuenta ideas de Derecho Social, la visión de la distinción entre Derecho Público y Derecho Privado y la de la paralela—según algunos—distinción entre derechos reales y personales.

Sin embargo, como quiera que la intención del autor del libro no es hacer un estudio exhaustivo de la materia y, por otra parte, se orienta especialmente hacia el problema de las empresas y locales de negocio, según reza el subtítulo de la obra, no alterarían el resultado a que llega consideraciones semejantes a las ya indicadas, por las que vemos antes bien afirmarse asimismo la tesis realista.

Después de tratar de la naturaleza jurídica del derecho arrendaticio.

(4) *La reorganisation foncière en France*, Cahors, 1949, pág. 194.

(5) *La nature juridique et les caractères nouveaux du droit à un bail rural*, D., 1940, página 41.

(6) *Loc. cit.*

el autor acomete otro problema de importancia: el de la hipoteca, afirmando de entrada que "no es hoy teorema indiscutido que la hipoteca tenga naturaleza de derecho real". Igual que anteriormente, se hace una completa exposición de las opiniones acerca de este punto, rebasando el ámbito nacional para aludir incluso a la doctrina alemana, estudiando con gran perfección el amplio panorama teórico que divide fundamentalmente en teorías clásicas y modernas. En este lugar se recoge la posición moderna de Cámara que con su artículo en la "Rev. de D. Pdo." abrió una importante brecha en las ideas comúnmente admitidas. Por esta brecha le sigue Vallet llegando a admitir que "puede dibujarse la hipoteca como una modalidad del Haftung: La responsabilidad en lugar de tener como objeto un patrimonio, recae concretamente sobre una cosa" y que "la universalidad de la hipoteca inscrita o la prenda poseída no es propia y sustantiva, sino meramente formal y eventual". En el capítulo siguiente, el autor, después de hacer tambalear a los dogmas dominantes, acaba meditando sobre la relatividad de la distinción clásica de los derechos patrimoniales en reales y personales que "llega a ser una mera cuestión de apreciación, de mera visibilidad". Ya dijimos más arriba que en efecto, tal distinción se considera en crisis por algún autor francés como consecuencia de la crisis misma de la distinción entre derecho público y privado, pero es que, además, aquella clasificación recibe los ataques que se derivan de un más detenido estudio de la técnica con que juegan algunos derechos reales como el de hipoteca y el de arrendamiento, cuyos efectos peculiares confunden a los habituados a la clasificación tradicional y sabido es que los derechos reales dudosos forman una larga lista. Todo ello hace preciso un estudio moderno que trate ampliamente la cuestión frente a las últimas realidades doctrinales y sobre todo, legislativas. Pero sigamos con el libro de Vallet para ver de qué le sirve el formidable esfuerzo crítico que ha realizado. En este sentido, deja sentado que "si no viésemos en la hipoteca nada más que una forma de garantía basada en la constatación registral de la sujeción de un bien a la realización de una prestación—sin preocuparnos en calificarla de derecho real o de otra clase— todos los posibles obstáculos dogmáticos desaparecerían como por arte de magia".

Después, en el capítulo siguiente hace el "intento de explicación técnica de la hipoteca de arrendamiento" y otra vez nos deja pasmados la energía combativa, la capacidad crítica de Vallet que da ejemplo de una rara y valiente sinceridad al enjuiciar determinadas posturas. Nada menos que el problema de los derechos sobre derechos, verdadero "scila et caribdis" de todo conceptualismo es el que Vallet afronta con más afán de soluciones prácticas que de armonías dogmáticas, que éste es el gran mérito de su trabajo. Según el jurista realista que es Vallet, la hipoteca recae sobre la cosa objeto del derecho base y así ocurre en el caso de la hipoteca del arrendamiento, si bien concretándose a una utilidad cualitativamente determinada de la misma.

La segunda parte de la obra empieza examinando los arrendamientos enajenables. En el primero de los cuatro grupos que hace enumera los arrendamientos rústicos y urbanos regidos por la legislación común. Por

nuestra parte, incluiríamos entre los primeros, además de los indicados por Vallet, el arrendamiento de una explotación agrícola con todos los elementos para llevarla a cabo, por analogía con lo establecido por las empresas industriales. Se dirá que el supuesto no es frecuente en la práctica, pero su posibilidad es evidente y sería conveniente que los tratadistas de arrendamientos no lo olvidaran por completo, contentándose con aludir al del caserío, cortijo o lugar acasavado o sea, sólo el de una finca completa por decirlo así, sin remontarse nunca al arrendamiento de una organización productiva completa.

Muy hábil, muy práctica es la defensa que hace Vallet de la cesibilidad del Derecho de arrendamiento bien que la cesión no sea completa nor no liberar totalmente al cedente. No vemos ningún inconveniente en ello. Antes bien, de estos ejemplos legislativos, como el del art. 1.550, se podría sostener en general que la cesión de deudas sin el consentimiento del acreedor puede producir importantes efectos en nuestro derecho, cuyo estudio no es de este lugar.

Y así discurrendo llega el autor al supuesto que directamente le interesa: el del traspaso de local de negocio que se regula en nuestro Derecho, reconociendo la llamada Propiedad comercial. Ahora bien, ¿cuál será el contenido objetivo de la hipoteca del derecho de arrendamiento? El autor hace una enumeración de elementos y no se arredra ante el gran problema de si mediante pacto puede hipotecarse el negocio o empresa juntamente con el local donde radica, haciendo gala del manejo de una magnífica bibliografía en esta materia que ofrece un cierto confusionismo doctrinal por la abundancia de opiniones y la dificultad de tratar jurídicamente una serie de matices de la organización económica de la hacienda, tal como el aviamiento o la clientela y la de resolver los problemas de transmisión de crédito, deudas, contratos pendientes, mercaderías... Vallet termina proponiendo una solución prudente, la que se especifica claramente a qué elementos de la misma se tiende la hipoteca y excluir expresamente de su sujeción a las mercaderías, a los créditos y a las deudas. He aquí cómo puede tener entrada en nuestra Patria, por el mismo camino que siguió en Francia, la famosa figura de la prenda de empresa. Nada hay en la magnífica obra de Vallet tan importante en el campo de los avances que realiza como esta arriesgada y victoriosa conquista de la prenda de empresa que a buen seguro tendrá pronto repercusión legislativa. Advertimos por nuestra parte que esa solución es aplicable a la hacienda agraria bien se monte sobre un derecho de arrendamiento o cualquier otro derecho real enajenable, siempre que el acreedor tuviera respecto de los elementos muebles inmovilizados por destino las facultades que se habían previsto a su favor en la inoperante regulación de la prenda sin desplazamiento.

En la última parte, el autor estudia las dificultades prácticas para dar efectividad a aquella hipoteca, pero la gran facilidad que Vallet tiene para la argumentación, facilidad que a veces llega a ser peligrosa para la solidez de aquélla las salva una por una, demostraciones que es tan hábil exegeta como constructor de posiciones y aún de teorías científicas.

Finalmente, se estudian los inconvenientes derivados de las causas de

extinción del arrendamiento, especialmente de aquéllas en las que inter venga la voluntad del arrendatario.

Vallet recurre a los ejemplos del usufructo y de la enfiteusis para poner a cubierto lo que él llama talón de Aquiles de la hipoteca del Derecho arrendaticio, estimando aplicable por analogía el número 1 del artículo 107, relativo a la hipoteca de usufructo, bien que surjan particulares dificultades. Le ha sido preciso un gran ingenio al autor para resolver todos esos cruzados problemas. Así le ocurre igualmente al tratar de los efectos de la muerte del arrendatario sin herederos ni socios. Es curioso constatar aquí que falta en la doctrina española un tratamiento a fondo de la suerte jurídica del arrendamiento en el fenómeno sucesorio y en los regímenes económico-matrimoniales, aspecto este último no aludido por el autor y que, sin embargo, puede tener interés.

Todavía siguen unas consideraciones sobre las "limitaciones de la hipoteca de arrendamiento de empresas derivadas de las causas de extinción de este derecho", teniendo en cuenta la vigencia en este caso del Código civil.

En un Apéndice final se hace, como corresponde a la cualidad de Notario del autor, un "intento de proyecto de escrituras de hipoteca de arrendamiento de local de negocio juntamente con la Empresa del arrendatario", distinguiendo dos tipos: A), sin intervención del arrendador; B), con intervención y aprobación del mismo.

La obra se cierra con el índice analítico que se echa de menos en muchos trabajos jurídicos actuales.

Y nada más que lamentar la dificultad de dar cabal idea del denso contenido de esta monografía, que pasará a los anales del Derecho privado español, como una de las más brillantes, audaces y sólidas que se han publicado modernamente.

Alberto BALLARIN.

*Notario-Ltrado de la D. G. R. N.*

**WALINE, Marcel:** "L'Individualisme et le Droit". Paris, 1949.

Contiene este magistral libro el resultado del ciclo de conferencias pronunciadas por el autor en la Facultad de Derecho de París durante el curso 1943-44.

Comienza planteando el tema del individualismo como punto sobre el que es preciso pronunciarse a la hora de reconstruir las instituciones político-jurídicas de la Francia de la postguerra, y como necesaria meditación sobre los principios básicos a adoptar; y, a tal fin, analiza los recientes y abundantes ataques que se le han dirigido (1).

(1) Alude a las críticas hechas por BRUNETIERE, que lo consideró como la gran enfermedad del presente; por el italiano NITTI, por el jefe de la Escuela Nacionalista PAUL BOURGET, por L'Action Française, por el grupo del Sillon e incluso por juristas como DUGUIT, en su libro "Le droit social, le droit individuel et les transformations de l'Etat".