

yen para él una obligación? La autora mantiene la tesis de que no. Si bien el propietario no tiene obligación frente al usufructuario, ¿tiene siempre y en todo caso derecho a ejecutar las reparaciones extraordinarias? ¿Qué concepto debe darse de reparaciones extraordinarias? A continuación la autora trata de la obligación del usufructuario de dar aviso de las reparaciones extraordinarias urgentes, para seguir con las consecuencias de la ejecución voluntaria de tales reparaciones tanto por el nudo propietario como por el usufructuario. Respecto de este último ¿es el gasto el límite a la acción de enriquecimiento del artículo 502? ¿Es la naturaleza del derecho de retención por desembolsos debidos por reparaciones extraordinarias la de una anticresis?

El tercer y último capítulo de este libro analiza las obligaciones del usufructuario posteriores a la extinción del usufructo que se concretan en la devolución de los bienes usufructuados. Se estudia el alcance general de la obligación de entrega, en qué consiste la «compensación» de desperfectos con mejoras de la que habla el Código Civil, así como el derecho de retención del usufructuario. ¿Por reembolsos diferentes a los debidos por reparaciones extraordinarias goza el usufructuario de derecho de retención? Si se respondiese afirmativamente ¿sería aplicable la facultad de reintegrarse con los productos del bien retenido?

Se cierra el libro con una extensa bibliografía.

Es ésta una interesantísima monografía en la que, como hemos visto, se analiza pormenorizadamente la regulación de la relación obligatoria de usufructo, estudiando los antecedentes de nuestras normas del Código Civil, acudiendo al Derecho comparado francés, italiano y alemán. El trabajo de Iris Beluche Rincón ha sido el de una gran exégeta. Su trabajo será de una gran utilidad para todo civilista con interés en el contenido obligatorio de los derechos reales y la trascendencia jurídico-real de los convenios entre las partes.

PEDRO ARENAS NAON

CAÑIZARES LASO, Ana: *El pago con subrogación*, ed. Civitas, Madrid, 1996, 162 pp.

En 1994 se produjo, por primera vez en muchos años, un descenso de los tipos de interés. Los deudores con deudas sometidas a los elevados tipos anteriores quisieron beneficiarse entonces de la nueva situación, pretendiendo el pago anticipado de los créditos primitivos con los fondos obtenidos a través de nuevos préstamos concedidos por terceros que exigían disfrutar de las mismas garantías que los primeros acreedores. La solución la proporcionaba el artículo 1211 CC, cuyo origen se encuentra en una situación similar vivida en la Francia de principios del siglo XVII, por el cual parece poder el deudor subrogar a un nuevo acreedor en el lugar del primitivo y con las garantías que éste gozaba sin necesidad de contar con el consentimiento de este primer acreedor. Para solventar los problemas que tal precepto dejaba inconclusos se promulgó la Ley de 1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. Éstas y otras razones acrecentaron el atractivo de la figura del pago con subrogación, a cuyo análisis dedica la profesora Ana Cañizares Laso esta completa monografía de obligada lectura para los interesados en el estudio de esta materia.

La obra se sistematiza en nueve capítulos que, tras el planteamiento del tema que supone el primero de ellos, empiezan por analizar la evolución histórica

(cap. 2), las características y la función de esta figura (hasta el cap. 5), para centrarse a continuación en el estudio pormenorizado del pago con subrogación en nuestro Código Civil (caps. 6, 7 y 8) y terminar con un breve comentario relativo a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (cap. 9); todo ello sazonado con referencias oportunas al Derecho comparado y supuestos prácticos ilustrativos.

En el capítulo 2 aborda la autora los antecedentes del pago con subrogación. Comienza por el *Beneficium cedendarum actionum* y la *Successio in locum* del Derecho romano. Se detiene con posterioridad en el Derecho intermedio, haciendo especial referencia al Decreto de la Corte de Enrique IV de 1609 (conocido con el nombre de «*Arrêté des subrogations*») que, con motivo de la reducción de la tasa de las rentas operada por Decreto de 1601, ordenaba la subrogación de quienes prestaban dinero a los deudores para el pago de los acreedores primitivos en los derechos, garantías, títulos, justificantes y acciones de que éstos disfrutaban en relación con tales créditos; y centrándose en este derecho francés que tomando las bases del Derecho romano construye la institución de la subrogación. En tercer lugar analiza el pago con subrogación en el *Code* francés, de notable influencia en nuestro Código Civil, para finalizar con un repaso al Proyecto de Código Civil español de 1851, basado igualmente en el Código de Napoleón.

En el capítulo 3 concreta el tema que va a tratar en la práctica totalidad de las páginas restantes: la subrogación convencional en el Código Civil español. Parte de las diferencias que tal regulación presenta con relación al *Code* y al Proyecto de 1851: la conversión de los supuestos de subrogación legal en presunciones de subrogación, quedando reducidos a tres, y la reducción de los dos supuestos de subrogación convencional a uno: el deudor que toma dinero prestado para pagar una deuda. Estima la autora que los supuestos concretos de subrogación legal aparecerán ahora dispersos por el articulado del Código, en su marco correspondiente, y que el segundo supuesto de subrogación convencional (acreedor que acepta subrogar al tercero que le paga) se entiende subsumido en la presunción del 1210.2 y en el 1209 del Código vigente. Analiza después la naturaleza jurídica de esta figura, con referencia a las dos posiciones doctrinales al respecto: pago con subrogación como efecto extintivo del pago al que acompaña una excepción a la accesoriedad de las garantías del mismo, que perduran (Escuela de la Exégesis); o como transmisión de un crédito con una excepción al efecto extintivo del pago (doctrina posterior, fundamentalmente italiana); optando ella por la primera teoría.

Dedica la profesora Ana Cañizares el capítulo 4 a la diferenciación entre el pago con subrogación y la cesión de créditos, cuestión importante dada la postura que adopta en torno a la naturaleza jurídica de esta institución, según hemos citado. Destaca así el carácter negocial de la cesión frente a la naturaleza de efecto excepcional del pago de la subrogación; que la cesión transmite una deuda mientras la subrogación sólo algunas de sus prerrogativas; que el acreedor es garante de la cesión pero no de la subrogación; que el interés de la cesión es la circulación del crédito mientras que el de la subrogación es garantizar la recuperación de la suma adelantada...

El quinto capítulo se centra en la finalidad del pago con subrogación, que no es otra para la autora que permitir al tercero que paga la deuda de otro utilizar las garantías que tenía el antiguo crédito y que garantizarán ahora el reembolso de lo adelantado. A la luz de tal función y del origen del precepto, interpreta el artículo 1212 CC en el sentido de que no necesariamente se refiere a que la

subrogación opere la transmisión del crédito mismo, sino que puede hacer referencia a los derechos que correspondían al antiguo crédito. Desde el mismo punto de vista analiza el principio de accesoriedad, al que el pago con subrogación supone una excepción.

En el capítulo 6 se trata con detenimiento el artículo 1210 CC, que para la autora contiene no supuestos de subrogación legal, sino presunciones *iuris tantum* de convenios de subrogación. Diferencia qué sujetos y en qué condiciones pueden realizar ese pago. Delimita también las funciones diversas de los artículos 1158 y 1159, por un lado, y 1209 y 1210, todos CC, por otro. Enuncia a continuación las dos hipótesis posibles, según si se piensa que el acreedor puede o no oponerse a la subrogación, en relación con las partes entre quienes se presume el convenio en los tres supuestos del artículo. Finalmente, estudia con detalle las posibilidades de pagos anticipados en los tres casos, en función de quién sea el beneficiado por el plazo.

El capítulo 7 está dedicado al artículo 1211 CC, que faculta al deudor para mejorar la condición de su crédito al permitirle subrogar a un nuevo acreedor en el lugar del primero sin el consentimiento y aun contra la voluntad de éste, a diferencia de lo que ocurre en el apartado segundo del artículo 1210. Para la autora, el precepto se refiere a deudas no vencidas, siendo así una excepción a las reglas del pago anticipado y sirviendo de este modo casi como un mecanismo de expropiación del crédito del primer acreedor. Analiza en el grueso del capítulo los presupuestos de aplicación del 1211, así como sus requisitos formales, para terminar señalando la posibilidad de consignación en el caso de que el primitivo acreedor se negara a aceptar el pago.

Culmina esta sección de la obra relativa al pago con subrogación en nuestro Código Civil refiriéndose a sus efectos (cap. 8). Distingue por un lado los efectos generales de esta figura, tales como la extinción del crédito primitivo y la aparición de uno nuevo y distinto; el paso del nuevo acreedor a ocupar el lugar del antiguo, con sus garantías, privilegios y excepciones; el pago al *solvens*, en cuyos problemas relativos al *quantum* se detiene. Por otro lado contempla los efectos que produce en los supuestos concretos de pago por un deudor solidario, que estima gozará, en virtud de la subrogación, de la garantía que supone la solidaridad; y de pago por el tercero del precio al vendedor de un inmueble, donde concluye que no puede el *solvens* resolver la compraventa y hacerse con la propiedad del bien en caso de que el deudor no le pague. Finalmente plantea el tema de las excepciones oponibles por el deudor al nuevo acreedor, estudiando exhaustivamente los diversos casos de prescripción y compensación que pueden darse.

El último capítulo versa sobre la Ley de 1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, debida, como ya señalamos, al descenso generalizado de los tipos de interés acaecido en aquel año. Trata tanto su restringido ámbito de aplicación como sus consecuencias jurídicas, para finalizar cuestionándose la necesidad de esta ley, dada la preexistencia del artículo 1211 CC.

La obra aporta interesantes materiales, tanto de Derecho comparado e histórico como de nuestra jurisprudencia, que ayudan a ilustrar la explicación consiguiendo un enfoque totalizador del tema al aunar dogmática y práctica jurídicas, lo que la hace altamente recomendable para quienes estén interesados en ahondar un poco en los entresijos del pago con subrogación.