

las confesiones. El TC entiende que el *principio cooperativo* (expresión empleada por las SSTC 66/1982 y 265/1988) se encuentra recogido en el artículo 16.3 CE, así como en el Acuerdo sobre asuntos jurídicos entre el Estado español y la Santa Sede de 3 de enero de 1979 (firmado en desarrollo de la mencionada norma constitucional). Calvo-Álvarez destaca que los sujetos capaces de mantener las relaciones de cooperación con el Estado son las confesiones, y no los ciudadanos. Es por ello por lo que la STC 93/1983, de 8 de noviembre, afirma que «el artículo 16.3 CE regula un deber de cooperación del Estado y no un derecho fundamental de los ciudadanos». Para el autor, en base a la STC 109/1988, la cooperación del Estado con las confesiones tiene como fundamento último facilitar la efectiva libertad religiosa de los ciudadanos y de las mismas confesiones. Concluye este capítulo haciendo referencia a la interpretación que realiza el TC de la Constitución Española de 1978 en el sentido de reconocer la separación entre el Estado y las confesiones religiosas, y al mismo tiempo, exigir una cooperación entre los poderes públicos y las confesiones.

7. En el capítulo VI, último de la obra, y que lleva por título «Valoración crítica», Calvo-Álvarez nos ofrece su parecer sobre alguna de las cuestiones que han sido objeto de análisis a través del estudio de las SSTC. En primer lugar, pone de manifiesto la confusión que existe en la doctrina del TC respecto del principio de libertad religiosa y el derecho del mismo nombre, así como entre el principio de igualdad y el derecho a la igualdad en materia religiosa. En segundo lugar, frente a la postura que mantiene el TC, el autor duda que el principio de igualdad en materia religiosa sea el segundo principio informador del Derecho eclesiástico. Seguidamente, Calvo-Álvarez critica la utilización por el TC del término *neutralidad* para referirse a supuestos derivados del principio de aconfesionalidad del Estado y propone sustituirlo por el de *respeto*. Por otra parte, el autor (señalando las ventajas de su uso) se muestra partidario de emplear el término *laicidad*, en lugar del término *aconfesionalidad*, utilizado por el TC. Por último, Calvo-Álvarez hace alusión al carácter público de las confesiones religiosas y a las posibles equiparaciones jurídicas, de carácter parcial y concreto, de las confesiones con el Estado.

8. La conclusión a la que se llega después de la lectura de la monografía de Calvo-Álvarez es la gran relevancia que en la práctica tienen los principios del Derecho eclesiástico. Realiza Calvo-Álvarez un estudio serio y riguroso de las SSTC relacionadas directa o indirectamente con los principios del Derecho eclesiástico español, permitiendo al lector, gracias a la utilización de un lenguaje claro, adentrarse, con facilidad, en un sector del panorama jurídico muy complejo. En definitiva, la obra de Calvo-Álvarez viene a llenar el vacío que existía en la literatura jurídica del Derecho eclesiástico español.

Máximo Juan PÉREZ GARCÍA
Becario F. P. I.

DÍAZ ROMERO, María del Rosario: *La aportación a sociedad de vivienda arrendada como supuesto del derecho de retracto legal del arrendatario*, ed. Tirant Lo Blanch, «colección privado», Valencia, 1999, 124 pp.

1. ¿Existe un derecho de retracto del arrendatario en los supuestos de aportación a sociedad de una vivienda arrendada? La respuesta a la cuestión no es fácil, y buena muestra de ello lo constituye la monografía que ahora nos presenta la profesora Díaz Romero. Es necesario comenzar esta reseña, felicitando a la autora por la elección del tema. Resulta indiscutible que el objeto de

estudio de esta monografía responde a los objetivos previstos en la colección en la que se inserta, cuya finalidad inmediata es acercar a los profesionales temas de interés y actualidad. La aportación a sociedad de la vivienda arrendada, y su posible caracterización como supuesto de derecho de retracto del arrendatario, no sólo responde a estos dos objetivos sino que, además, se encuentra inmersa en una gran polémica. No hay opinión unánime a favor o en contra de incluir las aportaciones sociales de este tipo entre los supuestos de retracto legal.

Pero no sólo la elección del tema ha de ser objeto de elogio, sino también la forma de abordar su estudio. Si bien en el título de la obra se vislumbra la solución a la que llega la autora, ello no significa que no haya ido exponiendo de forma impecable los elementos que le han llevado a sostener que la aportación a una sociedad de una vivienda arrendada constituye un supuesto en el que opera el derecho de retracto del arrendatario.

El rigor en la investigación de la autora queda patente a lo largo de toda la obra. Analiza con sumo detalle los tres puntos que toma de referencia: el reconocimiento legal del derecho de retracto al arrendatario, la interpretación doctrinal del mismo y su aplicación por los tribunales. No sólo llega a unas conclusiones muy respetables, sino que tiene la virtud de proporcionar al lector los elementos de juicio necesarios para reflexionar sobre las distintas cuestiones planteadas y formar sus propias conclusiones.

2. La profesora Díaz Romero realiza, en primer lugar, un recorrido por las sucesivas leyes de arrendamientos urbanos que han estado vigentes en nuestro ordenamiento y determina el régimen legal del derecho de retracto del arrendatario en cada una de ellas. Una vez comprobado que no se ha reconocido, ni se reconoce expresamente en la actual LAU de 1994, la aportación a sociedad de vivienda arrendada como supuesto de retracto legal –el art. 25 LAU de 1994 se refiere únicamente a «venta» de la vivienda arrendada–, procede a comprobar si pese de ello es posible incluirlo. Para resolver esta cuestión, es necesario precisar la *naturaleza jurídica* de la aportación social de un bien.

La autora parte de la superación de los resultados obtenidos por aquellos autores que para resolver la cuestión, acudían al elemento de la personalidad jurídica de la sociedad que recibe la aportación. Al negar la personalidad jurídica a la sociedad, la aportación no era más que un acto de comunicación o puesta en común de bienes de los aportantes. De acuerdo con la opinión mayoritaria, sin tener en cuenta el elemento de la personalidad jurídica de la sociedad, afirma que el negocio de aportación es un *negocio traslativo y oneroso*. En todo caso, independientemente de que la sociedad tenga o no personalidad jurídica, se produce una transmisión onerosa de la propiedad del bien aportado.

No se conforma con esta conclusión y procede a concretar ante qué tipo de transmisión nos encontramos. Compartimos con la autora los argumentos que da en contra de la consideración de la aportación social como un supuesto de *dación en pago*, o de *compraventa*; estamos totalmente conformes con la regla de la *aplicación analógica del régimen de la compraventa* a la aportación de bienes a la sociedad. Pero, respecto del alcance de esta última afirmación, mientras que la profesora Díaz Romero llega a considerar análogas ambas figuras, estimamos que es discutible que se haya de ir más lejos de la aplicación a la aportación de bienes a una sociedad del régimen del saneamiento y riesgos previsto para la compraventa. Las diferencias entre ambos negocios (aportación a sociedad y compraventa) son, a efectos del retracto legal, esenciales. En el contrato de compraventa se produce el intercambio de bien por precio. En las aportaciones a sociedad hay algo más, el socio entra a participar en un proyecto o fin común; la condición de socio lleva aparejada la participación en la vida social y

lleva inherente la titularidad de una serie de derechos (por ej., derecho de voto, asistencia a junta, participación en dividendos, cuota de liquidación...). No es por tanto el intercambio sin más del bien aportado, por las acciones de la sociedad con un simple valor económico. Se alterará el negocio celebrado por el arrendador-aportante, si se introduce la posibilidad de que el arrendatario ejercite el retracto. La contraprestación que el arrendador-aportante recibe con ocasión de la aportación, no es la que proporcionaría, en su caso, el arrendatario-retrayente (precio); sin embargo, en la compraventa, la contraprestación que proporciona el retrayente es idéntica (precio). No obstante, en aquellos casos en los que sea patente que la aportación del bien a una sociedad se hizo de forma fraudulenta (a través de una simulación negocial), para eludir el derecho de retracto que en caso de compraventa correspondería al arrendatario, éste gozará, en todo caso, del derecho de retracto. Pero, insistimos, será porque entre en juego el remedio previsto para los supuestos de fraude de ley (aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir), no porque en caso de aportación social de vivienda arrendada nos encontremos en un supuesto análogo a la compraventa, de cara al ejercicio del retracto legal del arrendatario.

3. La autora es consciente del carácter minoritario de su solución y acude a otra vía posible para sostener la inclusión de la aportación social entre los supuestos del derecho de retracto del arrendatario. Lo hace a través de la interpretación extensiva de la LAU de 1994. Parte de la idea de que la finalidad del legislador en la primitiva ley de arrendamientos urbanos (1964), en concreto en la regulación de los derechos de tanteo y retracto, era facilitar el acceso del inquilino a la propiedad de su vivienda. Considera que dicha finalidad persiste en la actual ley de arrendamientos en la que se mantienen los derechos de adquisición preferente (derechos de tanteo y retracto). A lo que se añade que se ha de tener en cuenta que el derecho de retracto se adapta perfectamente al principio constitucional de la función social de la propiedad y al derecho a una vivienda digna. En consonancia con lo anterior, estima que la aportación social, entendida como transmisión onerosa que dificulta al arrendatario el acceso a la propiedad, ha de permitir al arrendatario ejercitar el derecho de retracto.

Las anteriores afirmaciones nos sugieren unas reflexiones. Qué duda cabe del carácter tuitivo de la ley de arrendamientos urbanos respecto del arrendatario y que, por tanto, la interpretación de la misma se ha de hacer en este sentido, de forma extensiva si se quiere llamar así, pero para ello es necesario que nos encontremos ante el supuesto previsto en la norma, y, como ya hemos apuntado, es discutible que la aportación social de vivienda arrendada sin estar expresamente prevista, pueda ser incluida en el supuesto de hecho del artículo 25 LAU de 1994. La lectura del preámbulo de la ley nos lleva a razonamientos en cierta medida discrepantes con los de la autora, si bien los de ella son fruto de una mayor profundidad en el estudio. No queremos contradecir sino simplemente reflexionar. La ley indica en su preámbulo que «la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». El derecho a la vivienda establecido en el artículo 47 CE, en el marco de los principios rectores de la política social y económica, se ve necesitado de concreción en cuanto a su alcance. En este sentido el término «disfrutar» puede tener varios significados, así por ejemplo, el de posibilidad de tener o usar los beneficios de una cosa sin que ello implique la propiedad de la misma. En el significado del disfrute de una vivienda digna tienen cabida cualquiera de los títulos admitidos en derecho, incluido el arrendamiento.

El preámbulo de la LAU de 1994 afirma que se mantiene el derecho de adquisición preferente (derechos de tanteo y retracto) a favor del arrendatario, por entenderse que «constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda»; y es precisamente en este aspecto en el que se nos plantea la duda respecto del retracto del arrendatario en el caso de aportación social de la vivienda a cambio de la participación en la sociedad. ¿No resulta excesivamente oneroso para el propietario la alteración que se introduce respecto de su voluntad negocial?, ¿es asimilable la enajenación de un inmueble a cambio de dinero, a la aportación de un inmueble a cambio de la adquisición de la condición de socio, aunque esté representada en unas acciones valorables económicamente?

4. Esperamos haber reflejado, aunque de forma muy sucinta, lo enormemente sugerente que resulta la lectura de la monografía que nos presenta la profesora Díaz Romero. Los recursos argumentativos y reflexiones que nos ofrece la obra, inducen al lector a no adoptar una actitud pasiva. Es sin duda un libro que invita a pensar, lo cual no es más que un reflejo de la dificultad que entraña la cuestión, así como del buen hacer de la autora exponiendo los elementos necesarios para que el lector saque el máximo provecho del trabajo presentado.

Lis Paula SAN MIGUEL PRADERA

GARCÍA RUBIO, María Paz: *La responsabilidad contractual de las Agencias de Viaje*, ed. Montecorvo, Madrid, 1999.

I. María Paz García Rubio nos ofrece un nuevo fruto de su buen hacer como docente e investigadora. La lectura del libro que ahora nos presenta es recomendable no sólo por su rigor y seriedad jurídicas, sino también por su prosa precisa, didáctica, acertada y fácil de leer. Es, al igual que las anteriores obras de la Dra. García Rubio, un trabajo redondo y muy ilustrativo, que será obligado punto de referencia en los estudios sobre viajes combinados y, en particular, sobre la responsabilidad contractual de las Agencias de Viajes.

En los últimos años, e impulsada por la adaptación al Derecho español de la Directiva 90/314, de 13 de junio de 1990, sobre Viajes Combinados, que tuvo lugar por Ley 21/1995, de 6 de julio, la doctrina civilista española nos ha brindado diversos estudios, entre los cuales se encuentra éste que, desde luego, no puede ser calificado como uno más.

Ya con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 21/1995, reguladora de los viajes combinados, la legislación española protegía aceptablemente al consumidor-turista. Y si bien la protección dispensada no alcanzaba en plenitud los niveles de la Directiva, sí era bastante superior a la otorgada a los turistas en la mayor parte de los países de la Unión Europea. La existencia de esta legislación había sido motivada –exigida es más exacto– por el desarrollo del turismo en España a partir de los años 60-70. Desde entonces –si bien por vía reglamentaria–, la detallada normativa reguladora de las Agencias de Viajes y de sus actividades se había ocupado también de la protección al turista. En este orden de cosas, a lo largo de los años 80, la paulatina asunción por las Comunidades Autónomas de competencias en materia de turismo, originó la publicación de una prolija reglamentación autonómica que copiaba la del Estado, contenida principalmente en el importante Real Decreto 271/1988, de 25 de marzo, y su Orden de desarrollo de 14 de abril del mismo año, reguladores del ejercicio de