

“dirigen” o promueven la actividad jurídica, debiendo evitar que se rompa o se desborde el cauce del orden social.

Señala da existencia de “coadyuvantes del Derecho” (amistad, *fides*, religión, piedad, veracidad, etc.), cuya función particular detalla resumiéndolos, genéricamente, en la máxima de todas las virtudes: en la Caridad. Y tras examinar la misión de la “*prudentia iuris*” en la dinámica jurídica, y resumir, en sugestiva recapitulación, los pensamientos primordiales del trabajo, concluye: “El mundo de hoy, en trance de muerte, busca con desesperación un remedio que le salve. Y aun cuando todos coinciden en levantar los ojos hacia la Justicia, la Libertad y la Paz, casi nadie acierta acerca del concepto de estos dones o virtudes...” “El camino es el que ya señalaron, con el acierto hoy por todos reconocido, aquellos grandes españoles y juristas eximios que se llamaron Francisco de Vitoria y Francisco Suárez.” Y en lo táctico, el de la angustiosa consigna dada por Pío XII a los hombres de Acción Católica italianos: “Pasó el tiempo de los proyectos por haber llegado el de la acción”. Acción que resumió el Pontífice en cinco puntos, dos de los cuales fueron el de la Justicia y el del Amor. El de la Justicia que, al dar a cada uno lo suyo, como hombres, conduce necesariamente a su abrazo con la Paz. Y el del Amor entre los que tienen un mismo origen y un común destino... “En suma, hacer realidad aquella frase afortunada y para selectos, con la cual Leibnitz definió la Justicia como *charitas sapientis*: Caridad de los que saben. De los que saben templar el rigor del Derecho con la benignidad de la tolerancia o de la renuncia...”

Sólo quien alcanza en la investigación, en el magisterio y práctica del Derecho los más altos grados, puede discurrir sobre los temas jurídicos fundamentales con la *profunda claridad*, lograda por el autor. Nuestro anhelo es: que para él sea realidad el venturoso destino anunciado en las bellas palabras del profeta Daniel, con las que pone fin al trabajo.

Dr. Andrés de la OLIVA DE CASTRO,

*Prof. Adjunto de la Facultad de Derecho de Madrid.*

DE COSSIO Y CORRAL, Alfonso y RUBIO Y ARCOS, Carlos.—“Tratado de Arrendamientos Urbanos”, tomo I.—Ediciones Rialgo. Madrid, 1949, 488 págs. más índices.

La ingrata tarea de la crítica de libros, tan llena de sinsabores y disgustos, tiene, de cuando en cuando, su grata compensación, cuando ella nos pone en contacto con un libro digno de ser leído. Pero, aún entonces, la habitual degradación de la reseña en panegírico y el abuso de la adjetivación, nos dejan sin medios verbales para manifestar llana y medidamente un juicio laudatorio. Por eso, ante el Tratado de Arrendamientos Urbanos, de Cossío y Rubio, quizás lo más expresivo y exacto sea decir: ¡he aquí un buen libro!

El Tratado que nos ocupa no es un comentario más sobre la Ley de

Arrendamientos Urbanos; tiene una propia y singular fisonomía que le destaca entre todos los libros hasta ahora aparecidos sobre arrendamientos urbanos. Se ha logrado unir la doble condición de la máxima utilidad práctica y la de la más alta dignidad científica; será así guía segura para jueces y abogados, y nada más útil puede pensarse para resolver consultas y decidir pleitos que la minuciosa casuística del Tratado; pero también los que se preocupen por las cuestiones dogmáticas encontrarán abundantes materiales para aclarar conceptos jurídicos claves, y no sólo sobre el arrendamiento, sino respecto de cuestiones conexas con su estudio, como sobre el concepto de derecho real, la autonomía de la voluntad el concepto de finca, los contratos mixtos, la empresa, el precontrato, Derecho especial y excepcional, la analogía, la nulidad parcial, etc.

Una vez más (1) Cossío ha realizado la hazaña de captar en claros y precisos trazos la fisonomía de una institución jurídica, de modo que cada detalle adquiera el debido relieve. El Tratado de Arrendamientos Urbanos es un ejemplo irrefutable de que la profundidad teórica no sólo no daña sino que es la garantía más segura para hacer un libro útil para la práctica jurídica. Fijadas con exactitud las ideas y los conceptos fundamentales, constituyen la sólida premisa que permite la interpretación correcta y sin contradicciones de los preceptos legales y el que las soluciones de los casos prácticos manen con seguridad lógica tal, que, hasta delante de los más intrincados problemas, el lector tiene la impresión de lo sencillo e indudable. Los árboles no ocultan al bosque y cada disposición legal queda encajada en su lugar y dilucidado su sentido, a causa de haberse señalado y destacado antes el significado de los principios legislativos rectores. Así, se consigue, de modo casi taumatúrgico, que la Ley de Arrendamientos Urbanos, de tan imperfecta redacción técnica, aparezca como un todo, con cohesión y hasta con valor sistemático jurídico.

Como toda obra jurídica de verdadero interés, el Tratado de Arrendamientos Urbanos ha de valorarse no sólo por lo que dice sino también por lo que sugiere y hace meditar. Lo prudente de su doctrina y lo mesurado de sus conclusiones incita, a veces, a colocarle apostillas y hasta a ponerle alguna interrogante marginal. Pero para hacerlo con la debida holgura y no retardar ni alargar más esta reseña, ha parecido mejor dejar la glosa del Tratado a una especial Nota crítica (2). Ahora y como resumen del juicio hecho, interesa destacar la envidiable claridad de la redacción, su dignidad científica y su utilidad para la práctica.

El contenido del tomo I es el siguiente: Primera parte: Evolución del concepto de arrendamiento. 1.º, Derecho greco-romano; 2.º, El Derecho germánico; 3.º, El Derecho histórico español; 4.º, El derecho moderno, y 5.º, Delimitación del concepto del arrendamiento de cosas. Segunda parte: Régimen jurídico del arrendamiento, con especial consideración de las fincas rústicas: Capítulo I, Jerarquía de las normas que regulan la institución arrendaticia y caracteres generales del Derecho especial de

(1) Recuérdense: *Lecciones de Derecho hipotecario* (La Ley de 30 de diciembre de 1944). Barcelona, 1945.

(2) Que esperamos que aparezca en el próximo fascículo del ANUARIO.

arrendamientos urbanos; Capítulo II al VI, La constitución de la relación arrendaticia: 1.º, El planteamiento del problema; 2.º, El contrato de arrendamiento; A) La promesa de arrendamiento; B) Los elementos del contrato: 1. La cosa objeto del contrato; A') El arrendamiento de solares; B') Los arrendamientos de temporada; C') El arrendamiento de empresa; D') El arrendamiento de locales de negocio; E') El arrendamiento de viviendas; F') Arrendamiento de viviendas amuebladas; G') Arrendamiento de local con instalaciones, y H') Arrendamiento de viviendas sometidas a régimen especial. 2. El precio, renta o merced. 3. El consentimiento. 4. La entrega de la cosa arrendada. Capítulos VII y VIII, La relación arrendaticia (Su naturaleza, contenido y duración): 1.º, El uso o goce de la cosa arrendada: A) El concepto del Derecho real; B) Los efectos reales del arrendamiento y sus efectos personales; C) La duración; A') La tácita reconducción y la prórroga del arrendamiento, y B') La prórroga legal. 2.º, El carácter absoluto del arrendamiento: A) La controversia en los Derechos francés e italiano; B) La controversia en el Derecho alemán; C) El problema en el Derecho suizo; D) El problema en el Derecho español. 3.º, Relación directa o inmediata con la cosa: 1. Conservación de la cosa; 2. Garantía por los vicios de la cosa, y 3. Defectos y gravámenes ocultos de la cosa.

La densidad del Tratado haría labor casi interminable el resaltar cada una de sus notas de interés, por ello, se indicarán sólo algunas de las más destacadas para orientación del lector. La exposición preliminar histórica y de Derecho comparado no es una mera acumulación de datos eruditos, pues sirve para mostrar en forma directa que el arrendamiento no puede encerrarse en un concepto abstracto, sino que está en relación inmediata con las variaciones de la realidad social, lo que es el modo mejor de preparar el enfoque debido a la cuestión del significado real de la Ley de arrendamientos urbanos. En este primer capítulo se advertirá el cuidadoso estudio de las legislaciones forales. Al diferenciarse el contrato de arrendamiento de otras figuras afines, se examinan cuidadosamente las uniones de contratos, los contratos mixtos y los contratos típicos con prestaciones subordinadas de otra especie (págs. 87 y sg.).

La segunda parte de la obra comienza con un acierto, a nuestro juicio fundamental, la distinción (3) entre el contrato de arrendamiento (fuente y estatuto de obligaciones y derechos) y la relación arrendaticia en sentido amplio (goce o uso de la cosa o relación arrendaticia en sentido estricto y pago de la renta o merced) (pág. 103). Al tratarse de la naturaleza del arrendamiento de fincas urbanas, se estudia la teoría de la institución (págs. 106 y ss.), la que se acepta, pero con un nuevo y probablemente más fecundo sentido; en vez de oponerse contrato e institución, se considera esta "como complejo de normas orgánicas en un sistema, de cuyo juego en la realidad ha de producirse el logro del bien común" (página 115). Muy matizado es el estudio sobre el alcance de la nueva legis-

(3) Que corresponde—y de la que puede ser una interesante corroboración—a la distinción entre negocio jurídico y relación negocial; más fecunda, a nuestro juicio, que la simple separación de estructura y función del negocio jurídico.

lación sobre arrendamientos urbanos; en especial debe destacarse el que se hace sobre las normas que tienen valor de Derecho especial y las que lo tienen de Derecho excepcional (págs. 132 y sg.); de semejante e incluso mayor interés práctico es el examen realizado respecto al carácter imperativo de sus disposiciones y el análisis cuidadoso hecho sobre la nulidad, fraude de la Ley, renuncia de derechos y transacción (págs. 140-150); al tratarse de los límites de la eficacia de la Ley de arrendamientos urbanos, a pesar del mayor interés práctico de las consideraciones hechas sobre el ámbito temporal y los problemas que plantea la retroactividad (páginas 150 y sg.), atraen especialmente la atención, por su novedad en la literatura jurídica, las páginas dedicadas al Derecho internacional privado o ámbito espacial de la Ley (págs. 157-166). Termina el primer capítulo de esta parte con una referencia a la analogía y a la autonomía de la voluntad y a su juego respecto a la Ley de arrendamientos urbanos.

En los siguientes capítulos debe destacarse, ante todo, la minuciosa y hasta exhaustiva casuística en las materias más discutidas en la práctica judicial; así, sobre las fincas mixtas, arrendamiento de solares, de empresas, de locales con instalaciones independientes, de empresa de espectáculos, local de negocio, vivienda en que se ejerza profesión o pequeña industria, vivienda del arrendatario en el local del negocio, local destinado a enseñanza, entidades bancarias, entidades aseguradoras, oficinas y agencias comerciales, estancos y administraciones de lotería, empresas de economía mixta, laboratorios y farmacias, clínicas de medicina y de veterinaria, cocheras y guardamuebles, fábricas y almacenes al por mayor, dependencias de organismos públicos, locales en que se ejerza una actividad profesional, viviendas amuebladas, local con instalaciones, etc.; también, al considerar los elementos constitutivos del contrato y sus efectos, se plantean y se señala la solución de otra serie de cuestiones de primordial interés práctico, así respecto a la tácita reconducción y la prórroga de arrendamiento, la prórroga legal, la inalterabilidad de la sustancia y forma de la finca, reparaciones de la cosa arrendada (participación del inquilino en el pago de las obras, sustitución de enseres, obras ordenadas por la autoridad, revoco de fachada, mejoras que contribuyan a su higiene, salubridad o comodidad, mejoras hechas por el inquilino, etc.), garantías por vicios, defectos y gravámenes de la cosa.

En el capítulo VII se aborda y se desarrolla en el VIII, el problema dogmático central de la naturaleza abligatoria o real, relativa o absoluta del derecho del arrendatario y después de ser examinados sus diferentes aspectos, en relación con los distintos efectos de la relación arrendaticia, se resume la doctrina aceptada diciendo: "Como vemos, no puede hablarse en términos generales de una relación directa o inmediata del arrendatario con la cosa arrendada, siquiera sus acciones directas contra el tercero perturbador, aunque amparado en la posesión, parecen atribuir al vínculo arrendaticio ciertos efectos reales, aunque todas las constantes intervenciones del arrendador sean más propias de los derechos de crédito" (pág. 489).

Para concluir esta nota, extensa ya en exceso, resta añadir que a esta

excelente monografía cabe hacerle un solo reproche de peso, que habiéndose publicado únicamente su primer tomo, nos impone una dolorosa e impaciente espera del volumen que haya de completarla.

F. de C.

**FAIREN GUILLEN, Víctor:** "La transformación de la demanda en el proceso civil". 159 págs., en 4.º—Editorial-Librería Porto, S. L. Santiago de Compostela. 1949.

El joven y brillante Catedrático de Derecho procesal de la Universidad de Santiago de Compostela ha aumentado su acervo de publicaciones con esta importante monografía, de la que damos cuenta aquí para la finalidad informativa que es propia de las menciones bibliográficas, pero también para acusar recibo, agradecidamente, de su dedicatoria.

Si Fairén hubiera querido ilustrar simplemente acerca de lo que constituye la transformación de la demanda y su tratamiento *ex lege condenda* y *ex lege ferenda*, le habría bastado con la mitad de la segunda y última parte de su libro. Pero la ambición era mucho mayor. Ha estimado que su deber era situar el problema histórica y doctrinalmente; y ello, con indudable éxito, desde el punto de vista científico. La investigación histórica la ha llevado a cabo el autor con estricta y honda sujeción a la responsabilidad que consigo mismo ha contraído; es decir, sabiendo que la averiguación de la esencia de las instituciones exige mucho tiempo de lecturas y compulsas en libros y en cuerpos legales antiguos, por una parte; y consciente también, por otra, de que lo interesante no era hacer historia por el gusto de hacerla, sino como una necesidad para situar dentro de ella las cuestiones doctrinales que ha tenido que resolver hasta llegar a los resultados. Esta pacientísima labor, plasmada en una rica teoría de citas, es lo que no hace del libro una cosa fácil, pero es precisamente lo que le comunica su carácter de monografía científica a todo lo largo y lo ancho de la palabra.

El libro consta de dos partes: la primera trata de la "Esencia de la transformación de la demanda", y la segunda versa sobre la "Procedencia de la transformación de la demanda".

En calidad de definición provisional y planteamiento del problema, considera que la "transformación de la demanda" supone una transformación en el objeto del litigio y no una de carácter externo del proceso, en cuanto significa una alteración del referido proceso, ya incoado, que viene determinado por una transformación del "petitum" o de la fundamentación contenidos en aquel instrumento, o sea, por el ejercicio de una nueva pretensión independiente al lado o en lugar de la ya ejercitada, que lleva a cabo el actor; y las cuestiones que suscita son agrupadas en dos categorías: las que versan sobre la *esencia* y las que atañen a la *procedencia* (págs. 17-18).

Mas antes de entrar en su análisis, dedica algunas páginas a las precisiones terminológicas, señalando lo que entiende por "transformación" y lo que estima como "demanda". "Transformación es el vocablo cien-