

dica; 3.º Código civil; 4.º Costumbre del lugar, y 5.º Principios generales de derecho.

Viene luego la materia de subarriendo, arrendamiento de viviendas amuebladas, la cesión de la vivienda, el traspaso del local de negocio, pronunciándose por la embargabilidad del arrendamiento de local de negocio, lo que implica la del traspaso de local de negocio, tan frecuente en la práctica diaria de los tribunales. Muchas páginas ocupa el estudio del tanteo y retracto del inquilino y del arrendatario de local de negocio; la duración de los contratos y la sucesión con el arrendamiento son tema de otro capítulo; en cambio, las excepciones a la prórroga del arrendamiento son objeto de un extenso estudio dividido en dos capítulos. Se ocupa después de la renta, su revisión y de la fianza y de las obras de conservación y mejora para venir a parar a las causas de resolución y de suspensión de los contratos de arrendamiento, materia ésta extensamente tratada, terminando con la consideración de los tribunales competentes, procedimiento y recursos. Como apéndice inserta el Decreto de 6 marzo 1953 y un comentario al mismo.

Este es el contenido del libro, sin pretensiones científicas, como el tomo I, dedicado a los arrendamientos rústicos, pero sin rehuir el tomar partido en cuestiones arduas. Inserta numerosísima jurisprudencia quizá, tanta y tan literalmente reproducida, que hace aparecer, con menor relieve, la interesante aportación personal. No obstante esta copiosa jurisprudencia, clasificada con el sistema de exposición, hace que el libro que nos ocupa sea un buen auxiliar en el bufete de cualquier abogado y una clara fuente informativa para todos, juristas o legos en Derecho.

Ignacio SERRANO
Catedrático de Derecho civil.

SAVATIER, R.: "Manual Juridique des Baux Ruraux", 2.^e édition. Librairie Dalloz, II, rue Soufflot, V^o, París, 1.952; págs. 343.

Con anterioridad al presente manual, y en su trabajo titulado "Les métamorphoses économiques et sociales du droit civil d'aujourd'hui", nos había dado el autor una idea amplia y de conjunto sobre el estado en Francia de los arrendamientos rústicos. La materia aparecía en principio reglamentada en un escaso número de artículos del Código de Napoleón, los cuales continúan vigentes aunque su importancia práctica haya desaparecido y en un conjunto de disposiciones reguladoras de diversos tipos de arrendamiento rústico. Todo este ordenamiento se basaba en un omnímodo principio de libertad de contratación llevado hasta el extremo de hacer, casi por entero, normas facultativas las destinadas a reglamentar estos contratos.

De entre la compleja legislación moderna, que Savatier califica de inestable y de ser resultante de momentos políticos diversos, destaca el denominado estatuto de fecha de 17 de octubre de 1945, teniendo muy en cuenta que esta y las demás normas específicas de la materia, que po-

dríamos decir de derecho privado, se coordinan y completan con una variada legislación fiscal y social. Por otra parte, a la legislación de carácter general reguladora de los arrendamientos rústicos, se añade en el ámbito provincial una reglamentación de este tipo que tiene por base, en cada distrito o provincia, una comisión consultiva de arrendamientos rústicos tal como aparece prevista en el citado estatuto. Esta comisión tiene como función esencial, no obstante su título de consultiva, la reglamentaria y sólo respecto de la máxima autoridad del distrito, provincia o departamento desempeña una función de orden consultivo.

El autor se ocupa de los caracteres de esta reciente legislación, haciendo notar, en primer lugar, que la misma regula minuciosa y detalladamente toda la materia propia de los arrendamientos rústicos, no limitándose, como hacía la reglamentación primitiva a señalar unos principios básicos fácilmente aplicables. De otra parte, el carácter de orden público de estas nuevas normas implica la imposibilidad de renunciar a su aplicación en tanto que el derecho por ellas previsto no haya sido adquirido, y asimismo el que en juicio pueda el tribunal aplicarlas de oficio y fuera de las conclusiones de las partes. La libertad de las partes se puede decir desaparecida en los siguientes puntos: En cuanto a los bienes susceptibles de ser arrendados, ya que no puede arrendarse un bien que a su vez haya sido tomado en arriendo, ni, sobre todo, una finca recuperada por el propietario de un arrendatario o aparcerero, o un bien comprado que con anterioridad estaba arrendado o dado en aparcería; respecto a la persona del arrendatario, que no podrá ser otro distinto del que lleva a cabo la explotación, estando prohibido el subarriendo; la dirección de la explotación agrícola no puede ser retenida por el propietario en mayor medida de la fijada por los reglamentos locales; en materia de obligaciones del arrendador, éste debe soportar sin que pueda trasladarlas al arrendatario en ningún caso, los impuestos, seguros, gastos de conservación de las construcciones, debiendo destinar a mejoras una parte de la renta y contribuir a ciertos gastos de cultivo, todo ello mediante las oportunas indemnizaciones a los arrendatarios; respecto al arrendatario y sus obligaciones, se prescribe que éste no podrá quedar nunca sujeto al pago de canon alguno sea en especie, sea en prestaciones de trabajo; tratándose de arrendamiento rústico, la renta no se fija libremente y, por el contrario, el estatuto contiene una minuciosa reglamentación de la misma; la duración del arrendamiento no podrá, en general, ser inferior a nueve años, aunque en realidad sea indefinida en vista del derecho de prórroga concedido al arrendatario; se concede un derecho de tanteo al arrendatario y subsidiariamente a todos los profesionales de la agricultura para el caso de que el propietario disponga de su derecho.

Un aspecto interesante, y al que el autor dedica una breve consideración, es el pretendido espíritu corporativo de la moderna legislación francesa de los arrendamientos rústicos. Savatier opina que el mismo se manifiesta en dos sentidos opuestos. Por una parte, cuando se trata de

reglamentar los arrendamientos rústicos y de organizar su jurisdicción, la legislación actual supone, bastante artificialmente, la existencia de una corporación general agrícola donde figurarían propietarios y colonos. Pero, por otra parte, es notorio el exclusivismo de los verdaderos profesionales de la agricultura, explotadores de la tierra, traduciendo bien a las claras ciertas disposiciones una tentativa de extinción de la categoría social de los arrendadores de bienes rústicos, considerados como extraños a la profesión agrícola. De todas formas, la tendencia aparece mal definida, y además haría falta, por otro lado, suprimir el sistema de sucesión hereditaria que puede transmitir bienes del propietario a sus hijos, incluso si éstos no son agricultores profesionales.

Los caracteres de las actuales disposiciones, según afirma el autor, han influido en la naturaleza jurídica del derecho del colono derivante del contrato de arrendamiento rústico. Cita a Planiol que enseña es sobre todo la explotación, la empresa agrícola, lo que la ley pretende asegurar al colono, y afirma que este derecho, a ser mantenido en la explotación, se traduce para el arrendatario en un derecho sobre las construcciones y tierras que forman parte de la misma, el cual presenta caracteres esenciales que obligan a tratarle como derecho real inmobiliario, lo que no impide que del arrendamiento surjan para el arrendatario también una serie de derechos de crédito que la actual legislación admite y refuerza.

Tratadas estas cuestiones en modo preciso y evitando la polémica doctrinal propia de ellas, el autor desarrolla a lo largo de este manual, que por diversos conceptos y en su género pueda considerarse como ejemplar, todo lo relativo a elementos, vicisitudes y conexiones del contrato de arrendamiento rústico según la moderna legislación francesa.

Javier ALONSO MARTIN

VISCO, Antonio: "Le case in locazione nel diritto vigente", quarta edizione. Dott. A. Giuffrè, Editore. Milano, 1953; 644 págs.

La legislación italiana en materia de arrendamientos urbanos ha dado lugar a una serie de trabajos por lo más destinados al comentario amplio y detallado de los textos legales. Por el contrario, la presente obra pretende una visión unitaria de la situación actual, para lo cual el autor añade en esta cuarta edición una copiosa y actualizada jurisprudencia.

Las numerosas dificultades con que el intérprete tropieza al tratar de los arrendamientos urbanos derivan, a juicio del autor, de que una relación de derecho privado, confinada originariamente en uno de los capítulos del Código civil, llega a constituir un problema de interés social regulado por una compleja legislación de carácter excepcional. Los principios de derecho común no bastan, a su juicio, para disciplinar la materia y se sustituyen frecuentemente por normas que suponen una abierta desviación de aquéllos.

El tratado ha tenido en Italia una indiscutible fortuna porque el sis-