

INFORMACION BIBLIOGRAFICA

VATTIER FUENZALIDA: *El derecho de representación en la sucesión «mortis causa»*. Editorial Montecorvo, Madrid, 1986.

a) Presentación general del libro

Hay libros de lectura y libros de estudio. El libro del Profesor VATTIER es un libro de estudio; exige una gran atención desde las primeras líneas, y yo creo, incluso, que su lectura exige también una cierta formación. El autor no expone linealmente la institución (concepto, historia, naturaleza y régimen jurídico —la sistemática clásica se utiliza sólo en la exposición de los capítulos IV y V—), sino que estudia la representación desde una particular preocupación epistemológica sobre el significado y fundamentación del Derecho sucesorio.

A esta preocupación responde su, a primera vista, chocante ordenación sistemática. El libro se inicia con una presentación general del tema en el capítulo I, le sigue la reconstrucción dogmática del derecho de representación siguiendo las pautas de la moderna doctrina italiana (capítulo II), y tras un capítulo III de transición (evolución y Derecho comparado), los capítulos IV y V se dedican a la exposición de la doctrina española, con un estilo clásico y castaniano. Tras la lectura atenta del libro del Profesor VATTIER, el lector queda impactado por la descompensación que existe entre la profundidad del discurso epistemológico jurídico de los capítulos II y III, y la presentación mucho más descriptiva de los capítulos IV y V, en donde, por otra parte, se trata, desde perspectivas distintas, casi los mismos temas. La exposición circular es de una gran modestia, y lo más seguro es que a través de ella se encubre en ropaje tradicional un ambicioso intento de reconstrucción de los fundamentos del Derecho sucesorio. El Profesor LACRUZ dice en el prólogo que la obra es «preponderantemente descriptiva», y por ello no requiere la espina dorsal de una línea teórica, afirmación sumamente discutible, pues a mí, por el contrario, me parece que atisba una profunda crítica de lo que el Profesor VATTIER llama «el viejo dogma de la voluntad en el campo de la sucesión *mortis causa»* que responde a «una superada visión antropomórfica del Derecho objetivo» (pág. 186). Voy a exponer brevemente las ideas del libro recensionado siguiendo la sistemática del propio autor.

b) Capítulo I. *Presupuestos*

Tras unas consideraciones generales (reforma de 1981, pretendida excepcionalidad de la figura, tendencias ampliadoras), se plantea el autor el problema de *sistemática*. Se refiere a la tendencia a situar la representación en la parte general del Derecho sucesorio (pues actúa tanto en la sucesión testada como en la intestada, y por tratarse pretendidamente de un particular tipo de vocación); el autor, sin embargo, entiende que su colocación sistemática en la sucesión legal

es coherente con la estructura del instituto, como llamamiento directo por ley a título universal de heredero. También es partidario de conservar la *denominación* acuñada por la tradición que es expresiva del fenómeno, aunque recuerda que nada tiene que ver con la representación en sentido técnico, pues el representante actúa en nombre propio y no sucede al representado (ni siquiera hay una sustitución vulgar *ex lege*).

La representación general del capítulo I da ocasión al autor para exponer el concepto de vocación hereditaria y el funcionamiento *ex lege* del instituto (aunque critica, a mi juicio sin auténtica convicción, la tesis de NICOLÒ de considerar la vocación legal título único aun en la sucesión testada, tesis por cierto muy extendida en Italia: Cfr. PEREGO, en el *Trattato de diritto privato diretto da Pitro Rescigom*, vol. 5, Torino, 1982, págs. 97 y sigs.). Considera el Profesor VATTIER que la vocación es el vértice alrededor del cual gira el fenómeno sucesorio —*prius* lógico de la delación—, y que la apertura de la sucesión es algo distinto de la muerte (desde la perspectiva, tesis de NICOLÒ, de que no hay auténtica «continuidad» sucesoria). Tras la exposición de los conceptos de apertura, vocación, delación y designación, concluye que el derecho de representación no se puede explicar cómo una especialidad en la vocación o delación (tesis de vocación y delación indirectas que se critican más en detalle en el capítulo IV). La representación es un tipo especial de sucesión legal, que el Profesor VATTIER llama sucesión indirecta, a cuya explicación dedica en detalle el capítulo siguiente.

c) Capítulo II. *La sucesión indirecta*

La doctrina anterior a la codificación, tesis que influye en la redacción del Código, considera la representación una excepción al principio de proximidad en grado, pero esta tesis ya fue criticada en la pandectística (por ejemplo, GLUCK). No hay tampoco en la representación una sustitución legal de personas (concepción subjetiva tradicional remozada, por ejemplo, BETTI, CARRARO, COVIELLO), pues —y esta crítica sirve para ambas posturas— el representado nunca llega a heredar (así no responde el representante de las deudas del representado: Sentencia de 25 de abril de 1905) y la representación no sólo es sustitución de personas, sino también fijación del *quantum*: división por estirpes (lo fundamental, art. 926 Código Civil), obligación de colacionar (art. 1.038 Código Civil). El representante sucede de modo directo en un tipo sucesorio particular, distinto del intestado, que atiende tanto al sujeto (sustitución personal) como al objeto de la sucesión (fijación del *quantum*: unidad de la estirpe y colación). El capítulo se cierra con una exposición crítica de la exégesis de la doctrina española sobre el artículo 924 del Código Civil.

En este capítulo II el derecho de representación se explica desde sus connotaciones epistemológicas. El concepto de representación se desarraiga sistemáticamente tanto de su historicidad (que se expone en el capítulo III), como de las construcciones y preocupaciones de la doctrina española (capítulos IV y V), la razón de esta curiosa ruptura sistemática es seguramente, como ya apuntaba, evitar una crítica frontal de la doctrina española que está aún anclada en una visión estrictamente subjetivista en la configuración de la institución.

d) Capítulo III. *Evolución y Derecho comparado*

El autor afirma que no aspira a la reconstrucción erudita de la historia (pág. 119), y efectivamente este capítulo está centrado en el análisis detallado y

en profundidad de la representación en la legislación revolucionaria, Código de Napoleón, BGB y Códigos italianos de 1865 y 1942. El libro no pretende hacer un estudio en profundidad de la representación en el Derecho histórico español, seguramente porque ello exigiría un estudio completo de todo el régimen histórico de la sucesión intestada al que la representación está sustancialmente ligada.

Sin embargo, no falta un discurso propiamente histórico con importantes sugerencias en lo que se refiere a la concepción histórica de la familia y el parentesco. Históricamente la representación está ligada a la noción de sucesión de la estirpe. La existencia de la representación es dudosa en la Alta Edad Media —sistema sucesorio centrado en la continuidad de la casa— por tratarse de un instrumento de fraccionamiento de la propiedad propio de sistemas más desarrollados. La representación se introduce tímidamente primero en la línea recta descendente y sólo posteriormente y con limitaciones en la colateral. En los Fueros castellanos se excluye la representación en el llamamiento a los colaterales (Fuero Juzgo, Fuero Real, Fuero Viejo de Castilla), también en los Fueros de Aragón, Navarra y Vizcaya. Las Partidas reciben el sistema Justineano de representación en la línea recta descendente, y también en la colateral, aunque, en opinión del Profesor VATTIER, en la colateral sólo en el tercer grado y siempre que concurren sobrinos con hermanos, pues si no los ascendientes excluyen a los sobrinos.

Yo, que he realizado una pequeña investigación histórica sobre este punto, creo que esta última opinión generalizadora es francamente dudosa. En las Partidas, los ascendientes son llamados con los hermanos conjuntamente (sin que ello implique la exclusión de la representación) y sólo en la Ley 7 de Toro se establece la preferencia de ascendientes sobre colaterales. En el Derecho común la sucesión de los descendientes en línea recta es siempre por estirpes, lo que implica que los nietos heredan por representación aunque no concurren con sus padres (opinión que aún se mantiene generalizada en la época anterior a la codificación GUTIÉRREZ: los nietos sólo heredan por cabezas si todos los ascendientes de grado anterior renuncian a la herencia, pues si premueren hay representación, y aun en la estirpe única). La Ley 8 de Toro establece la preferencia de los sobrinos en el tercer grado aunque no haya hermanos porque heredan por estirpes, pero aquí el concepto de estirpe no significa un modo de reparto, sino la preferencia de los sobrinos sobre los tíos en el tercer grado de la línea colateral; COVARRUBIAS y el propio GÓMEZ afirman claramente que los sobrinos heredan por cabezas si no concurren con hermanos, y ambos explican la preferencia de sobrinos sobre tíos en el tercer grado porque «aun en los colaterales se contempla más próxima la descendencia que la ascendencia». Se trata evidentemente de un pequeño inciso histórico, que viene a contemplar el trabajo del Profesor VATTIER, y que mi vanidad de descubridor de un pintoresquismo no ha podido dejar de insertar aquí. En mi opinión, en el Derecho histórico, la representación no tiene el sentido de excepción al principio de proximidad en grado que le atribuye la codificación, porque en el Derecho histórico la proximidad en grado no define la proximidad en el parentesco. La representación es en el Derecho histórico un sistema sucesorio que toma en cuenta el concepto de estirpe como un concepto legal definitorio de la proximidad del parentesco, es por ello parte integrante e inseparable del sistema sucesorio intestado. A través de la teoría de la ficción legal, en la codificación (POTHIER, DONELLUS), se pierde la noción clásica de estirpe y se afirma que los nietos y sobrinos sólo heredan por representación cuando concurren con sus padres, heredando en otro caso por cabezas, y se pierde

también la noción de que los sobrinos excluyen a los tíos en el tercer grado de la línea colateral, o el sistema de sucesión por estirpes de los sobrinos (aunque se trate de estirpe única). El dogmatismo del principio de proximidad en grado hace concebir la representación como excepción, desde una visión subjetivista e individualista del sistema sucesorio intestado.

e) Capítulo IV. *Construcción dogmática*

El autor que en los capítulos anteriores ha estado muy atento a las cuestiones epistemológicas y políticas en la consideración del concepto de sucesión por representación (capítulo II) y en las discusiones de la codificación europea (capítulo III), vuelve aquí a una exposición clásica, que yo me atrevería a llamar «castañiana». Se hace en este capítulo una exposición lineal del derecho de representación (concepto, fundamento, naturaleza jurídica, distinción de figuras afines), centrado sobre todo en la doctrina española, aplicando la configuración dogmática adoptada en el capítulo II, pero que se evita exponer en un tono dialéctico con la doctrina constituida. Pero no se trata sólo de mera repetición de ideas anteriores. Resulta especialmente brillante el discurso sobre el Fundamento del derecho de representación. Tras examinar las tesis que fundamentan la institución en la voluntad presunta del causante, la equidad y la protección de la familia, constata que no son incompatibles entre sí y que suponen simplemente trasladar al derecho de representación las justificaciones genéricas de la sucesión intestada. Por ello, para justificar la representación, recurre el autor (pág. 188) a la distinción entre vínculo de parentesco —vínculo de sangre— y grado más próximo; la representación es una manifestación de la configuración legal del parentesco que no se agota en el dogma de la proximidad del grado, y que se explica también por la protección de la generación más joven. En la justificación de la obligación de colacionar (art. 1.038), observa que se tiene en cuenta el interés de los demás llamados a la sucesión del causante que no pueden ser perjudicados por el llamamiento al representante. Finalmente, se refiere la finalidad práctica de política legislativa de división de la herencia que viene favorecida por la representación.

f) Capítulo V. *Condiciones de actuación*

Históricamente la noción de estirpe justificaba la regla *viventis non datur representatio*, hoy en día se extiende la aplicación del derecho de representación a la indignidad y desheredación y no a la renuncia, aunque hay una fuerte corriente doctrinal favorable también a la extensión de la representación a la renuncia (que el autor parece también considerar con simpatía). Estima el Profesor VATTIER que hay representación en los supuestos de estirpe única (descendientes del hijo único premuerto), pero no en la línea colateral, pues la aplicación de la representación en este caso exige que concurran a la sucesión al menos un hermano del causante.

Recoge también ampliamente el Profesor VATTIER el debate sobre la extensión de la representación a la sucesión testada (excluida en la Sentencia de 6 de diciembre de 1952, que admite la representación sólo en la sucesión intestada y en la legítima), se muestra el Profesor VATTIER contrario a la extensión de la representación a la sucesión testada considerando que se trata de un debate atormentado pero estéril, pues se realiza en el entorno de la concepción errónea de la representación como simple sustitución *ex lege*. Discrepo yo en este punto,

y considero que la representación se debe aplicar también a la sucesión testamentaria, aunque no por las razones habituales, sino por estimarla sucesión testamentaria una mera especialidad de la sucesión legal, que debe interpretarse y aplicarse según los criterios de ésta. El tema se plantea, bajo otra perspectiva, en el Derecho histórico durante el estudio de las «condiciones tácitas» en el testamento (Partidas 6, 4, 10). «Si algún testador que tuviese dos hijos, ambos legítimos o naturales, estableciese en su testamento que el que muriese primeramente el otro que fincase vivo heredase los bienes del muerto. Ca si este que muriese dejase fijos, ellos deben heredar los bienes de su padre... Porque siempre se entiende por derecho, aunque el padre no lo diga paladinamente, que muriendo el uno e dejando fijos, que el otro hermano que finca vivo no debe heredar lo suyo; mas los hijos del muerto lo deben haber.» El texto, pues, tomado del *Digesto*, califica de condición tácita la representación en la sucesión testada dentro de la familia, la calificación es discutible (es evidente que no se trata propiamente de una condición), pero el texto es una evidencia indiscutible de una interpretación legal de las cláusulas testamentarias aun en nuestro Derecho histórico, en favor de la aplicación de los principios de la representación a la sucesión testamentaria; con todo, la representación en la sucesión testada se da sólo en el ámbito de la familia legítima, no en la institución hereditaria por extraños.

Analiza también en este último capítulo el Profesor VATTIER la relación entre el derecho de representación y la legítima. Se estudia en profundidad la reforma de 1981 (art. 814 Código Civil) que evita la preterición de los descendientes ulteriores en la hipótesis de la premoriencia del descendiente del causante. Y, finalmente, el libro se cierra con una referencia a la aplicación de la representación a la reserva lineal.

En conclusión, estamos de enhorabuena. En España se publican hoy en día algunas de las mejores monografías de la ciencia jurídica europea. El libro del Profesor VATTIER está destinado a convertirse en un clásico de la doctrina española. El libro profundiza en los principios epistemológicos fundadores del Derecho civil, y despega de la dieciochesca consideración de la voluntad del testador como ley de sucesión y del derecho sucesorio como un derecho fundado en la «presunta» voluntad del causante. La lectura del libro no es fácil, porque la ordenación sistemática y la exposición no es la clásica más que en los dos últimos capítulos, centrados los dos capítulos centrales II y III en profundizar, realizando una introspección dogmática del derecho de representación, en los fundamentos del Derecho sucesorio. En definitiva, se trata de un libro que además de analizar exhaustivamente una institución de Derecho civil, sabe situar a la misma en el Derecho sucesorio y en los problemas dogmáticos y epistemológicos del mismo, labor poco habitual en los civilistas y que demuestra que el autor, además de manejar con soltura los conceptos jurídicos, tiene una auténtica y profunda formación humanista.

JOSÉ A. ÁLVAREZ CEPEROCHIPÍ

MARTÍNEZ-PIÑEIRO CARAMÉS, Eduardo: *Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido*. Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España. Madrid, 1988. Un tomo de 152 páginas.

Si los juristas clásicos romanos resucitaran por un momento y pudieran ver cómo ha evolucionado su concepto del dominio, se llevarían una impresión tan

de infarto que les proporcionaría un fulminante e inmediato regreso al otro mundo.

La concepción aquella de la propiedad se proyectaba, todos lo sabemos, en sentido vertical desde el suelo hasta el infinito y, hacia abajo, hasta los mismísimos «inferos»; sus facultades de disfrute eran prácticamente ilimitadas y, además, lo eran «para siempre», sin limitación en el tiempo.

Ahora, las restricciones legales y administrativas son innumerables; de las fiscales no hablemos, pues ahí está la reciente muestra de esa extraña ley que castiga con las más estrafalarias penas del infierno a aquellos que enajenando bienes a título oneroso pueden verse gravados con una anormal imposición propia de transmisiones gratuitas, en virtud de presunciones mucho más gratuitas aún.

Pero no íbamos por ahí, sino a reseñar la poda de la propiedad en sus proyecciones verticales. Porque frente a la vivienda edificada sobre un suelo firme y con tejado propio, ahora tenemos la propiedad horizontal, con suelo y techo ajenos, que ha llegado a constituir el tipo normal de la vivienda en las zonas urbanas, dada la carestía del suelo.

Y encima... las ciencias adelantan que es una barbaridad, que dirían los achulados personajes de la zarzuela. Porque, frente a la propiedad, ya clásica u horizontal, pero por siempre y para siempre, ahora nos surge la propiedad temporal, a tiempo compartido o multipropiedad, que con todos esos mote se la va conociendo poco a poco.

Va siendo una realidad creciente en las zonas turísticas y en su evolución veremos si llega a extenderse a otros supuestos distintos.

El caso es que, a falta de ley que la regule en España, la doctrina ha de ir elaborando su construcción y ya han aparecido algunos meritísimos trabajos. Pero junto a las puras disquisiciones teóricas están las más imperiosas necesidades que se presentan en la práctica y que han de afrontar inaplazablemente los profesionales juristas, buscando las soluciones más adecuadas.

El libro que presentamos recoge la Ponencia que defendió en la III Jornada Notarial Iberoamericana, celebrada en Palma de Mallorca, el Notario de dicha capital Eduardo MARTÍNEZ-PIÑEIRO CARAMÉS, en la que queda clara su altura doctrinal. La preocupación constante del autor por las cuestiones profesionales la vemos reflejada en el *Boletín del Colegio Notarial de Baleares* y sus trabajos llegan hasta nosotros a través del boletín *Lunes 4,30*, de los Registradores de la Propiedad valencianos, con los que tiene un pacto de «mutua rapiña», como ellos dicen donosamente.

Esta Ponencia, lo hemos dicho, reúne una doble cualidad que la hará muy apreciable a los profesionales: gran altura doctrinal y una indudable utilidad. Por ello es lógica su edición y hay que agradecerse a la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, pues con ello facilitará unas consultas que han de ser cada vez más frecuentes.

El libro está dividido en tres grandes partes, refiriéndose en la primera a la multipropiedad en general y dedicando la segunda al estudio de la multipropiedad en España.

Primera parte

Comienza su estudio constatando que la propiedad es una de las instituciones que más se han transformado y que habrá de mutarse aún más. Si el problema de la vivienda dio lugar a la propiedad horizontal, el mundo sigue girando, dice

el autor, y los humanos seguimos inventando nuevas necesidades, pues ya no nos conformamos con un piso u hogar familiar, sino que deseamos otro donde pasar las vacaciones. Y como no está al alcance de todos los bolsillos tener un piso en la ciudad, un chalé en la playa y otro en una estación invernal, ha sido preciso recurrir a otra solución y ésta es la multipropiedad.

Recoge más de una docena de definiciones que quieren dar idea de su contenido y termina diciendo que el denominador común de estas definiciones reside en el *facto tiempo*. El *ius utendi* se distribuye en la multipropiedad entre titulares por periodos de tiempo.

La terminología es también abundante. MARTÍNEZ-PIÑEIRO hace una colección de expresiones utilizadas para calificar este fenómeno en los diversos países. En España se emplean multipropiedad, propiedad concretada a periodos de tiempo, propiedad de temporada, propiedad periódica, propiedad cuadrimensional, propiedad horizontal por periodos, propiedad por turnos, propiedad por tandas, propiedad de tiempo compartido...

Tras unas breves pinceladas sobre antecedentes —escasísimos— el autor expone un completo abanico de su regulación en Argentina, Bélgica, Estado Unidos de América, Francia, Grecia, Italia, Portugal, Gran Bretaña y Suiza.

Segunda parte

Dice MARTÍNEZ-PIÑEIRO que nuestro sol y nuestras playas atraen a los turistas que nos invaden con sus peculiares hábitos y los inversores que lo hacen con sus propias técnicas, entre éstas las jurídicas; y una de estas novedades es la multipropiedad, que está alcanzando un gran desarrollo en las zonas turísticas.

Constatada la realidad de esta figura en España, los autores discuten sobre su naturaleza jurídica. Mientras para unos es un derecho personal (simple pacto entre cotitulares, sociedad de diversos tipos), para otros es un auténtico derecho real en cuanto que reúne las condiciones de ser inmediato y absoluto. Dentro del último grupo hay diversas construcciones: Como derecho real limitado o restringido, que debe configurarse como servidumbre; como propiedad dividida o comunidad *pro diviso* o como verdadero *pro indiviso*. Esta última parece ser la opinión que acepta el autor, diciendo que encaja dentro del marco general de la comunidad por cuotas de tipo romano, si bien tipificada por una serie de notas (origen, duración, fines, organización), que nos permiten calificarla de comunidad atípica, aunque dentro del indicado marco de la comunidad *pro indiviso*. Y advierte que si, además, la multipropiedad se sitúa dentro de una propiedad horizontal, como es lo más frecuente, puede surgir una comunidad dentro de otra comunidad. Echemos nuestro cuarto a espadas y sin saber si será una «machada», se nos ocurre que, efectivamente, dentro de la comunidad porcentual de la propiedad horizontal, puede existir otra comunidad atípica, no por cuotas centesimales, sino por tramos temporales, que es la multipropiedad.

Estudia el autor después la estructura de la multipropiedad analizando los elementos personales y sus diversos supuestos, los reales y los formales, siguiendo el orden castaliano.

Nos dice MARTÍNEZ-PIÑEIRO que carente de regulación legal esta figura en España, el nacimiento, adquisición y disciplina de la multipropiedad han de ser por el momento forzosamente convencionales y artesanales, y aquí es donde la intervención notarial ha de resultar decisiva. Así, cuando el promotor decida vender apartamentos en este régimen, habrán de redactarse los pertinentes Estatutos en los que se regulen los detalles necesarios para el desarrollo normal

de la comunidad temporal. La opinión de los autores es conforme en que estos Estatutos deben inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por analogía con la propiedad horizontal forman un todo unitario que afectará en consecuencia a los terceros.

El contenido de la multipropiedad se puede concretar en la posesión, uso y disfrute, conservación, disposición y administración por los multipropietarios del apartamento en cada uno de sus períodos respectivos y que el autor contempla detalladamente, así como el momento de la extinción de la comunidad y sus consecuencias.

Dado que el más frecuente titular de estas propiedades especiales es foráneo, hace MARTÍNEZ-PIÑEIRO una notable aportación al tema de las inversiones extranjeras en sus diversos aspectos, con especial referencia al célebre fraude inmobiliario, como «sambenito» que algún mister nos quiso colocar, cuando se ha aclarado que lo más numerosos timadores son entidades formadas por no españoles, precisamente.

Tercera parte

Termina el libro con un sustancioso apartado dedicado a las soluciones notariales al fenómeno de la multipropiedad, donde el autor concreta sus conclusiones.

En primer lugar, la necesidad de una normativa concreta y específica donde se precise y regulen los elementos y el contenido. Y mientras tanto, los Notarios seguirán asesorando y construyendo el entramado de esta figura que poco a poco vamos recibiendo.

Constituye un acierto, repetimos, la publicación de esta completa Ponencia que contiene una gran aportación a la temática de la multipropiedad, utilísima para todos los profesionales que nos movemos en el ámbito inmobiliario.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

COBACHO GÓMEZ, José Antonio: *La regulación de los arrendamientos rústicos en el Código Civil*. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Murcia. 1989. Un tomo de 106 páginas.

Resulta curioso comprobar que las limitaciones al dominio son cada vez mayores y más frecuentes, hasta el punto de que se han llegado a considerar normales. Hay una distancia abismal desde el dominio pleno romano a la concepción de la propiedad del Código Civil; pero hay más distancia aún desde el Código a nuestros días. En efecto, el artículo 348 al hablar de las «limitaciones» del dominio las contempla como algo singular y necesitado de unas leyes que las determinen; hoy, por el contrario, ¿existe la que, para entendernos, podría llamarse «propiedad absoluta»? Lo normal, en este momento, es la limitación omnipresente, avalada por una catarata de disposiciones, reglamentos y normas de todo tipo, nacionales, autonómicas y hasta locales, que hacen del propietario del suelo un pobre don Tancredo, blanco de todos los pelotazos y tarascadas, bajo pretexto de unas no siempre claras razones socializantes.

Una de las figuras que nos pueden confirmar este aserto es el contrato de arrendamiento. En el Código, el dueño puede arrendar la tierra con las suficien-

tes garantías de cobrar la renta y recuperar su tierra en el plazo previsto y en buen estado. Hasta finales del siglo pasado, el principio de la autonomía de la voluntad plasmado en los contratos era una realidad.

Pero llegan las leyes especiales: hay que proteger a la parte más débil (habría mucho que hablar sobre quién es realmente el débil en cada caso) y entonces se imponen normas y más normas que cercenan derechos y pactos y... del arrendamiento se pasa a cualquier otra cosa que no se le parece en nada, hasta venir a parar en lo que el Notario Ignacio Nart llamaba certeramente «ex arrendamiento».

Casi ya habíamos olvidado que existiese una locación de tierras distinta de la contemplada en la Ley especial de Arrendamientos Rústicos y ahora se nos viene a recordar que existen realmente unos arrendamientos regidos por el Código Civil en este libro, editado por la Universidad de Murcia, de la cual es Profesor su autor, José Antonio COBACHO GÓMEZ.

En los artículos 6 y 7 de la Ley de Arrendamientos Rústicos se señalan los supuestos en los que por no aplicarse dicha Ley hay que acudir al Código; igual ocurre con los bienes comunales o de propios de las Corporaciones locales y los montes en mano común, según la disposición adicional 4.^a de la Ley arrendaticia y el artículo 5.º de la Ley de 11 de noviembre de 1980, sobre dichos montes. En estos casos que, efectivamente, no son tan infrecuentes, la normativa aplicable será la contenida a título general en los artículos 1.546 a 1.574 del Código Civil y de modo especial, para los colonatos, en los artículos 1.575 a 1.579 del mismo Cuerpo legal.

Partiendo de esta base, el autor estudia el contrato de arrendamiento rústico en el Código, empezando por analizar la idea del goce o uso de la cosa locada a la luz del precepto del artículo 1.543, ya que para algunos constituye el pivote que distingue el arrendamiento de fincas rústicas y el de las urbanas. Opina que nuestro Código se orienta a propietarios principalmente rurales y lamenta que no contenga la clara distinción del Código alemán, diciendo que hubiera sido deseable que se delimitasen las facultades de los arrendatarios en cada uno de los casos, teniendo en cuenta la distinta forma en que obtienen el provecho de las cosas arrendadas.

Muy relacionada con este goce está la cuestión del subarriendo, prohibido por la legislación especial y, sin embargo, admitido como principio general por el Código, a no ser que se prohíba expresamente. El autor profundiza en este aspecto del goce arrendaticio estudiando los artículos 1.550, 1.551 y 1.552, previos sus antecedentes históricos.

Considera COBACHO que el Código es excesivamente parco en la regulación del subarriendo y que los preceptos son bastante oscuros y quedan interrogantes sin contestar.

En el apartado del contenido del contrato arrendaticio, el autor estudia las obligaciones del arrendador en general, empezando por el deber de saneamiento, que el Código despacha en el artículo 1.553 con una remisión genérica a la compraventa, aunque después se amplía en el artículo 1.554 en el modo que el propio autor explica.

Como obligación genérica del arrendamiento, COBACHO se fija en el párrafo segundo del artículo 1.555, según el cual debe usar la cosa con arreglo a su destino, sea el pactado o el normal según su naturaleza o la costumbre de la tierra, patrón socorrido en temas agrarios. Repasa el autor la doctrina patria y extranjera sobre el particular y recapitula en las siguientes conclusiones: 1.^a El uso de la cosa no es obligación sino derecho; 2.^a lo que el Código entiende como

obligaciones son más bien límites del derecho; 3.^a el no uso puede llegar a ser abusivo.

Siguiendo el estudio del contenido del contrato, el autor desarrolla las obligaciones del arrendador referidas a su actividad en la cosa arrendada y que se concretan en los artículos 1.557 y 1.558 en cuanto a su obligación de respetar la forma de la finca arrendada y lo concerniente a las reparaciones precisas.

Los artículos 1.559 y 1.560 forma un todo que nos sirve para configurar las posiciones de arrendador y arrendatario ante las perturbaciones que se realicen en la cosa, sean de hecho o de derecho. Tras estudiar ambos preceptos detalladamente, concluye el autor que se puede hablar de una relación directa e inmediata del arrendatario con la cosa arrendada, aunque la posición jurídica del arrendador con sus constantes intervenciones nacidas de un derecho de crédito dejen sin resolver la cuestión.

La duración limitada del contrato es una de las características que diferencian de modo más saliente el arrendamiento del Código frente a los prácticamente indefinidos de la legislación especial. Los artículos 1.565 y 1.566 establecen la duración para el arrendamiento de cosas en general y el 1.577 regula el plazo en el de fincas rústicas en particular, siendo aplicable la tácita reconducción cuando se den los requisitos marcados por el Código. El contrato termina una vez finalizado el plazo y por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 1.578. El autor hace una exposición completa de estos preceptos y los comenta ampliamente.

Otra de las diferencias más salientes entre los arrendamientos especiales y los del Código Civil radica en que éste recibe y reitera el principio romano *emptio tollit locatum*, en el artículo 1.571, según el cual, como sabemos, el comprador de una finca puede dar por terminado el arriendo preexistente a no ser que haya pacto contrario o la Ley Hipotecaria deje a salvo los derechos del arrendatario. COBACHO analiza el principio general y sus dos excepciones, deteniéndose especialmente en la protección que puede prestar el Registro de la Propiedad al arrendatario que inscribió su derecho al amparo del artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria. Nos dice, con razón, que no es preciso reproducir la polémica de si el arrendamiento es derecho real o se convierte en tal por el hecho de su inscripción; lo único cierto e importante es que al existir inscripción el contrato de arrendamiento es oponible frente a terceros adquirentes, que es de lo que se trata en verdad.

El autor expone también el diferente régimen de las mejoras. Sabemos que la Ley especial articula un complicado sistema, mientras que el Código se limita a remitir a las normas del usufructo en lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias.

La parte final del libro se dedica a estudiar las disposiciones del Código Civil que se refieren específicamente a los arrendamientos de fundos rústicos y que son, como es sabido, los artículos 1.576 a 1.579, el último de los cuales se dedica a la aparcería.

Al analizar los artículos 1.575 a 1.576 que regulan la imputación de riesgos, el autor dice que queda patente que el arrendador se limita a poner a disposición del arrendatario la finca arrendada y éste es el que se convierte en titular de la actividad económica que dimana del cultivo del fundo, con todas las ventajas, pero también con las posibles desventajas que puedan venir. Por ello no tiene derecho a rebajas en la renta por esterilidad de la tierra ni por la pérdida de frutos, a no ser que sea por causas fortuitas y extraordinarias y esa pérdida supere la mitad; o sea, que normalmente el arrendatario sufre los riesgos de su

actividad económica. En el supuesto de estar ya los frutos separados y recogidos, el artículo 1.576 no hace más que aplicar el principio de que las cosas parecen para su dueño y atribuye todo el daño al arrendatario.

La duración del contrato locatorio rústico viene regulada de modo especial en el artículo 1.577, que el autor estudia e interpreta, concentrándolo en las reglas de que, salvo pacto expreso, el plazo tiene un mínimo de un año, que se amplía en las fincas cuyos frutos precisan un plazo mayor de recogida y en cuanto a las tierras labrantías, por llevar cultivos alternativos, se justifica igualmente la norma especial.

El contrato de aparcería de fincas rústicas es tratado de entrada como arrendamiento y a continuación el artículo 1.579 se remite en globo a la sociedad. El autor analiza las similitudes y diferencias entre ambas figuras y su relación con la sociedad.

El libro termina con unas conclusiones en las que COBACHO GÓMEZ trata de resumir su estudio; el Código Civil está orientado desde la perspectiva de la titularidad y no desde el ejercicio de los derechos; configura la posición jurídica del arrendador como titular de una situación a la vez activa y pasiva; debe darse por fracasado el intento de definir con nitidez el goce del arrendatario en relación con otras figuras típicas de los derechos de goce y disfrute; la diversidad esencial de la posición jurídica del arrendatario de fincas rústicas no queda bien perfilada en el Código; a pesar de tratarse de un contrato sinalagmático, el arrendatario aparece en la regulación del Código en una cierta situación de dependencia constante respecto al arrendador; y, finalmente, en cuanto al aparcero, al remitirse a las normas societarias hace pensar en la figura del socio industrial, también bastante maltratado por dicho Código.

Esta es la sinopsis de un libro serio y bien hecho que trata un tema en cierto modo original y casi olvidado; a la vez antiguo y nuevo, pues a fuerza de leyes especiales habíamos llegado a creer que no existe la verdadera figura básica. El autor nos viene a decir así que cuando la absorbente Ley de Arrendamientos Rústicos no se hayan engullido casi todo, cuando deje un respiro, aun quedan normas en el Código Civil que regulan algo que sigue existiendo y que se llama, sencillamente, arrendamiento rústico a secas.

Por todo ello y porque el estudio realmente lo merece, felicitamos a su autor.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS