

La obra está distribuída en seis capítulos y tres apéndices que se refieren a la publicidad, a la indagación sobre la capacidad receptiva de los hoteles de Turín y Milán y a la contabilidad general de la hacienda hotelera.

Estudiados hasta ahora los problemas referentes a la industria hotelera desde el aspecto externo, de relación con el público, tanto desde la faceta civil, especialmente la responsabilidad que le afecta al hotelero, como desde la mercantil, en tanto empresa que engendra relaciones gubernativas, laborales, fiscales y crediticias, se nos presenta esta obra que aborda un problema nuevo e interesante en la estructuración y organización de los hoteles.

La primera materia que se trata es la de las condiciones ambientales necesarias para que surja el hotel como empresa de producción. En este capítulo se analizan especialmente las materias referentes al turismo y a los centros turísticos, los tipos estructurales de los modernos hoteles, clasificación de los mismos, los factores de orden comercial y los entes auxiliares de turismo.

El problema dimensional del hotel es objeto del capítulo segundo, mereciendo atención las cuestiones de capacidad receptiva, sus caracteres económicos, la estructura del edificio, la empresa hotelera, la construcción de edificios y el alquiler de los mismos.

El aspecto financiero de la cuestión, en cuanto al capital y al crédito hotelero, corresponde al capítulo tercero de la obra. A continuación se estudian los caracteres económicos de la gestión referidos al coste y sostenimiento de la administración, del personal, de las cargas fiscales, los accesorios, los precios, el control, la correspondencia y el monopolio.

El capítulo quinto del libro se refiere a los datos estadísticos, de un modo especial los referentes a la producción, resultados a obtener y política de precios. Se aborda, por último, en el capítulo sexto, la materia referente a contabilidad y balances de hoteles.

La obra de Ferrero completa una faceta muy interesante en el análisis del hospedaje, no sólo de utilidad para el industrial, sino también para el profesional y, en especial, para el jurista que en estos momentos ve surgir con nuevos y variados contornos la figura compleja del contrato de hospedaje o de hostelería.

José BONET CORREA

**FORCHIELLI, Paolo: "I contratti reali". Giuffrè, Ed. Milán, 1952; 186 páginas.**

El tema de los llamados contratos reales—reales "quoad constitutionem", parece superfluo revelarlo—, se ha puesto de pronto de moda. Respondiendo a esta corriente, y cuando hoy se procede a una revisión crítica de la categoría, Forchielli tuvo el acierto de dedicarle una monografía en la que ampliamente estudia la estructura, relevancia y fun-

ción del contrato real de cara al ordenamiento positivo italiano instaurado por el nuevo Código civil.

El resultado de sus agudas reflexiones (justo es reconocerlo) queda resumido en la nota final con que se cierra el libro que comentamos. En ella se formulan dos interrogantes: en primer lugar, si vale la pena de conservar, no ya respecto al mutuo y al depósito oneroso, sino también respecto al comodato, y al mutuo y depósito gratuitos, la tradicional estructura real sobre la base de la justificación racional propuesta, y de la que luego nos ocuparemos brevemente, o si por el contrario, conviene dar a todas estas figuras una estructura esencialmente consensual, sacrificando aquella misma justificación. En otras palabras, ¿la disciplina positiva de estos contratos es verdaderamente adecuada a su "ratio"?

En segundo lugar, si la disciplina positiva del contrato preliminar, teniendo particularmente en cuenta los innumerables y característicos reflejos que asume en el campo de los contratos reales, es verdaderamente adecuada a su función, o si bien conviene también aquí equiparar la promesa de contrato al contrato definitivo.

Lástima que el autor, con el fácil pretexto de que estas preguntas son de orden marcadamente político-legislativo, se haya abstenido de expresar su opinión, juzgando cumplida su misión desde el momento en que las conclusiones hermenéuticas y dogmáticas expuestas pueden suministrar al legislador futuro una cierta base, aunque sólo sea mínima e inestable, para resolver eventualmente estos interrogantes.

Pero lo cierto es que la impresión que se saca de la atenta lectura del libro es que no merece la pena seguir manteniendo la categoría del contrato real como categoría autónoma.

Tras de examinar en el capítulo primero el estado de la legislación estudiando el valor de la mención de la entrega ("contrahendi" o "solvendí causa") en la definición legislativa de algunos contratos (comodato, mutuo, depósito, arras, contrato estimatorio, donación de módico valor, contrato de doble o "report", en los que el autor descubre la nota de su "realidad"; prenda (!), transporte, descuento, locación, seguro, pago y "datio in solutum", que, a su juicio, son figuras erróneamente consideradas como reales), Forchielli se ocupa del estado de la doctrina.

A tal fin considera la doctrina tradicional, que fundamentalmente se basa para mantener la categoría de los contratos reales en el principio o prejuicio de la inadmisibilidad de una obligación de restituir sin que antes se haya recibido la entrega, lo que no le impide a esta misma doctrina admitir el contrato preliminar de contrato real. Con justeza el autor critica dicho prejuicio acudiendo al paralelismo con los llamados contratos restitutorios (que pueden ser también consensuales), en los que la obligación de restituir surge aun antes de la entrega, siquiera desde el punto de vista material—no jurídico—dicha obligación no pueda tener efecto sin la entrega previa. Seguidamente examina la doctrina consensualista, que llega a la negación de la categoría de los contratos reales, cuya crítica de la teoría tradicional acoge con simpatías el autor

por las razones antedichas. Se hace eco también de aquella doctrina que reconoce la categoría de los contratos reales tan sólo en los casos de conclusión manual, haciendo ver que, en sustancia, no difiere de la teoría consensualista pura, ya que siempre quedará en pie el problema de saber si la entrega se realiza "contrahendi" o "solvendi causa". Sinceramente el autor se ve obligado a confesar que la doctrina consensualista es la más coherente desde el punto de vista lógico, aunque, a su modo de ver, es inaceptable en el terreno positivo. Ponen fin a este segundo capítulo unas cuantas observaciones críticas, del mayor interés, acerca de la pretendida inaceptabilidad práctica de la tesis consensualista, revelada por Berliri, según el cual la obligación de restituir surgiría "ex lege" del hecho de haber recibido la entrega. El único obstáculo práctico con que tropieza la tesis consensualista es, según Forchielli, la duda acerca de su correspondencia con la voluntad normal de los contratantes en los contratos de favor. Punto éste que a lo largo de toda la obra se convierte en el fuero de la construcción defendida. Cierra el capítulo el examen de la doctrina italiana más reciente. Aunque para el autor es la que más probablemente responde al Derecho positivo, no deja de poner de relieve su insuficiencia hermenéutica y dogmática.

El capítulo tercero del libro está dedicado al estudio de la doctrina de la entrega de la cosa, tema hoy en boga en la moderna literatura italiana (Vid., por ejemplo, la reciente obra de Dalmatello) (1). Hay que reconocer que este capítulo es una verdadera obra maestra de "arquitectura jurídica". Pero si bien Celso dijo a su tiempo que el Derecho es arte, y arte de lo bueno y de lo justo, no le pasó por la imaginación que el Derecho fuera arte abstracto...

En el capítulo cuarto se estudia la estructura del contrato real, empezando por su "contenido", en el que el autor no descubre ningún carácter típico respecto al supuesto de hecho de algunos contratos consensuales, en especial de la locación: la entrega no pertenece al contenido del contrato real. Por lo que se refiere a la "forma" del contrato real, Forchielli, tras de negar que éste sea un supuesto de hecho complejo a un contrato sometido a una "condictio iuris" (la de la entrega) ofrece unos cuantos ejemplos de contratos en los que la forma se identifica y se agota con la entrega (contratos manuales y contratos tácitos, conceptualmente distintos, pero frecuentemente confundidos en la práctica), llegando a la conclusión de que la entrega en el contrato real tácito debe ser considerada como forma negocial implícita (acto concluyente), conclusión que—a nuestro juicio erróneamente—extiende a la hipótesis del contrato real explícito sobre la base del concepto de voluntad vinculante: la entrega no es para Forchielli más que la "forma esencial" de la voluntad vinculatoria. De ahí la identidad estructural que existe entre el contrato real tácito y el contrato real explícito, puesto que en éste el acuerdo explícito, como forma de la concreta regulación negocial, no adquiere carácter vinculante sin la entrega, que es la que imprime aquel carácter.

(1) *La consegna della cosa*, Milán, 1950.

Por consiguiente, a juicio de Forchielli, la diferencia específica del contrato real respecto al contrato consensual tácito es la función esencial, en lugar de ocasional, que en aquél despliega la entrega: la entrega en el contrato real siempre se verifica "contrahendi causa". De donde el contrato real no es un supuesto de hecho complejo (consentimiento + entrega), sino unitario (consentimiento mediante entrega).

En el capítulo siguiente (el quinto) se ocupa Forchielli de la atendibilidad positiva y práctica de la solución propugnada, analizando con tal motivo la relevancia y la función del contrato real.

Por lo que se refiere al primer aspecto, entiende que la realidad del contrato de doble "report", y lo mismo la de la donación de módico valor, se inspira en razones y exigencias de orden público, siendo, por tanto, su disciplina de carácter imperativo. Por el contrario, las otras figuras de contrato real no tienen, en lo que mira al punto concreto de la entrega, una disciplina positiva inderogable, por lo que, a su juicio, es inaceptable e insuficiente la tesis dominante que establece un pretendido principio de inderogabilidad de la disciplina de los tradicionales contratos reales. Y, en efecto, falta una norma expresa general en la cual se pueda fundamentar dicho principio. Para confirmar esta afirmación el autor hace una breve excursión por el Derecho romano clásico, por cierto de escaso valor científico y trata de buscar dicho pretendido principio de la inderogabilidad en la disciplina particular del comodato, del mutuo, del depósito, del secuestro convencional, de la entrega de arras. El resultado de esta minuciosa investigación es que no existe ninguna norma que niegue la validez del acuerdo consensual de contrato real, excepción hecha del "report" y de la donación de módico valor.

Otros argumentos que abonan esta conclusión los deduce el autor de una contradicción interna de la doctrina tradicional en orden a la admisibilidad del contrato preliminar de contrato real, la cual no se explicaría si la disciplina de los contratos reales fuera de carácter imperativo. Igualmente apoya la referida conclusión la imposibilidad de atribuir al pretendido principio de la inderogabilidad de la disciplina una justificación racional y práctica convincente como por el contrario existe para las dos hipótesis excepcionales ("report" y donación de módico valor).

Por ello Forchielli entiende que hay que buscar por otro lado el sentido y el alcance de la disciplina real de los contratos: las definiciones de los tradicionales contratos reales tienen, a su juicio, naturaleza dispositiva. Apenas existe una presunción ("lato sensu") de que tales contratos se perfeccionan "re", pero por ello mismo cabe perfectamente que en determinados casos estos mismos contratos se perfeccionen "consensu".

Después de señalar la diferencia entre normas dispositivas y normas imperativas respecto al proceso lógico de su elaboración, puntualiza el probable "iter" lógico seguido por el legislador al mencionar la entrega en las definiciones de los tradicionales contratos reales, y que puede resumirse en la siguiente proposición: el que promete dar un préstamo o tomar un depósito no entiende normalmente que asume un vínculo

jurídico; el carácter vinculante de su promesa surge, por regla general, sólo del hecho de la entrega; ante él podrá tal vez sentirse obligado moralmente, pero no jurídicamente empeñado (?). De aquí se deduce que, en línea de principio, las promesas de comodato, de mutuo, de depósito integran un contrato jurídicamente vinculante, en tanto, en cuanto la voluntad vinculatoria haya sido tangiblemente manifestada mediante la entrega. Por eso, la forma normal, típica de estos contratos, es la entrega. Y esto explicaría según Forchielli, por qué el legislador menciona la entrega misma y no la obligación de efectuarla en las respectivas definiciones de los contratos reales. Pero esto no excluye que el acuerdo puramente consensual del contrato real pueda tener relevancia jurídica autónoma en determinadas circunstancias. Lo que salva y justifica en el sistema la categoría de los contratos reales es la "normalidad", o sea, el hecho de que el modo normal de concluir tales contratos es el de entregar.

Ahora bien; Forchielli siente la necesidad de comprobar si este posible "iter" encuentra correspondencia en la realidad práctica. Interpretando el "id quod plerumque accidit" entiende que verosímilmente las promesas consensuales de comodato, y de mutuo y depósito gratuitos no son vinculantes, de donde su normal equivocidad en orden a su carácter obligacional o no.

La conclusión más sabrosa de todo este capítulo es la de que así como la realidad del comodato y del mutuo y depósito gratuitos conservan a su juicio una justificación actual, falta, por el contrario, tal justificación para los contratos reales no gratuitos, respecto de los que tan sólo encuentra una posible justificación histórica deducida de su normal configuración como contratos gratuitos.

En el último capítulo del libro se examina el acuerdo consensual de contrato real, estudiando su admisibilidad lógica y práctica y su configurabilidad dogmática y positiva como contratos preliminares no vinculantes, como contrato definitivo consensual y como contrato preliminar. A este respecto, Forchielli se ocupa con algún detenimiento del problema del contrato preliminar, pronunciándose en favor de la admisibilidad del contrato preliminar de contrato real y criticando, tanto la tesis que identifica el supuesto de hecho del contrato preliminar con el del contrato definitivo consensual, como la opinión que descubre una insanable contradicción entre la disciplina real de los contratos y la validez de los correspondientes contratos preliminares.

Una especial atención merecen, de un lado, el problema de la interpretación del acuerdo consensual de contrato real y, de otro, el problema de la discriminación del acuerdo jurídicamente vinculante con relación a los meros tratos preliminares, que, en definitiva, resuelve el autor atendiendo a la voluntad de las partes en cada caso concreto y al principio general de la voluntad normal de aquéllas. En conclusión, estima que en los casos equívocos debe configurarse un contrato definitivo mejor que un contrato preliminar.

Por último, Forchielli estudia el problema de la ejecución específica del contrato preliminar de contrato real, llegando a una solución afirmativa.

Tal es, en resumen, el contenido del libro reseñado. Su lectura suscita no pocas objeciones a la tesis central defendida. Pero comoquiera que el problema viene preocupándonos hondamente a raíz de haber defendido en una señalada ocasión la tesis consensualista del contrato de mutuo y tenemos en proyecto un curso monográfico sobre "la categoría de los contratos reales" (su crisis y revisión conceptual), reservamos para mejor lugar el pleno desarrollo de nuestro punto de vista general y respecto a nuestro ordenamiento positivo. Aquí apenas dejaremos consignadas nuestras reservas respecto a una categoría contractual que—como ha demostrado recientemente el profesor D'Ors (2)—constituye un "novum genus" totalmente ajeno a la jurisprudencia romana clásica; tan sólo Gayo (Inst. III, 89-90), al tratar de las obligaciones que se contraen "re", incoó el referido "genus", elaborado más tarde por los jurisconsultos justinianeos por glosadores y postglosadores y por los autores del Derecho común. Viciada en su origen histórico la categoría, no es de extrañar, pues, que haya perdurado a lo largo del tiempo como un residuo histórico perturbador impuesto por el peso de la tradición y que hoy se haga necesaria su revisión conceptual, dando a los preceptos legales relativos a la materia una interpretación todavía más amplia y flexible que la propuesta por Forchielli; dando un paso más, hasta llegar a las últimas consecuencias, sin timideces ni titubeos.

Juan-Bautista JORDANO  
*Profesor Encargado de Derecho Civil  
 en la Universidad de Santiago.*

**FUENTES LOJO, Juan V.** (con la colaboración de J. Fuentes-Lojo y A. Córdoba): "Suma de arrendamientos urbanos". Editorial Jurídica Española, Madrid, Distribuida por Blanco de Rodas; 407 págs.

Como los mismos autores declaran en el prólogo de esta "Suma de arrendamientos urbanos", no han pretendido realizar una obra esencialmente técnica. Se trata de un libro de indudable utilidad práctica para los profesionales del Derecho por ofrecer reunidos los criterios según los que la doctrina y la jurisprudencia han interpretado la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por tanto, más que un nuevo comentario de la Ley, constituye esta obra una recopilación de comentarios y hace así posible la consulta rápida de cuanto los comentaristas y los Tribunales han dicho en torno a los múltiples problemas que plantea la aplicación de la Ley.

Con todo, no es esta finalidad práctica la única—ni la principal—que han tenido en cuenta los autores. Pues además les anima el deseo de lo-

(2) Observaciones sobre el "edictum de rebus creditis", en *Studia et Documenta Historiae et Iuris*, XIX, 1953.