

el autor reconoce no ser admisibles dichas cláusulas en los contratos de arrendamientos vigentes al tiempo de entrar en vigor la nueva Ley, pero para los concertados con posterioridad sostiene un criterio de la mayor amplitud inspirado en el principio consignado en la Introducción de que «se hace preciso devolver a la propiedad la confianza y el incentivo que acompañaron siempre a las inversiones inmobiliarias». Por lo que se refiere a los arrendamientos de locales de negocio, así como al alquiler de viviendas llamadas «suntuarias», la cuestión nos parece clara; no así, en cambio—y el propio autor lo reconoce—por lo que se refiere a los arrendamientos de viviendas no suntuarias concertados después de entrar en vigor la LAU de 1955, pues el artículo 96, 1.º de la misma parece oponerse a ello.

La obra se presenta ampliamente documentada en bibliografía española, no faltando algunas indicaciones de bibliografía extranjera. Puede muy bien decirse que cada opinión va respaldada con la cita correspondiente, revelando con ello la gran escrupulosidad y probidad científica del autor. Si algo pudiera achacársele es precisamente el exceso de citas que, en ocasiones, se hacen indiscriminadamente, sin valoración crítica. Es tanto lo escrito sobre arrendamientos urbanos, que se impone una solución si no se quiere que los árboles impidan ver el bosque. Asimismo, aligerar la obra de algunas páginas de «Consideraciones generales», no la haría, seguramente, desmerecer.

En suma: la presente obra de Soto Nieto merece ocupar un lugar propio entre los estudios sistemáticos sobre Arrendamientos Urbanos.

Al margen de lo que antecede nos permitimos sugerir al autor lo discutible del título. A simple vista el lector supone que va a encontrarse con un estudio sobre la propiedad urbana y su función social, o sobre el lugar que la política de la vivienda debe ocupar en la economía de la Nación. Evidentemente, sobre el legislador han presionado y siguen presionando fuertemente los factores económicos a la hora de dictar una nueva regulación del arrendamiento urbano. Ahora bien: si se adopta como tema de investigación «Los aspectos económicos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos», no señalándose previamente sus límites, se hace muy difícil justificar la inclusión de unos y la exclusión de otros. Tratándose de la renta, ¿cómo no estudiar el desahucio por falta de pago?, ¿cómo no ocuparse de la incidencia de la tasa de los alquileres en el precio de venta de las viviendas, y, por tanto, de los derechos de tanteo, retracto e impugnación? Las cosas, con su inexorable criterio del vencimiento objetivo (art. 149, 1 LAU), ¿no son, asimismo, otro aspecto económico muy digno de tenerse en cuenta? Estas observaciones, repetimos, no afectan para nada al juicio intrínseco que nos merece la obra, y que antes expresamos.

GABRIEL GARCÍA CANTERO

SPETH, Frédéric H.: «La divisibilité du patrimoine et l'entreprise d'une personne, Librairie générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, s. d.; LIV + 341 págs.

El libro del cual se da noticia en esta nota constituye un claro ejemplo de la contraposición de valoraciones—no de métodos jurídicos—que separa

a los partidarios de la jurisprudencia conceptual y a los de una jurisprudencia de intereses—bajo la cual el profesor Speth en ningún instante expresamente se cobija—. Estos últimos quieren adaptar el derecho a las necesidades que nuevas valoraciones han suscitado en la sociedad, aunque para ello sea preciso romper con dogmas que se habían mostrado como incommovibles. Y, por esta actitud, es preciso que los autores que propugnan la consagración de los nuevos principios requieran un aparato técnico-jurídico por lo menos igual—aunque, naturalmente, distinto—al manejado por la dogmática tradicional (Así ASCARELLI, ya en su nota sobre *I contratti collettivi commerciali e il criterio distintivo dei vari contratti*, RDC, 1933, I, págs. 98 y ss.—concretamente, pág. 101—. Uteriormente ha insistido sobre esta dirección en numerosos escritos, que, por la proximidad de su aparición, no requieren una cita puntual). Y esto es lo que ocurre con la tesis del Prof. Speth. La profusión de citas con que esmalta sus argumentos permiten reconstruir perfectamente el proceso de su pensamiento y valorar sus conclusiones a la vista de la situación actual de la Ciencia del Derecho, como es puesto de relieve en el extenso Prólogo con el que el Dr. Philonenko presenta la obra y a su autor.

El libro ofrece dos partes, de las cuales la primera representa una preparación para el desenvolvimiento de la segunda. El contenido total responde a las dos cuestiones que en el título se comprenden unidas por la copulativa y ambas vienen desenvueltas con una ordenación sistemática semejante, anunciando, al principio de cada gran apartado, el plan que se va a seguir y cerrando cada uno de aquéllos con una conclusión, que, al condensar su pensamiento, facilita la comprensión de conjunto de una obra tan amplia. La razón que justifica tal unión es la construcción de la empresa, despojada de sus elementos personales, como un patrimonio de afectación, concepto que construye el autor con una riqueza de matices que hacen concebir las mejores esperanzas sobre su empleo, para la iniciada estructuración de la empresa individual, y la resolución de los problemas que la empresa ha de resolver.

La evolución del ordenamiento jurídico para adaptarse a las nuevas necesidades surgidas de la sociedad es entorpecida, en ocasiones, por la decidida oposición con que los juristas se enfrentan, esgrimiendo teorías elaboradas con la doctrina como principios fundamentales del ordenamiento, a las nuevas concepciones que, con afanes de renovación, se proponen. Esto es lo que ha ocurrido cuando, para proteger intereses, tanto de los empresarios como de los demás componentes de la empresa, se ha querido introducir la empresa individual con responsabilidad limitada; pues, si la doctrina del patrimonio está presidida por los principios de unidad e indivisibilidad, no es posible separar del patrimonio personal una parte que habría de quedar afectada exclusivamente a las responsabilidades derivadas del desenvolvimiento del fin para el cual se constituyó el patrimonio separado. Frente a este planteamiento, el autor se propone averiguar si la unidad y la indivisibilidad del patrimonio son principios fundamentales—excluyendo, por tanto, de raíz cualquier tentativa de construir un patrimonio propio de la empresa individual—o no son más que cristalizacio-

nes doctrinales que han de superarse en la labor creadora del nuevo derecho.

El estudio—histórico y positivo—de la teoría del patrimonio es la premisa para ver si es viable la tentativa, preconizada por los profesores De Page y Dekkers, de conciliar la doctrina clásica—que ha concebido el patrimonio como el vínculo abstracto de la persona con sus bienes—y la moderna—que ha puesto el acento sobre las relaciones entre los bienes y las obligaciones *in proprio*.—Las dos doctrinas coinciden en su consideración del activo como conjunto fluctuante de bienes, pero se oponen en cuanto a la estimación del pasivo; pues mientras para la primera constituye un todo unitario— de manera que, en principio, todos los acreedores tienen los mismos derechos sobre los bienes—, la segunda admite la posibilidad de que determinadas masas puedan ser afectadas a la satisfacción de ciertas deudas, sin constitución de privilegios o garantías reales. Sin embargo, el dogma de la indivisibilidad no es una constante histórica, sino que representa una reacción de los codificadores contra la excesiva división patrimonial que, siguiendo una línea ascendente cuyos orígenes es preciso buscar en el Derecho romano, había llegado a oscurecer el concepto de patrimonio general. Ahora bien, esta reacción no fué llevada a los extremos absolutos que pretendieron Aubry y Rau, porque, aunque el legislador haya entrevisto el concepto de patrimonio general, no lo ha considerado incompatible con otras masas patrimoniales, que, con alcance más restringido, pueden formarse dentro de él. Estos casos no pueden ser considerados exclusivamente como excepciones—no susceptibles, por tanto, de ser extendidas más allá de los supuestos expresamente contemplados—, sino que algunos—la *fortune de terre*, el patrimonio de una persona jurídica—tienen una entidad suficiente para concebirlos, si no como expresión de un principio general, al menos como supuestos que admiten la extensión a otros en los cuales concurren las mismas circunstancias que en los regulados legalmente. Pero, además, existen instituciones cuya regulación, aunque no impliquen la existencia de patrimonios separados, contradicen de manera abierta los corolarios (igualdad absoluta de los acreedores; fungibilidad de los bienes del activo; ilimitación de la responsabilidad patrimonial; libre elección de los elementos patrimoniales sobre los cuales el acreedor hará efectiva la responsabilidad) a que la rígida teoría de la unidad e indivisibilidad patrimonial conduce. De la reconsideración de las normas sobre las cuales los autores habían montado su teoría de la unidad e indivisibilidad patrimonial, de que Speth que todo obligado es responsable con todos sus bienes, a menos que, amparado por una disposición normativa, haya constituido un patrimonio de afectación, que, en tal supuesto, responda con prioridad de las deudas que hayan surgido en su manejo y, dentro de éstas, la prelación se establecerá conforme al criterio común.

La segunda parte se dedica a la empresa individual con un claro y decidido propósito. Es éste el de averiguar si a toda empresa se le puede reconocer un patrimonio propio, y, una vez contestada afirmativamente esta cuestión, dilucidar en qué medida este reconocimiento puede conciliarse con el mantenimiento de una acción subsidiaria sobre el patrimonio general, no afectado especialmente a otras responsabilidades—esto es, residual—del

empresario. En el estudio de esta cuestión Speth pone de manifiesto que, en el Derecho romano anterior a la codificación, los bienes afectados por el comerciante al ejercicio de su actividad servían de garantía exclusivamente a los créditos surgidos de la misma, sin perjuicio de que subsidiariamente respondiese el resto del patrimonio. Una consideración detallada del derecho positivo actual pone de relieve que los supuestos en los cuales se fundaba la limitación de responsabilidad cuando la empresa pertenecía a varias personas, no subsisten de hecho en la evolución actual de los hechos, y la posibilidad de reconocer el patrimonio separado de una empresa individual no choca con razones de principio, sino que serán razones de oportunidad las que el legislador haya de sopesar para introducir esta posibilidad y las condiciones necesarias para que, una vez establecida, sea reconocido el correspondiente patrimonio de afectación. El contemporáneo establecimiento de la responsabilidad subsidiaria de su titular—que Speth, a la vista de la evolución histórica, considera, si bien algo dubitativamente, como norma general de derecho común—sería el complemento de aquella primera medida y serviría para conciliar el principio de la personalidad patrimonial con el de la divisibilidad. Pero, de todos modos, es un «problema secundario», y el profesor Speth, a la vista de la línea ascendente que la limitación de responsabilidad ha seguido en los últimos tiempos, concluye que, frente a la cuestión suscitada por la empresa individual de responsabilidad limitada, no caben más que dos caminos: o retroceder en la evolución o seguir adelante. Para el supuesto de que se opte—es, según venimos exponiendo, el pensamiento de Speth—por esta segunda vía, las líneas generales, de acuerdo con las cuales debe de organizarse este tipo individual de empresa, son las que De Sola Cañizares propuso en 1948 (Rev. Trim. Dr. Com.), con los retoques que el autor estima convenientes.

J. F. DUQUE.

TRIMARCHI, P.: «Invalidità delle deliberazioni di assemblea di società per azioni». Milano, A. Giuffrè, 1958; XII + 261 págs.

El argumento que se desarrolla en esta amplia monografía ha sido ya, con anterioridad, objeto de examen por la doctrina italiana. Tanto por la que trabajó sobre el Código de comercio de 1882—cuyo exponente más cumplido es el libro clásico de DONATI: *Invalidità delle deliberazioni di assemblea delle società anonime*, Milano, 1937 (hay traducción mejicana)—como la que se dedica a interpretar las nuevas normas del *Codice civile* (CARDIAN: *Nullità e annullabilità di delibere di assemblea delle società per azioni*, Milano, 1942; VASELLI: *Deliberazioni nulle e annullabili delle società per azioni*, Padova, 1947; además, los libros que, de una manera general, se dedican a estudiar los órganos de la sociedad). La explicación de esta reiteración se encuentra, sin duda, en que no se han logrado encontrar principios generales, que, resultado de las reglas que disciplinan este aspecto del negocio jurídico o de las que se deducen de la especial normativa dedicada a los acuerdos sociales, puedan disipar las dudas que sobre la calificación de los supuestos concretos se plantean. Alrededor de estas cuestiones se producen las discrepancias cuya eliminación se intenta mediante