

y el modo". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 246, 1948; páginas 665-697.

Nuestro querido compañero Marín Pérez hace resurgir la famosa cuestión del título y el modo de adquirir el dominio.

Examina el problema, concretándolo a la tradición en cuanto modo de adquirir, su relación con la teoría del título y el modo, y relacionada únicamente con los problemas de orden registral.

Ofrece un cuidadoso estudio de sus antecedentes, de las influencias de orden social y económico y de la posición de la Codificación civil española; todo ello en relación con la doctrina del título y el modo, llegando a las siguientes conclusiones:

No es cierto el abolengo histórico que sus defensores alegan respecto a la doctrina del título y el modo; pero es conveniente mantenerla en el ordenamiento jurídico patrio, aunque sujetándola a revisión, que puede hacerse a base de la sustitución del modo por la inscripción, dando nueva redacción, en este sentido, a los artículos 609 y concordantes del Código civil. La revisión es demandada con toda urgencia por el tráfico jurídico, como remedio a sus apremiantes necesidades en la hora actual.

3. Obligaciones y contratos

A cargo de Juan HERNANDEZ CANUT.

A. G. R.: "Voluntad y seguridad jurídica". *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, 72, 1948; págs. 3-4.

Tras reconocer que la voluntad, si bien no tiene toda la amplitud que la dirección kantiana le confiere en otros campos, señala cómo es en el jurídico, clase de las obligaciones, desempeñando un papel primario en la perfección de los negocios jurídicos, independientemente de su forma de manifestación externa, y que si a veces predomina ésta, se debe bien a consideraciones de orden público o al respeto debido a los derechos de quien contrató al amparo de una seguridad jurídica exterior, que, protegida por el propio ordenamiento, le indujo a error.

AGUILAR GUTIERREZ, Antonio: "El contrato preparatorio o la promesa de contrato". *Boletín del Instituto de Derecho comparado de México*, 2, 1948; págs. 39-72.

Afirma que el Derecho romano conoció el contrato preparatorio bajo la forma de un pacto: "pactum de ineundo contractu", llamado por los comentaristas "pactum de contrahendo"; el Derecho moderno lo acoge no sin hacerlo objeto de duras críticas.

El autor cree que, desde un punto de vista abstracto y de estricta dogmática jurídica, nada impide el concebir a la promesa como un con-

trato que tiene por objeto obligar a la celebración de otro contrato futuro, supuesto plenamente admisible dentro de la libertad de contratación del Derecho moderno, que significa libertad de estructuración del contenido de los contratos, permitiendo la celebración de convenios de cualquier contenido con los objetos más multiformes posibles, y entre ellos la de contratos que tengan como finalidad la contratación posterior.

BEIRAO PIRES DA CRUZ, Emilio: "Tiempo de cumplimiento de las obligaciones. Consideraciones sobre la presunción del artículo 740 del Código civil". *Boletim do Ministerio da Justiça*, 8, 1948; págs. 38-54.

La presunción según la cual el plazo de pago siempre se presume estipulado a favor del deudor es aplicable a todos los contratos, lo mismo civiles que comerciales, inclusive a los usuarios, pudiendo solamente ser eludidos o por estipulación expresa o cuando las circunstancias que acompañan al contrato revelen inequívocamente que el plazo fué establecido también en beneficio del acreedor o en beneficio de éste solamente.

BONET RAMON, Francisco: "Algunas figuras afines al contrato de mandato". *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 6, 1948; páginas 633-673.

La primera figura que analiza es la *autorización*; cita la opinión de autorizados juristas y termina considerando que la diferencia que existe entre aquélla y mandato es la misma que existe entre oferta de contrato y contrato.

También guarda diferencias con el contrato a favor de tercero y la interposición de persona, distinguiendo dentro de éste la interposición ficticia y el negocio fiduciario. Por lo que hace a la mediación, la configura como un contrato *sui generis*, que se aproximará al contrato de trabajo o al contrato de obra, según que el mediador se obligue o no a prestar una especial actividad para la obtención de un resultado: la celebración del contrato que los interesados desean. Finalmente, al amparo del *nuntius* o mensajero, señala cómo mientras entre representante y representado existe cooperación en la formación de la voluntad, entre el mensajero y el que lo envía sólo existe cooperación en la manifestación de la voluntad misma.

DEJANA, Giommaria: "Gestión de negocios ajenos y actos dispositivos". *Rivista del Diritto Commerciale*, 7-8, 1948; págs. 225-268.

Una sentencia de la Corte Suprema—estableciendo que "la gestión de negocios es admisible para cualquier negocio privado capaz de representación y aun para los actos dispositivos, a excepción de aquellos por los cuales la representación debe ser de una forma determinada, para los fines de la existencia del acto", motiva este artículo, considerando

el autor que al formular esta excepción la Corte Suprema, inexplicablemente ha confundido la institución de la representación con la de la procura.

Examina prolijamente el concepto de gestión de negocios ajenos, señalando los peligros que entraña, a la par que su conveniencia en determinadas situaciones, indicando cómo aquéllos se palian mediante una *válvula de seguridad* que la institución lleva en sí misma: el requisito de la "utiliter gestio".

FERRER MARTIN, Daniel: "Ambito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946". *Revista General de Derecho*, 46 y 47, 1948; págs. 402-415.

Lo estudia en relación al tiempo y en relación a los contratos que son objeto de regulación legal.

Desde el primer punto de vista, señala cómo la regla general es la retroactividad de la citada Ley, si bien a esta afirmación en la Ley se señalan determinadas excepciones; discrepa de algunos comentaristas, oponiéndose a la afirmación que éstos hacen señalando como caso de irretroactividad la renta de los contratos, de que tratan los artículos 5.º y 6.º, que se celebren después de la vigencia de la Ley, que podrán ser libremente pactados, conforme a la 19 disposición transitoria; aquí no es un caso de irretroactividad, pues ésta opera sólo en relación con situaciones jurídicas creadas, sino respecto a las que se creen.

Por lo que hace a los contratos, los estructura en base a dos criterios: a) *positivo*; son objeto de su reglamentación: los arrendamientos de vivienda y locales de negocio; los subarrendos y cesiones de viviendas y locales de negocio, y los arrendamientos de viviendas amuebladas; b) *negativo*; se excluyen de ese ámbito los arrendamientos de temporada, los arrendamientos de fincas rústicas y los de industria.

FERRER MARTIN, Daniel: "El capítulo XII de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946". *Revista General de Derecho*, 48, 1948; págs. 474-484.

En un artículo, de evidente interés práctico para el profesional del Derecho, desbroza este importante capítulo de la Ley vigente. En cinco apartados: Competencia, Procedimientos, Recursos, Costas y Ejecución de sentencias, examina todos y cada uno de los problemas que el mismo suscita, distinguiendo en cada caso según se ventile ante un Juzgado Comarcal o un Municipal.

FIGA FAURA, Luis: "El retracto legal en la compraventa de inmuebles con precio aplazado". *Revista de Derecho Privado*, 379, 1948; páginas 880-888.

Para que se dé el retracto no es suficiente la perfección del contrato, sino que, por lo menos, es necesario que la transmisión del dominio haya

tenido lugar, y aunque las demás prestaciones, especialmente el pago del precio, hayan quedado aplazadas; en este supuesto no puede hablarse de contrato consumado, aunque la transmisión del dominio se haya producido. Este caso ha sido resuelto por la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 1944, que, en un caso de compraventa con precio aplazado garantizado con hipoteca sobre la misma finca vendida, declara la procedencia del derecho de retracto; critica dicha solución, pero reconoce que una tendencia jurisprudencial en el sentido de estimar improcedente el retracto en el caso que se examina sería fuente fecunda de fraudes difíciles de demostrar cuando el precio aplazado estuviere garantizado por bienes propios del comprador, pero distintos de los transmitidos.

MENGONI, Luigi: "Resolución por incumplimiento y terceros subadquirentes". *Rivista del Diritto Commerciale*, 7-8, 1948; págs. 300-309.

La falta de transmisión de la posesión de la cosa mueble, objeto del contrato translativo resuelto, no tiene influencia sobre la sobreguarda del derecho del tercero, que había adquirido *anteriormente* a la proposición de la demanda de resolución; ésta es relevante tan sólo para los fines de la sujeción del subadquirente, a los efectos del secuestro o de la *exceptio inadimpleti contractus*.

RIVERO DE ANDREA, Fernando: "La diferencia entre la renta de una vivienda o local de negocio y el precio del subarriendo ¿debe sujetarse a contribución urbana?" *Revista General de Derecho*, 49, 1948; páginas 537-547.

Tras perfilar el concepto de renta en base a las disposiciones legales que a la misma se refieren, encamina el subarriendo recogido por los artículos 14-32 de la Ley, estableciendo dos grupos: *Viviendas*, respecto a las cuales estudia el subarriendo parcial, el subarriendo total y la convivencia con el inquilino de personas extrañas; *locales de negocios* y los factores que integran este subarriendo.

Carente nuestro Derecho de un precepto claro en esta materia, de la exégesis de los preceptos reguladores no se deduce la sujeción a tal impuesto; por ello concluye afirmando que la diferencia entre la renta de una vivienda o local de negocio y el precio o merced del subarriendo no debe sujetarse a contribución urbana.

VAZQUEZ GUERRA, José: "El arrendamiento del derecho a cazar y su patrocinio por las acciones interdictales". *Revista General de Derecho*, 50, 1948; págs. 604-613.

Trata de resolver el autor si la caza puede ser considerada como objeto esencial de un contrato de arrendamiento, si este negocio jurídico surte efectos contra terceros cazadores y si la posesión de hecho derivada del mismo puede ser defendida por el interdicto.

La reglamentación vigente de arrendamientos rústicos lo exceptúa de su ámbito; ésta es la única alusión circunstancial a tal materia; no se encuentran preceptos positivos que se refieran a ella; por esto el autor la estudia distinguiendo entre terrenos acotados o redados y terrenos libres; respecto a los primeros cabe su arrendamiento como aprovechamiento secundario de los mismos e incluso el utilizar los interdictos para mantener al arrendatario en el goce de la cosa arrendada por todo el tiempo de duración del contrato.

4. Derecho de familia

A cargo de José M.^a CODINA CARREIRA.

A. G. R.: "Uniones maritales de hecho". Boletín de Información del Ministerio de Justicia, 63, 1948; págs. 3-4.

La legislación de Guatemala ha dado un paso sumamente audaz en el campo del Derecho de familia al reconocer, por Ley de 29 de octubre de 1947, determinada transcendencia civil a las llamadas "uniones maritales de hecho".

Se "reconoce legalmente" la unión de hecho de un varón y una mujer mantenida en forma pública y consecutiva por más de tres años, siempre que hubiesen fundado hogar y que ambos se hayan tratado como tales ante sus familiares o relaciones sociales.

CORNEJO, Raúl J.: "Administración de los bienes propios de la mujer". Revista del Instituto de Derecho Civil (Universidad de Tucumán), I, 1, 1948; págs. 32-47.

El régimen de los bienes conyugales, en la legislación argentina, ha sufrido recientemente un cambio fundamental, en lo que a su administración y disposición se refiere, y, concretamente, respecto a los bienes propios de la mujer, cuya administración, en principio, queda en manos del marido en virtud de un mandato tácito presumido por la ley ante el silencio de la mujer, y sin perjuicio del derecho que ésta pueda tener para administrarlos también.

Trata el autor de averiguar cuál es el régimen de administración a que están sometidos los bienes de la mujer, mientras no manifiesta su voluntad contraria a que sean administrados por el marido, llegando a las siguientes conclusiones:

1.^a La administración por el marido de los bienes propios de la mujer tiene un carácter contractual.

2.^a El principio de administración tácita sólo se aplica a los bienes propios y no es extensible a los gananciales.

3.^a Las facultades que la ley concede al marido sobre los bienes propios de la mujer se refieren exclusivamente a la administración y no a su enajenación.