

leer la profunda crítica dirigida contra esta categoría por el profesor De Castro (*Derecho civil de España*, II 1, pág. 603 y ss.).

GABRIEL GARCÍA CANTERO

**SOTO NIETO, Francisco:** «Aspectos económicos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos», tomo I, 606 págs. (Alcoy, 1958), tomo II, 581 páginas (Alcoy, 1959).

Pese al título, que a algunos lectores puede desorientar, la presente obra es un estudio de Derecho positivo de índole fundamentalmente práctica. Su autor es un ilustre miembro de la Carrera Judicial que lleva varios años aplicado al noble empeño de desentrañar el sentido y alcance de las leyes arrendaticias rústicas y urbanas; aparte otros escritos menores, ahí están, en comprobación de lo dicho, sus obras sobre *Arrendamientos rústicos protegidos*, y *Supuestos de inclusión y de exclusión de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, obra esta última que puede considerarse como preliminar o antecedente de la que ahora reseñamos.

En la Introducción se nos descubre la razón y explicación del título adoptado: Dice Soto Nieto que «en los entresijos y finalidades íntimas de las demandas judiciales ha latido casi siempre, más o menos velada, una cuestión de interés económico, de defensa a ultranza de unas posiciones «rentísticas» conquistadas». La obra va a ser, por tanto, un estudio de la renta en el ordenamiento urbano vigente.

El tratamiento de la materia es minucioso y exhaustivo. En el primer tomo se ocupa el autor de las siguientes cuestiones: Renta legal de viviendas y locales de negocio en la legislación precedente a la vigente LAU; Renta de viviendas y locales de negocio cuyo arrendamiento subsista al comienzo de la vigencia de LAU 1955; Renta de viviendas y locales de negocios que se arrienden después; Causas de elevación de la renta y otros efectos económicos de aplicación exclusiva a viviendas y locales cuyo arrendamiento subsista a la entrada en vigor de LAU 1955; Causas de elevación de renta general a toda especie de arrendamientos; Procedimiento para hacer efectivas las elevaciones de renta, y en Apéndice, Decreto de 22 de julio de 1958 por el que se desarrolla la disposición adicional 6.ª de LAU 1955.

En el tomo segundo se estudian los siguientes problemas: Reducción de renta a la cuantía declarada a efectos fiscales; Renta en supuestos especiales; Cláusulas de estabilización y cláusulas *rebus sic stantibus*; El subarriendo y sus aspectos económicos; Disposiciones transitorias referentes al subarriendo; Realización de obras; Limitación de excepción a la prórroga por necesidad del arrendador (estudio de la Ley de 24 de abril de 1958, texto refundido aprobado por Decreto de 22 de julio de 1958).

No es posible descender a una crítica pormenorizada de las opiniones sostenidas por el autor, pues algunas discrepancias se refieren a materias opinables sobre las cuales todavía no ha tenido oportunidad de pronunciarse el Tribunal Supremo. Hemos de subrayar el acierto de tratar de la admisibilidad, en materia arrendaticia urbana, de las cláusulas de estabilización

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