

positivas (positiven Vertragverletzungen), con la garantía por vicios en determinados contratos y con la anulación por vicios del consentimiento; etc.

3. En la segunda parte de la obra expone la autora el significado de la CIC en los derechos italiano, francés y español. En estos derechos la CIC ha alcanzado menor desarrollo porque sus respectivos sistemas de responsabilidad extracontractual cuentan con una cláusula general de indemnización de daños que les permite dar reparación a supuestos que el derecho alemán no admite, por tener un sistema de responsabilidad extracontractual tipificado. Ahora bien, aunque estos derechos no tienen los problemas que provocaron el origen y desarrollo de la CIC en el derecho alemán, lo cierto es que la influencia del derecho alemán ha servido para que se haya prestado mayor atención al período de formación del contrato. Fruto de ello son, por ejemplo, los artículos 1.337 y 1.338 del Código civil italiano de 1942 o el reconocimiento en el derecho francés de un deber de información cuya violación no tiene una sanción única.

En cuanto al derecho español, señala C. I. Asua, que, a pesar de la mención que de la CIC se hace en obras de carácter general, no existe un estudio monográfico profundo. Reconduce en nuestro sistema la CIC a los supuestos de responsabilidad por invalidez contractual y ruptura de negociaciones contractuales. Hace un detenido estudio en cada concreto supuesto de CIC sobre qué conducta es calificable de antijurídica por violar las obligaciones impuestas por la buena fe en sentido objetivo durante el período de formación del contrato. En ese estudio utiliza la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

4. A nuestro parecer esta obra nos descubre qué función ha desempeñado y desempeña la CIC en el derecho alemán y, en consecuencia, permite que veamos, también, qué papel puede desempeñar en otros derechos (entre ellos, el nuestro). En la obra, el lector encontrará una importante información bibliográfica.

NIEVES FENOY PICÓN

**NAVARRO PEREZ, José Luis: «El retracto de créditos litigiosos». Granada, Comares, 1989, 214 pp.**

El autor en la presente obra realiza un estudio detallado y completo de la institución del retracto litigioso, institución escasamente estudiada a pesar de su importancia, como señala el propio autor. Es un estudio minucioso por cuanto analiza detalladamente el origen y evolución histórica de la institución, tanto en el Derecho comparado como en el nuestro, atendiendo a los antecedentes legislativos correspondientes. E, igualmente es completo, al examinar detalladamente cada requisito concreto y dentro de él los diversos problemas planteados, exponiendo las distintas líneas doctrinales y jurisprudenciales, así como su crítica razonada y su conclusión.

Entrando ya en el análisis estructural de la obra que realiza el autor, diremos que es el siguiente:

En el Título I, denominado «Encuadramiento preliminar», el autor comienza por manifestar la importancia de la institución en el siglo XIX, frente a su negación en el siglo XX para seguir con el estudio de su evolución histórica en el Derecho romano, medieval y moderno. Señalando la justificación de la institución por el conflicto de intereses que surge entre el principio de libre contratación

y el favor «debitoris» (Capítulo 1). Igualmente realiza su evolución histórica en el Derecho español, viendo su primera regulación en el Proyecto de 1851, que se recoge sin modificación en el C.c. actual, en los artículos 1.535 y 1.536 (Capítulo 2). Sigue manifestando el carácter flexible de la legislación española respecto a las prohibiciones legales de ceder «ad potentiores», recogidas con el criterio de especialidad, en el artículo 1.459, y con el general en el 1.535 (Capítulo 3). Al entrar ya en el estudio directo del retracto de créditos litigiosos, el autor la incluye en la cesión de créditos en general, considerándolas como el efecto jurídico de otro contrato (Capítulo 4).

En el Título II, «Derecho de adquisición preferente del crédito litigioso», comienza por distinguir en el derecho de retracto como derecho real, dos facetas: la sustancial, civil o estática (el retracto como derecho subjetivo); y la procesal o dinámica (acción atribuida al deudor para la realización del derecho) (Capítulo 5); sigue por analizar el problema de la naturaleza jurídica, tema muy controvertido, viendo como su carácter en netamente retractual, a partir del Proyecto de 1836, y, tras analizar las diversas teorías existentes, se pronuncia a favor de la naturaleza jurídica de retracto, pero peculiar por el objeto (Capítulo 6). Sigue, señalando la función social y pública que cumple el retracto, y señala que en el litigioso tiene como objetivo disminuir la litigiosidad, por lo que frente a las diversas opiniones sobre el tipo de derecho que es, lo considera un derecho de expropiación (Capítulo 7). Posteriormente, analiza el sentido que debe tener el derecho reconocido al deudor, y tras señalar diversas teorías, considera que ese crédito es todo derecho del titular activo de la obligación de recibir una prestación que reacaiga sobre derechos, acciones o bienes incorporeales (Capítulo 8).

El Título III, «Requisitos y eficacia del derecho de retracto de créditos litigiosos», comienza por analizar los presupuestos para que nazca tal derecho (Capítulo 9), y señalando el carácter estático del retracto como facultad del deudor que tiende a una extinción del crédito, ante una cesión onerosa del crédito litigioso (Capítulo 10), siempre que el crédito sea litigioso (de existencia o cuantía controvertidas), comenzando su litigiosidad cuando se admite a trámite la demanda, y acabando cuando haya una sentencia firme, con valor de cosa juzgada (Capítulo 11). Igualmente, señala la necesidad de que el cesionario reclame judicial o extrajudicialmente el pago del crédito litigioso al deudor, como elemento nuevo y distinto a la notificación de la cesión ordinaria (Capítulo 12). El plazo para ejercitar ese derecho es de 9 días, desde la reclamación del pago, siendo un plazo perentorio de caducidad, y de carácter civil, que se inicia por el conocimiento extrajudicial de la reclamación, o por la notificación judicial de la comparecencia del cesionario en el proceso, y termina cuando hay una sentencia firme sobre el crédito (Capítulo 13). Ejercitado dicho derecho, el deudor obtiene la extinción del crédito, previo reembolso del precio de la cesión, más intereses, y costas (Capítulo 14). Los efectos producidos por el retracto, son de dos tipos: a) sustanciales: la sustitución del deudor en la titularidad activa del crédito, verdadera subrogación, instantánea, así como la extinción total del crédito litigioso; y b) procesales: fin del proceso mediante un auto (Capítulo 15).

En el Título IV, analiza los supuestos exentos, bajo la denominación de «Cesiones exentas de retracto y prelación retractual», señalando la polémica del artículo 1.536, cuyo fundamento es la no existencia de especulación en todos los casos, y rechazando por inadmisibles la excepción del 1.536.3 (Capítulo 16).

En el problema de los supuestos de colisión de preferencias, ve una pauta indirecta en el artículo 1.536, y señala que tal colisión debe ser entre retractos de igual rango, dando preferencia al retracto de coherederos sobre el de los condueños o partícipes y éste sobre el de los consocios. Pero si fuese una colisión entre retrayentes del mismo derecho se aplicaría el criterio del prorrateo (Capítulo 17).

Finalmente, en el Título V, «Ejercicio del derecho de retracto del crédito litigioso», estudia el ejercicio por la vía civil del derecho del deudor, tanto extrajudicialmente (Capítulo 18), como judicialmente mediante varios cauces judiciales: el juicio declarativo ordinario, el de retracto legal y el de los incidentes (Capítulo 19). Seguidamente, estudia el cauce del juicio de retracto como el más adecuado y previsto por el legislador, y analiza los diversos momentos procesales (Capítulo 20). Finalmente, acaba por analizar el procedimiento incidental de retracto, como abreviado, cuya única diferencia procedimental con el juicio de retracto es su sustanciación en la misma pieza de los autos principales (Capítulo 21).

Es una obra, importante y exhaustiva, donde se realiza un estudio detallado y fundamentado de la institución, aunque existan algunas ideas que pueden ser criticables, como su concepto de cesión, su idea de dominio de los derechos de crédito, o bien, la idea de que todo recurso, incluso los de revisión o amparo sirven para hacer resurgir el derecho de retracto del deudor cedido. A pesar de ello, no puede negarse que es una obra que tiene importancia no sólo teórica, por analizar diversas teorías existentes en cada tema, sino también práctica, por resaltar los diversos inconvenientes judiciales probables si no se ejercita el derecho o la acción de retracto en el momento oportuno, y debe reconocerse el mérito del autor por su realización.

REMEDIOS ARANDA RODRÍGUEZ

**RAGEL SANCHEZ, Luis Felipe: «Las urbanizaciones de uso privado», Madrid, 1990, Editorial Tecnos, 159 pp.**

Con la denominación de urbanizaciones de uso privado se está haciendo referencia en la obra objeto del presente comentario a un fenómeno de creciente difusión en la práctica y que trata de dar solución a toda una amalgama de aspiraciones humanas, derivadas en su mayor parte de un intento por escapar de la agresión psíquica representada por el medio urbano sin renunciar por ello a las ventajas inherentes al fenómeno ciudadano. De este modo, viene resultando frecuente desde hace ya algunas décadas que en su publicidad las empresas inmobiliarias hablen de «zonas residenciales», «urbanizaciones» y otras denominaciones diversas que aluden básicamente a la existencia de una serie de servicios e instalaciones cuya utilización y disfrute se pretende sean reservados en régimen de comunidad para los propietarios o titulares de un derecho cuyo objeto venga constituido por el uso o aprovechamiento de las parcelas, chalets, pisos, locales o apartamentos, constitutivos de la que podríamos denominar parte privativa de la urbanización, por contraposición a la zona ocupada por las instalaciones y servicios antes aludidos.

No obstante, la proliferación de este producto característicos del mercado inmobiliario no ha sido objeto de una atención específica por parte del legislador,