

B i b l i o g r a f í a

Revistas alemanas

Köllenreuter.—La discusión sobre los bienes de las familias que fueron reinantes en Alemania. (*Deutsche Juristen Zeitung*. Año 31, cuaderno 2, págs. 110-115.)

Un artículo muy sensato, escrito antes del referendum a que se sometió el caso, exponiendo las dificultades que ha suscitado para la recta solución del pleito, el haberlo planteado no como una cuestión de derecho y de derecho público, como en realidad es, sino como un asunto de opinión partidista. El no haberse llegado a una ley única que señale puntos de vista comunes a todos los territorios del antiguo imperio, es la primera dificultad con que se tropieza ; el haberse dictado en algunos de aquellos leyes especiales, ya en forma de convenios, aprobados legislativamente, ya como leyes ordinarias, el haberse abandonado en otros el asunto a resoluciones judiciales, complican más la cuestión.

El autor se decide por el sistema de la ley general para todo el imperio, sin que se concierten pactos privados entre las antiguas dinastías y los gobiernos actuales, por entender que aquéllas carecen a la hora presente en Alemania de una representación de derecho público, de igual modo que antes la ostentaban incluso en relaciones jurídicas que mantenían sobre bienes ; por la separación rígida entre el patrimonio que como personas privadas poseyeran y los bienes que disfrutaran como funcionarios investidos en cargos de la más alta jerarquía, limitando la indemnización o arreglo a es-

tos últimos vienes, y someter los pormenores concretos de tal arreglo a un Tribunal especial para todo el imperio, el cual debería ser nombrado por las autoridades constituidas en Alemania, sin aceptar, como algunos partidarios de los Hohenzollern insinuaban, una representación de las antiguas dinastías.

Engel.—La legislación austriaca durante el año 1925. (*D. J. Zeit.*, Año 31, cuaderno 3, págs. 195-199.)

Se refiere principalmente el autor a la reforma constitucional y de algunas instituciones administrativas, pero hay también reseña de actos legislativos interesantes para el Derecho privado, sobre todo en sus relaciones con la cuestión monetaria, como por ejemplo la obligatoriedad de los balances en oro para las Sociedades mercantiles.

Sobre tema análogo, en la misma revista. *Witmayer*, año 31, cuaderno 7, págs. 484-487.

David.—Sobre las ventas de inmuebles afectas de nulidad. (*D. J. Zeit.* Año 31, cuaderno 1.º, págs. 35-38.)

Es un alegato más en favor de las prescripciones de forma para la validez de los actos jurídicos por los que se transfiere el dominio de los bienes inmuebles y una censura del amparo que al puro contrato real de transmisión otorga el parágrafo 313 del Código civil alemán.

El caso más típico se presenta por rebajar inmoderadamente el precio al hacer el convenio de venta, judicial o notarialmente, completándolo en una estipulación separada, no pública ; siendo el motivo de este recurso el burlar las cargas fiscales, da lugar a una complejísima figura jurídica de dos pactos relacionados, que obligarían a demostrar, caso de litigio, que el consignado en documento privado forma parte integrante del primero, según la voluntad manifiesta de las partes, y amenaza la validez de todo el acto jurídico.

Se acude con frecuencia al remedio que proporciona la *Auflassung* (investidura) como un contrato real en el sentido germánico,

para lo cual se requiere solamente el acuerdo de voluntades en cuanto a la transmisión, independientemente del contrato consensual.

Wilke.—Las reformas en el derecho sobre bienes y el derecho hereditario en Inglaterra. (*D. J. Zeit.* Año 31, cuaderno 1.º, páginas 52-56.)

Las siete leyes inglesas de 1925 sobre el régimen de los bienes inmuebles y sucesión en los mismos de un modo particular, han entrado en vigor a partir de 1 de Enero de 1926. Recogiendo mucho de leyes anteriores modernas, completando la fundamental de 1922, procurando asimilar en lo posible la contratación sobre inmuebles a la que regía para los bienes muebles, suprimiendo restos muy incrustados todavía en el sistema jurídico inglés, de edades pretéritas, estas leyes presentan un interés excepcional. Hacer un resumen de sus preceptos principales a través de la recensión anotada, carecería de interés, tanto más cuanto que está hecho de primera mano, con notable extensión y claridad por Nicolás Pérez Serrano en la Revista de Derecho privado, tomo de 1924.

Arrendamientos.—El «no uso» como «uso contrario a lo pactado». (*D. J. Z.* Año 31, núm. 4, pág. 310.)

Una sentencia del Tribunal Supremo alemán reconoce que el cesar en la utilización de un inmueble destinado a fábrica según las estipulaciones del pacto de arrendamiento, es motivo para el desahucio. El fundamento de este fallo por un lado está en una cláusula especialísima relativa a la merced a pagar (consistente en una cantidad fija y en una participación gradual en los beneficios de la fabricación), pero tiene puntos de vista más generales, como la doctrina de que el no uso del objeto del contrato para el fin a que se destina de común acuerdo entre arrendador y arrendatario, debe equipararse a un uso contrario a lo pactado (parágrafos 553 y 581 del Código civil alemán) en cuanto ese no uso puede, en definitiva, producir un perjuicio al arrendador tan grave o mayor que el uso contrario a lo pactado, en sentido estricto.

Legislación civil.—La Revista citada (número 6 del año 31, página 428) inserta la noticia de que la Asamblea nacional turca

reunida en Angora ha tomado el acuerdo de adoptar íntegramente la legislación civil suiza. Hachenburg, el autor de la crónica donde se consigna esta noticia, expresa sus dudas respecto a la posibilidad de adoptar, por vía legislativa, un Derecho extraño, y más, dada la inmensa distancia de cultura que separa ambos pueblos.

Bunge.—El procedimiento de compensación en el Tratado de Versalles, en conflicto con la legislación alemana sobre revalorización de las hipotecas (*D. J. Z.* Año 31, cuaderno 7.^o págs. 491-95.)

Alude a una de tantas complicaciones como ha suscitado la cuestión de la *Aufwertung*, cuando se han pretendido acoger a las disposiciones sobre el caso súbditos extranjeros de países que fueron beligerantes, a pesar de que en el Tratado de Versalles se establecían las normas con arreglo a las cuales había de computarse la cuantía de esos créditos hipotecarios (artículo 296 letra e) a favor de extranjeros y en contra de alemanes. El autor se decide por la no aplicación a ellos de los preceptos sobre revaloración.

Marsson.—La fijación de los precios de arrendamiento en fincas urbanas y el tipo «arriendo en tiempo de paz». (*Deutsches Wohnungs-Archiv*. Año 1, cuaderno 4.^o págs. 163-167.)

En todas partes suscita dificultades la aplicación de los preceptos jurídicos encaminados a regular lo que se ha llamado en Alemania régimen económico coactivo de las cuestiones relacionadas con la vivienda. La ley sobre arrendamientos, según el autor de este artículo, presenta como enquistadas, algunas reformas que se llevaron a su texto primitivo y que desdicen del sistema de éste, tal como aparecía en el proyecto. Así, por ejemplo, la posibilidad de corregir el precio de los arrendamientos, teniendo en cuenta los precios usuales en 1 de Julio de 1914, pero no limitando el uso a su significado de práctica social, sino refiriéndolo a lo que era practicado en una casa o edificio determinado, con lo cual podría resultar que un inquilino que tuviese un piso logrado a bajo alquiler podría verse constreñido a una elevación de la merced, si los restantes vecinos pagaban cantidades proporcionalmente mayores en la misma finca.

El autor señala otros preceptos, discutidos en la doctrina y en

la jurisprudencia, el importe de las rentas de todo el edificio, por ejemplo, cuando en aquél la mayoría de los que lo habitasen fuesen copropietarios y sólo hubiese un inquilino, en cuyo supuesto algunos Tribunales entendieron debía tomarse en consideración el valor assignable en 1 de Julio de 1914 a los locales ocupados por copropietarios, la necesidad de señalar en su resolución el Juzgado de inquilinatos al fijar cuál es el precio usual, los beneficios que haya tomado como tipos de comparación, etc.

Genthe. — El derecho aplicable a las nuevas construcciones (D. W. A. Año 1, cuaderno 7.º, págs. 313-18.)

La dificultad mayor para aplicar o no los preceptos de excepción en esos casos radica en la determinación del concepto de «edificio nuevo». Así, por ejemplo, la jurisprudencia alemana se ha inclinado a no hacer figurar en ese concepto y a someter, por tanto, al régimen especial de las leyes sobre arrendamientos los pisos añadidos a una casa existente y las viviendas que resulten de obras para hacer habitables partes de edificios que antes no lo eran. Otro supuesto de duda se encuentra cuando en un solo contrato, y por precio único, se arriendan habitaciones ya existentes, con otras nuevas; alguna sentencia de un Tribunal bávaro decide que en este caso habrá de atenderse al conjunto de habitaciones con mayor importancia para ver si es aplicable el régimen excepcional de las leyes sobre arrendamientos o las disposiciones del Código civil sobre esos contratos. El autor encuentra incorrecta esta interpretación desde el momento en que, terminantemente, esos locales nuevos están excluidos del régimen de aquellas leyes por precepto de ellas mismas.

Vertmann. — La consignación de un precio falso en la compra-venta. (Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht. Año 19, número 23.)

Wolpers y Custodis. — Para la adquisición de bienes inmuebles por las Comunidades eclesiásticas ¿se necesita la autorización del Estado? Resolución dictada por el ministerio de Justicia prusiano con observaciones de los Notarios. (Zeitschrift für das Notariat. Colonia. Año 71, número 2.)

Metzges.—*Laesio enormis* en las compras realizadas durante el período de inflación. (*Leipzig. Zeits. f. Deut. Recht.* Año 20, número 3.)

Halfen.—*Numerus clausus* (*Oesterreichische Amvalts-Zeitung*. Año 3.º, número 4.)

Roth.—El rango de la hipoteca del cedente. (*Juristische Rundschau*. Año 2.º, número 5.)

Ratzenhofer.—Las teorías jurídicas de Nussbaum sobre el dinero y las deudas de dinero. (*Gerichtszeitung*. Año 77, número 5.)

Daimer.—Contratos con vicio de nulidad y sus consecuencias. (*Zeitschrift des Bayerischen Notarvereins*. Año 3.º, número 2.)

ROMÁN RIAZA.

Profesor de Historia del Derecho.

ESPAÑA

Tratado de Derecho civil español, por el Dr. Calixto Valverde y Valverde, Rector y catedrático de Derecho civil en la Universidad de Valladolid.—3.ª ed. Talleres tipográficos Cuesta. Valladolid. Cinco tomos, en 4.º

- I.—Parte general.—604 págs.—1925.
- II.—Derechos reales.—795.—1925.
- III.—Derechos personales o de obligaciones.—680.—1926.
- IV.—Derecho de familia.—656.—1926.
- V.—Derecho de sucesión *Mostricama*.—635.—1926.

Los arrestos juveniles del docto y veterano profesor de la Universidad de Valladolid no le permiten la simple reimpresión de su conocido Tratado, y aunque procura conservar las líneas generales de la exposición, no deja sin atento examen y minuciosa crítica las monografías y discursos de estos últimos años que se relacionen con los problemas o conceptos estudiados.

Fervoroso devoto de la regla de conducta *nulla dies sine linea*, acumula paulatinamente en las copiosas *notas* el resultado de sus lecturas y las ideas capitales de sus discusiones e investigaciones sobre el *derecho nuevo* y la legislación novísima.

Para dar una muestra del entusiasmo con que aborda los problemas, vamos a copiar los párrafos que dedica a la célebre cuestión del contrato consigo mismo que ha puesto sobre la mesa de estudio la Resolución de la Dirección general de los Registros de 29 de Diciembre de 1922.

Como es sabido, el Centro Directivo denegó la inscripción de una escritura en que el padre de unos menores de edad les donaba unos bienes y aceptaba en nombre de ellos la donación, por las siguientes consideraciones :

1.^a La cuestión fundamental planteada en la nota recurrida es la conocida en la técnica moderna con el epígrafe de autocontratación, contratación consigo mismo, o, como se ha titulado en nuestra patria, contrato sobre las varias personas de un solo sujeto, pues sin necesidad de resolver si la donación es un acto o un contrato o requiere la aceptación del donatario antes de ser inscrita, basta para aproximar este caso al indicado problema general, la circunstancia de que en la escritura autorizada por el Sr. M... se haya intentado consignar la concurrencia de dos declaraciones de voluntad, la del donante y la del donatario, con ánimo de engendrar obligaciones perfectas ;

2.^a A pesar de ser escasos los precedentes que en el Derecho romano se encuentran con motivo de los pagos que el tutor se hace en nombre de su pupilo, del mutuo con que el doble carácter de tutor y particular celebra y de la compra por sí en pública subasta de bienes de aquél, y aun siendo casi refractarias al último supuesto la ley 4.^a del título 5.^o de la Partida 5.^a, y mucho más la ley de Don Alfonso XI, incluida en la Novísima Recopilación con el número 1.^o del título 12, libro X, es necesario reconocer que en el número 4.^o del artículo 275 del Código civil, y sobre todo en el 267 del Código de Comercio, se sientan los jalones para llegar a la especial figura jurídica en cuestión ;

3.^a Desechadas, por virtud del reconocimiento legal aludido, tanto las objeciones de orden psicológico como las de orden jurídico, basadas en la necesidad de que coincidan dos voluntades o

exista un acto bilateral para que surja el contrato, queda destruída igualmente la dificultad que en los casos estudiados nace al tratar de comprobar la existencia de un consentimiento interno, desde el momento en que la voluntad del compareciente, manifestada en su doble carácter de donante y donatario, se ha exteriorizado en una escritura pública que hace prueba contra terceros del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste;

4.^a El argumento tradicional de que la diferencia de aspiraciones e intereses que normalmente juegan en el cierre de un contrato impide que se atribuya eficacia jurídica a las decisiones de un solo sujeto como juez y parte, no ha impedido a la doctrina moderna admitir la posibilidad de que se contrate consigo mismo, cuando el representado dé para ello su autorización expresa, o la Ley la presponga, cuando se trata de cumplir una obligación ya contraída, y, en fin, cuando la causa jurídica o la correspondencia de intereses de ambas partes aleje toda sospecha de lesión de una de ellas;

5.^a Si en atención a que las donaciones son actos de liberalidad cuyas consecuencias económicas se resuelven normalmente a favor de los donatarios y cuya forma no siempre se ajusta rigurosamente a los moldes contractuales, puede en principio autorizarse la concurrencia en un solo sujeto jurídico de la doble cualidad de donante y donatario, máxime cuando es el padre quien la asume, han de quedar fuera de esta autorización aquellos actos a título gratuito que, por envolver una posible contradicción de intereses o un peligro inmediato o remoto de los derechos pertenecientes a los hijos menores de edad, necesitan para su perfección la concurrencia de una persona especialmente encargada de evitar el perjuicio presente o futuro, la cual, en el régimen actual del Derecho familiar español, no puede ser otra que el defensor judicial a que se refiere el artículo 165 del Código civil; y

6.^a La escritura objeto de este recurso compromete a los donatarios en la transcrita cláusula cuarta a no estimar inoficiosa la donación ahora ni al abrirse la sucesión del donante, así como en quinta eleva tal deber a la categoría de obligación, que ha de ser exactamente cumplida por los hijos del donante, y ante la posibilidad de que los derechos legitimarios de cualquiera de los menores pudiera correr peligro por virtud de este compromiso, caso de que las citadas cláusulas no se estimen, con un criterio más riguroso, nulas por

implicar una renuncia o transacción sobre la legítima futura, ha de concluirse que dicho instrumento público es defectuoso en cuanto se refiere a la aceptación por el mismo donante y no se halla extendido con arreglo a las formalidades y prescripciones legales.

Frente a esta doctrina, el profesor Sr. Valverde despliega en batalla la siguiente argumentación :

La nulidad del acto en cuestión la proclama la Dirección por las derivaciones y consecuencias que pudiera tener la validez del mismo en la legítima de los hijos, viendo en él un pacto de sucesión futura, cosa que está terminantemente prohibida por nuestro Código. A no ser esto, la Dirección da por supuesta la validez del autocontrato, y a mi juicio, esto no puede sostenerse sino con ciertas reservas y limitaciones, tanto más cuanto que ni la doctrina científica ni la legislación positiva están de acuerdo.

Cierto es que Römer explica el autocontrato por la concurrencia de dos voluntades de igual valor en la misma persona, una la voluntad suya y la otra la que el mismo representa ; que para Arnó entre otros, con la transformación de concepto de la obligación romana el contrato se distingue más que por ser una relación entre las personas, un enlace entre dos patrimonios y por tanto no repugna que una misma persona tenga a su disposición dos patrimonios, siendo por tanto el *selbstcontrahiren* un caso de representación directa de representante con el representado ; que Rümelin ve en la contratación consigo mismo más que un contrato un acto unilateral que produce efectos de contrato, siendo consecuencia del principio moderno que admite la representación directa permitiendo a una persona disponer de varios patrimonios, pero también es verdad, a mi juicio, que el *selbstcontrahiren* no concuerda con la noción clásica del contrato y que para ésta doctrina no puede admitirse la conclusión de un contrato por una sola persona.

Puede decirse que, en términos generales, los que admiten con estas amplitudes el contrato consigo mismo, confunden el contrato con el acto jurídico. Si éste crea, modifica o extingue una obligación y pone en relación varios patrimonios, le falta para que sea contrato el concurso de voluntades, el acuerdo o transacción de interés opuestos, pues el contrato más bien que diferenciarse de otros jurídicos por sus efectos se distingue de ellos por su formación, por lo cual dice bien Demogue, el contrato resulta, no de que las re-

laciones se establezcan entre dos patrimonios, cosa que tiene lugar también en los actos unilaterales, sino de que las relaciones se establecen entre varios patrimonios *por el intermedio de varias voluntades*. Para dar explicación jurídica a lo que muchos llaman auto-contratos, hay que ir a la doctrina de los actos unilaterales, y mientras la voluntad se mueva en este campo, bastará una sola declaración, pero cuando se requiera por el derecho la manifestación de una doble voluntad, no basta que una misma persona por sí y en representación de otra se realice, se precisa la intervención de otra voluntad o de algún otro requisito que complemente la declaración, pues como dice Plank, es necesario que el contrato se exteriorice, bien por una declaración ante testigos, o por una inscripción en algún Registro, por lo que opino con Endemann, que cuando el acto jurídica consigo mismo es permitido, aun cuando muchos autores llaman contrato, es simplemente un acto unilateral.

En los actos consigo mismo fuera del campo de la representación, tal ocurre con la hipoteca del propietario, estimo que no pueden llamarse contratos sino actos jurídicos unilaterales, por lo mismo que no hay colisión ni oposición de intereses de distintas personas, y la doble personalidad del emitente de la declaración, no hay inconveniente en admitirla y darla validez.

Pero la autocontratación, cuando opera en el campo de la representación, necesita de ciertas garantías: la voluntad doble de un sujeto para que el derecho la otorgue plena eficacia. En la representación voluntaria solamente cuando el mandatario esté autorizado expresamente para el *selbstcontrahiren* podrá realizar actos que tengan absoluta validez, y en la representación legal, la de los tutores y la de los padres, v. gr., el derecho deberá exigir o la autorización expresa de la Ley para simplificarles, o la ratificación de los actos por los representados, o la intervención de otras personas u organismos que ostenten la representación de los protegidos en estos casos, pues sólo así pueden estar garantidos los intereses de aquellos a quienes la ley otorga su función protectora. Más bien que un problema de doctrina científica que requiera por su propia índole modificar las bases en que se apoya la contratación, es la teoría del contrato consigo mismo de técnica jurídica, pues no fué desconocida en ninguna legislación ni por tanto puede decirse que es una figura jurídica nueva. Si por las complejidades de la vida moderna

es más frecuente su uso y la opinión científica, en parte, se inclina a dar validez a esos actos que el derecho clásico no permite, entiendo que no por eso se alteran las reglas y fundamentos de la contratación; antes bien, la función del legislador y de la jurisprudencia es la de buscar garantías y formas que hagan compatible la auto-contratación con los principios tradicionales y salvaguarden los intereses de las partes contratantes.

El derecho comparado no suele hablar concretamente del contrato consigo mismo; tan sólo el Código alemán, en su artículo 181, lo reglamenta con tal nombre. Esto no quiere decir que en las demás legislaciones no haya preceptos aplicables al caso, antes bien, se ve muy claramente su criterio. Los Códigos civiles europeos son contrarios a la validez de los actos realizados consigo mismo por los representantes legales y adoptan garantías muchos de ellos para darles eficacia, hacen intervenir a otras personas o exigen requisitos especiales de forma, pero en general puede afirmarse que son opuestas a tales actos. Por lo que se refiere a la representación voluntaria, y más concretamente al caso del comisionista, hay dos criterios en las legislaciones: mientras que Alemania, Italia y Portugal les admiten, otras son opuestas a su validez salvo la autorización expresa del comitente; en estas se hallan Inglaterra, Suiza y España (puede verse las obras de Giorgi y Demogue, *Tratado de Obligaciones*, tomo I; Rümelin, *Das Selbstcontrahiren*; Römer, *Rechtsgeschaft des Stellvertreters*, etc., 1874; Gouget, *Contrat avec soi-même*, 1903; Fadda, *Le exaggerazioni della teorica dell'auto-contratto*, tomo III; Leone, *Rivista di Diritto civile*, 1916; Castan, Nota en la *Revista de Derecho privado*, de 1917).

A. DE L.

A todos los Registradores de la Propiedad, Notarios, :-: Procuradores, Abogados, ES INDISPENSABLE :-:



Con su tapa de metal y su tablero.

LA ORGÀ-PRIVAT

*POR SU PRECIO ECONÓMICO :-: POR SU HERMOSA APARIENCIA
:-: :-: :-: POR SU GRAN SOLIDEZ :-: :-: :-:*

Es una máquina de oficina de 12 kilogramos de peso.
Cabe el papel de barba.

PRECIO 700 PESETAS AL CONTADO

A plazos de	{	Medio año.....	750 pesetas.
		Un año.....	800 —
		Dos y medio años.....	900 —

DIRIGIRSE AL REPRESENTANTE GENERAL

ROBERTO WIRTH
Lealtad, 8. = MADRID