

V A R I A

Curso de Derecho romano.—Fascículo II.—Derecho Procesal civil romano, por don Urcisino Álvarez Suárez, Catedrático de la Universidad de Madrid.—Instituto de Estudios Políticos, 1950.

En el número 237 de esta Revista, de febrero de 1948, página 134, tuve la satisfacción de ocuparme del Fascículo I de este Curso de Derecho romano y en cuanto allí dije, me ratifico ahora, ya que el Fascículo actual es continuación del publicado en 1948 y el autor se supera a sí mismo, por muy difícil que parezca.

Consigné allí mi opinión de que estábamos «ante una nueva exposición del Derecho romano, con sistematización y concepción originales». Acerté de lleno en la diana. Álvarez Suárez habla conforme el lenguaje moderno, con la técnica que manejamos, pero con las ideas más puras romanas y esta labor de adaptación, de llenar el odre nuevo con vino viejo, es muy delicada. Se necesita enorme valía personal, dotes excepcionales y un esfuerzo titánico intelectual. El profesor se muestra siempre como un gran pedagogo y sin fatiga se lee y se comprende cuanto dice. La dificultad ha de estar en la retención de lo leído, por la densidad y minuciosidad de la exposición.

Es singular que en el *ius Quiritium* parece indudable que el derecho subjetivo tuvo una existencia previa a las *actiones* que protegían su ejercicio, mientras que en el Derecho clásico, por el contrario, es la acción protectora la que primeramente nació y gracias a ella se fué configurando el poder jurídico que constituye la

esencia del derecho subjetivo. Esta razón primordial obliga a que se estudie ante todo el Derecho Procesal civil de Roma.

Es muy difícil el enjuiciamiento de una exposición de Derecho procesal y más difícil aún dar idea o hacer una crítica de esta exposición, que por referirse a trámites, cada uno debería ser objeto de crítica separada. Pero cuando se trata del Derecho Procesal civil romano, la tarea se convierte en imposible, porque abarca el desarrollo paulatino de las instituciones durante muchos siglos, y cada época, cada momento histórico, aporta muchos granos de arena al edificio en construcción. Desde el sistema de la justicia privada, primitivo y probablemente feroz, hasta que el Estado recaba para sí la administración de justicia, existieron etapas en las que el magistrado interviene para imponer pactos entre las partes y no para juzgar, función atribuida al juez privado; el Estado controla nada más.

Por otra parte, en el Derecho Quiritario, la acción civil es el medio protector de un derecho reconocido por la Ley, mientras que la acción pretoria es una protección otorgada por el magistrado a una situación de hecho, que no es derecho subjetivo. El actual concepto de pretensión, afirma Alvarez Suárez, que no fué conocido por el Derecho romano.

Cada acción, individualmente considerada, había de ejercitarse en el procedimiento de las *legis actiones*, por su especial tramitación, y en el formulario había de ser reflejada en la especial clase de fórmula. En el procedimiento extraordinario, la distinción de las diversas clases de acciones, pierde importancia, y se llega a una generalización del concepto de acción.

El procedimiento de las acciones de ley, con su etapa *in iure* ante el magistrado, para que éste, mediante una serie de formalismos legales conceda y admita la acción, designe el juez y se acuerde entre las partes la *litis contestatio*, pasando el asunto a juez privado para que se verifique la prueba y emita su opinión (*parere, sententia*), era un procedimiento rígido entre ciudadanos romanos, y en el que no cabía la protección de los derechos no amparados por el *ius Quiritium*, ni los pertenecientes a peregrinos. Por eso, nació el procedimiento formulario, que amparaba todos los derechos, y en el cual se realizaba la *litis contestatio* por la redacción de un documento escrito (fórmula), se fijaban los términos de la controversia

y se designaba el juez, ante quien se desenvolvía, la segunda etapa (*apud iudicem*).

Ahora bien, en casos especiales, el magistrado, apoyado en el *imperium*, resolvía por sí la controversia. Entonces surge el procedimiento extraordinario, que ya extendiéndose en la época imperial, hasta ser utilizado con preferencia. Prepondera ya la intervención estatal absoluta.

Esta es, a grandes rasgos, la evolución histórica del proceso civil romano. Al estudio particularizado del mismo está dedicada la obra, y se examinan bajo el epígrafe general de «El nacimiento y la protección de los derechos subjetivos»: I. Cuestiones generales del Derecho Procesal civil (desarrollo histórico del procedimiento; organización judicial; tiempo, lugar, idioma y publicidad del procedimiento). II. Los procedimientos civiles romanos: a) Partes litigantes. b) Las *legis actiones* (sus clases; procedimiento *in iure* y *apud iudicem*: defectos, ensayos de reforma y procedimiento *per sponsionem*). c) El procedimiento formulario; la etapa *in iure*: preliminares; el proceso ante el magistrado; la *litis contestatio*; estructura y contenido de la fórmula; labor realizada por el pretor mediante las fórmulas; clases de acciones. La etapa *apud iudicem*: presencia y ausencia de las partes; curso del proceso ante el juez: *altercatio* y *probatio*; medios directos y presunciones; los presupuestos y requisitos de la sentencia; efectos de la sentencia; remedios contra la sentencia. d) Ejecución de la sentencia; la *bonorum venditio* y la *distractio bonorum*. e) Protección jurídica extrajudicial; estipulaciones pretorias, *missiones in possessionem*; interdictos (concepto, origen, procedimiento, efectos, clasificación); *restitutiones in integrum*. f) El arbitraje privado. g) El procedimiento de cognición oficial o procedimiento extraordinario; sus posibles causas; caracteres generales; curso del proceso. h) Procedimientos especiales (sumario, interdictal; por rescripto; monitorio y ejecutivo en los papiros greco-egipcios). i) Las costas procesales. j) Responsabilidad del juez, oficiales, asesores, abogados y procuradores. k) Procedimientos no estatales (arbitraje privado; ante autoridades eclesíásticas). l) Fueros especiales.

Tal es el resumen del índice, que ocupa seis páginas y que no se puede compendiar en una nota, por su detalle, que facilita enormemente la busca de la materia o trámite judicial que interesa.

Como es natural, es constante la referencia a las fuentes y a las opiniones de los autores, y se ponderan las interpolaciones objetivamente, sin admitir las exageraciones partidistas, propias de la infancia de toda nueva teoría.

Las acciones contenciosas de ley, o sean: la *actio sacramentum in rem* y la *actio sacramentum in personam* (esta última poco conocida por las lagunas de la Instituta de Gayo), que eran las *legis actiones* de carácter general; la *actio per iudicis arbitrive postulationem*, utilizable sólo en los casos prescritos por la ley, y la *actio per condictionem*, de carácter abstracto, creada por la *Lex Silia* (250 a. C.), se contemplan separadamente en su ritual, tramitación, palabras sacramentales y características esenciales.

Las acciones de ley de carácter ejecutivo, son bordadas por el autor. La oscura figura del *vindex* de las XII Tablas, en la *actio per manus iniectionem*, ha merecido mi atención en varias ocasiones. Sus contactos con el fiador y su posición de subrogado en lugar del deudor, en unión de otras intervenciones me desconcertaban, para fijar su verdadero papel en el proceso. Álvarez Suárez reconoce que es una figura confusa, pero arroja tanta luz en cuanto dice, que hace de ella el mejor esbozo que conozco. También la *Lex Poetelia*, de tanta transcendencia en el estudio de la *obligatio* y en sus efectos sobre el patrimonio del deudor, abandonando el *corpus* como objeto directo de la misma, es tratada sucintamente, pero con claridad. Respecto la *legis actio per pignoris capionem*, afirma su carácter ejecutivo, aunque en el caso de oposición del deudor se plantea como acción declarativa, y rechaza la opinión de Solm, que le asigna un carácter declarativo al creer que engendra un verdadero proceso y al diferenciarla del *pignoris capio* extrajudicial.

Avancemos, pero a saltos, por el procedimiento formulario. El fascículo está plagado de modelos de fórmulas y de explicaciones acerca de cada trámite. Destaca el estudio de la *litis contestatio* y sus efectos en cuanto a la acción, en cuanto a la relación litigiosa y en cuanto al derecho sustantivo que se ha hecho valer, con notas incesantes de las fuentes. Las partes ordinarias y extraordinarias de las fórmulas se desarrollan ordenadamente. Las ordinarias, que son: el nombramiento del juez, la *intentio*, *demonstratio*, *adiudicatio* y *condemnatio*; y las extraordinarias, o sean: la *exceptio* y la *praescriptio*, no escapan a minuciosas observaciones y explicacio-

nes agotadoras, y aparece en relieve la labor del pretor, que auxiliado por los juriconsultos corrigió, suplió y adaptó a las nuevas situaciones, el fosilizado *ius civile*.

El repertorio de las acciones romanas, tan manoseado y clasificado por la jurisprudencia postclásica y las escuelas de los glosadores y postglosadores, nos es presentado según el criterio diferenciador que les es peculiar, y se señala su naturaleza y objeto. No se olvida el problema de la obligación natural, enlazado con la prescripción. Es inexcusable, aunque doloroso, prescindir de toda alusión a esta parte del fascículo, objeto de minuciosa atención por Alvarez Suárez, y resbalemos, pasando páginas y páginas, hasta llegar a la ejecución de la sentencia.

Como la sentencia no es más que la *opinión* del juez privado, el litigante victorioso podía solicitar la ejecución de aquélla mediante la *actio iudicati*, que originaba un nuevo proceso. Es decir, otro calvario, y con perdón de los romanistas, no puedo menos de criticar el empirismo romano, que con sus sutilezas y complicaciones tejó una red que tenía que asfixiar a los pobres romanos, aun dentro de las ideas y forma de vida de la época. Este Derecho, admirable por muchos conceptos, adolece, a mi juicio, de gravísimos defectos, entre los cuales destacan la falta de sistematización (que originó contradicciones, inexplicables entonces y en épocas posteriores), y el sistema de clandestinidad en la ordenación jurídica de la propiedad, con ese caos de la *possessio*, del que aún no hemos podido desligarnos; y ese laberinto de la *traditio*, que cuanto más *facta* es más enrevesada y más inútil.

Pues bien, conseguido el decreto de ejecución sobre la persona y sobre los bienes del litigante vencido, o solamente sobre la persona o los bienes, variaba el destino del deudor. Si la ejecución era personal, se podía llegar al famoso texto del último párrafo de la Tabla III, según el cual, *si plus minusve secuerunt, se fraude esto*, o sea; que si eran varios los acreedores podían repartirse el cuerpo del deudor en proporción a la cuantía del respectivo crédito. (Ortolán tradujo: «Si ellos cortan más o menos, cúlpense a sí mismos»; y Bonfante: «Si han cortado más o menos, sea sin menoscabo.») Claro que este categórico procedimiento fué suavizado poco a poco y no consta fuese aplicado nunca, aunque la situación del *addictus* era cuasi esclavitud, y por ello pagaba con su trabajo o con sus

bienes, ya que poseía capacidad para poseerlos y enajenarlos, y la utilizaba mediante la cesión de todos ellos, *cessio bonorum*, al acreedor, para que éste los vendiese en pública subasta, *bonorum venditio*, globalmente o uno a uno, hasta saldar la deuda, *distractio bonorum*, previa la *missio in bona* o puesta en posesión de dichos bienes.

Entre los medios de protección jurídica extrajudicial, se comprenden los interdicta y las *restitutiones in integrum*. Álvarez Suárez realiza en estas materias un formidable trabajo de sistematización y concreción, y nos ofrece, en resumen, cuanto de interés encierran estas instituciones romanas, de tan claro influjo en nuestro derecho. Aplaudo que, para no enturbiar las aguas, se abstenga de tratar de la posesión romana en el fascículo, ya que tiene, que tratar más adelante de tan interesante problema.

Por último, el arbitraje privado, el procedimiento extraordinario y los procedimientos especiales (con una breve y sustanciosa referencia a los papiros greco-egipcios), etc., son tratados con maestría y con el mismo exquisito cuidado y alto nivel. El autor parece que ha pensado cada palabra y cada frase antes de darlas a la publicidad, y, además, las garantiza con la cita de la fuente romana a que corresponden.

Y termino rogándole me disculpe esta pésima reseña de su obra, siquiera por la imposibilidad material de compendiar lo que él ha compendiado de un mundo de textos.

Nueva Enciclopedia Jurídica. Tomo I. — Francisco Seix, editor. Barcelona, 1950. Publicada bajo la dirección de don Carlos E. Mascareñas, con la colaboración de eminentes profesores y juristas. — 1.036 páginas. Encuadernación holandesa, granate, con tejuelos negros.

Hace muchos años, al comienzo del tercer lustro de este siglo, apareció en el mundo jurídico patrio la tan conocida *Enciclopedia Jurídica Seix*, pero desde entonces puede decirse que ha cambiado todo, desde la manera de ser y pensar hasta el modo de hacer, y mirar. El ambiente, el progreso científico, los nuevos modos, y las modernas teorías, la técnica jurídica, la vida misma, al trastocar

conceptos y prácticas; hacen relativamente inservible lo que antes se tuvo por duradero y definitivo.

Nada tiene de extraordinario que se piense en la renovación de los instrumentos jurídicos de trabajo, adaptándolos a las circunstancias de tiempo y situación o estado de la ciencia a que están dedicados, con el fin de recoger los avances doctrinales y la legislación en vigor. Nuestros diccionarios jurídicos, que prestaron servicios inestimables, han quedado anticuados y los apéndices anuales, necesarios para poner al día la materia objeto de modificaciones son tantos, que la búsqueda es farragosa y el manejo dificultoso, con gran pérdida de tiempo. Más de treinta tomos a examinar, aun con la ayuda del Índice progresivo de Aranzadi, constituyen un obstáculo, que era urgente eliminar. Por eso, varias editoriales se disponen a refundir y confeccionar diccionarios que en diez o doce tomos ofrezcan al lector cuanto esté vigente. Algunas ya han puesto a la venta el primer resultado de su labor. «Seix» es una de ellas. Pero con una grata novedad. El tomo I no comienza con la palabra que ha de encabezar el diccionario. Es algo más: Es una visión de conjunto de cada una de las ramas del Derecho. Si la Enciclopedia es jurídica, justo es también que ante todo se examine el concepto del Derecho y se dé idea de su contenido, de un modo general, pero suficiente para reflejar el concepto en sus líneas fundamentales.

El Índice de artículos del tomo I debe copiarse, aun cuando la enumeración sea un tanto fatigosa. Comienza con la palabra Derecho, para seguir con los Derechos administrativo, aéreo, agrario y canónico. Continúa con el Derecho civil, y expone a continuación el Derecho civil de Aragón, Cataluña, Galicia, Mallorca, Navarra y Vizcaya. Luego, el Derecho colonial, común, constitucional, del trabajo, eclesiástico, financiero, foral, histórico, industrial, inmobiliario, internacional público e internacional privado. Y por último, aparecen los conceptos de Derecho marítimo, marroquí, mercantil, municipal, natural, notarial, penal, político, privado, procesal, público y romano.

Los artículos están redactados por colaboradores de gran talla, dirigidos por Carlos E. Mascareñas. Como siempre sucede en esta clase de obras, cada trabajo es de distinta factura y el valor intrínseco tiene que ser desigual, pero siempre dentro de un nivel alto. Como ejemplos, solamente indicaremos que Roca Sastre ha

redactado el artículo sobre Derecho inmobiliario, Prieto, Castro, el de Derecho procesal y Alvaro d'Ors el de Derecho romano. Entre los que colaboran en el tomo I y los que han de colaborar en los sucesivos, figuran nombres de mucho prestigio, encabezados por Castán, catedráticos en gran número, notarios, fiscales, abogados en ejercicio, etc.

En la voz «Derecho foral», el nombre de Ureña, autor del artículo correspondiente en la Enciclopedia Jurídica Española, renace como representante de los juristas que fueron, maestros muchos de valores actuales.

La extensión de los trabajos varía según la rama del Derecho que traten. Abundan la bibliografía y las citas doctrinales de españoles y extranjeros. La parte histórica está muy cuidada. La jurisprudencia se prodiga, cuando es menester señalarla.

Como referencias *ad exemplum*, en la primer palabra, Derecho, desarrollan Condomines y Pou de Avilés. Concepto (etimológico, vulgar, científico y las definiciones formalistas, analíticas, individualistas, sociológicas e intermedias). Propiedades. El Derecho y las normas analógicas. Divisiones del Derecho (subjetivo y objetivo; natural y positivo; eclesiástico y secular; interno e internacional; sustantivo y procesal; público y privado). El Derecho como ciencia y como arte. El método jurídico.

En el Derecho aéreo; el catedrático don Manuel Gordillo examina esta recién nacida disciplina con fina penetración didáctica, y nos muestra el Contenido, denominación y notas características. Condición jurídica del espacio aéreo. El Derecho aéreo internacional (acuerdos, convenciones, conferencias, elaboración doctrinal, organismos internacionales). Los Derechos nacionales aéreos (fuentes legales, el Derecho español, fuentes de procedencia internacional, bibliografía y legislaciones extranjeras). Las leyes citadas, innumerables, clasificadas por años y naciones, al igual que los convenios, acuerdos, tratados, canje de notas, etc. Quien quiera orientaciones doctrinales y legales, las encuentra, y además puede ampliar su estudio, porque en el texto se dan referencias para ello.

En el Derecho inmobiliario, Roca nos expone el concepto, caracteres e historia (la publicidad en el Derecho romano, germánico y español); los sistemas jurídicos de ordenación de la propiedad inmueble y los principios hipotecarios, pero no con excesiva concre-

ción; puesto que comprenden veinticinco páginas del libro. En cambio, la bibliografía es escasa, por haber predominado un criterio doctrinal y la preocupación de decir o indicar mucho en poco espacio.

Que me perdonen los demás colaboradores que no haga alusión al mérito de sus trabajos, y que ni siquiera cite sus nombres. No acabaría nunca, y ahora sólo trato de presentar el libro a quienes le desconozcan, cantar sus excelencias globalmente y recomendar su adquisición, en la seguridad de que me lo han de agradecer, quienes sigan el consejo.

Como puede apreciarse, este tomo no es una vista panorámica o una disquisición doctrinal, sino que reúne condiciones muy apetecibles para el consultor. El actual momento jurídico de la doctrina; la legislación y la jurisprudencia; está reflejado exactamente como prólogo al diccionario enciclopédico que ha de ver la luz a continuación. Dato curioso: no hay advertencia preliminar, prólogo o guía que nos indique el pensamiento del editor. Se entra decididamente en la exposición de la palabra Derecho. Por eso, puede considerarse como prólogo de calidad todo el volumen.

El esfuerzo realizado ha de tener sus compensaciones, y con seguridad se puede anunciar que la *Nueva Enciclopedia Jurídica de Seix* ha de superar en el aprecio de los juristas el indiscutible éxito que antaño tuvo la *Enciclopedia Jurídica*, de la cual es sucesora legítima; y Seix puede enorgullecerse de continuar una brillante historia al servicio del Derecho, merecedora de gratitud y de que se corresponda por los profesionales con la divulgación de sus excelentes artículos. Y también estamos seguros de que los sucesivos tomos alcanzarán gran difusión y han de ser muy elogiados. Amén.

Hipoteca del derecho arrendaticio (especialmente en Empresas y locales de negocio), por don Juan Vallet de Goytisolo, Notario de Madrid.—Editorial «Revista de Derecho Privado». (Volumen XV de monografías prácticas de Derecho español. Serie J.)

Aún no hace muchos meses que tuve conocimiento de que se estaba gestando este libro, y me parece imposible que en tan breve espacio de tiempo se haya podido edificar semejante construcción

científica. Estaba convencido de que con elegancia, buen gusto, ingenio y enorme cultura vería la luz un folleto, un trabajo de poco más de cien páginas; que no me defraudaría, porque Juanito Vallet nunca defrauda, pero de contenido limitado en consonancia con el examen de una hipoteca que ha de recaer o que puede recaer sobre un solo derecho. Es más: en algún apunte facilitado por mí a quien lo hubo menester, había echado un vistazo genèral al tema, y me pareció posible tal hipoteca, siempre y cuando pudieran eludirse ciertos peligros, latentes en el articulado de las Leyes de arrendamientos.

Pero me he encontrado con algo más que una monografía, encabezada por un prólogo de Álvarez Róbles, Notario de Bilbao y Decano del Colegio Notarial de Burgos, afectuoso al par que austero, con ribetes filosóficos, según corresponde a la idiosincrasia del prologuista, y; cómo no, probablemente redactado en media hora y al terminar el último minuto del plazo que se había señalado para hilvanarle. Una de las cosas más inexplicables para mí es cómo un Notario, que nunca tiene prisa, y que parece serio, severo y hiérático (con frase de Altube), es capaz de organizar las Semanas Notariales de verano en Santander, que requieren la velocidad de un ciclón, y se nos aparece en el trato como un formidable, ameno y anecdótico conversador, pleno de simpatía y cordialidad, en perpetua contradicción con su elegante tiesura característica. Traigo a colación esta interesantísima figura de hombre bueno, todo corazón e inteligencia, con motivo de su prólogo, porque creo que se está en deuda con él y que aun no se le ha rendido el tributo debido por su destacada labor en el Decanato. Y quienes tengan que oír, que oigan.

Pero volvamos a Vallet. Podemos afirmar que es un coleccionista de textos en latín, en italiano, en francés, en catalán y, desde luego, en castellano; que se ha empeñado en demostrarnos que los ha leído, meditado y entendido, según acreditan las continuas citas y notas al pie de página; y que para él es cosa muy sencilla ocurrírsele un tema inédito, original, excelente plato del día y empezar a cocinarle, echando en el puchero, a su debido tiempo, el ingrediente doctrinal que corresponde, medido, probado y pesado en balanza; para que ni sobre ni falte, ingrediente que siempre tiene a mano o que saca de la manga con la facilidad del prestidigitador. Así le resultan a él

sus trabajos perfectos, perfilados y a punto para que los entienda cualquiera.

Empecemos por un vistazo al volumen. Prólogo. Planteamiento práctico de la cuestión. *Primera parte*: Escrúpulos dogmáticos. La relatividad de los conceptos. Notas críticas sobre la pretendida naturaleza personal del derecho del arrendatario. Observaciones sobre la naturaleza jurídica de la hipoteca. El problema de la posibilidad de encasillar la totalidad de los derechos patrimoniales colocándolos en una de las dos categorías clásicas de derechos reales y derechos de crédito. Intento de explicación técnica de la hipoteca de arrendamiento.

Segunda parte: Posibilidad legal y contenido de la hipoteca de arrendamiento. *Tercera parte*: Dificultades prácticas que ofrece la hipoteca del arrendamiento de local de negocio: Panorama general y clasificación. Obstáculos resultantes de los requisitos exigidos para el traspaso de locales de negocio por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Inconvenientes derivados de las causas de extinción del arrendamiento, especialmente de aquellas en las que intervenga la voluntad del arrendatario. Limitaciones de la hipoteca de arrendamiento de empresa derivadas de las causas de extinción de este derecho.

Apéndice: Intento de proyecto de escrituras de hipoteca de arrendamiento del local de negocio juntamente con la empresa del arrendatario: a) Sin intervención del arrendador. b) Con intervención y aprobación del mismo. Índice alfabético de materias (el índice general va en cabeza).

La primera observación aparece, ilógicamente (porque es comenzar por el final), ante los proyectos de escrituras. Personalmente me gustan poco los modelos, pero en casos como el presente, en que se trata de novedades, de problemas peligrosos con facetas innumerables, nada mejor que un modelo redactado por quien ha estudiado a fondo todos o la mayoría de los supuestos que pueden presentarse. No sólo facilita la labor del profesional, sino que le evita muchas horas de meditaciones y de compulsas de textos legales, artículos doctrinales, y posibilidades prácticas. Es un acierto que hay que destacar, y el mejor resumen de una labor doctrinal, orientada a crear nuevas formas como base de crédito.

En la primera parte se inquiere la verdadera naturaleza del arrendamiento según la doctrina, la ley y la jurisprudencia, y se determina esta naturaleza mediante el estudio de los caracteres de

inmediatividad; permanencia; absolutividad y oponibilidad de la relación arrendaticia, con ciertas derivaciones de la misma, para inclinarse a que se le debe asignar un carácter real.

Las teorías sobre la naturaleza jurídica de la hipoteca se exponen ordenadas y sencillamente, ya que, existe alguna crítica revisionista de la naturaleza real de aquélla y ciertas interpretaciones del *ius distrahendi*. Contemplamos las teorías de la hipoteca como derecho sobre el valor, como derecho de realización de valor, como ejecución procesal del derecho de crédito, como derecho real de garantía; las teorías meramente procesalista de la sujeción, del vínculo de indisponibilidad, del sometimiento a priori de la finca hipotecada al poder de ejecución, y de la concentración y fijación de la sujeción (Haftung) como elemento separado del débito, y sin olvido del estudio del derecho de preferencia y de la reipersecutoriedad en la hipoteca (oponibilidad *erga omnes*). Igualmente, nos hace el autor consideraciones muy acertadas acerca del carácter borroso que presentan los derechos para ser catalogados, decididamente entre los derechos reales y personales, para deducir que los posibles obstáculos dogmáticos desaparecen si solamente viésemos en la hipoteca una forma de garantía basada en la constatación registrar y examinar después el problema de los derechos sobre derechos, en relación con su terminología, con el problema de fondo (consideración como cosa del derecho principal y superposición de nuevos derechos) y con su utilidad práctica, clasificando los supuestos del artículo 107 de la Ley Hipotecaria en cuatro grupos, en atención a si la hipoteca alcanza a la totalidad de la cosa; a una porción cuantitativa; a la cosa, pero concretándose en una utilidad cualitativamente determinada de la misma; o tan sólo a la cesión del derecho de hipoteca. La de arrendamiento cree debe comprenderse en el grupo tercero.

A su juicio (y al mío), es posible la constitución de esta clase de hipotecas. Los hipotecaristas, en general, la jurisprudencia hipotecaria (Resoluciones de 12 de marzo de 1902 y 15 de junio de 1929), el número 5.º del artículo 2.º, y el número 2.º del artículo 106 de la Ley Hipotecaria, y los arrendamientos regidos por la legislación común, por la especial de arrendamientos rústicos y por la de arrendamientos urbanos (de viviendas y de locales de negocios), son examinados para determinar aquella posibilidad, con minuciosa aten-

ción respecto al requisito de enajenabilidad. El contenido objetivo de la hipoteca (extensión de la misma a mejoras, muebles, indemnizaciones, frutos, edificios, etc.), no presenta problema excepcional. Este se halla cuando se hipoteca la empresa juntamente con el local donde radica, y con tal motivo verifica el estudio de la empresa, de sus elementos esenciales y accesorios, etc. El trabajo que representa esta segunda parte del libro, es una guía segura para encontrar la solución buscada.

Por último, en la tercera parte se desbordan las facultades críticas del autor con meticulosidad y cuidado exquisitos. Como que en esta parte radican los obstáculos que pueden oponerse a la hipoteca del arrendamiento del local de negocio y de la empresa. Los requisitos de los artículos 45 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (traspaso, tanteo, retracto, preaviso, dación o adjudicación judicial en pago de deudas, etc.); las causas de extinción del arrendamiento, principalmente por voluntad del arrendatario (renuncia, rescisión, mutuo disenso, muerte, ruina, expropiación o declaración del estado ruinoso de la finca y otras causas), son examinadas separadamente, así como las limitaciones de la hipoteca de arrendamiento de empresa derivadas de las causas de extinción de este derecho (expiración del término, falta de pago del canon, mal uso, infracción de condiciones del contrato, resolución del derecho del arrendador, etc.). Todo se medita, se pesa y es objeto de escrupulosa atención, además de comparaciones analógicas de gran valor, como por ejemplo, el estudio del antiguo artículo 118 de la Ley Hipotecaria (ver hoy el 214 del Reglamento Hipotecario).

En resumen. Se ha desbrozado una senda y por ella puede transitarse si nos acomodamos a la realidad de la vida todos, y principalmente la jurisprudencia. Vallet señala un rumbo y flotan en él dudas de importancia, pero el servicio prestado excede de una orientación o de una sugerencia. Ha demostrado una posibilidad, y esto es mucho en materia virgen hasta la publicación del volumen que comentamos y del que nada más hay que decir, porque nunca se terminaría de elogiar. *El autor es* PEDRO CABELLO, el autor es el Registrador de la Propiedad.