

reglamentar los arrendamientos rústicos y de organizar su jurisdicción, la legislación actual supone, bastante artificialmente, la existencia de una corporación general agrícola donde figurarían propietarios y colonos. Pero, por otra parte, es notorio el exclusivismo de los verdaderos profesionales de la agricultura, explotadores de la tierra, traduciendo bien a las claras ciertas disposiciones una tentativa de extinción de la categoría social de los arrendadores de bienes rústicos, considerados como extraños a la profesión agrícola. De todas formas, la tendencia aparece mal definida, y además haría falta, por otro lado, suprimir el sistema de sucesión hereditaria que puede transmitir bienes del propietario a sus hijos, incluso si éstos no son agricultores profesionales.

Los caracteres de las actuales disposiciones, según afirma el autor, han influido en la naturaleza jurídica del derecho del colono derivante del contrato de arrendamiento rústico. Cita a Planiol que enseña es sobre todo la explotación, la empresa agrícola, lo que la ley pretende asegurar al colono, y afirma que este derecho, a ser mantenido en la explotación, se traduce para el arrendatario en un derecho sobre las construcciones y tierras que forman parte de la misma, el cual presenta caracteres esenciales que obligan a tratarle como derecho real inmobiliario, lo que no impide que del arrendamiento surjan para el arrendatario también una serie de derechos de crédito que la actual legislación admite y refuerza.

Tratadas estas cuestiones en modo preciso y evitando la polémica doctrinal propia de ellas, el autor desarrolla a lo largo de este manual, que por diversos conceptos y en su género pueda considerarse como ejemplar, todo lo relativo a elementos, vicisitudes y conexiones del contrato de arrendamiento rústico según la moderna legislación francesa.

Javier ALONSO MARTIN

**VISCO, Antonio:** "Le case in locazione nel diritto vigente", quarta edizione. Dott. A. Giuffrè, Editore. Milano, 1953; 644 págs.

La legislación italiana en materia de arrendamientos urbanos ha dado lugar a una serie de trabajos por lo más destinados al comentario amplio y detallado de los textos legales. Por el contrario, la presente obra pretende una visión unitaria de la situación actual, para lo cual el autor añade en esta cuarta edición una copiosa y actualizada jurisprudencia.

Las numerosas dificultades con que el intérprete tropieza al tratar de los arrendamientos urbanos derivan, a juicio del autor, de que una relación de derecho privado, confinada originariamente en uno de los capítulos del Código civil, llega a constituir un problema de interés social regulado por una compleja legislación de carácter excepcional. Los principios de derecho común no bastan, a su juicio, para disciplinar la materia y se sustituyen frecuentemente por normas que suponen una abierta desviación de aquéllos.

El tratado ha tenido en Italia una indiscutible fortuna porque el sis-

tema seguido por Visco consiste en el análisis profundo de los casos prácticos tal como se plantean en la realidad para deducir de ellos un conjunto de principios básicos aplicables a toda la materia.

La obra aparece distribuída en trece extensos capítulos, en los que se desarrolla todo lo relativo a la naturaleza jurídica distintiva del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, formación y requisitos del mismo, forma y garantía requeridas, duración del contrato según se trate de régimen normal o de régimen de vinculación, la renta en ambas hipótesis, obligaciones y responsabilidad del arrendador, obligaciones del inquilino, toda la gama de posibles vicisitudes del contrato, extinción y sus causas, subarriendo y, finalmente, todo lo relativo al arrendamiento de empresas, habitaciones amuebladas y procedimiento de desahucio en general viene expuesto en los dos últimos capítulos.

El trabajo, como se ve, pretende la comprensión de toda la materia de los arrendamientos urbanos, así como el encuadramiento de la especial legislación vinculadora en aquella común. Por otra parte, contiene un detenido estudio de todas las cuestiones de procedimiento como integración necesaria del derecho sustancial.

Javier ALONSO MARTIN