

al concepto jurídico unitario de empresa: el de unidad patrimonial y el de responsabilidad del sujeto titular. El empresario, como sujeto de derechos y obligaciones, titular de la empresa y responsable de las actividades de ella, es el motor y alma que coordina en unidad patrimonial los factores de capital, trabajo y producción, de control técnico y de técnica contable, de relaciones públicas y de soluciones laborales. Por otra parte, la empresa agraria es explotación y unidad orgánica, a lo que no se opone la idea de utilidad, aprovechamiento y buena administración, que son precisas en toda explotación agraria. Por tanto, unidad orgánica, unidad económica, unidad patrimonial, es el núcleo fundamental de la empresa agraria evidenciado por las leyes reguladoras de las explotaciones y de las fincas rústicas. Destaca en ella, según se deduce de las leyes, su constitución unitaria, tanto en normas generales como en las particulares de carácter fiscal y laboral. Empresario agrario es el titular de la explotación agraria, sin poder confundirse en sentido propio, titular de la explotación con titular dominical de la finca. Aparece, pues, la empresa con trascendencia superior al empresario individual, como unidad patrimonial en coordinación de actividades y responsabilidades, produciendo bienes y servicios traducidos en beneficios lucrativos. Después de tratar de los criterios de la jurisprudencia, muy tenida en cuenta en todo el trabajo, principalmente en cuanto a arrendamientos urbanos y rústicos, sienta el autor como conclusión final la de que en la convergencia de las dos líneas investigadoras, la de la empresa agraria y la de la empresa mercantil, se encuentra el concepto jurídico unitario de empresa. Y se define así: unidad orgánica patrimonial compuesta por elementos espirituales, personales y materiales, y dirigida por el titular a producir bienes o servicios con la finalidad de obtener beneficios lucrativos. Su naturaleza se corresponde con la de un patrimonio especial, de la teoría general del patrimonio y más propiamente inserta en el capítulo del Derecho de obligaciones del Derecho civil.

Como se ve por el bosquejo que a grandes rasgos hemos trazado de este trabajo, se trata de hallar el concepto unitario de empresa, de uno de los muchos puntos de confluencia en que juegan criterios y conceptos económicos y criterios jurídicos, y en lo que, también como en otros supuestos, el Derecho da las normas rectoras para la ordenación de los fenómenos económicos. Un trabajo, en definitiva, que constituye una novedad en nuestra literatura jurídica, y que sin dudarle servirá de punto de partida óptimo para otros estudios derivados de su contenido.

J. SANTOS BRIZ

BONET CORREA, José: "Arrendamientos urbanos con renta actualizada. Cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo". Pamplona, 1978, 2.^a ed. revisada y puesta al día. Editorial Aranzadi. Un volumen de 266 págs.

La obra del profesor Bonet Correa, sobre la renta actualizada en los arrendamientos urbanos, alcanza ahora su segunda edición, siendo enri-

quecida por la doctrina y la jurisprudencia habida en estos últimos años. Es muy importante en cuanto a la cuestión de la validez de las cláusulas de estabilización, actualmente resulta por el artículo 100 de la LAU, al admitirlas, pero se plantea más dudosa para las cláusulas de elevación de renta, debido a la interpretación y aplicación de la doctrina legal que sigue haciendo el Tribunal Supremo, a pesar de lo dispuesto por el artículo 98 de dicha LAU.

La obra mantiene inalterada su originaria estructura expositiva, por lo que, después de un prólogo explicativo de cuestiones, resultados y fines, se divide en tres capítulos: el primero contiene una introducción sobre la historia inmediata de la legislación de arrendamientos urbanos referida a las cuestiones de bloqueo de la renta, su actualización legal y su estabilización voluntaria a través de la legislación especial del período 1914 a 1936, así como en las legislaciones locativas urbanas de 1946, 1956 y la vigente de 1964.

El capítulo segundo se dedica al examen particularizado de aquellas sentencias del Tribunal Supremo donde se habían pactado cláusulas de estabilización de la renta, bien en locales de negocio (SS. 25 enero 1955, 28 noviembre 1957, 19 diciembre 1966, 8 febrero 1967, 15 febrero y 26 diciembre 1972, 25 enero 1973, 27 febrero 1974 y 11 junio 1974), o ya en viviendas (S. 15 febrero 1972).

El capítulo tercero aborda las posiciones del Tribunal Supremo ante cláusulas de elevación de la renta en arrendamientos de locales de negocio, donde el Tribunal Supremo muestra su posición contradictoria, ya por su admisión (SS. 20 diciembre 1972, 23 abril 1973, 26 diciembre 1973, 25 septiembre 1976, y 4 junio 1977) o, bien, al declararlas nulas (SS. 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 18 febrero 1971, 16 junio 1973, 9 febrero, 5 marzo y 23 diciembre 1974, 28 octubre y 28 noviembre 1975, 31 marzo y 2 diciembre 1977).

En el apartado segundo de este capítulo, además, se trata a las cláusulas de estabilización en los contratos de arrendamientos de industria que son declaradas como válidas (SS. 29 diciembre 1971 y 4 junio 1977).

La obra concluye con un índice completo de las Sentencias del Tribunal Supremo que han abordado y debido resolver sobre una cláusula de actualización de la renta, ya de estabilización o bien de elevación, así como con otro índice de materias muy especificado, lo que facilita muy útilmente su consulta.

R.

CREMADES, Bernardo María: "Panorámica española del Arbitraje Comercial Internacional". Editorial Pons. Madrid.

Con razón y por muchas razones, el autor del libro reseñado pondera la importancia del arbitraje. Hoy, la cláusula compromisoria o, como se dice con prurito de precisión técnica, el contrato preliminar de arbitraje,