

planteándose las siguientes cuestiones: *a)* ¿la prórroga del contrato de arrendamiento implica también la prórroga del subarriendo?; *b)* ¿es aplicable al subarriendo el sistema legal de prórrogas (arts. 9 y 10 LAU de 1994)?; *c)* ¿es posible la tácita reconducción del subarriendo conforme a las normas del Código civil?

En segundo lugar, la profesora Rodríguez Martínez se centra en la diferenciación de las facultades de no renovación y de desistimiento del arrendamiento por parte del arrendatario. Analiza las consecuencias que el ejercicio de cada una de esas facultades tiene sobre el subarriendo, tanto en los arrendamientos para uso de vivienda como en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda y expone los medios de defensa que tiene el subarrendatario a su alcance para defender su derecho.

La tercera causa de extinción del subarriendo que estudia es la enajenación del inmueble arrendado por el propietario (arrendador), dando respuesta a diversos interrogantes: *a)* ¿es aplicable al subarrendatario lo dispuesto en el artículo 14 LAU de 1994?; *b)* ¿el subarrendatario está legitimado pasivamente para ejercitar los derechos de adquisición preferente del artículo 25 LAU de 1994?

A continuación, examina las diversas causas de extinción del contrato de arrendamiento como consecuencia de la resolución del derecho del arrendador previstas en el artículo 13 LAU de 1994 y sus repercusiones sobre el contrato de subarriendo.

La profesora Rodríguez Martínez finaliza su trabajo con una breve aproximación a otras posibles causas de extinción del subarriendo: *a)* la adquisición de la propiedad del inmueble arrendado por el arrendatario-subarrendador (confusión de derechos); *b)* la resolución del contrato de arrendamiento y la resolución del contrato de subarriendo (por aplicación analógica de las causas señaladas en el art. 27 LAU de 1994); *c)* la muerte del arrendatario-subarrendador y la muerte del subarrendatario; y *d)* la cesión del contrato de arrendamiento

6. La investigación realizada por la profesora Rodríguez Martínez permite redescubrir la figura del subarriendo; a través de su lectura comprobamos que se trata de un subcontrato que en la actualidad se sigue utilizando en la práctica y que su régimen jurídico no está bien perfilado, a juzgar por los numerosos litigios que existen en los tribunales sobre la materia. La publicación de este libro es, sin duda, una buena noticia, pues aporta luz a un tema que tiene muchos claroscuros.

Máximo Juan PÉREZ GARCÍA

VAQUERO PINTO, María José: *El arrendamiento de servicios (Propuesta de modelo general para la contratación de servicios)*, ed. Comares, Granada, 2005, 600 pp.

La obra cuyo comentario abordamos constituye la tesis doctoral de su autora. En su elaboración se aprecia la sabia dirección de doña M.^a José Herrero García, Catedrática de Derecho civil, a la que no se puede sino felicitar por el resultado obtenido por su discípula. He leído el estudio con mucho interés y detenimiento y me ha hecho reflexionar sobre cada uno de los interrogantes que suscita la cuestión que es objeto de investigación, que

no es otra que el grave problema que plantea la regulación de los contratos de servicios en el Ordenamiento jurídico civil. Como es sabido, dicha normativa se caracteriza por la ausencia de un sistema claro que defina los tipos contractuales con precisión, lo que, a su vez, provoca que la regulación sea inadecuada, con todo lo que ello implica en términos de seguridad jurídica. Por tanto, esta monografía supone, entre otras cosas, una nueva llamada de atención al legislador a propósito de la necesidad de abordar este problema de Derecho civil que amenaza con volverse crónico. Y digo una nueva llamada, porque son numerosos los estudios existentes sobre el particular; sin embargo, esto no significa que se trate de un tema agotado, ni mucho menos: así lo demuestra, no tanto la aparición de esta monografía, como el hecho de que en ella se viertan propuestas novedosas. Y ahí precisamente es donde creo que radica la importancia de esta obra, en la aportación de nuevas ideas o perspectivas. Propuestas que deben ser convenientemente valoradas, analizadas e incorporadas al debate científico.

No es éste lugar para contrastar opiniones sobre los problemas que se analizan en la obra, así que ahorraré al lector el discurrir de mis reflexiones. Sin embargo, sí que es ésta la ocasión de proceder a la complicada tarea –y digo complicada porque pocas veces se consigue realizar con plena satisfacción para su autor– de sintetizar en unas pocas líneas posturas basadas en un importante aparato argumental en el que nada es superfluo, ya que, de lo contrario, el autor hubiera prescindido en la exposición de lo que lo fuera. Tendré, por tanto, que aplicarme a dicha labor para, de este modo, informar del alcance y contenido de esta monografía que es de lo que aquí se trata.

La obra objeto de comentario se divide sistemáticamente en dos partes bien diferenciadas. La primera aborda el importante problema que supone desentrañar a qué criterios responde la sistematización –si es que puede hablarse de sistema– del conjunto de contratos de servicios en nuestro Ordenamiento jurídico-privado. La autora, tras exponer cómo entiende que se estructura este conjunto, cuáles son los criterios en torno a los que se ordena, y, en definitiva, cómo debería ser para que fuera eficaz, expone –en la Segunda Parte de la obra– cómo tendría que ser, a su modo de ver, la regulación del contrato de arrendamiento de servicios.

La propuesta de la autora en orden a la sistematización, se cifra en proponer el arrendamiento de servicios como tipo general de los contratos de servicios. Su regulación debería, por tanto, contener las normas que deban ser comunes a todos los contratos de servicios. Junto a este tipo contractual que podríamos denominar común, existen, según la autora, otros que, por sus intrínsecas características, merecen una regulación específica y diferenciada, bien en algún punto, bien en su totalidad.

Entre los tipos contractuales especiales contemplaría la autora, el contrato de obra y el de mandato. Para diferenciarlos del arrendamiento de servicios, busca la característica propia de cada uno de ellos, que es la que, en definitiva, hace necesaria una regulación diferenciada de la común, representada por la del arrendamiento de servicios.

Creo que en lo atinente al contrato de obra, la autora aporta una idea interesante al considerar que, mediante este tipo contractual, se articula únicamente la realización de obras materiales, mientras que la producción de obras inmateriales se reconducirían –entendiendo– al tipo general representado por el arrendamiento de servicios. Quizás la realización de obras inmateriales no precise de ninguna regulación específica y diferente a la común, ahora bien, lo que ya no sé es si para llegar a realizar tal propuesta era necesario prescindir,

como hace la autora, de la clasificación entre obligaciones de medios y de resultado, acogiendo las críticas que se han venido haciendo a tal distinción.

En cuanto al mandato, tras analizar exhaustivamente los criterios que se han venido proponiendo para diferenciarlo del arrendamiento de servicios, acoge la autora el de la sustitución, el cual parece siempre de entrada el más operativo a estos efectos y, en consecuencia, el más convincente –aunque, en mi opinión, no permite definir al mandato–. Ahora bien, no se limita a adoptar, sin más, el criterio de la sustitución sino que lo reelabora y lo lleva más allá: analizando en profundidad el papel de las instrucciones en la regulación que el Código civil contiene del contrato de mandato y la normativa referida a otros contratos mercantiles, entiende que nos encontramos ante un contrato que se caracteriza por articular una *gestión de negocios dirigida*, en la que el prestador del servicio –mandatario– tiene muy poco margen para decidir cómo presta el servicio, siendo el prestatario –mandante– el que instruye acerca de cómo ha de llevarse a efecto la gestión.

Después de proceder a la sistematización del conjunto de contratos de servicios, estudia la autora si la regulación de alguno de los tipos contractuales incluidos en el mismo, es apta como normativa común, es decir, para ser acogida como propia del arrendamiento de servicios. En cuanto a la regulación del mandato, pese a concebirla como mecanismo jurídico de articulación de la gestión de negocios dirigida, la autora considera que no es adecuada como normativa común, sin embargo, en base a su neutralidad causal, es decir, al hecho de que su regulación esté contemplando relaciones gratuitas y onerosas de servicios.

Tras considerar que ninguna regulación de los tipos contractuales de servicios contemplados en el Código civil es apta como normativa común a todos los tipos contractuales de servicios, la autora propone en la segunda parte de la obra las líneas generales de lo que debería ser esa normativa.

En este sentido, atiende primeramente a la idea de que la regulación del arrendamiento de servicios debe proteger la *personalidad del prestador del servicio*, debiendo considerarse, a este respecto, dos principios, recogido, uno, en el artículo 1098 CC –*nemo ad factum praecise cogi potest*– y el otro, en el 1583 CC –prohibición de vinculaciones perpetuas–.

En cuanto al primero se destaca en la monografía que la Ley de Enjuiciamiento Civil derogada no hacía referencia a medidas de coerción que obligaran a cumplir específicamente las obligaciones de hacer, de modo que el incumplimiento se traducía en una indemnización de daños y perjuicios. Aunque, teóricamente, se propusieran soluciones que superaran esta limitación, lo cierto es que esa situación legal española contrastaba con la de otros Ordenamientos extranjeros que efectivamente reconocían medidas que obligaban al deudor a cumplir en especie las obligaciones de hacer, como las *astreintes* del Derecho francés.

En este acertado análisis que se realiza en la obra acerca de la forma de compeler al cumplimiento en especie de las obligaciones de hacer, se destacan por la autora los límites que el principio *nemo ad factum praecise cogi potest* impone en este sentido, y que se cifran, por un lado, en la necesaria patrimonialidad de las medidas que pueden adoptarse, y, por otro, en la imposibilidad de exigir el cumplimiento en forma específica cuando el mismo conlleve una vulneración de los derechos fundamentales del deudor.

Si bien la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil supone, en este orden de cosas, una evolución con respecto a la situación normativa anterior, la autora realiza alguna crítica a la misma, como el hecho de que la multa única que se

impone al deudor de una obligación de hacer personalísima que incumple cuando el acreedor opta por el cumplimiento por equivalente parece una sanción privada que debería estar fuera del Derecho patrimonial. Por otro lado, entiende la autora que al deudor de una obligación personalísima se le deja en peor situación que al de una obligación de hacer fungible.

En cuanto al segundo límite mencionado, entiende la autora que la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil no lo contempla expresamente para el caso de obligaciones de hacer personalísimas, aunque recurre al Derecho sustantivo para entenderlo presente, considerando que la atribución de un derecho de arrepentimiento a favor del prestador del servicio puede representar la solución más adecuada cuando la protección de la dignidad de la persona pasa por la imposibilidad de obligarle a la realización del hacer del que es deudor.

Este discurso le lleva a afirmar la conveniencia de reconocer con alcance general al deudor de un servicio la facultad de arrepentimiento por motivos ideológicos, si bien entiende la autora que el deudor que ejercita dicha facultad debería indemnizar los daños causados por el incumplimiento. No obstante, y aunque esto pudiera llevar a pensar que, en tal caso, el deudor se sitúa en la misma posición que si incumpliera –pudiéndosele exigir entonces la correspondiente responsabilidad contractual–, el otorgarle la facultad de arrepentimiento le sitúa en mejor posición ya que impediría que se le pudiera exigir el cumplimiento de la obligación de hacer en forma específica.

En cuanto al segundo de los principios, es decir, el de *prohibición de vinculaciones perpetuas*, formulado en el artículo 1583 CC, es muy interesante la propuesta de su aplicación extensiva a relaciones de duración determinada que atentan contra la libertad de cualquiera de los contratantes. En cuanto a las consecuencias que pueda tener la vulneración de esta prohibición, entiende la autora que la nulidad establecida por el precepto permite entender que los contratos que la vulneran se consideren contratos de duración indefinida, los cuales son convenientemente analizados por la autora.

Posteriormente, la autora atiende al *personalismo propio del servicio* para determinar qué otras normas deberían establecerse para regular el arrendamiento de servicios. En este sentido, establece una distinción clara entre las obligaciones en las que las cualidades del deudor son relevantes objetivamente –lo que ocurre en todo contrato de servicios–, y aquellas en las que dichas cualidades son subjetiva o causalmente relevantes, reservando la calificación de obligaciones personalísimas o *intuitu personae* para estas segundas –p. 416–.

La autora intenta establecer una norma general para el caso de que se produzca una *alteración del sustrato personal* del contrato de servicios. Relacionando esta cuestión con la de la alteración sobrevenida de las circunstancias y sus consecuencias, entiende que debe excluirse la extinción del contrato. Tras un análisis pormenorizado de cada uno de los supuestos que pueden darse (fallecimiento del prestador o del prestatario, incapacidad, quiebra) y de la regulación que de esta cuestión se efectúa en sede de mandato, llega la autora a la conclusión de que cuando se produce una alteración del sustrato personal, la solución más adecuada es otorgar a las dos partes de la relación la facultad de resolver el contrato, considerando adecuado dar un amplio margen al arbitrio judicial.

Posteriormente y relacionado también con la idea del personalismo propio del servicio, afirma la autora la conveniencia de establecer para el arrendamiento de servicios una norma como la que se establece en el artículo 1594 CC para el contrato de obra, y que supondría reconocer al principal

una *facultad de desvinculación del contrato* por su mera voluntad. El fundamento de esta norma y la razón de la conveniencia de su aplicación generalizada lo encuentra la autora en la idea del ahorro del trabajo a realizar por el prestador del servicio cuando el mismo no reporta ninguna utilidad al prestatario. No obstante, realiza la autora alguna matización, considerando que las consecuencias del ejercicio de dicha facultad deberían estar en función de lo que denomina «ocasionalidad» de la prestación, que es el criterio que la jurisprudencia ha venido aplicando para decidir sobre el alcance de la indemnización debida al ejercitar la facultad.

No querría finalizar sin destacar la novedad de algunas de las propuestas que se realizan en esta monografía, las cuales vienen a enriquecer la discusión científica, y creo también conveniente resaltar el trazado de las argumentaciones que llevan a sostener cada una de ellas. De modo que felicito, una vez más y muy sinceramente, a la autora de la monografía y, por supuesto, a su directora.

María Teresa ALONSO PÉREZ
Profesora Titular de Derecho civil
Universidad de Zaragoza

VERDERA IZQUIERDO, Beatriz: *Los elementos definitorios de las arras en el Derecho Patrimonial*, ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2005, 252 pp.

En la nueva monografía que presenta la Dra. Beatriz Verdera Izquierdo, se ha centrado en uno de los aspectos básicos de las arras. En particular, y ante la dificultad intrínseca del concepto general de arras la autora ha elegido analizar aquellos aspectos y elementos que diferencian cada una de las clases posibles en función de sus características.

Como decimos, ésta no es la primera investigación de la autora, Profesora Titular de Universidad de Derecho Civil de la Universidad de Baleares. Ha publicado, específicamente, otro trabajo monográfico sobre *Los arrendamientos de local de negocios celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 en la LAU de 1994*, así como entre otros, estudios sobre la adopción y la donación de órganos.

En particular, esta obra está dividida en cinco capítulos, llevando el primero de ellos por título *Aproximación al concepto de arras en el derecho patrimonial*. Este capítulo introductorio se destina al acercamiento de los antecedentes normativos más inmediatos de la materia así como el vigente derecho patrimonial español. La profesora Verdera Izquierdo emprende su trabajo con la intención de «cimentar unos auténticos pilares a los efectos expositivos de la institución, con carácter general, que nos conduzcan a sentar unas bases sólidas de la figura con independencia de la clasificación». Por tanto, y ante la imposible confección de un concepto unitario de las arras, éstas serán explicadas según las funciones e intereses que satisfagan. No duda la autora en afirmar que estamos ante un concepto polivalente, que encontramos tanto en el Derecho de familia (arra sponsalicia) como en el patrimonial, a su vez, en este último existen diversos tipos con una configuración diversa y distinta.