

Ensayo de aplicación a la ley de Arrendamientos rústicos de la Teoría de la institución⁽¹⁾

Las profundas alteraciones en las condiciones de la vida no han repercutido apreciablemente en la esfera del Derecho. Pero la realidad, que muestra nuevos hechos, impone la construcción de un nuevo Derecho. Aferrados juristas, teóricos y prácticos, a una concepción clásica cuyo arranque hay que encontrar en el Derecho romano, no han sabido explicar ante el Derecho los nuevos hechos, porque aquél no podía en manera alguna servir para explicarlos. Sin embargo, en la mente de todos está que son cada día más numerosas las disposiciones legales cuyo contenido no puede encajar en lo que es, no obstante, para ellos indestructible. Es indudable que observan esta contradicción, que en contraposición a sus convicciones jurídicas ven aparecer otras nuevas, pero limitan su labor a encasillar en los moldes viejos este nuevo derecho que la vida hace surgir, sin tener en cuenta que es otro el trabajo a realizar. El nuevo derecho tiene vida propia y hay que encontrarle fundamento, y entonces, cuando esto esté logrado, lo que quede del viejo deberá arrumbarse para transportarlo al nuevo clima jurídico.

Nuestro siglo XIX, inspirado por la declaración de derechos y por

(1) El trabajo de D. Fernando Canipuzano «El arrendamiento de fincas rústicas, ¿es contrato o institución?», publicado en la *Revista de Legislación y Jurisprudencia* del pasado mes de Agosto, nos ha animado a ordenar las notas que utilizamos para exponer en el Seminario de Derecho privado de la Universidad Central (27 Mayo 1935) la posibilidad de fundamentar con esta doctrina el derecho especial de arrendamientos rústicos.

el Código napoleónico, fijó, lo mismo que en otros países, una serie de marcos jurídicos que antes de que el siglo terminara empezaban a resquebrajarse y continúan resquebrajándose cada vez más. «Los nuevos marcos están todavía por llenar, percibiéndose sólo los primeros esbozos. Instituciones inéditas e imprevistas, inaprensibles para el pensamiento jurídico tradicional, surgen espontáneamente de todos lados en aumento arrollador. La discordancia, el abismo entre los conceptos jurídicos consagrados y la realidad jurídica presente, se acusa cada vez más profundamente y amenaza con llegar a ser trágica. El esfuerzo para explicar estos cambios de perspectiva jurídica no puede dar resultado satisfactorio sin que al mismo tiempo se reemplacen por nuevas categorías jurídicas comúnmente admitidas (1).

Los conceptos jurídicos han de ser abstraídos de algo. Pero la fatalidad fué—como indica Spengler (2)—que en vez de abstraerlos de las fuertes y precisas costumbres de la existencia social y económica, se tomaron de los libros latinos precipitadamente y antes de tiempo, sustituyendo la experiencia práctica de la vida por una experiencia erudita, fundada en el puro análisis y enlace de los conceptos jurídicos, que a su vez descansan sobre sí mismos. Esta ha sido la causa de que hayamos olvidado por completo que el Derecho privado debe representar el espíritu de la existencia social y económica, y así resulta que se funda sobre una sombra, pues tiene su base en la economía del mundo antiguo.

La ley de Arrendamientos rústicos es expresión clara de este nuevo aspecto del Derecho, que aspira a recoger directamente la realidad económica y social. Esta Ley no sólo deroga los preceptos escuetos del Código civil que regulaban el arrendamiento de fincas rústicas, sino que modifica sustancialmente todo un sistema; los hechos acaecidos, la materia sobre que recaen los arrendamientos y consideraciones éticas, han hecho imposible la persistencia de los preceptos de nuestro Código civil y de la concepción que en el cam-

(1) G. Gurvicht: *L'idée du Droit social. Notion et système du Droit. Histoire et doctrine depuis le XVII siècle jusqu'à la fin du dernier siècle*. Sirey, París, 1932.

(2) La decadencia de Occidente. Véase M. G. Morente, «El Derecho según el pensamiento de Oswald Spengler», en *Revista de Legislación y Jurisprudencia*, tomo 148, páginas 170-183. Año 1926.

po del Derecho representaban los principios que le inspiraban. Estos, desenvueltos por una técnica consecuente, son inservibles para el manejo de la nueva Ley. Su estructura general y la mayor parte de sus preceptos son inexplicables a través de la técnica al uso.

* * *

En el Código civil el arrendamiento de fincas rústicas era un contrato de naturaleza análoga a los demás. Como en materia de contratación dominaba la libertad de estipulación, arrendador y arrendatario podían convenir las condiciones que quisieran. La justicia intrínseca en las relaciones derivadas del arrendamiento quedaba fuera del Código ; las cláusulas y condiciones que las partes, determinadas por el juego económico de la oferta y la demanda consignaban en el contrato, se consideraban justas por derivar del mutuo acuerdo. Se dejaba al hombre el extraordinario poder de crear Derecho.

Esta facultad creadora de las partes, quizá aconsejable en aquellos contratos en que la oferta y la demanda pueden tener elasticidad, no debe servir de base a los que, como el arrendamiento, recaen sobre cosas que no pueden ser aumentadas y que sirven para la satisfacción, por el hombre, de necesidades primarias. En ellos se debe intervenir para conseguir, de un lado, que su reglamentación sea justa, y de otro, que las cosas se utilicen en condiciones debidas para producir el mayor rendimiento.

El desacuerdo que hemos hecho resaltar entre lo que era el arrendamiento en el Código civil y lo que debía ser no se ha manifestado, sin embargo, hasta pasados muchos años de su promulgación. En la realidad, por la fuerza que tienen los estados de hecho, pervivía una situación que, al hacer innecesaria la aplicación de los preceptos del Código sobre esta materia, ocultaba las injusticias que contenían. Esta situación de hecho tenía su origen en la regulación de los arrendamientos en nuestra patria antes del año 1813. La organización de la propiedad antes de esta fecha, y en consecuencia la del arrendamiento, tuvo características distintas a las que después, en el siglo pasado, se reconocieron a este contrato. Aquella época y aquel Derecho llevaron hasta el Código un fondo de cordialidad, de buena fe, en las relaciones entre propietarios y colonos, que vivificó la armazón puramente racional de los preceptos de aquél,

inspirados al través del Código napoleónico por la Revolución francesa. Y así, en gran número de regiones españolas se admitía, a pesar de lo dispuesto en el Código civil, la transmisión del arrendamiento de padres a hijos no sólo por muerte, sino en vida del arrendatario e incluso con división de la cosa arrendada ; se concede al colono preferencia sobre cualquier otro comprador en caso de venta de la finca ; cuando la cosecha merma o se pierde por causa de helada, sequía, pedrisco u otra semejante, se le condona la renta total o parcialmente, y se le mantiene en el arrendamiento no obstante haber terminado el plazo por que se concertó.

En este estado de cosas surge la guerra europea, y con ella una serie de fenómenos económicos que al repercutir en los arrendamientos hacen salir a flote todos los defectos que contenía su regulación. Se vive en España un período de euforia económica que legitima la elevación de las rentas al corresponderse su aumento con el del precio de los productos agrícolas. Pero al terminar la guerra y sobrevenir la crisis, el precio de los arriendos no se disminuye ; el propietario hace valer entonces con toda su fuerza los preceptos del Código civil, que por el monopolio de hecho que la propiedad territorial supone le conferían una situación de predominio sobre el arrendatario, y como consecuencia inevitable de la ley de la oferta y la demanda surge, con la busca de colonos que paguen rentas más altas, el comercio y especulación sobre la tierra. Estamos en el período de predominio del arrendador, que impone al arrendatario las condiciones del contrato, lanzándole de la tierra arrendada si no las cumple.

Para corregir tal situación se dicta el Real decreto-ley de 21 de Noviembre de 1929, que aparte de otros méritos tiene el de dar nueva significación jurídica al derecho de arrendamientos.

Pero es un hecho político—el advenimiento de la República—el que hace cambiar radicalmente la posición de las partes en el arrendamiento. Con las disposiciones dictadas principalmente durante los años 1931 y 1932 termina el predominio del arrendador y comienza el del arrendatario. Se establece la prórroga indefinida de los contratos, la prohibición de desahuciar sino por falta de pago y se lleva a cabo, sin la necesaria ponderación, una precipitada revisión de las rentas.

Para terminar con esta situación es preciso llegar a la coordinación de los intereses del arrendador y arrendatario en una síntesis superior. En el régimen de nuestro Código civil, que no niega el *ius abutendi*, las cosas sirven a su destino aunque el propietario las destruya, porque la propiedad individualista las somete de modo incondicional al imperio del hombre. Pero la tierra, en la realidad económico-social actual, no debe ser la extensión de terreno sobre la que el propietario puede poner su planta, sino la superficie destinada por su propia naturaleza a la producción de bienes. La tierra y la explotación que en ella se verifique, al identificarse, impiden al titular determinadas obligaciones derivadas de la necesidad de que la explotación se lleve a cabo en las debidas condiciones para producir el mayor rendimiento. La técnica es la determinante, y la empresa agrícola, al absorber a los elementos que la integran —personas y cosas—, fija su posición respectiva impidiendo que prevalezcan intereses particulares. El poder de voluntad deja así de ser base fundamental del sistema jurídico en cuanto las cosas no sólo han de satisfacer las necesidades del propietario, sino también las de la comunidad.

Cuando el disfrute de la tierra se divide entre dos titulares, como ocurre si se explota en régimen de arrendamiento, se ven éstos obligados a actuar en sus relaciones con la cosa en un determinado sentido. Pero, además, existe una esfera de relaciones puramente personales por establecerse de individuo a individuo, que era la única que el Código civil veía en el arrendamiento y que según se regulaba en él, una vez desaparecida la base moral, tenía que conducir, como condujo, al predominio del más fuerte. Esta esfera de relaciones se encuentra condicionada en la Ley, de una parte, por la interpolación de la idea de fin al establecerse al través de la empresa agrícola (1), y de otra, porque la moral y el Derecho no pueden marchar separados. La naturaleza egoísta del hombre y el monopolio que la propiedad territorial supone obligan a limitar, para impedir que el hombre abuse del hombre, la autonomía de la voluntad. Resurge así, al través de la elaboración técnica de la regla jurídica,

(1) Precisamente en la Ley el arrendamiento se caracteriza, aparte de otras notas (art. 1.º), por el destino de la cosa que se arrienda: la explotación agrícola o ganadera. Incluso la finca sólo adquiere el carácter de rústica cuando se cede para una explotación de esa naturaleza (art. 2.º).

dica, la base moral del Derecho como su contenido vital, que en otros tiempos en que ésta se imponía por sí misma no precisaba de la fuerza coaccionadora.

* * *

La ley de Arrendamientos, *pieza de una total regulación institucional de la propiedad*, tiende a estos objetivos que no es posible dejar a merced del individuo. Frente al voluntarismo que han tenido hasta ahora en nuestra patria las normas que disciplinaban el arrendamiento, la Ley, como técnica necesaria para tener cumplimiento, se impone: es derecho imperativo. Y para conseguir vida propia, regula orgánicamente todo el conjunto de relaciones que se derivan del arrendamiento sin necesidad de que las partes la establezcan. Por eso la Ley, ante un supuesto de hecho no previsto en su articulado, remite (disposición final segunda) a los preceptos del Código civil en cuanto no se opongan a los por ella estatuidos. Esto llevará en ocasiones a aplicar a arrendamientos no excluidos de la regulación de la Ley las disposiciones del Código civil que se refieran a esta materia, si bien en otros casos habrá que acudir al orden de prelación de fuentes de su artículo sexto.

Es consecuencia práctica de lo expuesto que la ley de Arrendamientos no es susceptible de interpretación por analogía y que por razón de su estructura ha de interpretarse objetivamente. Por esto, para determinar si existe arrendamiento, no hay que acudir a las reglas del Código civil sobre interpretación de los contratos. Hay arrendamiento «cualquiera que sea la denominación» que las partes hayan dado al negocio jurídico, si se dan las características del párrafo segundo del artículo primero de la Ley de 15 de Marzo, que cobra así una fuerza atractiva que lleva a regir por sus preceptos todas las figuras jurídicas dudosas; es otro medio de asegurar su efectividad impidiendo que las partes la burlen. Aunque aparentemente esta fuerza atractiva de la ley choque con su carácter imperativo, no hay contradicción alguna. Los actos que se realicen para defraudarla están condenados a producir efectos contrarios a los queridos y perjudiciales para las partes. Por eso, para que sus efectos sean los debidos, la Ley los atrae. Como lo lícito es lo que ésta recoge, para ampliar el campo de relaciones lícitas, la Ley, al contrario de lo que ocurre en materia penal, expande su esfera de actuación.

ción. Los Códigos penales definen lo ilícito, y ante un supuesto sin prever no tienen aplicación; en lugar de atraer repelen. En la ley de Arrendamientos la sanción es que el acto no se rija por sus preceptos, y para evitarla los atrae.

Calificado ya un arrendamiento, la labor del intérprete ha de limitarse a buscar el precepto aplicable, teniendo en cuenta la idea que la ley desarrolla y no la voluntad de los interesados.

Los objetivos que la Ley pretende lograr—utilización adecuada de las cosas y restauración de la base moral—se entrecruzan de tal manera, que es muy difícil determinar cuándo un precepto concreto tiende a uno u otro. A la existencia de contenido moral responde el párrafo tercero del artículo primero; la razón de exceptuarse de la regulación de la ley de Arrendamientos rústicos los concertados entre determinados parientes no es otra que la superior armonía que entre ellos existe, derivada de los lazos familiares. Como ejemplo de disposición que atiende al mayor rendimiento de la explotación, puede citarse el artículo 22, que permite, previa autorización judicial, la realización de mejoras aun contra la voluntad del arrendatario o del arrendador y faculta a éste para elevar la renta cuando la finca aumente sus rendimientos si la mejora se ha realizado por su iniciativa y a sus expensas. Caso típico de entrecruzamiento se encuentra en los artículos 9 y 10, que tratan del plazo y prórroga del arrendamiento.

* * *

El carácter imperativo de la Ley lleva como consecuencia necesaria una gran limitación del principio de la autonomía de la voluntad, pues lo que las partes disponen nada vale contra lo que establece (artículo 1.º, párrafo segundo, y artículo 5.º final).

La voluntad de las partes sólo tiene ante la ley de Arrendamientos un valor y una función, la de adherirse a la institución arrendaticia con todas las consecuencias que ésta lleve consigo; el arrendamiento se independiza así de sus elementos personales para seguir la trayectoria que la Ley le marca (1). En este sentido hay que interpretar la palabra «voluntariamente» del párrafo segundo del artículo

(1) Decir por esto que el arrendamiento sea un contrato de los llamados normativos, dictados o forzados, equivale a reducir el problema a una cuestión normalmente técnica.

lo 1.º, que de esta manera sirve para diferenciar del arrendamiento y apartar de la regulación de la Ley otras figuras jurídicas en las que se da con carácter temporal la cesión onerosa de la tierra para una explotación agrícola (1).

Rompiendo con nuestra tradición jurídica, exige el nuevo ordenamiento, como requisito indispensable e ineludible dadas sus características, la observancia de una forma especial.

De un lado se determina el contenido interno del documento fijándose su estructura, reflejo exacto del conjunto de elementos sobre los que se construye el arrendamiento. La existencia de modelos oficiales y de ejemplares impresos demuestra hasta qué punto se ha considerado necesario predeterminar el contenido de los documentos evitando su mixtificación y alcanzando su emancipación de las personas que le dan vida para realizar el fin de seguridad que la Ley tiende a cumplir.

Los requisitos propiamente formales tienden también al fin de seguridad, pero la prueba fehaciente de la independización a que nos referíamos se encuentra, precisamente, en el modo de cumplirse estos mismos requisitos. La inscripción de los arrendamientos en el libro especial que se lleva en los Registros de la Propiedad se produce, *conforme a los preceptos de la Ley*, sin necesidad de que las partes lo soliciten; una vez que se ha ratificado ante el Juez u otorgado ante Notario, el documento debe llegar al Registro por su propio impulso (artículo 6.º, párrafo tercero).

El incumplimiento de los requisitos de forma da lugar a una sanción, que se establece indirectamente. Si sólo es lícito lo que la Ley permite, la cesión onerosa de la tierra para una explotación agrícola o ganadera realizada sin los requisitos de forma es ilícita, y como tal no puede producir los efectos del arrendamiento. La relación personal establecida al través de este *scudoarrendamiento* es nula, no ya por el valor constitutivo de la forma, sino por tratarse de un acto ejecutado contra lo que la Ley dispone. Descartada la po-

(1) Tal ocurre, por ejemplo, con las ocupaciones temporales de fincas para aplicarlas a la Reforma Agraria; en estos casos y en otros análogos la finca no se cede «voluntariamente». El ejemplo tiene sólo un valor general, pues si las fincas se ocupan temporalmente por ofrecimiento de sus dueños, el principio parece quebrar. El carácter de este trabajo nos veda entrar en el examen de la calificación jurídica de estas ocupaciones regidas por preceptos especiales.

sibilidad de que las partes, fundándose en esta relación, puedan exigirse recíprocamente alguna prestación, si se ha llegado a la ejecución material de lo que normalmente constituye el arrendamiento, estaremos ante una situación de hecho establecida sobre la cosa sin base jurídica, en la que ni el cedente de la tierra podrá exigir nada al cesionario ni éste a aquél que le mantenga en el goce de la finca ; es decir, ante el precario, tal como lo configura la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (1).

* * *

La predeterminación de los derechos y obligaciones que del arrendamiento derivan y la concentración dentro de la Ley de todo el derecho de arrendamientos dan lugar a que arrendador y arrendatario tengan en todo momento una situación definida, tanto entre sí como en relación con la explotación de la tierra, en la que cumplen una función ; es una situación estatutaria que se marca con todo relieve en la posición de cada una de las partes respecto a la tierra. En su explotación existe una jerarquía con diversas categorías, de las que la Ley, simple pieza de una total ordenación de la propiedad rústica, no comprende todas. El arrendamiento sitúa a las partes en el grado inferior, pues para los fines que la propiedad ha de cumplir la explotación de la tierra en este régimen no es la ideal : son preferibles la aparcería y el cultivo directo por el propietario. Por esto se tiende siempre a lograr el paso de arrendatario y arrendador, o de ambos a la vez, a otro grado superior. La inmutabilidad tradicional, en el contrato, de la posición de las partes desaparece y se

(1) Problema completamente distinto es el del valor de la promesa de arrendamiento, sujeta totalmente a los principios generales del Código civil en materia de obligaciones.

El valor de la forma en cuanto a los arrendamientos concertados con anterioridad a la vigencia de la Ley (véanse disposiciones transitorias), no tiene la virtualidad expresada en el texto. Estos arrendamientos existen ya—precisamente porque existen pueden prorrogarse—, y, en consecuencia, lo mismo arrendador que arrendatario podrán hacerlos valer ; pero, al darse derechos y, correlativamente, obligaciones que no pueden hacerse efectivos sin su inscripción en el libro especial (véase el primer párrafo del artículo 27), cualquiera de las partes podrá, aun antes de la prórroga, compelir a la otra a llenar la forma establecida, conforme al artículo 1.279 del Código civil.

sustituye en el arrendamiento por una posibilidad de cambio que se concreta en ascensos en la jerarquía. Los resortes legales para el ascenso son numerosos.

Para el paso del arrendamiento a la aparcería, que presenta la doble ventaja de interesar al propietario de la tierra en el cultivo y facilitar al arrendatario aparcero los capitales necesarios para la explotación, la Ley concede al primero la facultad de imponer a su arrendatario la transformación del contrato, so pena de perder, si no se presta a ello, el derecho a prorrogarle (artículo 11, párrafo último).

El paso al cultivo directo, grado superior de la jerarquía, se verifica mediante distintos mecanismos, según se trate del arrendador o del arrendatario; aquél puede dar por terminado el arrendamiento transcurrido el plazo o la prórroga, en su caso, si va a cultivar directamente (artículo 11, párrafo primero), y el adquirente de una finca arrendada que piense explotarla por sí mismo o por determinadas personas de su familia, tiene también ese derecho aunque el arrendamiento esté inscrito en el libro especial y su plazo no haya vencido (artículo 27, párrafo segundo). En cuanto al arrendatario, dejando a un lado todo lo referente al acceso a la propiedad, tiene a su favor, con la finalidad indicada, el derecho de retracto sobre la finca arrendada (artículo 16, párrafo primero) y en determinados casos estímulos consistentes en exenciones tributarias y otros beneficios (disposición transitoria cuarta).

Se tiende con esto a llegar al cultivo directo de la finca por el propietario y a eliminar, por tanto, toda una serie de relaciones personales establecidas al través de la tierra. El arrendamiento escapa a sí mismo. La plena vigencia de la Ley se habrá conseguido cuando no tenga que aplicarse por no existir arrendamientos.

* * *

Los esfuerzos para renovar los viejos conceptos jurídicos se concretan principalmente en trabajos de juristas y filósofos franceses que han desarrollado con diversidad de matices la teoría de la institución iniciada por Hauriou (1).

(1) Reseñar los trabajos de Hauriou sobre la institución equivaldría a enumerar todas sus obras. Especialmente remitimos a «La théorie de l'institution et de la fondation», en los *Cahiers de la Nouvelle Journée*, número 4, 1925. Una

Possiblemente, de todas las tendencias la más vigorosa es la del profesor de la Universidad de Nancy, Georges Renard (1); en él y en J. T. Delos (2), como igualmente en la última etapa del pensamiento de Hauriou, la influencia de la filosofía tomista es decisiva. Aparte de éstos, por rechazar esta influencia para construir su concepto del Derecho social (más amplio que el de Derecho institucional, merece destacarse la obra de Gurvicht (3), con su extraordinaria aportación de datos personales y documentación (4). No faltan entre los «institucionalistas» los partidarios del formalismo o positivismo jurídico; Walline (5), en contraposición a Renard y Delos, principalmente, renuncia a la moral como elemento informador del Derecho para evitar que éste caiga en las grandes preocupaciones de la filosofía.

Los autores citados, incluso Walline, no se han preocupado de desenvolver prácticamente la teoría; únicamente Hauriou en el campo del Derecho administrativo, Rigaud (6) en el del privado y Desqueyrat (7) han llegado a conclusiones de ínole práctica.

Con más o menos interés todos los filósofos, juristas y sociólogos

exposición del desarrollo de la concepción de la institución en Hauriou puede encontrarse en la *Revue Générale du Droit*, «Science du droit. Une nouvelle mystique : la notion d'institution», años 1931-33, de J. Bonnecase y en la obra de Gurvicht ya citada, páginas 647-710.

(1) Véase el interesante trabajo de Corts, «George Renard y su doctrina de la institución», en la *Revista de Derecho Público*, y la cita bibliográfica que hace de las obras de Renard.

(2) «La société internationale», 1926; «Le point de rencontre du sociologue et du juriste dans la théorie moderne du droit», *Vie Intellectuelle* del mes de Enero de 1929; «La théorie de l'institution», *Archives de Philosophie du Droit*, 1931; «Bien commun et les enseignements du Saint-Siège», *Semaines sociales de France*, 1932; «Le problème des rapports du droit et de la morale», en *Archives de Philosophie du Droit*, 1933, etc., etc.

(3) Obra citada.

(4) La relación entre la concepción de Gurvicht y las anteriormente indicadas es objeto de estudio por Renard en «Thomisme et Droit Social», publicado como separado de la *Revue des Sciences Philosophiques et Théologiques*. Sirey, París, 1934.

(5) «Qu'est ce que le Droit?», en *Année Politique*, Octubre 1931.

(6) «Le droit réel. Histoire et théories ; son origine institutionnelle». Toulouse, 1912.

(7) «L'institution. Le Droit objetive et la technique positive. Essai historique et doctrinal». Sirey, París, 1933.

franceses de orientación católica han estudiado la institución. Los trabajos de L. Le Fur, de J. Bonnecase, Prélot y otros aportan apreciaciones de gran interés y en revistas como *Archives de Philosophie du Droit*, la *Revue Générale du Droit* y en los *Cahiers de la Nouvelle Journée*, se ven frecuentemente artículos sobre esta materia.

Sin embargo, no tiene la doctrina contornos exactos y precisos, y por ser más lo que se presente y adivina que la construcción acabada, el interés del tema es todavía mayor.

* * *

El aspecto de Derecho institucional de la ley de Arrendamientos se hizo resaltar en su discusión parlamentaria por el entonces Ministro de Agricultura, Sr. Jiménez Fernández, aunque no haya logrado, por ello, escapar la Ley del influjo de preocupaciones cíviles que se manifiestan claramente en algunos de sus preceptos.

No sólo por su carácter de Derecho institucional, sino por su contextura y prescindiendo de preocupaciones de escuela, hay algún artículo, como el 4.^º, que desentona del conjunto. Establecido en la Ley un plazo mínimo de duración de los arrendamientos—que en ocasiones excederá de diez años—y dada la posibilidad de prórroga, aun contra la voluntad del arrendador, resulta superficial e inútil toda discusión sobre si éste para concertar arrendamientos que no excedan del mínimo legal necesita capacidad para realizar actos de enajenación o simplemente de administración. El arrendamiento es como es y no pueden las partes modificarle, y en consecuencia, con la capacidad mínima para contratar, quedan salvados todos los intereses, por ser iguales las condiciones, ya lo concierte el padre o el hijo, el tutor con o sin autorización del Consejo de familia, el marido o la mujer, etc.

La intrascendencia de la distinción entre acto de gravamen y de administración a los fines que hemos expresado nos la demuestra la misma Ley en su artículo 59. En nuestra patria el arrendamiento se consideraba acto de enajenación cuando podía inscribirse en el Registro de la Propiedad, o sea en los casos del número 5.^º del artículo 2.^º de la ley Hipotecaria, y acto de administración en todos los demás. La Ley, a pesar de las discusiones que sobre este punto

han existido y del cambio que en la regulación del arrendamiento introduce, deja a un lado el problema en cuanto la inscripción en el libro especial de arrendamientos no es obstáculo para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Quedrán discutiendo nuestros civilistas como antes, puesto que el número 5.^º del artículo 2.^º de la ley Hipotecaria no se modifica, si el arrendamiento es derecho real o personal, y su inscripción en el Registro de la Propiedad seguirá produciendo los mismos efectos, distintos a los de la inscripción en el libro especial (1); pero en la Ley el arrendamiento, por su esencia y estructura, no es derecho real ni personal, pasa a ser derecho institucional. El sujeto pasivo indeterminado del derecho real se convierte a la vez en sujeto activo del institucional al tener los titulares que cumplir en razón a él las obligaciones que la cosa impone a los que se encuentran en relación con ella; de esta manera, al preponderar la cosa el que antes era sujeto activo adquiere, además, la cualidad de sujeto pasivo obligado respecto a la comunidad.

* * *

La teoría de la institución no sólo puede aplicarse a la ley de Arrendamientos. En nuestro ordenamiento jurídico existen un gran número de disposiciones agrupadas bajo la denominación genérica de Derecho social, cuyo contenido, hasta ahora sin fundamentar, podría desarrollarse sobre las bases del Derecho institucional como Derecho no de lucha, sino de coordinación.

ABRAHAM VÁZQUEZ y JULIO GARCÍA HERRERO,
Abogados

(1) Examínense los efectos de la inscripción en uno y otro Registro en el supuesto del artículo 27.