



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ROMA Y SU EVOLUCIÓN POSTERIOR.

Presentado por:

Silvia Álvarez Paniagua

Tutor:

Javier Hernanz Pilar

Valladolid, 21 de Julio de 2016

RESUMEN

El contrato de arrendamiento era conocido en Roma con la denominación *locatio-conductio*. Esta institución, unitaria como contrato, comprende tres modalidades, cuales son: *locatio-conductio rei*, *locatio-conductio operis*, *locatio-conductio operarum*. Dado que cada una de ellas cumple una función económico-social diferente, la tarea de esclarecer sus orígenes se torna complicada, mas la mayoría de la doctrina entiende que su reconocimiento como contrato consensual se produjo a finales de la República. En virtud de este contrato que, además de ser consensual es bilateral perfecto y de buena fe, una persona {*locator*} se obliga a entregar a otra {*conductor*} el uso, o el uso y disfrute, de una cosa determinada, o la prestación de ciertos servicios, o unos materiales para la realización de una obra, a cambio de una cantidad {*merces*}. Su recepción alcanzó su máximo desarrollo en las Siete Partidas de Alfonso X el Sabio, las cuales constituyen a su vez la principal fuente normativa en materia de contrato de arrendamiento hasta la entrada en vigor del actual Código Civil. Éste último lleva a cabo la regulación del susodicho contrato siguiendo la concepción unitaria que arranca del Derecho Romano.

ABSTRACT

The lease agreement was known in Rome under the name *locatio-conductio*. This institution, unitary like agreement, comprises three modes, which are: *locatio-conductio rei*, *locatio-conductio operis*, *locatio-conductio operarum*. Since each one of them fulfill an economic-social role, the task of clarify their origin becomes complicated. However, the majority of the doctrine understands that its recognition as a consensual agreement took place at the end of the Republic. This is a consensual, bilateral perfect, good faith's agreement and under it, a person is obliged to deliver {*locator*} to another {*conductor*} the use or the use and enjoyment of a certain thing or the provision of certain services or the carrying out of a construction in exchange for an amount {*merces*}. It recognition reached its peak development with the Seven-Part Code, which constitutes the main normative in the matter of the lease agreement until the current Civil Code come into force. This Code regulates the lease agreement the unitary conception of the Roman law.

PALABRAS CLAVE

Locatio-conductio, locatio-conductio rei, locatio-conductio operis, locatio-conductio operarum, locator, conductor, merces, actio locatio (o ex locato), actio conducti (o ex conducto), arrendamiento de cosas, arrendador, arrendatario.

Key words

Locatio-conductio, locatio-conductio rei, locatio-conductio operis, locatio-conductio operarum, locator, conductor, merces, actio locatio (or ex locato), actio conducti (or ex conducto), lease, landlord, tenant.

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	6
2.	ASPECTOS GENERALES.....	7
2.1.	Cuestión terminológica.....	7
2.2.	Delimitación externa del tipo <i>locatio-conductio</i> frente a otras figuras contractuales. .	8
2.3.	Delimitación interna de la <i>locatio-conductio</i> : la cuestión sobre la unidad o tripartición.....	12
3.	LA <i>LOCATIO-CONDUCTIO</i> EN EL DERECHO ROMANO.....	16
3.1.	Origen de la <i>locatio-conductio</i>	16
3.2.	Concepto.....	19
3.3.	Caracteres.....	19
3.4.	Elementos.....	21
3.4.1.	Personales.....	21
3.4.2.	Reales.....	21
3.5.	Obligaciones de cada una de las partes.....	24
3.6.	Acciones.....	27
3.7.	Extinción.....	27
4.	EVOLUCIÓN.....	28
4.1.	El arrendamiento en el derecho visigodo.....	28
4.2.	El arrendamiento en el derecho musulmán.....	30
4.3.	El arrendamiento en el derecho altomedieval.....	31
4.4.	El arrendamiento en la época del derecho común.....	35
4.4.1.	El derecho común.....	35
4.4.2.	El derecho castellano.....	37
4.4.3.	Las obras de Domat y Pothier.....	46
4.5.	La codificación.....	48

5. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL.....	49
5.1. Preliminar.....	49
5.2. Estudio en particular del arrendamiento de cosas.....	50
5.2.1. Ámbito de aplicación de las normas del Código Civil.....	50
5.2.2. Concepto.....	50
5.2.3. Caracteres.....	51
5.2.4. Elementos.....	52
5.2.5. Forma.....	55
5.2.6. Duración.....	56
5.2.7. Obligaciones de cada una de las partes.....	57
5.2.8. Extinción del contrato.....	61
6. CONCLUSIONES.....	64
7. ABREVIATURAS FRECUENTEMENTE UTILIZADAS.....	70
8. ÍNDICE DE FUENTES.....	71
9. BIBLIOGRAFÍA.....	74

1. INTRODUCCIÓN.

Con el objeto de abordar el estudio detallado del contrato de arrendamiento en Roma y su posterior evolución hasta nuestros días, comenzaremos centrándonos en tres aspectos básicos a fin de poder situarlo y sentar las bases para una correcta exposición y concreción. En este sentido, dado que el contrato de arrendamiento en Roma era conocido con la denominación *locatio-conductio*, iniciaremos el presente trabajo con un breve análisis del significado de los dos términos que la componen, pasando acto seguido a diferenciar esta figura contractual de otras a través de los elementos que la caracterizan. Una vez hecha esta delimitación, y en vista del intenso debate académico surgido en la doctrina como consecuencia de la pluralidad de objetos que caracterizan al contrato de *locatio-conductio*, en torno a si estamos ante un contrato unitario con tres modalidades o ante tres contratos independientes entre sí {la *locatio-conductio rei*, la *locatio-conductio operis* y la *locatio-operarum*}, mencionaremos los argumentos sostenidos por ilustres autores a la hora de defender una u otra postura.

Tras estas cuestiones, meramente introductorias pero necesarias, emprendaremos el examen de la *locatio-conductio* en el derecho romano planteando las principales teorías que se han formulado a la hora de explicar su origen; tarea que, como veremos, se torna complicada. Acto seguido, siguiendo una lógica expositiva, después de analizado el concepto y caracteres de esta institución, entraremos en la exposición de sus elementos y de las obligaciones de las partes, desde la perspectiva de cada una de las tres modalidades de *locatio-conductio*. A continuación, concluiremos este segundo bloque, con una alusión a las dos acciones sobre las que se articula la protección procesal de las mencionadas obligaciones y con una posterior enumeración de las causas de extinción de este contrato.

Sobre la base de la *locatio-conductio* en Roma y, en la medida en que el presente trabajo lleva por título “el contrato de arrendamiento en Roma y su evolución posterior”, detallaremos en una tercera parte cómo se ha ido desarrollando el contrato de arrendamiento a lo largo de las diferentes etapas de la historia, en concreto, en el derecho visigodo, en el musulmán, en el altomedieval, prestando especial atención al derecho local recopilado a través de los distintos fueros, así como en la época del derecho común, con un manifiesto desarrollo de la recepción del contrato de *locatio-conductio* romano en Castilla, en

la obra de Alfonso X el Sabio y culminando su estudio con una sucinta referencia a las obras de Domat y Pothier por su influencia en la elaboración del Código Civil francés, al que aludiremos en último término como principal precedente de nuestro Código Civil.

Siguiendo el hilo conductor de la historia de esta institución llegaremos en un último bloque al contrato de arrendamiento en el Código Civil español en la actualidad, si bien dada la imposibilidad de abordar el estudio de las tres instituciones en que ha derivado la *locatio-conductio* romana {arrendamiento de cosas, contrato de obras y contrato de trabajo}, centraremos nuestra atención en cómo está regulado el arrendamiento de cosas en nuestro ordenamiento, para lo que nos detendremos en el análisis de prácticamente las mismas cuestiones expuestas al analizar el arrendamiento en Roma para proceder en último término a indicar las conclusiones extraídas de todo lo expuesto acerca de la institución objeto de estudio.

2. ASPECTOS GENERALES.

2.1. Cuestión terminológica.

En Roma, el contrato de arrendamiento era conocido con la denominación *locatio-conductio*. En este sentido, corresponde considerar cada uno de estos dos términos por separado para analizar su significado.

En lo concerniente al término “*locatio*”, José Antonio Martínez Vela indica que “el sustantivo *locatio* deriva del verbo “*locare*” –que a su vez proviene de “*locus*”: lugar-, siendo su significado colocar, situar en un lugar determinado, tanto en sentido propio como figurado; denominándose por tanto “*locator*” a aquella de las partes en el contrato que efectúa la acción de “*locare*””.¹

¹ MARTÍNEZ VELA, J. A. *El régimen jurídico de la tácita reconducción en el derecho romano y su proyección en el derecho actual*. Madrid: Dykinson, 2011, pp. 21-22.

En lo que respecta al término “*conductio*”, el mencionado autor señala: “en realidad, parece ser que la palabra “*conducere*” surgió de “*secum + ducere*” teniendo por tanto un sentido cercano a llevar consigo, juntar; en consecuencia, por “*conductor*” deberá de entenderse “aquél que se lleva algo, que procede a juntar””.²

2.2. Delimitación externa del tipo *locatio-conductio* frente a otras figuras contractuales.

Al objeto de distinguir la *locatio-conductio* de otras figuras contractuales, podemos considerar como elementos que la caracterizan y diferencian tanto su carácter esencialmente oneroso como su duración.

a) El carácter esencialmente oneroso de la *locatio-conductio*

La *locatio-conductio* es un contrato esencialmente oneroso en la medida en que el Derecho Romano estableció que para su existencia era necesaria una contraprestación o precio, llamada, con carácter general, *merces* y consistente obligatoriamente en dinero³. En este sentido, es significativo el siguiente fragmento de las Instituciones de Gayo:

Gai. 3.142

Locatio autem et conductio similibus regulis constituitur; nisi enim merces certa statua sit, non uidetur locatio et conductio contrahi.

La *merces*⁴ tenía que abonarla quien se veía beneficiado con la “colocación”, quien obtenía la ventaja o utilidad de la relación establecida (en concreto, en la *locatio-conductio rei* y en la *locatio-conductio operarum*, en tanto en cuanto el *locator* era quien ponía a disposición del *conductor* una cosa o su propio trabajo respectivamente, correspondía a este último la satisfacción de la remuneración; mientras que en la *locatio-conductio operis*, al ser el *locator* quien ponía a disposición del *conductor* los materiales con la finalidad de que éste llevara a

² MARTÍNEZ VELA, *op.cit.*, p. 24.

³ MARTÍNEZ VELA, *op.cit.*, p. 84.

⁴ Esta cuestión será analizada con mayor profundidad en el apartado 2.4.2 del presente trabajo.

cabo la obra convenida, él mismo era el favorecido por esta acción y por ende a quien correspondía el abono de la correspondiente remuneración). Consecuentemente, en unos casos, debía ser pagada por el *locator* y, en otros, debía ser el *conductor* el que la satisficiera⁵.

A pesar de lo dispuesto en los párrafos anteriores, es de destacar que el mencionado carácter oneroso de la *locatio-conductio* no impedía la validez de acuerdos entre las partes o posteriores disposiciones a la celebración del contrato en las cuales se condonara la obligación de pagar la *merces*⁶.

En efecto, la onerosidad es el elemento que va a permitir distinguir la *locatio-conductio* de los contratos de comodato, depósito y mandato⁷.

i. La *locatio-conductio rei* y el contrato de comodato

En ambos contratos una de las partes cede a la otra un bien para que lo use y disfrute durante un tiempo. Ahora bien, mientras que en la *locatio-conductio rei* se ha acordado entre las partes el pago de una contraprestación a cambio de tal uso, en el contrato de comodato no⁸. Esta idea la encontramos recogida en el siguiente texto contenido en las Instituciones de Justiniano:

I.3.14.2

Commodata autem res tunc proprie intelligitur, si, nulla mercede accepta vel constituta, res tibi utenda data est; alioquin, mercede interviniente locatus tibi usus rei videtur; gratuitum enim debet esse commodatum.

⁵ SEVERIN FUSTER, G. F. Tesis Doctoral “Los contratos de servicio: su construcción como categoría contractual, y el derecho del cliente al cumplimiento específico”, dirigida por Nieves Fenoy Picón. Facultad de Derecho, Universidad Autónoma de Madrid. 2014, p. 8.

⁶ MARTÍNEZ VELA, J. A. “Breves reflexiones sobre la merces en el contrato de *locatio conductio*”, *RGDR*, 14, 2010, pp. 2-6.

⁷ MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción*, *op.cit.*, p. 86.

⁸ MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción*, *op.cit.*, p. 87.

ii. La *locatio-conductio operis* y el contrato de depósito

A la hora de conectar la *locatio-conductio operis* con el contrato de depósito para su posterior distinción sobre la base del carácter oneroso de la primera, que es lo que a efectos del análisis del presente apartado nos interesa, hay que hacer una breve referencia al concepto de responsabilidad por custodia. Tal y como señala Sonia Martín Santisteban, “responder por custodia significa soportar el riesgo de que se produzcan determinados eventos” y los contratos que llevan aparejada esta responsabilidad son en todo caso aquellos en los cuales existe una obligación de restituir a cargo del deudor, al margen de que junto a la misma concurra también una obligación de hacer⁹.

Apuntada esta idea, podemos advertir que en ambas figuras contractuales, nos encontramos con que el depositario y el *conductor* asumen la obligación de custodiar un bien durante un tiempo determinado. No obstante, mientras que, en el contrato de depósito no existe *merces* alguna a favor de la parte que se obliga a dicha guardia, en la *locatio-conductio operis* sí¹⁰. Ello aparece reflejado en:

D. 4.9.3.1 (Ulp. Libr. XIV ad ed.)

[...] Si quidem mercedes intervenerit, et locato vel conducto [...]; sed si gratis res susceptae sint, ait Pomponius depositi agi potuisse [...]

A pesar de lo indicado, hay que tener presente que ello sólo puede afirmarse en relación con el Derecho romano clásico puesto que, en la compilación justiniana, se puede localizar algún pasaje en el que parece recogerse y admitirse el depósito remunerado¹¹.

iii. La *locatio-conductio operis* y el contrato de mandato

Tanto en un contrato como en el otro, una de las partes se compromete a realizar una gestión o encargo por cuenta de la otra, siendo el elemento diferenciador la presencia o no

⁹ MARTÍN SANTISTEBAN, S. “La responsabilidad en el contrato de depósito: su génesis histórica”. *Anuario de derecho civil*, vol. 57, núm. 1, 2004, pp. 144-145.

¹⁰ MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción*, *op.cit.*, pp. 88-89.

¹¹ SEVERIN FUSTER, *op.cit.*, pp. 9-10.

de una remuneración a cargo de quien lleva a cabo dicha gestión o encargo¹². En relación con lo expuesto, cabe traer a colación los siguientes fragmentos del Digesto y de las Instituciones de Justiniano:

D. 17.1.1.4 (Paul. Libr. XXXII ad. ed.)

Mandatum, nisi gratuitum, nullum est, nam originem ex officio atque amicitia trahit; contrarium ergo est officio merces, interveniente enim pecunia res ad locationem et conductionem potius respicit.

I.3.26.13

In summa sciendum est, mandatum nisi gratuitum sit, in aliam formam negotii cadere; nam mercede constituta, incipit locatio et conduction esse. Et, ut generaliter dixerimus, quibus casibus sine mercede suspect officio mandati aut depositi contrahitur negotium, iis casibus interveniente mercede locatio et conduction contrahi intelligitur. Et ideo si fulloni polienda curandave vestimenta quis dederit, aut sarcinatori sarcienda, nulla mercede constituta neque promissa, mandati competit actio.

b) La duración del contrato

Las semejanzas entre el contrato de *locatio-conductio* y el contrato de *emptio-venditio* no son precisamente escasas, lo que se pone de manifiesto en la existencia de numerosas reglas comunes.

Sentada esta idea, es conveniente centrarnos en la naturaleza temporal del primero de los contratos mencionados como principal característica que nos permite diferenciar ambas figuras contractuales. Mientras que el arrendador únicamente puede prometer el goce y disfrute de la cosa al arrendatario sin que, en principio, sea posible prolongar dicha promesa de manera indefinida hacia el futuro, por su parte el vendedor se compromete a poner al comprador en posición de recibir toda la utilidad de la cosa tanto en el presente como en un futuro.

¹² MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción*, *op.cit.*, pp. 87-88.

En este sentido, entiendo que es procedente hacer alusión a la síntesis que sobre la cuestión descrita aportó el Profesor ABELLO: “anzitutto la vendita induce un'obbligazione di dare che è istantanea e si compie colla consegna della cosa; la locazione invece importa un'obbligazione di fare che è successiva e dura per tutto il tempo del contratto. D'altra parte diverso pure ne è l'oggetto propriamente detto poichè, mentre la vendita riguarda la cosa nella sua totalità o sostanza, la locazione non ne concerne che l'uso o godimento suo, per cui se in quella campeggia l'assoluto ed il definitivo, in questa domina il relativo e temporaneo, misurato secondo il tempo e da esso limitato [...] A differenza di quanto avviene nella vendita, il conduttore è obbligato ad una speciale cura nell'uso della cosa ed locatore non può consegnare la cosa locata nello stato in cui si trova ma deve darla in buon stato, tale da servire all'uso per cui fu locata, non può esimersi dai rischi dell'immobile locato e deve garentire il conduttore di tutti i vizi della cosa non al momento del contratto ma per tutto il suo corso”.

A pesar del indicado carácter temporal del contrato de *locatio-conductio*, nada impide los supuestos en que no se fija un plazo de duración. En ellos se entiende que el contrato se extinguirá a requerimiento de cualquiera de las partes pero, en todo caso, se deben cumplir los posibles plazos fijados por la costumbre para la denuncia del contrato, los cuales dependían del tipo de bien objeto del contrato¹³.

2.3. Delimitación interna de la *locatio-conductio*: la cuestión sobre la unidad o tripartición.

El contrato de *locatio-conductio* está caracterizado por una pluralidad de objetos, y ello ha dado lugar a un intenso debate académico en torno a si estamos ante un contrato unitario con tres modalidades o ante tres contratos independientes entre sí, en concreto, la *locatio-conductio rei*, la *locatio-conductio operis* y la *locatio-conductio operarum*. En consecuencia, la doctrina se muestra dividida en dos grandes bloques: partidarios de la tesis unitaria y defensores de la tesis tripartita¹⁴.

a) Tesis unitaria de la *locatio-conductio*

Hay consenso a la hora de estimar que esta tesis fue sostenida en un primer momento por ARANGIO-RUIZ, si bien es cierto que habitualmente se cita como su antecedente a

¹³ MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción*, *op.cit.*, pp. 131-134.

¹⁴ SEVERIN FUSTER, *op.cit.*, pp. 15-16.

BECHMANN¹⁵. Éste autor, desde la primera de sus Instituciones en 1921 hasta la última edición de las mismas en 1960 y sobre la base de que en los tres casos de *locatio-conductio* el objeto del contrato era una *res*, trató de reducir el origen de las tres modalidades de *locatio-conductio* al esquema unitario de la *locatio-rei*, considerando que la diferencia entre ellas radicaba en quién debía pagar el precio¹⁶.

Mencionado brevemente este antecedente, procede llevar a cabo un análisis sucinto de los principales argumentos aportados por alguno de los principales defensores de esta tesis comenzando, lógicamente, por la posición defendida por el Prof. ARANGIO-RUIZ¹⁷.

Este último puso de manifiesto tanto la existencia de un único tipo de acción, común en todas las modalidades o tipos de *locatio-conductio*, para exigir el cumplimiento de las respectivas obligaciones de las partes¹⁸, como el hecho de que en todos los supuestos hubiera una *res* que tenía que ser entregada y restituida con posterioridad. En consecuencia, este autor mantuvo que el contrato de arrendamiento era esencialmente unitario y la inexistencia de la tripartición en Gayo [Gai. 3.142 y ss.] o en el Digesto [D. 19.2]¹⁹.

BRASIELLO²⁰(1927) tomó como punto de partida la tesis de Arangio-Ruiz, y tras un profundo análisis y revisión de las fuentes, llegó a la conclusión de que Roma no conoció la distinción entre los tres tipos de *locationes*. Por lo tanto, resaltó la veracidad y consistencia de la postura defendida por el mencionado autor y aportó dos nuevos argumentos en apoyo a la tesis unitaria²¹.

¹⁵ Sobre la postura defendida por BECHMANN, véase TORRENT RUIZ, A. “La polémica sobre la tricotomía “*res*”, “*operae*”, “*opus*” y los orígenes de la *locatio-conductio*”. *Teoria e Storia del Diritto Privato*, núm. 4, 2011, pp. 13-15.

¹⁶ SEVERIN FUSTER, *op.cit.*, p. 17.

¹⁷ Cfr. ARANGIO-RUIZ. *Instituzioni di diritto romano*, Napoli, 1960, pp. 354 y ss.

¹⁸ Esta cuestión será analizada con mayor profundidad en el apartado 2.5 del presente trabajo.

¹⁹ TORRENT RUIZ, *op.cit.*, pp. 17-18.

²⁰ BRASIELLO, U. “L’unitarietà del concetto di locazione in diritto romano”. *RISG*, núm. 2, 1927, pp. 529- 580.

²¹ Véase SEVERIN FUSTER, *op.cit.*, pp. 20-21.

- i. La prueba de que la tripartición no fue conocida en Roma radica en el silencio de Gayo al respecto. Éste sí diferencia entre los distintos tipos de sociedad existentes en el contrato de sociedad, luego si hubiera conocido tal tripartición hubiera diferenciado de igual manera las distintas modalidades de *locatio-conductio*.
- ii. En segundo lugar, añade que en el edicto del pretor existe únicamente una fórmula tanto para la *actio locati* como para la *actio conducti*, destacando la importancia de las fórmulas respecto del Derecho sustantivo.

OLIVIER-MARTIN²² (1936) también defendió la tesis unitaria sobre la base de un intenso análisis de las fuentes, lo cual le llevó a concluir que la existencia de una tripartición del arrendamiento no era conocida en las obras clásicas, y tampoco en las de los grandes comentaristas, ni en los textos tanto clásicos como bizantinos. Este autor, a su vez, rechazó la división tripartita arguyendo la posibilidad de ubicar el origen de la teoría de la tripartición en la Pandectística, e incluso va más allá al identificar como probable autor de la misma a Johannes Voet.

Expuestos los argumentos sostenidos por los mencionados autores, es preciso indicar que, tras ellos, otros defendieron la tesis unitaria aunque no siempre sobre las bases sentadas por Arangio-Ruiz. En este sentido, y dado que nos encontramos ante una cuestión meramente introductoria del presente trabajo, nos limitaremos a destacar, entre otros, al Prof. AMIRANTE²³ (1959), PINNA PARPAGLIA²⁴ (1983) y, por último, al Prof. FIORI²⁵ (2001).

A modo de conclusión, podemos resumir los argumentos empleados por los partidarios de la tesis unitaria de la siguiente manera²⁶:

²² OLIVIER-MARTIN, F. “Des divisions du Luage en Droit Romain”. *RHD*, 1936, pp. 419-475.

²³ AMIRANTE, L. “Ricerche in tema di locazione”. *BIRD*, núm 62, 1959, p. 9 y ss.

²⁴ PINNA PARPAGLIA, P. *Aspetti della locazione in diritto romano*. Milano: Giuffrè Editore, 1983, p. 135.

²⁵ FIORI, R. *La definizione della “locatio conductio”*. *Giurisprudenza romana e tradizione romanística*. Nápoles, 1999, pp. 1-10.

²⁶ MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción*, *op.cit.*, p. 37.

- i. Las acciones existentes para tutelar los diferentes supuestos son las mismas en todos ellos (*actio locati* y *actio conducti*).
- ii. Todos los supuestos de *locatio-conductio* recogidos en el *Corpus Iuris Civilis* se tratan de un modo conjunto, y no es posible localizar fragmento alguno con referencias a la apuntada tripartición, que fue el resultado de la labor de juristas de una época posterior a la romana.

b) Tesis tripartita de la *locatio-conductio*

Tal y como podemos extraer del apartado anterior, ni los juristas romanos ni los medievales tuvieron conocimiento de la tripartición al igual que tampoco los primeros humanistas, y hubo que esperar hasta casi finalizado el siglo XVII para situar el origen de esta tesis, que se remonta a los comentarios realizados sobre las Pandectas por el jurista holandés JOHANNES VOET²⁷.

Esta tesis fue defendida durante el siglo XIX y los primeros años del siglo XX por un sector de la doctrina mayoritario y, como su propio nombre indica, defiende el carácter tripartito del contrato romano de *locatio-conductio*²⁸.

De entre todos sus defensores y dado que, a tenor del índice del presente trabajo, tenemos que circunscribirnos a dar una idea general introductoria del contrato de *locatio-conductio*, es preciso destacar la tesis del Prof. ALZON²⁹ (1963).

Este autor sostiene los siguientes argumentos para defender su postura, que son utilizados frecuentemente por el resto de partidarios de esta tesis:

- i. Todas las formas de *locatio-conductio* [*rei, operis, operarum*] han surgido sucesivamente, en concreto, de la venta y, principalmente, de la venta de cosas futuras.
- ii. Los juristas ponen atención en distinguir los tres contratos en sus textos.

²⁷ TORRENT RUIZ, *op.cit.*, pp. 3-4.

²⁸ MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción, op.cit.*, p. 38.

²⁹ ALZON, C. “Reflexions sur l’histoire de la locatio-conductio”. *RHDFE*, 1963, pp. 553-591.

A su vez, ALZON expone que, al no haber un elemento que caracterice de manera autónoma, independiente y con carácter general la *locatio*, no cabe hablar de unidad sino de tricotomía de la misma. Además, añade que la existencia de un régimen unitario aplicable a las tres modalidades en materia de riesgos sería consecuencia del carácter de buena fe de los tres contratos diferentes y no de la naturaleza unitaria del contrato que se presume³⁰.

A modo de conclusión de este apartado, hay que señalar que, hoy en día, la cuestión sobre la unidad o tripartición se puede considerar abierta. En este contexto cabe traer a colación la elocuente opinión expresada por el Prof. FIORI: “en la actualidad prácticamente ningún autor acoge plenamente ni una ni otra teoría, optando la gran mayoría por posiciones eclécticas que tienden a reconocer la unidad del contrato, pero sin excluir que los juristas romanos tuvieran conciencia de la existencia de una diferenciación entre las distintas hipótesis; no renunciando además la dogmática moderna a un estudio separado de las tres figuras, básicamente para facilitar la mejor comprensión del régimen del contrato”³¹.

3. LA *LOCATIO-CONDUCTIO* EN EL DERECHO ROMANO.

3.1. Origen de la *locatio-conductio*.

A la hora de abordar este apartado, nos encontramos con que esclarecer los orígenes de este contrato es una tarea complicada si tenemos en cuenta que la *locatio-conductio*, si bien es unitaria como contrato, comprende distintas modalidades, cada una de las cuales cumple una función económico-social diferente; argumento determinante para sustentar la imposibilidad de atribuir el origen de la figura a una única institución³².

No hay certeza acerca del origen de esta institución. Se sigue debatiendo el momento en que fue reconocida como contrato consensual. La mayoría de la doctrina entiende que este reconocimiento se produjo a finales de la República y que desde ese momento hacia

³⁰ MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción, op.cit.*, pp. 39-41.

³¹ MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción, op.cit.*, p. 44.

³² SERRANO QUINTERO, L.A. “Breves notas acerca del origen del contrato de arrendamiento en derecho romano”. *Revista de Derecho UNED*, núm. 9, 2001, p. 391.

atrás todo son conjeturas³³; periodo caracterizado por una profunda transformación económica y social de Roma y por las grandes conquistas de la Segunda Guerra Púnica, que provocó un gran desarrollo de la economía. En este ámbito de nuevas necesidades económicas y sociales, la *locatio-conductio* encuentra una considerable aplicación.³⁴

Antes de centrarnos en las principales opiniones manifestadas sobre la aparición de la *locatio-conductio* en Roma, es necesario dejar constancia del siguiente fragmento de la Ley de las XII Tablas, conocido a través de Gayo, en el cual se hacía ya mención al arrendamiento de animales (*locati iumentū*)³⁵:

Gai. 4.28

Lege autem introducta est pignoris capio, veluti lege XII tabularum adversus eum [...] qui mercedem non redderet pro eo iumento, quod quis ideo locasset, ut inde pecuniam acceptam in dapem, id est in sacrificium, impenderet.

En lo que respecta a las principales teorías que tratan de explicar el origen de la *locatio-conductio*, hay que hacer referencia a las siguientes:

- a) El origen del contrato de arrendamiento se encuentra en las instituciones propias del derecho público romano.

Entre los autores que sostienen esta postura, destacan MOMMSEN³⁶, CANCELLI³⁷ y AMIRANTE³⁸. Centrándonos en la tesis elaborada por MOMMSEN, los arrendamientos públicos habrían servido de base para la configuración de los privados. En concreto, apunta que la *locatio-conductio rei* tiene su origen en el arrendamiento del *ager*

³³ TORRENT RUIZ, *op.cit.*, p. 9.

³⁴ MONCAYO RODRÍGUEZ, S. “Locatio-conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”. *Letras jurídicas*, núm. 15, 2007, p. 2.

³⁵ TORRENT RUIZ, *op.cit.*, p. 9.

³⁶ MOMMSEN, T. *Compendio del Derecho Público Romano*. Buenos Aires: Editorial Impulso, 1942, p. 63 y ss.

³⁷ CANCELLI, F. *L'origine del contratto consensuale di compravendita nel Diritto Romano*. Milán, Giuffré Editore, 1963, pp. 17-50, 151 y ss.

³⁸ AMIRANTE, *op.cit.*, p. 9 y ss.

vectigalis por los censores; la *locatio-conductio operarum* habría nacido del arrendamiento de los servicios de personas (*apparitores, lictores*) para tareas auxiliares de los magistrados; y la *locatio-conductio operis* habría derivado de la contratación de obras públicas con sociedades privadas. Esta tesis ha sido seguida por un sector de la doctrina minoritario y, a día de hoy, está completamente desechada³⁹.

b) Según otros autores, el arrendamiento encuentra su origen en figuras con carácter real.

Debemos citar, entre otros, a SCHERILLO⁴⁰ y PEROZZI⁴¹, los cuales sitúan el punto de partida de la *locatio-conductio* en el *precarium*. Mientras que el primero de ellos sostiene esta tesis sobre la base de la existencia de una serie de similitudes entre ambas figuras al otorgarse en los dos supuestos el uso y disfrute de una cosa, PEROZZI considera que el *precarium* podría conllevar una contraprestación pecuniaria a favor del concedente⁴².

c) Otra parte de la doctrina, entre los que cabe mencionar a ARANGIO-RUIZ⁴³ y a AMIRANTE⁴⁴, entienden que la *locatio-conductio*, antes de ser tipificada como contrato consensual, estuvo formada en su origen por dos contratos verbales o estipulaciones entre las partes⁴⁵.

d) En la actualidad, se afirma que el origen de la *locatio-conductio* como contrato procede del *ius gentium*, en los negocios llevados a cabo por los romanos y extranjeros en el comercio internacional, los cuales estaban protegidos por la jurisdicción del pretor peregrino a través de las acciones de buena fe. En un momento posterior, se introdujeron en el *ius civile* y, consecuentemente, se practicaron también entre ciudadanos romanos⁴⁶.

En el siguiente fragmento se alude tanto al origen de la *locatio-conductio* en el *ius gentium* como a su naturaleza consensual:

³⁹ SERRANO QUINTERO, *op.cit.*, pp. 392-395.

⁴⁰ SCHERILLO, G. "Locazione e precario" *RIL*, núm 62, 1929, p. 389 y ss.

⁴¹ PEROZZI, S. *Istituzioni di diritto romano 2*. Roma 1938, p. 289 y ss.

⁴² SERRANO QUINTERO, *op.cit.*, p. 396.

⁴³ ARANGIO-RUIZ, V. *La compravendita in diritto romano. Vol. I^o*. Nápoles, 1954, pp. 57-73.

⁴⁴ AMIRANTE, *op.cit.*, p. 9 y ss.

⁴⁵ MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción, op.cit.*, pp. 59-61.

⁴⁶ MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, p. 3.

Locatio et conduction, quum naturalis sit et omnium gentium, non verbis, sed consensus contrahitur, si cut emptio et venditio.

3.2. Concepto.

La *locatio-conductio* es un contrato consensual, bilateral perfecto y de buena fe, en virtud del cual una persona (*locator*) se obliga a entregar a otra (*conductor*) el uso, o el uso y disfrute, de una cosa determinada, o la prestación de ciertos servicios, o unos materiales para la realización de una obra, a cambio de una cantidad (*merces*)⁴⁷.

Definida en términos generales esta institución, es preciso concretar el concepto de cada uno de los tipos de *locatio-conductio*⁴⁸:

- a) *La locatio-conductio rei* es un contrato en virtud del cual una de las partes (*locator*) se obliga a ceder a la otra (*conductor*) el uso, o el uso y disfrute, de una cosa, a cambio de un precio cierto (*merces* o canon).
- b) *La locatio-conductio operis* es un contrato en virtud del cual una de las partes (*locator*) pone a disposición de la otra (*conductor*) unos materiales para que esta última lleve a cabo una obra, a cambio de un precio, que debe ser abonado por la primera de ellas.
- c) *La locatio-conductio operarum* es un contrato en virtud del cual una de las partes (*locator*) se obliga a una determinada actividad a favor de la otra (*conductor*), a cambio de una cierta remuneración.

3.3. Caracteres.

El contrato de *locatio-conductio* se caracteriza por las siguientes notas:

- a) La *locatio-conductio* es un contrato consensual puesto que no requiere para su perfección más que el mero consentimiento de las partes⁴⁹.

⁴⁷ DI PIETRO, A. *Manual de derecho romano*. Buenos Aires: Ediciones Delpa, 1985, p. 296.

⁴⁸ MIQUEL, J. *Derecho privado romano*. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas, S.A., 1987, pp. 326-327.

Al ser un contrato consensual, el elemento fundamental es el acuerdo de voluntades, el cual se puede manifestar de cualquier modo⁵⁰, y debe versar sobre colocar temporalmente una cosa o trabajo a cambio de una renta; del mencionado acuerdo surgen las obligaciones de las partes.

Cabe traer a colación el siguiente texto de Gayo, recogido en el Digesto, en la medida en que es expresivo de la idea expuesta⁵¹:

D. 19.2.2. pr. Gai. Lib. II Rer. Quot.

Locatio et conductio proxima est emptioni, iisdemque iuris regulis consistit. Nam ut emptio et venditio ita contrahitur, si de pretio convenerit, sic et locatio et conductio contrahi intelligitur, si de mercede.

- b) La *locatio-conductio* es un contrato bilateral perfecto, ya que genera obligaciones recíprocas para ambas partes desde su origen.
- c) La *locatio-conductio* es un contrato de buena fe, puesto que está protegido por acciones que contienen la cláusula *ex fide bona*⁵².
- d) La *locatio-conductio* es un contrato temporal cuya duración depende de lo que hayan acordado las partes, por lo que llegado el término convenido cesa la relación contractual. No obstante, se admitió la tácita reconducción⁵³ (*relocatio tacita*). En caso de que las partes guarden silencio a este respecto, la duración se remite a las costumbres que haya, sin perjuicio de que el arrendamiento pueda cesar por decisión de cualquiera de ellas⁵⁴.

⁴⁹ MIQUEL, *op.cit.*, p. 327.

⁵⁰ Esta idea es recogida por MONCAYO RORÍGUEZ con las siguientes palabras: “Como consecuencia de la consensualidad del contrato, el acuerdo de voluntades no requería de forma alguna, se contrae la *locatio-conductio* por las simples palabras, manifiesta Paulo en un fragmento del Digesto 19.2.1”. MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, p. 5.

⁵¹ MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, p. 4.

⁵² MIQUEL, *op.cit.*, p. 327.

⁵³ Véase MARTÍNEZ VELA, *El régimen jurídico de la tácita reconducción*, *op.cit.*, p. 140 y ss.

⁵⁴ IGLESIAS, Juan. *Derecho romano*. Barcelona: Ariel, 2008, pp. 266-267.

3.4. Elementos.

En el contrato de *locatio-conductio* se dan elementos personales y reales pero, al ser un contrato consensual, no hay elementos formales.

3.4.1. Personales.

Los elementos personales son el *locator* y el *conductor*. Mientras que el *locator* es quien pone a disposición bien una cosa, mueble o inmueble {*locatio-conductio rei*}, bien su propio trabajo {*locatio-conductio operarum*}, bien unos materiales para la realización de una obra {*locatio-conductio operis*}, el *conductor* es quien procede a llevarse consigo, en cada caso concreto, el objeto del contrato.

Por lo tanto, los términos *locator* y *conductor* no se refieren a la entrega de dinero ni distinguen a quien lo paga de quien lo recibe, o dicho con otras palabras, la obligación de pagar la *merces* no individualiza ni al *locator* ni al *conductor*⁵⁵.

3.4.2. Reales.

Los elementos reales son la cosa y el precio.

a) La cosa (objeto del contrato)

En términos generales, el objeto de este contrato puede ser cualquier cosa, mueble o inmueble, siempre que esté situada dentro del comercio. A la hora de concretar este primer elemento real es preciso distinguir entre los tres tipos de *locatio-conductio*⁵⁶:

- i. En la *locatio-conductio rei* se cede el uso, o el uso y disfrute, de una cosa, la cual puede ser mueble o inmueble. En este segundo caso, a su vez, puede tratarse bien de un arrendamiento rústico, bien de uno urbano.

⁵⁵ MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, p. 5; MIQUEL, *op.cit.*, p. 327.

⁵⁶ Véase TORRENT RUIZ, A. *Manual de derecho privado romano*. Zaragoza: Librería central, 1987, pp. 467-468; MIQUEL, *op.cit.*, p. 327; MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, p. 6.

La cosa debe ser tanto no consumible por el uso, puesto que ha de ser restituida al concluir el arrendamiento, como corpórea.

- ii. En la *locatio-conductio operarum* lo decisivo es la actividad o trabajo (*operae*) y no su resultado. Por lo tanto, su objeto es el servicio estipulado⁵⁷, y debe indicarse necesariamente el tipo de actividad contratada.
- iii. En la *locatio-conductio operis*, el *conductor* se obliga a realizar una obra (*opus*), por lo que, a diferencia de lo que ocurre en la *locatio-conductio operarum*, lo relevante no es el trabajo desarrollado sino el resultado del mismo. En concreto, las partes deben convenir sobre la obra a realizar, pudiendo ser suministrados los materiales tanto por el *locator* como por el *conductor*⁵⁸.

⁵⁷ Únicamente pueden ser objeto de la *locatio-conductio operarum* los servicios propios de trabajadores manuales y algunos otros considerados socialmente como *operae locari solitae*. En este sentido, J. Arias Ramos y J.A. Arias Bonet afirman: “La nota diferencial entre las *operae locari solitae* y las tareas que *non solitae locari* escapa a nuestra observación; la segunda categoría abarca servicios tan difíciles de trabar con algún aspecto que les fuese común, como los de los abogados, las nodrizas, los agrimensores, los médicos y los profesores o preceptores. La prestación de algunos de estos servicios se encajaba en la figura de otros contratos (mandato, sociedad); la recompensa por otros de ellos era dejada a hábitos sociales no revestidos de obligatoriedad jurídica. Sin embargo, andando el tiempo, tales recompensas (*honoraria*) se pudieron reclamar ante los magistrados, ya no por una *actio* civil en el procedimiento, sí *per extraordinariam cognitionem*”. ARIAS RAMOS, J - ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano.2, Obligaciones, familia y sucesiones*. Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, 1986, p. 657.

⁵⁸ Siendo el objeto de la *locatio-conductio operis* la obra (el resultado del trabajo prestado), se plantea la distinción entre la *emptio-venditio* y esta modalidad de *locatio-conductio*, labor que en ocasiones resulta complicada. J. Arias Ramos y J.A. Arias Bonet, en la página 658 de su obra *Derecho romano.2, Obligaciones, familia y sucesiones*. Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, 1986, clarifican esta problemática planteando lo siguiente: “Si se contrata, v.gr., la construcción de un mueble, de una joya o de una casa mediante un precio, tal contrato ¿será una *emptio venditio*, o una *locatio-conductio operis*?”. El principal criterio de distinción entre ambas figuras atiende a quien es el sujeto que suministra los materiales para la realización de la obra. De acuerdo con ello, si la parte que encarga la elaboración del bien no es quien suministra los materiales, se entiende que estamos ante un contrato de *emptio-venditio* y, por el contrario, si los aportara, estaríamos ante un contrato de *locatio-conductio*. Esta cuestión es recogida por Gayo. *Gai. 3.147* “*Item quaeritur, si cum aurifice mihi convenerit, ut is ex auro suo certi*

Sobre la base de lo expuesto en el presente apartado, resulta procedente traer a colación un ejemplo explicativo de la distinción entre *locatio-conductio operis* y *locatio-conductio operarum* recogido en DI PIETRO, A. *op.cit.*, p. 297: “Si se contrata a un albañil para la construcción de un muro y se le paga por los resultados (por la construcción de todo el muro o de partes de él) y no por la prestación de su actividad, medida en tiempo, nos encontramos ante un claro ejemplo de *locatio-conductio operis*. En el caso de que se contratara al albañil para la construcción del muro, a tanto por día, quedaría comprendido dentro de la *locatio-conductio operarum*”.

b) Merced o precio.

Las fuentes se refieren habitualmente a este segundo elemento real del contrato de *locatio-conductio* con el término *merces* y, en escasas ocasiones, con la expresión *pretium*⁵⁹.

La merced o precio, en principio, debe consistir en una suma cierta de dinero, por lo que ha de estar determinada al concluir el contrato. Esta determinación se puede confiar al arbitrio de un tercero aunque sólo en el Derecho justinianeo. Ahora bien, el contrato deviene ineficaz si éste no quiere o puede verificarla.

Si la merced no consiste en una cantidad de dinero, el contrato será innominado, no cabe hablar de arrendamiento⁶⁰. No obstante, como excepción a ello, en los arrendamientos rústicos se puede abonar el importe en especie, en concreto, con frutos que produce el propio fundo. De acuerdo con ello, se distinguen dos tipos de pago⁶¹: una parte de los frutos (*pars quota*) producidos por el fundo o bien una

ponderis certaeque formae annulos mihi faceret et acciperet verbi gratia denarios CC, utrum emptio et venditio an locatio et conductio contrahatur. Cassius ait materiae quidem emptionem venditionemque contrahi, operarum autem locationem et conductionem; sed plerisque placuit emptionem et venditionem contrahi. Atqui si meum aurum ei dederam mercede pro opera constituta convenit locationem conductionem contrahi”.

⁵⁹ TORRENT RUIZ, *op.cit.*, p. 468.

⁶⁰ IGLESIAS, *op.cit.*, p. 265.

⁶¹ Ejemplo *pars quota*: una cuarta parte de los frutos producidos por la tierra; ejemplo *pars quanta*: cinco barricas de vino (cantidad de vño fijada).

cantidad fija determinada de antemano sin tener en cuenta los frutos de la cosecha (*pars quanta*)⁶².

Asimismo, hay que tener en cuenta que en la *locatio-conductio operis* ha de satisfacerse al término de la obra, salvo que haya mediado pacto en contrario, a tenor del cual se haya acordado distribuir el abono de la *merces* de manera proporcional a la marcha de la obra⁶³.

Como ya se expuso en el apartado 1.2.2 del presente trabajo, la designación de las partes en el contrato de *locatio-conductio* no está ligada a la obligación de abonar el precio. Consecuentemente, se debe tener presente que los términos “arrendador” y “arrendatario”, utilizados en la actualidad para designar a las partes del contrato de arrendamiento, en la medida en que designan respectivamente a la parte que recibe y paga el precio, no son adecuados para trazar y considerar el papel desempeñado por cada una de las partes en la *locatio-conductio*⁶⁴.

3.5. Obligaciones de cada una de las partes.

Dado que el contrato de *locatio-conductio* es un contrato bilateral perfecto, surgen obligaciones recíprocas para las partes⁶⁵, las cuales procede examinar acto seguido.

Al igual que en apartados anteriores, resulta apropiado abordar su análisis desde la perspectiva de cada una de las tres modalidades de *locatio-conductio*:

a) Obligaciones de cada una de las partes en la *locatio-conductio rei*.

El *locator* ha de poner a disposición del *conductor* la cosa, permitiéndole el uso y disfrute de la misma conforme a lo pactado y garantizándole su pacífica posesión y disfrute. En el supuesto de que esa posibilidad de uso y disfrute no aconteciera por culpa del propio *locator*, éste queda obligado a indemnizar al *conductor* por todos los daños y perjuicios que le hubiera ocasionado. No obstante, si esa imposibilidad no sobreviniera por culpa

⁶² MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, p. 5.

⁶³ IGLESIAS, *op.cit.*, p. 267.

⁶⁴ SEVERIN FUSTER, *op.cit.*, p. 8.

⁶⁵ BERNAD MAINAR, R. *Curso de Derecho Privado Romano*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2001, p. 459.

suya, quedará liberado de tal obligación, mas no recibirá la *merces*⁶⁶. Asimismo, el *locator* debe llevar a cabo las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa arrendada en buenas condiciones en la forma requerida por su destino específico⁶⁷. Igualmente, ha de devolver al *conductor* los gastos útiles o necesarios que haya realizado en el mantenimiento de la cosa⁶⁸.

Por su parte, el *conductor* está obligado a pagar la *merces* pactada. Sin embargo, queda liberado de esta obligación en el supuesto de que no pueda usar y disfrutar la cosa arrendada por causa imputable al *locator*, dentro de la que hay que incluir la fuerza mayor (sequías, terremotos, inundaciones)⁶⁹. En relación con los arrendamientos de fincas rústicas, encontramos que a través de rescriptos imperiales se establece la denominada *remissio mercedis*, la cual supone la reducción parcial de la *merces* en los años de mala cosecha, aumentando lo que falta en los que sea abundante. De igual manera, ha de conservar la cosa en buen estado⁷⁰ y usarla de la manera conveniente a su propia naturaleza y destino, respondiendo por custodia y por culpa. Por último, al término del contrato⁷¹, debe restituir la cosa arrendada⁷².

b) Obligaciones de cada una de las partes en la *locatio-conductio operarum*.

La obligación fundamental del *locator* es llevar a cabo cuidadosamente la actividad o trabajo⁷³ para el que ha sido contratado durante el tiempo convenido, respondiendo

⁶⁶Cabe traer a colación la figura del *periculum locatoris*, la cual viene explicada de manera concreta y precisa por BERNARD, L y BUIGES, G. *Lecciones de derecho romano*. Universitat de València: Educació. Laboratori de materials, 2011, p. 175: “El arrendador es el que asume el *periculum* o riesgo (*periculum est locatoris*), por lo que si la cosa perece por fuerza mayor no puede exigir del arrendatario el pago de la *merces*, teniendo, además que devolver lo que hubiera recibido”.

⁶⁷ D. 19.2.25.2.

⁶⁸ D. 19.2.55.1.

⁶⁹ D. 19.2.15.2.

⁷⁰ D. 19.2.25.3.

⁷¹ Remisión al apartado 2.3.d) del presente trabajo.

⁷² IGLESIAS, *op.cit.*, pp. 266-267; MIQUEL, *op.cit.*, p. 328; MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, p. 6.

⁷³ En orden a los servicios prestados por el *locator*, hay que tener presente, tal y como se expone en MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, pp. 6-7, que, a pesar de que los servicios

tanto en caso de culpa como de dolo. Asimismo, conviene dejar apuntado, aunque nos referiremos a ello en el apartado 2.7 del presente trabajo, que dado que el trabajo o actividad para el que ha sido contratado debe prestarlo personalmente, su muerte extinguirá la obligación.

Desde la perspectiva del *conductor*, hay que señalar que ha de pagar la *merces* convenida durante la vigencia del contrato y, consecuentemente, el *locator* puede exigirla, aunque no se haga uso de sus servicios, siempre que tal coyuntura se deba a causas no imputables a él⁷⁴.

c) Obligaciones de cada una de las partes en la *locatio-conductio operis*.

El *locator* está obligado tanto a pagar el precio estipulado por la obra como a proporcionar los materiales para su realización⁷⁵. Además, el riesgo de pérdida de la cosa (*periculum*) por fuerza mayor⁷⁶ recae sobre él y debe resarcir al *conductor* por los daños y perjuicios causados por los materiales suministrados.

El *conductor*, por su parte, ha de realizar la obra pactada en el tiempo convenido, pudiéndose exonerar de esta obligación únicamente por fuerza mayor. Dado que su obligación estriba en la entrega de la obra ya finalizada, puede servirse de terceras personas para llevarla a cabo, salvo que hubiera sido contratado por sus aptitudes personales, en cuyo caso, sí que deberá ejecutarla personalmente. En cuanto a la responsabilidad del *conductor*, hay que señalar que responde por dolo, culpa, hasta el límite de la custodia⁷⁷ y por impericia, tanto propia como de los terceros de los que se

propios de las artes liberales (medicina, abogacía, etc.) no se excluían de la *locatio-conductio* “eran servicios que de acuerdo con las prácticas y exigencias sociales de los romanos no podían ser remuneradas, se consideraba esto contrario a las buenas tradiciones y debían prestarse gratuitamente, sin embargo, en la fase imperial tardía se permitió requerir procesalmente el pago de estos servicios a través del procedimiento *extra ordinem*”.

⁷⁴ MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, pp. 6-7; MIQUEL, *op.cit.*, p. 328; IGLESIAS, *op.cit.*, pp. 267-268.

⁷⁵ En el supuesto de que fuera el *conductor* el que suministrara los materiales, se entiende que no hay un contrato de *locatio-conductio* sino de *emptio-venditio*.

⁷⁶ D. 14.2.10; D. 19.2. 36 y 37.

⁷⁷ En este punto, cabe recordar el significado de responsabilidad por custodia al que hicimos referencia en la página décima del presente trabajo, en la que indicamos que, tal y

haya podido valer. En lo que respecta al riesgo por pérdida de la cosa (*periculum*) recae sobre él hasta el momento de la entrega de la obra o de la *adprobatio* pero queda liberado de responsabilidad si el perecimiento de la cosa se produce por causa de fuerza mayor⁷⁸.

3.6. Acciones.

Las mencionadas obligaciones de cada una de las partes (*locator* y *conductor*) disfrutaban de protección procesal desde que la figura del arrendamiento (*locatio-conductio*) fue admitida como un contrato de derecho de gentes por la jurisprudencia⁷⁹. Tal protección se articula a través de dos acciones de buena fe, en concreto, la *actio locati* y la *actio conducti*. Ambas, son acciones de buena fe puesto que contienen la cláusula *quidquid ob eam rem dare facere oportere ex fide bona*⁸⁰. Mientras que la primera de ellas, se confiere al *locator* para exigir el cumplimiento de las prestaciones correspondientes, la segunda se concede al *conductor* con la misma finalidad⁸¹.

3.7. Extinción.

Del mismo modo que en apartados previos, vamos a plantear el análisis de las causas de extinción del contrato de *locatio-conductio* distinguiendo entre cada una de las tres modalidades del mismo:

como señala Sonia Martín Santisteban, “responder por custodia significa soportar el riesgo de que se produzcan determinados eventos” y los contratos que llevan aparejada esta responsabilidad son en todo caso aquellos en los cuales existe una obligación de restituir a cargo del deudor, al margen de que junto a la misma concurra también una obligación de hacer. MARTÍN SANTISTEBAN, *op.cit.*, pp. 144-145.

⁷⁸ IGLESIAS, *op.cit.*, p. 267; MIQUEL, *op.cit.*, p. 328; MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, p. 7.

⁷⁹ CASTRESANA, A. *Derecho romano, el arte de lo buen y de lo justo*. Madrid: Tecnos, 2015, p. 237.

⁸⁰ MIQUEL, *op.cit.*, p. 328.

⁸¹ IGLESIAS, *op.cit.*, p. 268.

- a) La *locatio-conductio rei* se extingue, con carácter general, por el cumplimiento del término pactado aunque puede tener lugar lo que hoy en día conocemos como reconducción tácita del arrendamiento. Junto a esta terminación habitual del contrato, existen otras muchas causas de disolución del mismo de entre las que cabe hacer mención a las siguientes: la denuncia de una de las partes de que el plazo estipulado ha transcurrido; la decisión unilateral de las partes, en cualquier momento, si no se ha pactado plazo; el acuerdo de ambas partes de poner fin a la relación; la falta de pago de la *merces* durante dos años; la venta de la cosa objeto de arriendo; el uso de la misma de un modo diferente al convenido que implique abuso grave; el impedimento en el uso y disfrute de la cosa arrendada; el retardo en su entrega por parte del *locator*; los supuestos de evicción y vicios ocultos de la misma; la destrucción material de la cosa objeto de arriendo.
- b) *Locatio-conductio operarum* se extingue, además de por las causas de extinción previstas para la *locatio-conductio rei*, por la muerte del *locator*.
- c) La *locatio-conductio operaris* se extingue por las mismas causas que en la *locatio-conductio rei*, agregando a mayores la muerte del *conductor*⁸².

4. EVOLUCIÓN.

4.1. El arrendamiento en el derecho visigodo.

El derecho visigodo hace alusión al periodo de la historia del derecho comprendido entre el asentamiento del pueblo visigodo en las Galias hacia el año 409, su posterior emigración y ocupación de la Península Ibérica en el año 507 y hasta la invasión musulmana que tuvo lugar en el año 711⁸³.

La gran obra del reino visigodo fue el *Liber Iudiciorum*, el cual se ocupó del arrendamiento en el Libro X, en concreto, en su Título I, que lleva por rúbrica “de

⁸²TORRENT, *op.cit.*, pp. 471-472; MONCAYO RODRÍGUEZ, *op.cit.*, p. 7; CASTRESANA, *op.cit.*, p. 237. ARIAS RAMOS; ARIAS BONET, *op.cit.*, p. 654.

⁸³ COLLINS, R. *La España visigoda. 409-711*. Madrid: Grupo Planeta, 2005, p. 3.

*divisionibus et terris ad placitum*⁸⁴. Dentro del citado Título, encontramos referencias al mencionado contrato en cuatro leyes:

- a. La Ley I hace alusión a la obligación de mantener el pacto por parte del sujeto que se comprometió a pagar la renta. Literalmente dispone “*Valeat semel facta divisio iusta, et nulla postmodum immutandi admittatur occasio*”⁸⁵.
- b. La Ley XII se refiere a la temporalidad de los arrendamiento al recoger que “*Si per precariam epistolam certus annorum numerus fuerit comprehensus, ita ut ille qui suscepit terras post quodeumque tempus domino reformet; iuxta conditionem placiti terram qui accepit, restituere non moretur*”⁸⁶.
- c. La Ley XIV se centra en regular las contiendas que se levantan entre el que da la tierra a plazo y el que la toma, al establecer que “*si inter eum qui accipit terras aut silvas, et qui praestiti, de spatio unde praestiteri, orla contentio fuerit, tunc si superstitis est ipse qui praestitit, aut si certe mortuus fuerit, eius haeredes praebeant sacramentum quod non amplius auctor eorum dederit, quam ipsi designanter ostendunt. Et sic posteaquam iuraverint, praesentibus testibus quae observentur signa constituent, ut pro ea re deinceps nulla accedat causatio. Si vero consortes eius aut non dignentur iurare, aut forte noluerint, aut aliquam dubietatem habuerint quantum vel ipsi dederint, vel antecessores eorum; ipsi ut animas suas non condemnent, nec sacramentum praestent, sed tota aratra quantum ipsi vel parentes eorum in sua sorte susceperant, per singula aratra quinquagenos aripennes dare faciant; ea tamen conditione, ut quantum occupatum habuerint vel cultum, iuxta quinquaginta aripennes concludant, nec plus quam eisdem mensuratum fuerit aut ostensum, nisi terrarum dominus forte praestiteit, audeant usurpare. Quos vero amplius usurpaverint, in duplum reddan invasa*”⁸⁷.
- d. La Ley XV alude a la facultad de pagar la renta entre el arrendatario y un tercero al arrendador, cuando el primero de ellos concede una parte en subarriendo al

⁸⁴ DESAMPARADOS LLOMBART BOSCH, M. *Arrendamientos históricos valencianos. Orígenes, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*. Valencia, 2014, pp. 44-45.

⁸⁵ *Ibid.*, p. 45; LV. 10.1.1.

⁸⁶ DESAMPARADOS LLOMBART BOSCH, *op.cit.*, p. 45; LV. 10.1.12.

⁸⁷ LV. 10.1.14.

segundo. En concreto, esta Ley preceptúa lo siguiente: “*Qui accolam in terra sua susceperit, et posmodum contingat, ut ille qui susceperat, cuicumque tertiam reddat; similiter sin et illi qui suscepti sunt, sicut et patroni eorum qualiter unumquemque contigerit*”⁸⁸.

Por lo tanto, de lo expuesto se puede deducir que, en esta época de nuestra historia, no hay una regulación propiamente dicha del contrato de arrendamiento, sino que más bien nos encontramos con un primitivo texto de regulación del contrato agrario, tal y como opina GUTIÉRREZ FERNANDEZ⁸⁹.

4.2. El arrendamiento en el derecho musulmán.

La aplicación en España del derecho musulmán durante ocho siglos {711-1492} pone de manifiesto la necesidad de referirnos al mismo puesto que la presencia musulmana en nuestro país determinó la aplicación de un derecho distinto del romano-visigótico existente en el momento de la invasión⁹⁰.

En este sentido, hay que destacar las Leyes de Moros de los siglos XIII y XIV, las cuales contienen una minuciosa legislación sobre los contratos civiles y, en especial, del contrato de arrendamiento, el cual fue tratado de forma abundante, habiendo regulado simultáneamente el arrendamiento de fincas rústicas y urbanas⁹¹.

De entre todas ellas y dado que no procede hacer un estudio exhaustivo de las mismas, es preciso resaltar la Ley CXXXVIII, la cual recoge el objeto y elementos reales del contrato al disponer: “*non enpesçe que alquile omen casas, et tierras, et tiendas, et bestias, et vestidos, et otras cosas semejantes; et non alquile omen los dineros, nin las doblas: et el que los tomare con ganancia, sea desfecho; et non enpesçe que alquile omen las casas, et las tiendas á meses, et las tierras non enpesçe que las alquile por tiempo çierto. Et el que alquilar á meses, saldrá dellas quando quisiere, et devel pagar del alquilé quanto ha pasado del tiempo, et el dueño de la casa le puede sacar quando quisiere, et non le pagará alquilé del mes todo. Et dixo Abdulmalique: pagará el que alquilar á meses por un mes, et sy la alquilar para tiempo fallido pagará el alquilé del tiempo, dó moró. Et non pasa alquilé sobre alquilé, como omen*

⁸⁸ DESAMPARADOS LLOMBART BOSCH, *op.cit.*, p. 45; LV. 10.1.15.

⁸⁹ DESAMPARADOS LLOMBART BOSCH, *op.cit.*, p. 45.

⁹⁰ TORRENT, A. El derecho musulmán en la España medieval. *RIDROM* [on line] 8-2012, p. 143. <<http://www.ridrom.uclm.es>>

⁹¹ DESAMPARADOS LLOMBART BOSCH, *op.cit.*, p. 47.

*que alquila á otro omen, et después alquila el omen á otro, salvo sy lo han en aquel logar por fuero, et pasan por ello, et fuere postura puesta entrellos, et que pague luego adelantada la soldada*⁹².

Junto a ella, existe otra en la que se indica el carácter temporal del contrato y, por su parte, el Título CXV de las señaladas Leyes de Moros apunta que el arrendador puede vender a otro la tierra, aun estando alquilada por tiempo fijo.

Planteadas las líneas generales del arrendamiento en el derecho musulmán, a modo de conclusión de este apartado, cabe traer a colación la opinión de MONFORTE BÁGUENA, el cual considera que “se puede ver, en la lectura de estas leyes, que las decisiones que adoptan para resolver los problemas que plantea el arrendamiento coinciden con las dadas en las leyes españolas de la época, lo que hace creer que se tomaron como pauta”⁹³.

4.3. El arrendamiento en el derecho altomedieval.

La Alta Edad Media en España abarca el periodo histórico comprendido entre la invasión musulmana y finales del siglo XII, ó principios del siglo XIII. Esta etapa se caracteriza por la existencia de una pluralidad de sistemas jurídicos, al menos, el de Derecho Visigodo y el de Derecho Islámico, a los que ya nos hemos referido. No obstante, a su vez, los distintos reinos cristianos que se fueron creando llegaron a tener sus propios sistemas, si bien eran generalmente similares entre sí⁹⁴.

El derecho de esta época, tal y como expresa de manera sucinta la Prof. ESCUTIA ROMERO, “es un derecho que resulta de diversos sistemas jurídicos, que nace con la necesidad de adaptación a las nuevas circunstancias de la reconquista y repoblación, y que parte de la caída de la monarquía visigoda, de una ruptura en todos los órdenes. En el ámbito jurídico tal ruptura

⁹² DESAMPARADOS LLOMBART BOSCH, *op.cit.*, p. 47; Tratado de Legislación musulmana. Tomo V del Memorial Histórico Español, publicado por la Real Academia Española de Historia, Madrid, 1853, pp. 103-104.

⁹³ DESAMPARADOS LLOMBART BOSCH, *op.cit.*, p. 47.

⁹⁴ Daniel Bravo Silva. *Derecho en la España Cristiana Medieval*. Escuela de Derecho, Universidad Católica del Norte, Sede Coquimbo [en línea]. Fecha de consulta: 17 de abril del 2016. Disponible en <iuris.webindario.com/central/historia-c05.doc>.

provoca la desaparición de la unidad de la época visigoda en torno al *Liber Iudiciorum* y el florecimiento de la costumbre jurídica y los derechos reales [...]”⁹⁵.

Las tres fuentes del Derecho de esta época fueron el régimen visigótico del *Liber Iudiciorum*, las Fazañas y los Fueros. Éstos últimos constituyen la fuente más importante del Derecho Alto Medieval Español⁹⁶, estando los más antiguos que han llegado hasta la actualidad fechados a partir del siglo X; de acuerdo con ello, la doctrina española alude a los siglos VIII-XI como los “siglos mudos”⁹⁷.

En relación con el derecho local que fue recopilado a través de los distintos fueros, corresponde analizar, entre otros, los siguientes fueros locales castellanos por su vinculación con el contrato de arrendamiento:

a. El Fuero de Salamanca.

Este Fuero únicamente contiene una referencia indirecta al arrendamiento de un inmueble urbano, al señalar que: “*Todo ome que caso ovier en na villa de suio, è la tovier probrada, e non la alquilar, tal fuero aia como vezino de Salamanca; é si la dier alquiler, tal fuero aia como aldeano*”⁹⁸.

b. El Fuero de Zamora.

Al igual que en el fuero anterior, no encontramos más que una referencia al arrendamiento puesto que este Fuero alude a que ningún bien inmueble puede ser

⁹⁵ ESCUTIA ROMERO, R. “A propósito de uno de los más relevantes del Derecho intermedio español: el Fuero de Cuenca”. *Revista General de Derecho Romano*, vol.2, 2004, p. 3.

⁹⁶ BRAVO SILVA, *op.cit.*, pp. 1-2; El *Liber Iudiciorum* ocupó un papel relevante y se aplicó en determinados territorios de España como el reino de León, Cataluña o Toledo; las Fazañas son simplemente Derecho Consuetudinario o costumbre que se exterioriza mediante una sentencia judicial que la reconoce como tal; los Fueros son un conjunto de normas, derechos y privilegios reguladores de la vida municipal, otorgados por el rey, el señor de la localidad o el propio municipio.

⁹⁷ MARTÍNEZ VELA, J.A. “El contrato de “*locatio-conductio*”. Notas sobre su recepción en el derecho castellano medieval, con especial referencia al Código de las Partidas”. *Revista de Derecho UNED*, núm. 11, 2012, p. 610.

⁹⁸ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio, op.cit.*, pp. 615-616; Fuero de Salamanca CLXXXV.

objeto de algún tipo de negocio jurídico de transmisión de derechos o facultades sobre el mismo, salvo que sea a favor de los vecinos de la ciudad de Zamora. En concreto, preceptúa que “*Nengún omne de Çamora nen de so termino, non venda nen cobre nen enpene nen done nen para toda la vida ne en prestamo ne en tenencia nen per nengun aluguer, tierra ven vinna nen casa nen neguna heredade qual omne quier que aya, foras a vezino de Çamora [...]*”⁹⁹.

c. El Fuero de Cuenca.

En este Fuero ya encontramos diversos preceptos, no sistematizados en un mismo capítulo, claramente influenciados por el Derecho Romano, que regulan el arrendamiento en sus modalidades de *locatio-conductio rei*, *locatio-conductio operarum* y *locatio-conductio operis*. Exactamente, son el capítulo XXXII relativo a la compraventa y pignoración de un bien raíz, el capítulo XXXVI referente a los obreros alquilados y los capítulos XXXVII y XLII acerca de los pastores y artesanos¹⁰⁰. De entre estos, cabe resaltar como más significativos los siguientes:

- o El párrafo 9 del capítulo XXXII.

Este precepto recoge la posibilidad que tiene el arrendatario, previo consentimiento del arrendador, de llevar a cabo un subarriendo, si bien la misma se limita a aquellos supuestos en que el arrendatario se vea en la necesidad de abandonar la casa por algún infortunio que haya sufrido.

“Cualquiera que alquile una casa o una tienda por un año o por un mes, téngala hasta el último día de su plazo, de modo que ni el arrendador ni el arrendatario puedan arrepentirse de lo pactado ni quebrantar las condiciones. No obstante, si el arrendatario quiere dejarla por alguna necesidad o infortunio que le sobrevenga, alquílela a su vez a otro que responda al dueño de la casa en su nombre y en las mismas condiciones, junto con el precio del alquiler; de otra manera, no deje la casa”.

Esta regulación presenta una clara diferencia respecto a lo dispuesto en C. 4.65.7 y D.19.2.7 dado que, en estos dos fragmentos del Digesto y del Codex de Justiniano,

⁹⁹ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, p. 616; Fuero de Zamora LXXVI.

¹⁰⁰ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, p. 617.

se permite que el arrendatario subarriende con total libertad, salvo pacto en contrario¹⁰¹.

- El párrafo 11 del mencionado capítulo XXXII.

En este párrafo se permite al arrendatario obtener una rebaja de la *merces* convenida cuando hubiera tenido que abonar los gastos necesarios para el correcto mantenimiento de la casa arrendada, siempre que medie autorización previa por parte del arrendador de la correspondiente obra o reparación.

“Quien haga obra en casa alquilada a él por orden del dueño de la casa, cuéntese aquél gasto y también la obra que haya hecho en el precio del alquiler, y restitúyalo el dueño de la casa”.

Al igual que ocurre en el ya mencionado párrafo 9 del capítulo XXXII, éste muestra una diferencia respecto de lo previsto en el Derecho romano, en el cual no es precisa la autorización por parte del arrendador, tal y como se extrae de lo dispuesto en D. 19.2.25(28).2 o D.19.2.55(58).1¹⁰².

- El párrafo 2 del capítulo XXXVI.

Este precepto alberga dos supuestos. El primero de ellos consiste en la posibilidad que tiene el *locator operarum* de dejar de prestar su fuerza de trabajo aun habiéndose comprometido por toda la temporada agraria. En este sentido, el Fuero conuense regula de manera detallada el porcentaje de la *merces* que ha de satisfacer al *conductor* en función del momento en que se lleve a cabo tal abandono de la labor. Asimismo, en la última frase de este segundo párrafo, se alude al derecho que tiene el *locator operarum* a la totalidad de la *merces* estipulada cuando no pueda prestar sus servicios por el tiempo convenido por causa o motivo ajenos a él.

“el criado asalariado, si acuerda con alguno permanecer con él desde comienzo de marzo hasta la fiesta de San Juan y antes de concluir el plazo deja a su señor, reciba la mitad de la paga a la que se haya hecho acreedor. Quien deje a su señor desde la fiesta de San Juan hasta la de San Miguel, transcurrido el mes de agosto, reciba dos partes de la paga que haya ganado. Si lo deja

¹⁰¹ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, op.cit., p. 617; Fuero de Cuenca XXXII.9.

¹⁰² MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, op.cit., p. 618; Fuero de Cuenca XXXII.11

antes del mes de agosto, reciba la mitad de la paga que haya ganado. Si deja a su señor desde la fiesta de San Miguel hasta comienzo de marzo, reciba la tercera parte de la paga que haya ganado. Si es el señor el que despide a su criado antes del día del plazo, déle todo lo haya ganado”¹⁰³.

Esta regulación coincide con la idea recogida en D.19.2.38(41).pr.

d. El Fuero Juzgo.

Este Fuero es la versión romanceada del *Liber Iudiciorum*, por lo que cabe remitirse a lo expuesto al analizar éste último.

e. El Libro de los Fueros de Castilla.

En esta recopilación de las principales costumbres jurídicas existentes en Castilla-La Vieja, a pesar de la inexistencia de cualquier título específico dedicado a la *locatio-conductio*, se observa la huella del Derecho romano en su Ley 191, la cual reconoce el derecho del arrendador, en relación con el arrendamiento de casas, a extinguir el contrato de arrendamiento en el supuesto de que necesite para él mismo la casa.

“esto es por fuero de un ome que aloja casa a otro de anno a anno, et viene entre el anno e demándal el duenno de la casa que la quiere para sí e quel dexa la casa: Dévela aver para sí su casa, con derecho que faga que non es para otro mas para sí”.

Esta misma idea aparece contemplada en C.4.65.3¹⁰⁴.

4.4. El arrendamiento en la época del derecho común.

4.4.1. El derecho común.

Llegados a este punto, desde una óptica histórica, nos encontramos ante una etapa caracterizada por una creciente uniformidad fruto de la recepción del denominado *ius*

¹⁰³ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, pp. 618-619; Fuero de Cuenca XXXVI.2.

¹⁰⁴ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, p. 619; Libro de los Fueros de Castilla CXCI.

*commune*¹⁰⁵. Este fenómeno, tal y como expone FERNÁNDEZ DE BUJÁN, habría tenido su origen “por la afluencia de estudiantes castellanos y leoneses, primero, y de otros territorios, después, a Bolonia y otras universidades europeas, en las que se enseñaba el *Corpus Iuris*”. Consecuentemente, según expone el mencionado autor, no se puede negar en Castilla “la influencia del Derecho Romano a partir del siglo XIII en la Universidad, en la legislación, en la práctica negocial y en la Administración de Justicia”¹⁰⁶.

En lo que concierne al contrato de arrendamiento, nos encontramos con que, en los comentarios de glosadores y postglosadores lógicamente no aparece una división de la *locatio-conductio* en *locatio-conductio rei*, *locatio-conductio operis* y *locatio-conductio operarum* puesto que esta tripartición fue introducida con posterioridad.

En concreto, tales comentarios se limitan a subrayar que el objeto de la *locatio-conductio* estriba en el uso de una cosa o en la cesión de trabajo {obras o servicios}. En este sentido, AZON, *Summa Codicis*, IV, 65, n.1, *Basilicae*, 1572, dispone que: “*Est autem locatio, personae reive ad usum facta concessio, mercede im pecunia numeranda et conventa*”.

Asimismo, en estos comentarios se recoge el planteamiento romano, de acuerdo con el cual la denominación de las partes varía en función de cuál es el objeto del arrendamiento, si bien hay que tener presente que, en la medida en que se utiliza el término obra como sinónimo de toda prestación de hacer a cuenta de otro, no se puede distinguir entre arrendamiento de obra y de servicios. Teniendo en cuenta esta diferenciación con respecto al derecho romano, en los supuestos de cesión del uso de una cosa se designa *locator* a la persona que da en uso la cosa y *conductor* a quien satisface el dinero. Por su parte, en los casos en que el objeto del arrendamiento lo constituye una prestación de hacer, es *locator* la persona que abona el dinero y *conductor* la que lleva a cabo el trabajo. Esta idea es enunciada por BARTOLO DE SAXOFERRATO al declarar: “*quod ille qui praestat operas dicitur conductor; ille quid at pecuniam dicatur locator*”¹⁰⁷.

¹⁰⁵ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, p. 609.

¹⁰⁶ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Historia del Derecho Romano*. Cizur menor, 2012, p. 169.

¹⁰⁷ SOLÉ RESINA, Judith. Tesis Doctoral, “Delimitación del objeto del contrato de arrendamiento de obras o servicios”, dirigida por María del Carmen Gete-Alonso y Calera. Facultad de Derecho, Universidad Autónoma de Barcelona, 1996, pp. 26 y 27.

4.4.2. El derecho castellano.

La obra de Alfonso X el Sabio representa la auténtica recepción del contrato de *locatio-conductio* romano en Castilla. Ello se refleja en el hecho de que sus dos obras jurídicas más relevantes, como son el Fuero Real y las Partidas, dedican un título específico a esta institución¹⁰⁸.

El Fuero Real dedica el Título XVI del Libro III al contrato objeto de estudio en el presente trabajo, si bien vamos a centrar nuestra atención en el estudio de las Partidas de Alfonso X el Sabio, dada su gran trascendencia.

Dentro de las mismas, el título reservado al contrato de *locatio-conductio* es el Título VIII de la Quinta Partida, aunque sus últimas leyes se refieren a la enfiteusis. No obstante, antes de proceder a su examen, hay que mencionar la Ley V del Título XX de la Segunda Partida, dado que en ella se distingue entre lo que se considera trabajo y lo que se entiende por obra sobre la base de las actividades que se estiman incluidas en uno u otro concepto, permitiendo la calificación de estas últimas bien como *locatio-conductio operarum*, bien como *locatio-conductio operis*)¹⁰⁹:

“*Lavor, e obra como quier que sean fechas por masteria, despartimiento ha entre ella, ca lavor es dicha, aquellas cosas que los omes fazen trabajando, en dos maneras. La una por razon de la fechora. La otra por razon del tiempo, assi como aquellos que labran por pan, e por vino, e guardan sus ganados, o que fazen otras cosas semejantes, en que resciben trabajo, e andan fuera por los montes, o por los campos, e han por fuerça a sofrir frio, e calentura, segund el tiempo que faze. E obras son las que los omes fazen, estando en casas, o en lugares encubiertos, assi como los que labran oro, e plata, e fazen monedas, e armas, e armaduras, e los otros menestrales, que son de muchas maneras que obran desta guisa[...]*”.

¹⁰⁸ SCAEVOLA, Q.M. *Código civil. Tomo XXIV, Del contrato de arrendamiento; De los censos: artículos 1542 a 1664/ concordado y comentado extensamente con arreglo a la edición oficial por Q. Mucius Scaevola. Vol. 1.* Madrid: Imp. Ibérica, 1908-1915, pp. 361-362.

¹⁰⁹ LÓPEZ, G; SANPONTS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J. *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX: con las variantes de mas interés, y con la glosa del Lic. Gregorio Lopez... vertida al castellano y estensamente adicionada con las nuevas notas y comentarios y unas tablas sinópticas comparativas, sobre la legislación española, antigua y moderna, hasta su actual estado. Tomo I.* Barcelona: Impr. De A. Bergnes y ca., 1843-1844, p. 847.

En lo que respecta al Título VIII de la Quinta Partida, en primer lugar, cabe traer a colación la Ley I. Ésta dispone que “*Aloguero es propriamente quando un ome loga a otro, obras que ha de fazer con su persona, o con su bestia o otorgar un ome a otro poder de usar de su cosa, o de servirse della, por cierto precio, que le ha de pagar en dineros contados [...]*”. Por consiguiente, se contiene palmariamente la tripartición propia del contrato de *locatio-conductio* y se expresa claramente que la *merces* ha de consistir necesariamente en una suma de dinero, a diferencia de lo formulado por los romanos puesto que “*si otra cosa rescibiesse, que non fuesen dineros contados, non seria loguero mas seria contracto innominato*”¹¹⁰.

La segunda de las leyes del indicado Título concede capacidad para arrendar y alogar a todos los que pueden comprar y vender pero, al igual que se recoge en C.4.65.31, se la deniega a los militares que se hallen al servicio activo del Rey con la finalidad de que no descuiden el mismo¹¹¹:

“*[...] Pero los caualleros, e los oficiales de la corte del Rey, no deuen ser arrendadores de campos, nin de heredamientos agenos: porque por tal razon como esta, se podría embargar lo que han a fazer en seruicio del Rey [...]*”.

Por su parte, la Ley 3 del Título VIII de la Quinta Partida establece la extinción del contrato de arrendamiento en los supuestos en que tiene lugar el arrendamiento de usufructo y posterior muerte del arrendador estando vigente tal contrato, reconociéndose al arrendatario el derecho a que se le restituya la parte de la renta que hubiera adelantado, en caso de que así lo hubiera hecho:

“*[...] Otrosi el usufructo de heredad, o de viña, o de otra cosa semejante: puede ome arrendar, prometiendo de dar cada año cierto precio pro ella. Pero si aquel que arrienda el usufructo desta manera muriesse, non deue pasar, el derecho de usar, de tal arrendamiento al deredero, de aquel que lo auai arrendado: ante dezimos que se torna al señor de la cosa, ca el arrendamiento de tal usufructo, es de tal manera: que se acaba en la muerte, del que lo tenia arrendado. Pero si el que tenia la cosa arrendada, ouiesse pagado todo el precio, o parte del, por aquel año, en que se fino, e non ouiesse el*

¹¹⁰ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio, op.cit.*, p. 621.

¹¹¹ LÓPEZ, G; SANPONTS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J. *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX: con las variantes de mas interés, y con la glosa del Lic. Gregorio Lopez... vertida al castellano y estensamente adicionada con las nuevas notas y comentarios y unas tablas sinópticas comparativas, sobre la legislación española, antigua y moderna, hasta su actual estado. Tomo III.* Barcelona: Impr. De A. Bergnes y ca., 1843-1844, p. 148.

usufrutto tomado: tenuto es el señor dela cosa, de tornar al heredero del finado, aquello que ouiesse rescebido del, por este año, en que se fino: o dexar le el esquilmo del usufruto de aquel año”.

A pesar de que la solución manifestada es la misma que la recogida en D.19.2.9.1, en el texto expuesto además se incorpora la posibilidad que tiene el arrendatario de adueñarse de los frutos de la anualidad cuyo arrendamiento ha satisfecho.

En relación con la responsabilidad en que pueden incurrir ciertos *conductores* en la *locatio-conductio operis*, hay que citar las leyes 10, 11 y 12 del título que estamos examinando de la Quinta Partida, las cuales parecen tener similitud con los párrafos cuarto, quinto y sexto del D.19.2.13¹¹²:

- ⊗ La Ley 10 regula la responsabilidad en que incurren los orfebres cuando se produce la ruptura de una piedra preciosa que les ha sido entregada para su engaste o esculpido si la causa de esa rotura se encuentra en la falta de pericia del propio artífice puesto que se entiende que hay culpa en ignorar lo que se dice saber. Esta responsabilidad se extiende a otros oficios tales como maestro, físico o cirujano¹¹³.

“[...] porende dezimos, que si algún orebze, rescibiere piedra preciosa de alguno, para engastonarla en sortija, o en otra cosa por precio cierto: e la quebrantasse engastonandola, por no ser sabidor de lo fazer, o por otra su culpa, que dene pechar la estimacion della a bien vista de omes buenos, e conoscedores destas cosas. Pero si el pudiere mostrar ciertamente, que non auino por su culpa: e que era sabidor de aquel menestar, según lo eran los demás omes que usan del conualmente, e que el daño de la piedra, acaescio por alguna tacha, que auia enella: assi como algún pelo, o alguna señal de quebradura que era en la piedra: entonce, no seria tenuto de la pechar. Fuera ende, si quando la rescibio, para engastonar, fizo tal pleito con el señor della, que como quier que acaesciese, si la piedra se quebrantasse, que el fuesse tenuto de la pechar[...].”

Esta idea es la misma que la contemplada en D.19.2.13.5.

- ⊗ La Ley 11 hace referencia a la labor retribuida de los maestros, consistente tanto en una enseñanza dirigida al provecho de los escolares (no al lucimiento del propio maestro) como en el castigo de los mismos. Este último debe llevarse a cabo con

¹¹² MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, pp. 622-623.

¹¹³ LÓPEZ, G; SANPONS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J., *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX, tomo III.*, *op.cit.*, pp. 157-158.

cordura y moderación puesto que si el maestro reprende a los alumnos de manera tal que les provoca heridas o incluso la muerte, incurre en responsabilidad¹¹⁴:

“Resciben los maestros salarios de sus escolares, por mostrarles las ciencias: e assi los menestrales de sus aprendizajes, para mostrarles sus menesteres, porque cada vno dellos, es tenuto de enseñar lealmente, e de castigar, con mesura, a aquellos que resciben para esto. Pero este castigamiento, deue ser fecho mesuradamente: e con recabdo, de manera que ninguno dellos, non finque lisiado, nin ocasionado, por las feridas que le diere su maestro: e porende dezimos, que si alguno contra esto fiziesse, e diesse ferida, a quel que mostrasse, de que muriesse, o fincasse lisiado si fuera libre el que rescibiere el daño, deue el maestro fazer emienda, de tal yerro como este a bien vista del judgador, e de omes buenos. E si fuesse siervue deue fazer emienda a su señor, pechandola estimacion, de lo que valia, si muriesse de la ferida; e los daños, e los menoscabos, que le vinieron por esta razon. E si non muriesse, e fincare lisiado, deue le pechar, quanto fallaren en verdad, que valían menos porende, con los daños que rescibio, por razon de aquella ferida”.

Esta noción de responsabilidad la podemos encontrar en D.19.2.13.4, si bien, Ulpiano, a diferencia de lo señalado en el texto alfonsino, se circunscribe a un único caso concreto, cual es el del zapatero y la horma¹¹⁵.

- ⊗ La Ley 12 se ocupa de reglamentar la responsabilidad en que incurre la persona a la que se hace entrega de una concreta prenda de ropa en el supuesto de que sea cambiada, bien a sabiendas, bien por error, o se pierda o empeore o sufra daños por su culpa¹¹⁶:

“Seda, o cendales, o paños de lino o otra cosa semejante, rescibiese vn ome de otro, para teñir, o para lauar, o para coser: si después que lo oniere rescebido, lo cambiassse a sabiendas, o por errança, dandolo a otro en lugar de lo suyo, o se perdiessse, o se empeorasse, rompiendolo o dañandolo ratones, o por otra su culpa tenuto es de le pechar otro tanto, e tal, e tan bueno como aquello que auia recebido, o la estimacion dello, a bien vista del judgador, e de omes buenos, que saben destas cosas atales”.

Este mismo planteamiento lo encontramos previsto en D.19.2.13.6.

¹¹⁴ LÓPEZ, G; SANPONTS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J., *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX, tomo III., op.cit.*, pp. 158-159.

¹¹⁵ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio, op.cit.*, p. 624.

¹¹⁶ LÓPEZ, G; SANPONTS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J., *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX, tomo III., op.cit.*, p. 159.

Asimismo, nos encontramos con que el paralelismo existente entre el texto alfonsí y la regulación jurídica del Derecho Romano no se restringe a los supuestos ya analizados sino que también existe una correspondencia entre otras leyes del Título VIII de la Quinta Partida¹¹⁷, dentro de las cuales cabe examinar, entre otras, la Ley 14. Esta Ley determina la responsabilidad en que incurre todo arrendador por el daño causado por los toneles defectuosos que arrienda tanto si tiene conocimiento de tales defectos como si le son desconocidos. Acto seguido, extrapola esta responsabilidad al arrendamiento de pastos donde nace mala hierba, eximiendo de responsabilidad al arrendador en caso de ignorancia¹¹⁸:

“Toneles o otros vasos malos quebrantados, alquilando vn ome a otro, para meter y vino, o olio, o otra cosa semejante por culpa de aquellos vasos, se perdiere, o se empeorare, rescibiendo mal sabor: aquello que y meten, si aquel que lo rescibe aloguero, non es sabidor, de la maldad de los vasos, quando los logo tenuto es el señor dellos, de pechar al otro, el daño, e el menoscabo que rescibio por culpa dellos: maguer, que el señor non fuesse sabidor, que eran malos, o quebrados. E esto es, por que todo ome deue saber si es buena, o mala, aquella cosa que aloga.

E porende dezimos, que logando, vn ome a otro, montes, o prados, para pasturas de ganados, o de bestias, si aquello que alogo para esto ha malas yeruas, que matan o empeoran por ellas los ganados que las pascen, si el señor es sabidor desto, es tenuto delo decir paladinamente, o de pechar al otro el daño, e el menoscabo, que viniessse por la maldad de aquellas yeruas. Mas si el señor non sopiessse tal maldad, entonce, non seria tenuto de pecharle los daños, nin los menoscabos, mas dezimos que non le deue demandar el loguero, nin el otro, non es tenuto de gelo dar”.

Esta solución es exactamente la misma que la prevista en D.19.2.19.1.

El análisis efectuado hasta el momento de la regulación contenida en las Partidas podría llevar a la errónea conclusión de que el autor de las mismas se limitó exclusivamente a transcribir y repetir los textos contenidos en el Digesto, cuando, en verdad, además, centró su actividad en la sistematización de una considerable parte de los problemas recogidos en el Digesto al igual que en la reunión de textos dispersos a lo largo del *Corpus*, introduciendo

¹¹⁷ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, p. 626.

¹¹⁸ SCAEVOLA, Q.M., *op.cit.*, pp. 363-364.

cambios en los mismos. Esta actividad se observa claramente en la regulación de tres instituciones, cuales son: *la remissio mercedis*, el principio *emptio tollit locatio* y *la relocatio tacita*¹¹⁹.

La reglamentación de las dos primeras se contiene en el Título VIII de la Quinta Partida, mientras que la de la tercera se comprende tanto en éste como en el Fuero Real, tal y como veremos a continuación.

En lo que concierne a la *remissio mercedis*¹²⁰, hay que situarse en las leyes 22 y 23 del mencionado título de la Quinta Partida puesto que ambas abordan la cuestión de si el arrendatario debe pagar o no la renta estipulada en caso de pérdida de la cosecha, inclinándose por la afirmativa o negativa en función de la causa que originó su pérdida o grave menoscabo¹²¹.

La Ley 22 hace referencia a esta institución aludiendo a 3 aspectos de la misma, siendo éstos los siguientes:

- En un primer momento, prevé la pérdida total de los frutos como consecuencia de fenómenos naturales, entendiéndose que el arrendatario, en tales supuestos, no está obligado a abonar la renta pactada al arrendador¹²².

“Destruyendose, o perdiéndose los frutos de alguna heredad o viña, o otra cosa semejante, que touiesse arrendada, vn ome de otro, por alguna ocasión que acaesciese que non fuesse muy acostumbrada de auenir assi como por auenidas de rios, o por muchas lluuias o por granizo, o por fuego que los quemasse, o por bueste de los enemigos, o por assonadas de otros omes que los destruyesen: o por sol, o por viento muy caliente: o por aues, o por langostas, o por otros gusanos que los comiesen, o por alguna otra ocasion semejante destas que tolliesse todos los frutos, dezimos, que non es tenuto el que lo touiesse arrendado, de dar ninguna cosa del precio del arrendamiento que ouiesse prometido a dar. Ca guisada cosa es, que como el pierde la simiente e su trabajo, que pierda el Señor la renta que deue auer [...]”.

Este catálogo concuerda con el contemplado en D.19.2.15.2.

¹¹⁹ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, p. 627.

¹²⁰ La *remissio mercedis* es la reducción de la renta debido a la mala cosecha.

¹²¹ URUBURU COLSA, J., *La vida jurídica en Madrid a fines de la Edad Media*. Madrid: Dykinson, 2006, pp. 144-145.

¹²² SCAEVOLA, Q.M., *op.cit.*, p. 364.

- Acto seguido, en el supuesto de pérdida parcial de la cosecha, concede al arrendatario la posibilidad de escoger entre pagar el precio estipulado o, una vez descontados los gastos, entregar al arrendador los frutos que hubieran quedado¹²³.
“[...] Pero si acaesciese que los frutos non se perdiesen todos, e cogiere el labrador alguna partida dellos: entonces en su escogencia sea de dar todo el arrendamiento al Señor de la heredad si se atreuiere a darlo, e si non de sacar para si las despensas e las misiones que fizo en labrar la heredad: e lo que sobrare, delo al Señor de aquella cosa que tenia arrendada [...]”
- Finalmente, esta Ley previene al arrendatario que si la pérdida de la cosecha tuvo lugar por su culpa, no se exonera de la obligación de satisfacer la renta acordada¹²⁴.
“[...] Mas si se perdiesse el fruto, por su culpa, e assi como por labrar mal la heredad, o por yeruas, o por espinas que nasciesen en ellas tantas que lo tolliessen, o se consumiesen los frutos por si mismos, o por la mala guarda del arrendador: entonces, seria el peligro del que toniesse la cossa arrendada: e seria tenuto de dar el arrendamiento, en la manera que le ouiesse prometido de dar”.
 Esta noción se recoge de manera semejante en D.19.2.25.3.

La Ley 23 completa la regulación de la *remissio mercedis* centrándose en dos cuestiones de la misma:

- Los casos en que el perecimiento por caso fortuito o fuerza mayor no corre por cuenta del arrendador. Éstos se concretan específicamente en dos, acaeciendo el primero de ellos cuando el arrendatario, al celebrar el contrato, asume esa obligación y, el segundo de ellos, en el momento en que el arrendamiento sea concertado por dos o más años, y la cosecha de años subsiguientes alcanza un nivel tal que posibilita al arrendatario a abonar la renta y hacer frente a sus gastos. Esta idea se recoge con las siguientes palabras en la Ley 23:
“Perdiendose los frutos, de la cosa, que es arrendada, por alguna ocasion, que viniessse por auentura: non sera tenuto de dar al Señor la renta, el que la prometiera, assi como de suso diximos. Pero casos ya en que non seria assi. El primero es, si quando se fizo el pleito de arrendamiento, se obligo el que rescibio la cosa, que por cualquier ocasion que se perdiesse el fruto, a el pertenesciesse el daño. El segundo es, sirecibiessse la cosa, a labrar por dos años, o mas: ca si en el vn año de aquellos se perdiesen los frutos por alguna destas ocasiones que diximos en la ley antes desta: y el año desse, o despues, ouiesse cogido tantos frutos que seyendo bien asmado, abondaria

¹²³ SCAEVOLA, Q.M., *op.cit.*, p. 364.

¹²⁴ LÓPEZ, G; SANPONTS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J., *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX, tomo III., op.cit.*, pp. 172-174.

para pagar el arrendamiento: e las despensas del labrador por ambos los años: estonces, tenuto seria de pagar el arrendamiento, e maguer el Señor de la heredad la ouiesse quitado la renta de aquel año en que se perdiesen los frutos, si en aquel año que viniessse despues desse cogiesse a tantos frutos, que abondasse, a ambos los años, segund es sobre dicho, puede selo demandar [...]”.

Ello mismo aparece contemplado de manera similar en D.19.2.9.2, para el primer supuesto, y en D.19.2.15.4, para el segundo de los casos¹²⁵.

- Los supuestos en que el fundo produce muy por encima de lo que es habitual en alguna anualidad. A la hora de abordar la regulación de esta cuestión, la mencionada Ley distingue dos posibilidades con consecuencias diferentes. La primera de ellas se refiere a los casos en que la circunstancia descrita se produce por “*aventura*”, en los cuales, el arrendador ha de abonar el doble de la renta convenida, sobre la base de que el riesgo de pérdida por *aventura* corre por cuenta del arrendador. Por el contrario, si tal coyuntura resulta de la “*acucia*” del que labra, por su mayor trabajo o por otras mejoras introducidas por él mismo, el arrendador únicamente ha de satisfacer la renta pactada. Esta cuestión se expone en la indicada Ley de la siguiente manera:

“[...] Otrrosi dezimos, que si por auentura acaesciere que la heredad, o la cosa arrendada rendiere tan abondadamente vn año, que pueda montar mas del doblo, de lo que solia rendir vn año con otro comunalmente, que entonce, deue otrrosi, el que la tiene arrendada, doblar el arrendamiento, si esta abundancia vino por auentura: e non por acucia del quela labrasse, de mas labores que solia, o por otras mejoras, que fiziesse en la cosa. Ca guisada cosa es, que como al Señor pertenetce la perdida de la ocasion, que viene por auentura, que le siga bien otrrosi, por la mejoría que acaesce, en la cosa, por ella misma razón”.

A diferencia de lo que ocurría en las demás leyes y fragmentos de las mismas analizados, esta noción representa una novedad con respecto a la regulación del Derecho Romano¹²⁶.

En lo relativo al principio “*emptio tollit locatio*”, hay que ubicarse en la Ley 19 del Título VIII de la Quinta Partida, la cual reglamenta esta institución del siguiente modo:

“Aviendo arrendado algund ome o alogado a otro, casa o heredamiento, a tiempo cierto, si el señor della, la vendiere ante que el plazo sea cumplido, aquel que la del comprare, bien puede echar della al

¹²⁵ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, p. 629.

¹²⁶ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio*, *op.cit.*, pp. 629-630.

que la tiene alugada mas el vendedor que gela logo, tenuto es de tornarle tanta parte de loguero quanto tiempo fincaua que se deuia della aprouechar. Pero dos casos son, en que el arrendador de la cosa arrendada, non podria ser echado della maguer se vendiesse. El primero es, si fizo pleito, con el vendedor quando gela vendio, que non le pudiesse echar della al que la toniesse logada, fasta que el tiempo fuesse cumplido, a que la logo. El segundo es, quando el vendedor lo ouiesse logada, para en toda su vida, de aquel a quien la logara, o para siempre, tan bien, del como de sus herederos. Ca por qualquier destes casos, non la podria enagenar, para poder le echar della, al que la tenia logada o arrendada: ante dezimos, que dene ser guardada la postura”.

A tenor de lo dispuesto en esta Ley, solamente se exceptúan de la regla “*emptio tollit locatio*” los supuestos en que existiera un pacto previo entre el comprador y el vendedor, en virtud del cual, aquel se compromete a no expulsar al arrendatario, y aquellos en que se acuerde un arrendamiento de por vida¹²⁷. Consecuentemente, este segundo supuesto se incorpora como novedad en relación con lo previsto por el Derecho Romano, el cual exclusivamente recoge el primero de los casos descritos de manera semejante en D.19.2.25(28).1 y C.4.65.9¹²⁸.

Por último, en cuanto a la institución de la *relocatio tacita*, hay que señalar que la encontramos regulada en la Ley VIII del Título XVI del Libro III del Fuero Real al igual que en la Ley 20 del Título VIII de la Quinta Partida¹²⁹.

El Fuero Real contempla esta institución en términos prácticamente idénticos a los contenidos en el Derecho Romano¹³⁰, al establecer que si el arrendatario continúa en el uso y disfrute del fundo rústico sin oposición por parte del arrendador, llegado el día del vencimiento acordado, se ha de entender que se forma un nuevo contrato entre las mismas partes y con idénticas condiciones que el extinguido, con la única diferencia de que su duración se restringe a un año¹³¹.

¹²⁷ SCAEVOLA, Q.M., *op.cit.*, p. 364

¹²⁸ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio, op.cit.*, p. 630.

¹²⁹ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio, op.cit.*, p. 631.

¹³⁰ En este sentido, cabe traer a colación los siguientes tres textos del Derecho Romano en que se regula la *relocatio tacita*: D.19.2.13(14).11 (*Ulpianus, libro XXXII ad Edictum*); D.19.2.14(15) (*Ulpianus, libro LXXI ad Edictum*); C.4.65.16.

¹³¹ MARTÍNEZ VELA, *El contrato de locatio-conductio, op.cit.*, p. 631.

Por su parte, la Ley 20 del ya apuntado Título de la Quinta Partida regula la tácita reconducción en los mismos términos que la citada ley del Fuero Real pero distingue entre fundos rústicos y urbanos, disponiendo, respecto de los primeros que, la reconducción obliga por un año entero, y en las casas, torres y edificios, por el tiempo que quiera el arrendatario. El motivo de esta distinción se encuentra en que, de no extenderse al año la reconducción, el arrendador de fundos rústicos puede perder la renta o el fruto de ese año si no consigue encontrar a alguien que se la arriende mientras que las casas pueden ser arrendadas en todas las épocas del año¹³². En concreto, Esta Ley preceptúa lo siguiente:

“Heredad de pan, o viña, o huerta, o otra cosa semejante, teniendo un ome de otro arrendada, para labrar la e esquilmar la, fasta tiempo cierto, si despues que el tiempo fuere cumplido, fincare en ella por tres días, o mas que la non desapare a aquel cuya es, entiende se, que la ha arrendada por aquel año que viene: e es tenuto de dar por ella, tanto quanto salía dar, en un año, delos pasados. Mas si fuesse casa, o torre, u otro edificio, non seria assi: ca estonce es tenuto el que la casa tiene logada de dar por aquel tiempo que la tuuiere de mas: quanto y durare, o viviere, contando lo, segund el tiempo fassado [...]”.

A la vista de lo expuesto acerca del régimen contenido en las Partidas de Alfonso X el Sabio, cabe concluir este apartado poniendo de relieve el hecho de que la recepción del contrato romano de *locatio-conductio* alcanzó su máximo desarrollo en este cuerpo normativo.

4.4.3. Las obras de Domat y Pothier.

Dada la gran influencia que tuvieron las obras de estos dos juristas franceses en la elaboración del Código Civil francés que, a su vez, es el precedente por excelencia de todos los códigos promulgados en la Codificación, procede dar unas pinceladas básicas acerca de la concepción y regulación que mantenían ambos en relación con el contrato de arrendamiento.

i. La obra de Domat.

Este autor entiende que el arrendamiento, comprendidas todas sus especies, es un contrato por el que uno da a otro el goce o uso de alguna cosa o de su trabajo, durante

¹³² SCAEVOLA, Q.M., *op.cit.*, p. 364

cierto tiempo y por un precio señalado¹³³. A partir de esta definición, nombra arrendador a la parte que entrega la cosa o la obra o trabajo para hacer y arrendatario a quien la recibe o se encarga de algún trabajo. No obstante, acto seguido, DOMAT matiza que en el arrendamiento de trabajo, en la medida en que los obreros o jornaleros arriendan su trabajo y cuidado, también tienen en cierto modo la calidad de arrendadores¹³⁴.

ii. La obra de Pothier.

Por su parte, POTHIER elaboró un tratado del contrato de locación, compuesto de siete partes, de las cuales destina las seis primeras a la locación-conducción de cosas y la séptima y última a la locación-conducción de obras puesto que, desde su punto de vista, únicamente existen estas dos modalidades.

Este autor define el contrato de locación-conducción como aquel en virtud del cual uno de los dos contratantes se obliga a hacer gozar y usar al otro una cosa, durante un tiempo convenido, mediante un cierto precio, que el otro por su parte se obliga a pagarle. Acto seguido, en relación con la denominación de las partes, dispone que el locador o arrendador es quien se obliga a dar el goce o el uso al otro, siendo este último quien ha de pagar el precio estipulado y quien recibe el nombre de conductor o arrendatario, o el de colono o inquilino, en función de las cosas que constituyan el objeto del presente contrato.

En lo que concierne a la locación-conducción de obras, este jurista francés mantiene que es un contrato por el cual una de las partes encarga la realización de una obra a la otra que se obliga a ello mediante el precio entre ellas convenido, el cual ha de ser satisfecho por la primera. Sobre la base de esta definición, denomina locador a quien da a hacer la obra y paga el precio y conductor a quien se encarga de llevarla a cabo¹³⁵.

¹³³ DOMAT distingue entre arrendamiento simple, de fincas rústicas, y de trabajo o industria. SOLÉ RESINA, *op.cit.*, p. 32.

¹³⁴ DOMAT, J. *Las leyes civiles en su orden natural*. Barcelona: Imprenta de José Tauló, 1844, pp. 193-194.

¹³⁵ POTHIER, R.J. *Tratado de la locación conducción*. Barcelona: Imprenta y Litografía de J. Roger, 1841, pp. 6-7 y 175.

4.5. La codificación.

Finalmente, dentro de la etapa de la Codificación, cabe centrar nuestro análisis en la Codificación en Francia puesto que su Código Civil se erige como el máximo precedente del nuestro.

Le Code Civil des français de 1804 regula el contrato de arrendamiento dividiendo el Título VIII de su Libro III en 4 capítulos que abarcan desde el artículo 1708 al 1831.

El primero de ellos recoge cuatro disposiciones generales acerca del arrendamiento de cosas y del de obra, dado que ambos constituyen las dos modalidades de arrendamiento existentes de acuerdo con este cuerpo normativo¹³⁶.

Por su parte, el capítulo II, que lleva por rúbrica “*del arrendamiento de cosas*” se subdivide en tres secciones, cuales son: *des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux, des règles particulières aux baux à loyer y des règles particulières aux baux à ferme*¹³⁷.

El tercero de estos capítulos, dedicado al arrendamiento de obra y de industria, aborda su regulación dividiéndose a su vez en tres secciones, en concreto, las siguientes: *du louage des domestiques et ouvriers, des voituriers par terre et par eau y des devis et des marchés*.

En último término, el capítulo IV se centra en la reglamentación de la aparcería subdividiéndose en otras cuatro secciones: *dispositions générales, du cheptel simple, du cheptel à moitié, du cheptel donné par le propriétaire à son fermier ou colon partiaire*¹³⁸.

A modo de resumen de toda la evolución expuesta, podemos concluir que las Siete Partidas de Alfonso X el Sabio, hasta la entrada en vigor del Código Civil español, constituyen la principal fuente normativa en materia de contrato de arrendamiento.

¹³⁶ SEVERIN FUSTER, *op.cit.*, pp. 67-68.

¹³⁷ O.DALCQ, R. *Bicentenaire du Code civil (1804-2004)*. Bruxelles: Lacier, 2004, p. 317.

¹³⁸ BONAPARTE, N. *Code civil des français. Édition originale et seule officielle*. Paris: Imprimerie de la République, 1804, p. 416 y ss.

5. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL.

5.1. Preliminar.

El contrato de arrendamiento se regula en el Código Civil, en concreto, en su Libro IV “de las obligaciones y contratos”, Título VI “del contrato de arrendamiento”, que está integrado por tres capítulos, a saber: Capítulo I “Disposiciones generales”, artículos 1542 a 1545; Capítulo II “De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas”, artículos 1546 a 1582, que a su vez se subdivide en cuatro secciones; y Capítulo III “Del arrendamiento de obras y servicios”, artículos 1583 a 1603, el cual se subdivide únicamente en tres secciones.

Nuestro Código Civil, en el primero de los Capítulos apuntados, se limita a enumerar y definir las tres modalidades de arrendamiento existentes: el arrendamiento de cosas, el arrendamiento de obra y el arrendamiento de servicios. El primero de ellos tiene lugar cuando una de las partes del contrato se obliga a proporcionar a la otra, a cambio de una contraprestación, el uso o goce de una cosa. En el supuesto de que a lo que se obligue una de las partes sea a ejecutarle una obra o a prestar determinados servicios a la otra, estaríamos ante la segunda y tercera de las modalidades indicadas respectivamente¹³⁹.

Por lo tanto, la regulación de este contrato en nuestro ordenamiento se ha llevado a cabo siguiendo una concepción unitaria que arranca, como hemos podido analizar en los dos primeros apartados del presente trabajo, del Derecho Romano. No obstante, esta unificación nominal de las tres clases de arrendamiento está en la actualidad totalmente superada puesto que tanto el contrato de trabajo (antiguo *locatio-conductio operarum*) como el contrato de ejecución de obra (*locatio-conductio operis*) se configuran al margen del de arrendamiento. Por lo tanto, hoy en día, ya no se habla de arrendamiento de cosas, de obras y de servicios sino de arrendamiento de cosas, de contrato de trabajo y de contrato de ejecución de obra. Consecuentemente, en las líneas sucesivas hemos optado por centrarnos en el análisis del arrendamiento de cosas.

¹³⁹ ALBALADEJO, M. *Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*. Barcelona, Librería Bosch, S.L., 2002, p. 620.

5.2. Estudio en particular del arrendamiento de cosas.

5.2.1. Ámbito de aplicación de las normas del Código Civil.

Los preceptos del Código Civil sobre arrendamiento de cosas parecen aludir solamente a bienes inmuebles, tal y como se extrae de la lectura del Capítulo II del mencionado Título VI del Libro IV¹⁴⁰. La única referencia que encontramos respecto del arrendamiento de cosas muebles está en el artículo 1545, el cual se limita a indicar que “los bienes fungibles que se consumen con el uso pueden ser objeto de este contrato”. Pese a ello, la doctrina española considera que, salvo determinados preceptos únicamente aplicables a los bienes inmuebles, las reglas contenidas en el Capítulo II rigen para toda clase de bienes¹⁴¹.

Asimismo, no hay que olvidar la existencia de una legislación especial en materia de arrendamientos rústicos y urbanos cuya finalidad básica es dotar de una marcada protección al arrendatario. Esta legislación, por su especialidad, restringe la aplicación de las normas del Código Civil y se encuentra conformada fundamentalmente por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos¹⁴².

5.2.2. Concepto.

El contrato de arrendamiento de cosas, según establece el artículo 1543 CC, es aquel por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

¹⁴⁰ ALBALADEJO, M. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo XX, Volumen 1. Artículos 1542 a 1582*. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1980, p. 15.

¹⁴¹ LACRUZ BERDEJO, J.L.; SANCHO REBULLIDA, F.; LUNA SERRANO, A.; DELGADO ECHEVERRIA, J.; RIVERO HERNÁNDEZ, F. *Elementos de Derecho civil. Derecho de Obligaciones. Volumen tercero. Contratos y cuasicontratos*. Barcelona: Librería Bosch, 1986, p. 174; ALBALADEJO, *Comentarios al Código Civil, op.cit.*, p. 15.

¹⁴² SÁNCHEZ CALERO, F.J. *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2012, p. 300.

Esta noción se inspira en la prevista en el Código Civil francés, en concreto, en su artículo 1709, el cual afirma lo siguiente:

“Le louage des choses est un contrat par lequel l’une des parties s’oblige à faire jouir l’autre d’une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s’oblige de lui payer”.

A su vez, esta última toma como base la definición de POTHIER, el cual considera el contrato de arrendamiento como “un contrato por el cual uno de los dos contratantes se obliga a dar al otro el goce o uso de una cosa durante el tiempo convenido y mediante un precio cierto que el otro, por su parte, se obliga a pagarle”¹⁴³.

5.2.3. Caracteres.

El contrato de arrendamiento se erige como un acto de administración típico de la cosa que se arrienda; dado que constituye una de las formas más características para lograr su provecho.

Además, de ser un acto de administración, este contrato reúne los siguientes caracteres:

- a. Es consensual, por lo que se perfecciona por el simple consentimiento de las partes.
- b. Es bilateral puesto que genera obligaciones recíprocas para ambas partes: una de las partes se obliga a ceder el goce o uso de una cosa, y la otra a pagar un precio cierto.
- c. Es oneroso dado que media prestación y contraprestación y de ejecución continuada, en la medida en que el arrendador está obligado a facilitar el uso o goce de la cosa al arrendatario a cambio de un precio y durante todo el tiempo de duración del arriendo.
- d. Es traslativo de uso o goce, no de dominio.
- e. Es temporal en la medida en que debe durar un tiempo determinado y se rechaza su perpetuidad¹⁴⁴.

¹⁴³ ALBALADEJO, *Comentarios al Código Civil, op.cit.*, p. 7.

¹⁴⁴ CREMADES GARCIA, P; MORANT VIDAL, J. *Casos y apuntes de derecho privado*. Madrid: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, 2007, pp. 195 y 196; SANTOS BRIZ, J;

5.2.4. Elementos.

5.2.4.1. Personales.

Los sujetos del contrato de arrendamiento son por un lado el arrendador que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1546 CC, es la persona que “se obliga a ceder el uso de la cosa (...)” y por otro lado el arrendatario que, según el citado precepto, es la persona que “adquiere el uso de la cosa (...) que se obliga a pagar”.

En lo que concierne a la capacidad para dar en arrendamiento, y ante el silencio del Código Civil al respecto, la misma va a depender de la propia naturaleza que, en cada caso concreto, corresponda a este acto.

Si el arrendamiento constituye un simple acto de administración, como acontece en la mayoría de los supuestos, únicamente es necesaria la capacidad para administrar. En este sentido, cabe traer a colación los artículos 1263 y 1264 CC, cuya aplicación en este ámbito se traduce en que los menores emancipados, sin necesidad de contar con la asistencia de sus padres o curador, pueden ceder en arrendamiento los bienes integrantes de su patrimonio, mientras que, si la persona tiene su capacidad modificada judicialmente, hay que atender a lo señalado en la resolución judicial pertinente; todo ello, sin perjuicio de las prohibiciones legales o de los requisitos especiales de capacidad que las leyes puedan establecer.

No obstante, si el arrendamiento es un acto de disposición¹⁴⁵, es necesaria la capacidad correspondiente a los actos de esa naturaleza, por lo que el emancipado ha de contar con el consentimiento a que alude el artículo 323 CC.

En cuanto a la legitimación, quien ostente la titularidad de un derecho de goce o uso transmisible posee título suficiente para arrendar, por tanto, no es necesario que el arrendador sea el propietario del bien que se cede¹⁴⁶.

SIERRA GIL DE LA CUESTA, I; GONZÁLEZ POVEDA, P; MARTÍNEZ-PEREDA RODRÍGUEZ, J.M.; PAZ RUBIO, J.M., *op.cit.*, p. 151.

¹⁴⁵ El arrendamiento referido a bienes inmuebles es un acto de disposición dado que es inscribible en el Registro de la Propiedad.

¹⁴⁶ SÁNCHEZ CALERO, *op.cit.*, pp. 301-302.

Finalmente, en lo que respecta a la capacidad del arrendatario, es preciso indicar que, a *priori*, basta la capacidad general para contratar. Ahora bien, la misma depende de la propia prestación a que éste se obligue, en el sentido de que deberá contar con la que la prestación requiera para ser asumida contractualmente¹⁴⁷.

5.2.4.2. Reales.

Los elementos reales son la cosa, objeto del arrendamiento, y el precio del mismo.

a) La cosa, objeto del arrendamiento.

El Código Civil, en su artículo 1545, se limita a excluir los bienes fungibles consumibles de la posibilidad de ser objeto del contrato de arrendamiento. Luego, *sensu contrario*, se puede deducir que son susceptibles de arrendamiento toda clase de bienes salvo los señalados, siendo el motivo de tal exclusión el hecho de que si una cosa es consumible no admite un uso reiterado y, consecuentemente, imposibilita el cumplimiento de la obligación del arrendatario de restituir el bien una vez finalizado el contrato. Sin embargo, si lo arrendado, a pesar de ser consumible, se destina a un uso que no implique su consumo, es perfectamente idóneo como objeto de arrendamiento¹⁴⁸.

De acuerdo con ello, se puede afirmar, como regla general, que, con la salvedad que hace el mencionado precepto, en principio, pueden ser susceptibles de arrendamiento cualquier clase de bien mueble o inmueble que reúna las siguientes condiciones mínimas, recogidas de manera precisa por MANUEL ALBALADEJO¹⁴⁹:

“1. Que sea susceptible de proporcionar al arrendatario una utilidad o goce distinto de la propiedad, y cualquiera que sea tal goce o utilidad.

2. Que se halle en el comercio de los hombres.

3. Que sea posible.

4. Que sea determinada o susceptible de serlo.”

¹⁴⁷ ALBALADEJO, *Derecho Civil II, op.cit.*, p. 624.

¹⁴⁸ SÁNCHEZ CALERO, *op.cit.*, p. 302.

¹⁴⁹ ALBALADEJO, *Comentarios al Código Civil, op.cit.*, p. 102.

Igualmente, el arrendamiento puede recaer sobre una universalidad o sobre una cosa singular, pudiendo estar la cosa arrendada determinada bien individualmente, bien de forma genérica.

Por último, cabe indicar que, también pueden ser objeto de arrendamiento los derechos siempre que sean susceptibles de uso y transmisibles¹⁵⁰.

b) El precio del arriendo

El precio constituye un elemento esencial del contrato de arrendamiento de cosa puesto que sin él se convertiría en comodato¹⁵¹.

El citado artículo 1543 CC fija como prestación del arrendatario el dar al arrendador un “precio cierto”. En relación con ello, hay que tener presente que, como indica MANUEL ALBALADEJO¹⁵², “jurídicamente, precio significa lo que se da a cambio de algo; contravalor”.

A diferencia de los romanos, los cuales exigían que el precio fuera en dinero, en nuestro ordenamiento puede consistir en cualquier prestación entendida en sentido amplio, luego puede ser tanto en dinero como en especie, e incluso estribar en la realización de servicios sobre la cosa¹⁵³.

En lo referente a la certeza del precio, hay que señalar que el precio es cierto siempre que esté determinado o sea determinable, si bien puede ocurrir que las partes no hayan

¹⁵⁰ SÁNCHEZ CALERO, *op.cit.*, p. 302; ALBALADEJO, *Derecho Civil II, op.cit.*, p. 625.

¹⁵¹ “El comodato es el contrato por el cual una de las partes (comodante) entrega gratuitamente a la otra (comodatario) una cosa fungible para que use de ella por cierto tiempo, y se la devuelva”. MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C; PÉREZ ÁLVAREZ, M.A.; DE PABLO CONTRERAS, P; PARRA LUCÁN, M.A. *Curso de derecho civil. Volumen II, Derecho de obligaciones*. Madrid: Colex, 2014, p. 738.

¹⁵² ALBALADEJO, *Derecho Civil II, op.cit.*, p. 627.

¹⁵³ La STS de 26 de enero de 1987 niega que exista precio cierto en la cesión de una finca a cambio de la prestación de servicios a la cedente consistentes en su asistencia y cuidado. Con anterioridad, en un caso no alejado sustancialmente, la STS de 8 de octubre de 1903 mantuvo la afirmativa, al igual que la STS de 1 de diciembre de 2001. DÍEZ-PICAZO, L; GULLÓN, A. *Sistema de derecho civil. 2, tomo 2, Contratos en especial, cuasi contratos, enriquecimientos sin causa, responsabilidad extracontractual*. Madrid: Tecnos, 2015, p. 103.

concretado el precio en el contrato ni directa ni indirectamente, siendo inequívoca su voluntad de arrendar. En estas circunstancias se puede encomendar la determinación a los Tribunales, o entender que el contrato es nulo por falta de uno de sus elementos esenciales.

Asimismo, podemos encontrarnos que el precio estipulado no se puede probar, aun cuando sí que se haya fijado inicialmente. En estos casos, la doctrina considera aplicable la regla contenida en el artículo 1547 CC para los supuestos en los que falta la prueba del precio en contratos verbales cuya ejecución ya ha empezado. La solución sería que el arrendatario tiene que devolver la cosa objeto de arrendamiento al arrendador y abonarle el precio que se fije por el tiempo en que la haya disfrutado.

Por último, en lo que concierne a este elemento del contrato de arrendamiento, es preciso observar que se puede pactar que se pagará de una sola vez, ya sea al principio o al final del arrendamiento, de manera proporcional al uso y desgaste de la cosa, o a éste y al tiempo aunque lo frecuente es que se convenga su pago por fracciones periódicas correspondientes a los periodos en que se use la cosa arrendada¹⁵⁴.

5.2.5. Forma.

El principio de libertad de forma contemplado en el artículo 1278 CC rige en términos generales para todos los contratos de arrendamiento, pero no hay que olvidarse de lo dispuesto en el artículo 1280 CC, que contempla dos excepciones, exigiendo, en un primer caso, que los arrendamientos de bienes inmuebles por seis o más años consten en documento público siempre que deban perjudicar a tercero y, en otro, que los arrendamientos cuya renta sea superior a 1500 pesetas {9,015 euros} consten por escrito.

En estos supuestos, las partes pueden compelerse recíprocamente al cumplimiento de la forma una vez perfeccionado el contrato de arrendamiento puesto que la forma en ningún caso es requisito constitutivo del mismo¹⁵⁵.

¹⁵⁴ SÁNCHEZ CALERO, *op.cit.*, p. 303; LACRUZ BERDEJO; SANCHO REBULLIDA; LUNA SERRANO; DELGADO ECHEVERRIA; RIVERO HERNÁNDEZ, *op.cit.*, p. 182.

¹⁵⁵ DÍEZ-PICAZO; GULLÓN, *op.cit.*, p. 104.

5.2.6. Duración.

Uno de los rasgos que definen el contrato de arrendamiento es su carácter temporal; idea que el artículo 1543 CC manifiesta con la expresión, poco acertada, de “por un tiempo determinado”, dado que el tiempo del arrendamiento puede ser bien determinado, bien determinable, bien indeterminable, pero nunca cabe a perpetuidad¹⁵⁶.

En cuanto a este último aspecto, cabe destacar que lo que se pretende con la exigencia de un tiempo determinado es rechazar los arrendamientos perpetuos. Como ha recogido SÁNCHEZ CALERO, y señalado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 11 de febrero de 1908: “la perpetuidad no se aviene ni conforma con las condiciones intrínsecas del contrato de arrendamiento, significando un obstáculo legalmente insuperable para que el dueño y propietario pueda recobrar en ningún tiempo la posesión y aprovechamiento directo de la cosa cedida”.

Si en el momento de la celebración del contrato las partes establecen el instante preciso en que su relación va a finalizar, hablamos de que su duración está determinada. Por el contrario, es determinable cuando las partes, en vez de fijar fechas concretas del calendario o unidades temporales específicas, la supeditan a ciertos acontecimientos o al logro de fines que se desconoce cuándo van a tener lugar pero que determinan la recuperación del uso del bien por el arrendador.

No obstante, puede darse el supuesto de que los contratantes no se hayan ocupado de determinar la duración del arrendamiento, lo que determina la aplicación los artículos 1577 y 1581 CC¹⁵⁷. De lo recogido en estos preceptos se extrae la regla de que el contrato se entiende vigente por el periodo de tiempo por el que se fije la renta, a menos que la cosa sea útil por periodos separados unos de otros, en cuyo caso se entiende realizado por un periodo de utilidad¹⁵⁸.

¹⁵⁶ ALBALADEJO, *Derecho Civil II, op.cit.*, p. 631.

¹⁵⁷ SÁNCHEZ CALERO, *op.cit.*, pp. 303-304.

¹⁵⁸ Por años si se ha fijado un alquiler anual; por meses cuando es mensual; por días cuando es diario; ALBALADEJO, *Derecho Civil II, op.cit.*, p. 634.

Cabe concluir este apartado, dejando indicado que el arrendamiento concertado por tiempo indefinido no es nulo, si bien cualquiera de las partes puede darlo por terminado mediante denuncia o revocación unilateral del mismo¹⁵⁹.

5.2.7. Obligaciones de cada una de las partes.

Las obligaciones de cada una de las partes del contrato de arrendamiento son las que a continuación se exponen:

5.2.7.1. Obligaciones del arrendador.

Las principales obligaciones del arrendador, de acuerdo con el artículo 1554 CC, son las siguientes:

- i. La entrega de la cosa objeto del contrato al arrendatario.

La puesta del bien a disposición del arrendatario es indispensable para que el contrato pueda desplegar su eficacia y debe ser auténtica, no basta con su mera manifestación, sin perjuicio de que posteriormente el arrendatario no haga una ocupación efectiva por su propia voluntad¹⁶⁰.

A la hora de responder a los interrogantes que podemos plantearnos acerca del momento y el lugar en que se ha de efectuar la entrega, hay que acudir al régimen general de las obligaciones, en virtud del cual en primer lugar se atiende a lo pactado por las partes. Sin embargo, ante la posibilidad de que éstas no lo hayan convenido, se entiende que si no se ha fijado fecha de entrega, ésta puede resultar de las características de la cosa arrendada y de la costumbre del lugar. Por su parte, si no se ha expresado el lugar de pago, el artículo 1171 CC determina que deberá hacerse donde la cosa

¹⁵⁹ Así lo recoge la STS de 26 de octubre de 1998. LACRUZ BERDEJO, J.L.; SANCHO REBULLIDA, F.; LUNA SERRANO, A.; DELGADO ECHEVERRIA, J.; RIVERO HERNÁNDEZ, F. *Elementos de Derecho civil. Derecho de Obligaciones. Volumen dos. Contratos y cuasicontratos, delito y cuasidelito*. Madrid: Dykinson, 2013, p. 119.

¹⁶⁰ DOMÍNGUEZ LUELMO, A. *Comentarios al Código Civil*. Valladolid: Lex nova, 2010, p. 1701.

determinada exista en el momento de constituirse la obligación y, en cualquier otro caso, en el domicilio del deudor¹⁶¹.

La citada obligación alcanza a los accesorios, en concreto y a juicio de ALBALADEJO, a “todos aquellos que según la naturaleza de la cosa arrendada y conforme a la costumbre del lugar, se consideren necesarios para que el arrendatario pueda usar o disfrutar la cosa arrendada con arreglo a su destino económico o en su caso previsto en el contrato”¹⁶².

ii. La realización sobre la cosa, objeto del contrato de arrendamiento, de todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

La obligación del arrendador alcanza a todas las reparaciones necesarias, ya proceda su necesidad del mero transcurso del tiempo, ya del uso correcto de la cosa por el arrendatario o bien de caso fortuito o fuerza mayor u orden de la autoridad competente¹⁶³. No obstante, si los deterioros originados en el bien han sido ocasionados por el arrendatario o por las personas de su casa, el responsable será el propio arrendatario tal y como preceptúan los artículos 1563 y 1564¹⁶⁴.

Hay que tener en cuenta que la realización de las reparaciones es tanto un deber del arrendador como un derecho del arrendatario, de modo que si no se realizaran, siendo el arrendador conocedor de su necesidad y requerido para ello, puede hacerlas el arrendatario, obteniendo el derecho al reintegro de lo desembolsado¹⁶⁵.

Además, por parte del arrendatario constituyen una carga tanto la prevención al arrendador de los desperfectos como la tolerancia de las molestias de las obras con ciertos límites.

En lo que respecta al primer aspecto, conforme al artículo 1559 CC, el arrendatario ha de notificar al arrendador la necesidad de las reparaciones necesarias en el plazo más

¹⁶¹ SANTOS BRIZ; SIERRA GIL DE LA CUESTA; GONZÁLEZ POVEDA; MARTÍNEZ-PEREDA RODRÍGUEZ; PAZ RUBIO, *op.cit.*, p. 164.

¹⁶² ALBALADEJO, *Comentarios al Código Civil, op.cit.*, p. 273.

¹⁶³ STS de 9 de marzo de 1964 y 20 de junio de 1980. DÍEZ-PICAZO; GULLÓN, *op.cit.*, pp. 105-106.

¹⁶⁴ SÁNCHEZ CALERO, *op.cit.*, p. 305.

¹⁶⁵ STS de 20 de octubre de 1949 y 9 de marzo de 1964.

breve posible y es responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionasen al arrendador en caso de que no actúe de esta manera.

En cuanto al segundo, es preciso subrayar que el único supuesto en que el arrendatario está obligado a tolerar las obras, a pesar de que sean muy molestas y se vea privado de una parte de la finca, es aquel en el que la reparación, dada su urgencia, no puede esperar hasta la finalización del contrato. Ahora bien, a tenor del artículo 1558, “si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado” y “si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato”¹⁶⁶.

iii. El mantenimiento del arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Bajo esta expresión legal se incluye una serie de obligaciones de naturaleza muy diversa, que en último término consisten en prevenir o evitar las situaciones de perturbación en el goce; perturbaciones que pueden emanar tanto del propio arrendador, como de terceras personas, como de causas jurídicas.

Como acabamos de indicar la perturbación puede provenir del propio arrendador, quien contractualmente ha de abstenerse de ella precisamente por haber arrendado la cosa.

En el supuesto de que procedan de terceras personas, el artículo 1560 CC establece que el arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero cause en el uso de la cosa arrendada y reconoce al arrendatario acción directa contra el perturbador. Además, en la medida en que el mencionado artículo libera de responsabilidad al arrendador, DÍEZ-PICAZO y GULLÓN entienden “nada impide que pueda defender al arrendatario si quiere hacerlo”.

En último término, si se trata de perturbaciones de derecho, responde de ellas el arrendador, y debe defender al arrendatario de las mismas ejercitando las oportunas

¹⁶⁶ DÍEZ-PICAZO; GULLÓN, *op.cit.*, pp. 105-106; LACRUZ BERDEJO, J.L.; SANCHO REBULLIDA, F; LUNA SERRANO, A; DELGADO ECHEVERRIA, J; RIVERO HERNÁNDEZ, F. *Volumen dos, op.cit.*, p. 126.

acciones. En relación con ello, es preciso poner de manifiesto que si arrendatario resulta privado del uso del bien como consecuencia del derecho de un tercero, tiene una acción de saneamiento contra el arrendador y, de acuerdo con el artículo 1553 CC, en estos supuestos son aplicables las disposiciones de saneamientos contenidas en el título de la compraventa con la matización de que en los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa¹⁶⁷.

5.2.7.2. Obligaciones del arrendatario.

En lo que respecta a las principales obligaciones del arrendatario, el artículo 1555 CC reconoce las tres siguientes:

- i. El pago del precio del arrendamiento en los términos convenidos.

Como ya indicamos al abordar el estudio del precio del arrendamiento, éste es la contraprestación que el arrendatario ha de pagar por el uso del bien que recibe.

En cuanto al momento y lugar de pago, *a priori*, se ha de abonar en el lugar y tiempo convenidos por las partes y si éstas no lo hubieren pactado, hay que acudir al artículo 1574 CC. En consecuencia, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el artículo 1171¹⁶⁸ y en cuanto al tiempo a la costumbre de la tierra¹⁶⁹.

- ii. El uso de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

La existencia o no por parte del arrendatario de una obligación de uso de la cosa arrendada es una cuestión debatida pero, en cualquier caso, lo que no se puede

¹⁶⁷ DÍEZ-PICAZO; GULLÓN, *op.cit.*, pp. 106-107; SANTOS BRIZ; SIERRA GIL DE LA CUESTA; GONZÁLEZ POVEDA; MARTÍNEZ-PEREDA RODRÍGUEZ; PAZ RUBIO., *op.cit.*, p. 166.

¹⁶⁸ El artículo 1171 se recoge en la página 60 del presente trabajo, luego cabe remitirnos a la misma.

¹⁶⁹ ALBALADEJO, *Comentarios al Código Civil, op.cit.*, p. 641.

cuestionar es que tiene que cuidar la cosa con la diligencia media, propia del buen padre de familia, y que, además, está obligado a darle el destino pactado¹⁷⁰.

iii. El pago de los gastos que ocasione la escritura.

Esta norma no tiene carácter imperativo, por lo que cabe pacto en contra. Además, SANTOS BRIZ y SIERRA GIL DE LA CUESTA, entre otros, entienden que esta obligación puede interpretarse ampliamente incluyendo los gastos derivados del otorgamiento del contrato, aunque no sea en escritura pública puesto que así lo corrobora una clara razón de analogía¹⁷¹.

5.2.8. Extinción del contrato.

El contrato de arrendamiento se extingue, en principio, por las causas que todos los contratos, cuales son el mutuo disenso, el cumplimiento de la condición resolutoria y la confusión¹⁷².

Junto a las mencionadas, se extingue por otras dos causas generales que se concretan de manera específica en el arrendamiento:

i. La pérdida de la cosa arrendada.

Si se pierde la cosa arrendada, el artículo 1568 CC remite a lo observado en los artículos 1182 y 1183 CC. La aplicación de éstos en el arrendamiento conlleva, en primer lugar, que si se destruye o pierde la cosa arrendada sin culpa del arrendatario, el contrato se extingue y, en segundo lugar, que si la cosa se pierde en poder de éste último, se presume que la pérdida ocurrió por su culpa, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1096 CC.

¹⁷⁰ DOMÍNGUEZ LUELMO, *op.cit.*, p. 1704.

¹⁷¹ SANTOS BRIZ, J; SIERRA GIL DE LA CUESTA, I; GONZÁLEZ POVEDA, P; MARTÍNEZ-PEREDA RODRÍGUEZ, J.M.; PAZ RUBIO, J.M. *op.cit.*, p. 169.

¹⁷² La extinción por confusión tiene lugar cuando el arrendador hereda al arrendatario, o éste a aquél. CREMADES GARCIA; MORANT VIDAL, *op.cit.*, p. 199.

ii. La resolución del contrato.

El incumplimiento de las obligaciones de las partes, analizadas en el apartado anterior del presente trabajo y recogidas en los citados artículos 1554 y 1555 CC, es sancionado por el artículo 1556 CC con la resolución del contrato en los siguientes términos: “si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último dejando el contrato subsistente”. Por tanto, si se opta por la resolución se extingue el contrato¹⁷³.

Además de las mencionadas, son causas específicas de extinción del contrato de arrendamiento:

iii. El transcurso del plazo.

La principal causa de extinción del arrendamiento es el transcurso de su plazo de vigencia. Si el arrendamiento se ha llevado a cabo por tiempo determinado, de acuerdo con el artículo 1565 CC, “concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento” pero, si es de duración indeterminada o indefinida, ALBALADEJO GARCÍA señala, de manera lógica y precisa, que “es necesario el requerimiento para que concluya el contrato”¹⁷⁴.

No obstante, como excepción a este modo de extinción del arriendo, cabe indicar que el contrato de arrendamiento es susceptible tanto de prórroga como de tácita reconducción. Esta última, a tenor del artículo 1566 CC, tiene lugar si al terminar el contrato el arrendatario permanece disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador y sin previo requerimiento por parte de éste. Distinta de esta figura es la prórroga del contrato, radicando su diferencia en la pervivencia o no del mismo contrato. Así, mientras que, la tácita reconducción, de acuerdo con la jurisprudencia, supone un nuevo contrato con idéntico contenido que el anterior, excepto en lo que se refiere a su duración y a la obligaciones contraídas por un tercero, en el caso de la prórroga pervive el mismo contrato¹⁷⁵.

¹⁷³ SÁNCHEZ CALERO, *op.cit.*, p. 312.

¹⁷⁴ ALBALADEJO, *Comentarios al Código Civil, op.cit.*, p. 273.

¹⁷⁵ STS de 30 de diciembre de 1981 y de 14 de septiembre de 2010. DÍEZ-PICAZO; GULLÓN, *op.cit.*, pp. 109-110.

iv. La pérdida del derecho del arrendador.

Dado que tanto el arrendamiento como el derecho que tienen los sujetos es de obligación personal, si el arrendador pierde el derecho en virtud del cual pudo arrendar, se extingue el contrato. Así, si se declara la ineficacia del título del que el arrendador era titular¹⁷⁶.

Los dos supuestos que se recogen en el Código civil son los que acto seguido se exponen.

El caso más típico es aquel en el que arrendador transmite su derecho a otra persona, que es un tercero respecto al arrendamiento y que no puede verse afectado por este contrato en virtud del artículo 1257CC. Consecuentemente, tal y como dispone el artículo 157.1 CC puede extinguirlo: “el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria”.

El segundo supuesto de extinción del arrendamiento por pérdida del derecho del arrendador está expresamente previsto en el artículo 480 CC para el caso en que tal derecho sea de usufructo. Su extinción arrastra la del arrendamiento que se concertó, con la salvedad de que si es de finca rústica, se mantiene durante el año agrícola¹⁷⁷.

v. La falta de prueba del precio.

Esta causa de extinción se encuentra regulada en el artículo 1547 CC, por lo que cabe remitirse a lo dispuesto en la página 56 del presente trabajo en la medida en que se aborda el estudio del mencionado precepto.

Por último, es preciso destacar que el contrato de arrendamiento no se extingue por el fallecimiento de alguna de las partes dado que, salvo que así se pacte, no es un contrato celebrado *intuitu personae*.

¹⁷⁶ Por ejemplo, la nulidad de la compraventa por la que él era propietario.

¹⁷⁷ O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Compendio de derecho civil. Tomo II, Derecho de obligaciones*. Madrid: Editorial universitaria Ramón Areces, 2012, p.426.

6. CONCLUSIONES.

Antes de finalizar el presente trabajo, resulta procedente exponer las conclusiones que hemos podido extraer, tras el estudio del contrato de arrendamiento, agrupándolas en tres bloques correspondientes a las tres grandes cuestiones abordadas:

❑ LA *LOCATIO-CONDUCTIO* EN EL DERECHO ROMANO.

- i. El contrato de arrendamiento en Roma era conocido con la denominación *locatio-conductio*, si bien todavía no se ha resuelto el problema referente a sus orígenes. No obstante, de todas las teorías que se han formulado a la hora de explicar su origen como contrato, a día de hoy, entendemos que tiene un peso más que notable aquella que lo localiza en el *ius gentium*.
- ii. A pesar de que no aparece una definición en las fuentes, podemos definir este contrato como aquel en virtud del cual una de las partes {*locator*} se obliga a entregar a otra {*conductor*} el uso, o el uso y disfrute, de una cosa determinada {*locatio-conductio rei*}, o la prestación de ciertos servicios {*locatio-conductio operarum*}, o unos materiales para la realización de una obra {*locatio-conductio operis*}, a cambio de una cantidad {*merces*}.

Esta definición comprende tres figuras de arrendamiento, cuales son la *locatio-conductio rei*, la *locatio-conductio operis* y la *locatio-conductio operarum*. Sin embargo, aunque los juristas romanos distinguieron entre las tres modalidades, las consideraron una sola institución. Muestra de ello es que ni Gayo, en las escasas letras que dedica a la *locatio-conductio*, ni Ulpiano ni Paulo, en sus sistemáticos comentarios a la materia, las tratan separadamente. Por lo tanto, en cuanto al origen de esta tripartición, entendemos que se remonta a los comentarios realizados sobre las Pandectas por el jurista holandés Johannes Voet y ha sido seguida por la doctrina romanística con la finalidad de facilitar la mejor comprensión del régimen del contrato.

- iii. El hecho de que los juristas romanos consideraran la *locatio-conductio* como una figura unitaria, nos ha llevado a plantearnos cuál era el elemento que servía para configurar este contrato de un modo unitario. En este sentido, nos hemos encontrado con que el denominador común está constituido por los términos *locare*

y *conducere*. Mientras que el primero de ellos quiere decir “colocar, poner a disposición de otra persona”, el segundo significa “llevar”. Sobre esta base, se advierte como, en cada una de las tres modalidades, el *locator* colocaba, ponía bien una cosa, mueble o inmueble {*locatio-conductio rei*}, bien su propio trabajo {*locatio-conductio operarum*}, bien unos materiales para la realización de una obra {*locatio-conductio operis*} a disposición del *conductor*, quien procedía a llevarse consigo, en cada caso concreto, el objeto del contrato.

Además, esta pluralidad de situaciones económicas se reduce a una unidad jurídica gracias a las fórmulas de la *actio locati* y la *actio conducti*.

- iv. En cuanto a los elementos reales del contrato de *locatio-conductio*, es preciso poner de manifiesto que son la cosa objeto del contrato que, en términos generales puede ser cualquier cosa, mueble o inmueble, siempre que esté situada dentro del comercio, aunque se concreta dentro de cada una de las tres modalidades de *locatio-conductio* y la *merces*. Esta última, lógicamente, debe ser pagada por la parte que obtiene la ventaja o utilidad de la relación establecida: el *conductor* en la *locatio-conductio rei* y en la *locatio-conductio operarum*, y el *locator* en la *locatio-conductio operis*. A este respecto, nos ha llamado la atención que la obligación de pagar la *merces* no individualice a las partes del contrato (*locator* y *conductor*), a diferencia de lo que ocurre en el contrato de arrendamiento regulado en nuestro Código civil. .
- v. En la medida en que el contrato de *locatio-conductio* es un contrato bilateral perfecto, surgen para las partes las obligaciones recíprocas que hemos analizado en el presente trabajo. En relación con su cumplimiento, nos hemos encontrado con que se puede exigir mediante dos acciones de buena fe conocidas como *actio locati* (o *ex locato*) y *actio conducti* (o *ex conducto*), comunes a las tres modalidades de *locatio-conductio*. Mientras que la primera de ellas, se confiere al *locator* para exigir el cumplimiento de las prestaciones correspondientes, la segunda se concede al *conductor* con la misma finalidad.

□ EVOLUCIÓN

- vi. La gran obra del reino visigodo, el *Liber Iudiciorum*, se ocupó del arrendamiento en su Libro X pero, en esta época, no podemos hablar de una regulación propiamente dicha del contrato de arrendamiento, sino más bien de un primitivo texto de regulación del contrato agrario.
- vii. En el derecho musulmán, destacan las Leyes de Moros, las cuales contienen una minuciosa legislación sobre los contratos civiles y, en especial, del contrato de arrendamiento, el cual fue tratado de forma abundante, habiendo regulado simultáneamente el arrendamiento de fincas rústicas y urbanas.
- viii. En la época altomedieval, nos encontramos con que los Fueros constituyen la fuente más importante del Derecho Alto Medieval Español. En concreto, en lo que respecta al contrato de arrendamiento se pueden mencionar, entre otros, el Fuero de Salamanca, el Fuero de Zamora, el Fuero de Cuenca y el Libro de los Fueros de Castilla. En los dos primeros únicamente se pueden localizar referencias indirectas pero, en el tercero de ellos, hallamos diferentes preceptos, no sistematizados en un mismo capítulo, claramente influenciados por el Derecho Romano, que regulan el arrendamiento en sus tres modalidades. En el último de los indicados, a pesar de la inexistencia de cualquier título específico dedicado a la *locatio-conductio*, se observa una huella del Derecho romano en su Ley 191.
- ix. En el denominado Derecho Común, los comentarios de glosadores y posglosadores no se limitan a subrayar que el objeto de la *locatio-conductio* estriba en el uso de una cosa o en la cesión de trabajo {obras o servicios}, sino que, además, recogen el planteamiento romano, de acuerdo con el cual la denominación de las partes varía en función de cuál es el objeto del arrendamiento.
- x. Por su parte, en el derecho castellano, la obra de Alfonso X el Sabio representa una auténtica recepción del contrato de *locatio-conductio* romano en Castilla, lo que se refleja en el hecho de que sus dos obras jurídicas más relevantes, como son el Fuero Real y las Partidas, dedican un título específico a esta institución. En este cuerpo normativo, la mencionada recepción alcanzó su máximo desarrollo.

- xi. Antes de llegar a la etapa de la codificación, destacan las obras de los juristas franceses Domat y Pothier. Éstas tuvieron una gran influencia en la elaboración del Código Civil francés que, a su vez, es el precedente por excelencia del Código Civil español. En lo que concierne al contrato de arrendamiento, cabe poner de manifiesto que mientras que Domat distingue entre arrendamiento simple, de fincas rústicas, y de trabajo o industria, Pothier elabora un tratado del contrato de locación distinguiendo dos clases de contratos de arrendamiento: el de cosas y el de obra.
- xii. En la etapa de la codificación, el legislador francés, parece que inspirándose en Pothier, únicamente distingue entre el arrendamiento de cosas y el de obra al regular el contrato de arrendamiento.
- xiii. El análisis del contrato de arrendamiento a lo largo de las diversas etapas de la historia nos ha permitido advertir que las Siete Partidas de Alfonso X el Sabio constituyen la principal fuente normativa en esta materia hasta la entrada en vigor del Código Civil español.

❑ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL.

- xiv. La regulación del contrato de arrendamiento en el Código civil español se ha llevado a cabo siguiendo una concepción unitaria que arranca del Derecho Romano, de manera que dentro del arrendamiento se engloba tanto el de cosas, como el de obras y el de servicios. A pesar de ello, hay que tener presente que esta unificación nominal de las tres clases de arrendamiento está en la actualidad totalmente superada puesto que tanto el contrato de trabajo (antiguo *locatio-conductio operarum*) como el contrato de ejecución de obra (antiguo *locatio-conductio operis*) se configuran al margen del de arrendamiento. Consecuentemente, hoy en día, ya no se habla de arrendamiento de cosas, de obras y de servicios sino de arrendamiento de cosas, de contrato de trabajo y de contrato de ejecución de obra.
- xv. Al centrarnos en el estudio del arrendamiento de cosas, nos hemos encontrado con que las diferencias entre la *locatio-conductio rei* en el derecho romano y el arrendamiento de cosas regulado en la actualidad son escasas.

Así, de manera prácticamente idéntica a como se definía la *locatio-conductio rei*, el artículo 1543 CC define el contrato de arrendamiento de cosas como aquel en virtud del cual una de las partes (arrendador) se obliga a dar a la otra (arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

A la vista de ello y al igual que en la *locatio-conductio rei*, los elementos reales de este contrato son la cosa objeto de arrendamiento y el precio del mismo. Sin embargo, en relación con este último, hay que resaltar que a diferencia de los romanos, los cuales exigían que el precio fuera en dinero, en nuestro ordenamiento actual puede consistir en cualquier prestación entendida en sentido amplio, luego puede ser tanto en dinero como en especie. A raíz de este segundo elemento real, es preciso destacar que la designación de las partes en el contrato de *locatio-conductio* no está ligada a la obligación de abonar el precio. En consecuencia, se debe tener presente que los términos arrendador y arrendatario utilizados en la actualidad para designar a las partes del contrato de arrendamiento, en la medida en que designan respectivamente a la parte que recibe y que paga el precio, no son adecuados para trazar y considerar el papel desempeñado por cada una de las partes en la *locatio-conductio*.

En cuanto a las obligaciones de las partes, nos encontramos con que coinciden con las propias del *locator* y el *conductor* en la *locatio-conductio rei*. En concreto, mientras que las principales del arrendador y del *locator* son la puesta a disposición del arrendatario y del *conductor*, respectivamente, de la cosa, objeto del contrato, la realización sobre ella de todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada y el mantenimiento en el goce pacífico del arrendamiento, bien del arrendatario, bien del *locator*, por todo el tiempo del contrato; las del arrendatario y el *conductor* son fundamentalmente el pago del precio del arrendamiento en los términos convenidos, el uso de la cosa arrendada de manera conveniente a su propia naturaleza y destino y la restitución de esta última.

Por último, en lo que concierne a la extinción del contrato de arrendamiento de cosas, hemos observado cómo se recogen básicamente las mismas causas de extinción que en el derecho romano aunque de una forma más genérica.

Consecuentemente, podemos concluir el presente trabajo poniendo de manifiesto que la regulación del contrato de arrendamiento de cosas en el derecho romano y en la actualidad es prácticamente coincidente aunque con los matices y diferencias apuntados.

7. ABREVIATURAS FRECUENTEMENTE UTILIZADAS.

C. o C.J.	Codex de Justiniano
CC.	Código Civil
D.	Digesta
Gai.	Institutiones Gai
I.	Institutiones de Justiniano
LV.	Liber Iudiciorum
STS	Sentencia del Tribunal Supremo

8. ÍNDICE DE FUENTES.

8.1. Fuentes Jurídicas Clásicas.

GAI INSTITUTIONES {Gai.o Gayo}

3.142

3.147

4.28

8.2. Fuentes Jurídicas Justinianas: Corpus Iuris Civilis.

INSTITUTIONES

3.14.2

3.26.13

DIGESTA

4.9.3.1	19.2.7
17.1.14	19.2.9.1
19.2.1	19.2.9.2
19.2.2	19.2.10
19.2.13.4	19.2.25.2
19.2.13.5	19.2.25.3
19.2.13.6	19.2.36

19.2.13.11	19.2.37
19.2.14	19.2.38
19.2.15.2	19.2.55.1
19.2.15.4	19.3.2.15.3
19.2.19.1	19.3.2.15.5
19.2.25.1	19.3.2.15.7

CODEX

4.65.3	4.65.16
4.65.7	4.65.31
4.65.9	

8.3. Fuentes Jurídicas medievales.

LIBER IUDICIORUM

10.1.1	10.1.14
10.1.12	10.1.15

LIBRO DE LOS FUEROS DE CASTILLA Ley CXCI

FUEROS

Fuero de Salamanca CLXXXV	Fuero de Cuenca XXXII.9
Fuero de Zamora LXXVI	XXXII.11

VII PARTIDAS

2.20.5	5.8.12
5.8.1	5.8.14
5.8.2	5.8.19
5.8.3	5.8.20
5.8.10	5.8.22
5.8.11	5.8.23

9. BIBLIOGRAFÍA.

- ☞ ALBALADEJO, M. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo XX, Volumen 1. Artículos 1542 a 1582*. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1980.
- ☞ ALBALADEJO, M. *Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*. Barcelona, Librería Bosch, S.L., 2002.
- ☞ ALZON, C. “Reflexions sur l’histoire de la locatio-conductio”. *RHDFE*, 1963.
- ☞ AMIRANTE, L. “Ricerche in tema di locazione”. *BIRD*, núm 62, 1959.
- ☞ ARANGIO-RUIZ. *Instituzioni di diritto romano*, Napoli, 1960.
- ☞ ARANGIO-RUIZ, V. *La compravendita in diritto romano. Vol. I^o*. Nápoles, 1954.
- ☞ ARIAS RAMOS, J - ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano.2, Obligaciones, familia y sucesiones*. Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, 1986.
- ☞ BERNAD MAINAR, R. *Curso de Derecho Privado Romano*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2001.
- ☞ BERNARD, L y BUIGES, G. *Lecciones de derecho romano*. Universitat de València: Educació. Laboratori de materials, 2011.
- ☞ BONAPARTE, N. *Code civil des français. Édition originale et seule officielle*. Paris: Imprimerie de la République, 1804.
- ☞ BRASIELLO, U. “L’unitarietà del concetto di locazione in diritto romano”. *RISG*, núm. 2, 1927.

- ☞ CANCELLI, F. *L'origine del contratto consensuale di compravendita nel Diritto Romano*. Milán, Giuffré Editore, 1963.

- ☞ CASTRESANA, A. *Derecho romano, el arte de lo buen y de lo justo*. Madrid: Tecnos, 2015.

- ☞ COLLINS, R. *La España visigoda. 409-711*. Madrid: Grupo Planeta, 2005.

- ☞ CREMADES GARCIA, P; MORANT VIDAL, J. *Casos y apuntes de derecho privado*. Madrid: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, 2007.

- ☞ DESAMPARADOS LLOMBART BOSCH, M. *Arrendamientos históricos valencianos. Orígenes, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*. Valencia, 2014.

- ☞ DI PIETRO, A. *Manual de derecho romano*. Buenos Aires: Ediciones Delpa, 1985.

- ☞ DÍEZ-PICAZO, I; GULLÓN, A. *Sistema de derecho civil. 2, tomo 2, Contratos en especial, cuasi contratos, enriquecimientos sin causa, responsabilidad extracontractual*. Madrid: Tecnos, 2015.

- ☞ DOMAT, J. *Las leyes civiles en su orden natural*. Barcelona: Imprenta de José Tauló, 1844.

- ☞ DOMÍNGUEZ LUELMO, A. *Comentarios al Código Civil*. Valladolid: Lex nova, 2010.

- ☞ ESCUTIA ROMERO, R. “A propósito de uno de los más relevantes del Derecho intermedio español: el Fuero de Cuenca”. *Revista General de Derecho Romano*, vol.2, 2004.

- ☞ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Historia del Derecho Romano*. Cizur menor, 2012.

- ☞ FIORI, R. *La definizione della “locatio conductio”*. *Giurisprudenza romana e tradizione romanística*. Nápoles, 1999.

- ☞ GAYANGOS Y ARCE, P. *Tratado de Legislación musulmana. Tomo V del Memorial Histórico Español, publicado por la Real Academia Española de Historia*, Madrid, 1853.
- ☞ IGLESIAS, Juan. *Derecho romano*. Barcelona: Ariel, 2008.
- ☞ LACRUZ BERDEJO, J.I.; SANCHO REBULLIDA, F; LUNA SERRANO, A; DELGADO ECHEVERRIA, J; RIVERO HERNÁNDEZ, F. *Elementos de Derecho civil. Derecho de Obligaciones. Volumen tercero. Contratos y cuasicontratos*. Barcelona: Librería Bosch, 1986.
- ☞ LACRUZ BERDEJO, J.I.; SANCHO REBULLIDA, F; LUNA SERRANO, A; DELGADO ECHEVERRIA, J; RIVERO HERNÁNDEZ, F. *Elementos de Derecho civil. Derecho de Obligaciones. Volumen dos. Contratos y cuasicontratos, delito y cuasidelito*. Madrid: Dykinson, 2013.
- ☞ LÓPEZ, G; SANPONTS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J. *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX: con las variantes de mas interés, y con la glosa del Lic. Gregorio Lopez... vertida al castellano y estensamente adicionada con las nuevas notas y comentarios y unas tablas sinópticas comparativas, sobre la legislación española, antigua y moderna, hasta su actual estado. Tomo I*. Barcelona: Impr. De A. Bergnes y ca., 1843-1844.
- ☞ LÓPEZ, G; SANPONTS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J. *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX: con las variantes de mas interés, y con la glosa del Lic. Gregorio Lopez... vertida al castellano y estensamente adicionada con las nuevas notas y comentarios y unas tablas sinópticas comparativas, sobre la legislación española, antigua y moderna, hasta su actual estado. Tomo III*. Barcelona: Impr. De A. Bergnes y ca., 1843-1844.
- ☞ MARTÍN SANTISTEBAN, S. “La responsabilidad en el contrato de depósito: su génesis histórica”. *Anuario de derecho civil*, vol. 57, núm. 1, 2004.

- ✂ MARTÍNEZ VELA, J. A. “Breves reflexiones sobre la merces en el contrato de locatio conductio”, *RGDR*, 14, 2010.

- ✂ MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C; PÉREZ ÁLVAREZ, M.A.; DE PABLO CONTRERAS, P; PARRA LUCÁN, M.A. *Curso de derecho civil. Volumen II, Derecho de obligaciones*. Madrid: Colex, 2014.

- ✂ MARTÍNEZ VELA, J.A. “El contrato de “*locatio-conductio*”. Notas sobre su recepción en el derecho castellano medieval, con especial referencia al Código de las Partidas”. *Revista de Derecho UNED*, núm. 11, 2012.

- ✂ MARTÍNEZ VELA, J. A. *El régimen jurídico de la tácita reconducción en el derecho romano y su proyección en el derecho actual*. Madrid: Dykinson, 2011.

- ✂ MIQUEL, J. *Derecho privado romano*. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas, S.A., 1987.

- ✂ MOMMSEN, T. *Compendio del Derecho Público Romano*. Buenos Aires: Editorial Impulso, 1942.

- ✂ MONCAYO RODRÍGUEZ, S. “Locatio-conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”. *Letras jurídicas*, núm. 15, 2007.

- ✂ O’CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Compendio de derecho civil. Tomo II, Derecho de obligaciones*. Madrid: Editorial universitaria Ramón Areces, 2012.

- ✂ O.DALCQ, R. *Bicentenaire du Code civil (1804-2004)*. Bruxelles: Lacier, 2004.

- ✂ OLIVIER-MARTIN, F. “Des divisions du Luage en Droit Romain”. *RHD*, 1936.

- ✂ PEROZZI, S. *Istituzioni di diritto romano 2*. Roma 1938.

- ✂ PINNA PARPAGLIA, P. *Aspetti della locazione in diritto romano*. Milano: Giuffrè Editore, 1983.

- ⌘ POTHIER, R.J. *Tratado de la locación conducción*. Barcelona: Imprenta y Litografía de J. Roger, 1841.

- ⌘ SÁNCHEZ CALERO, F.J. *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2012.

- ⌘ SANTOS BRIZ, J; SIERRA GIL DE LA CUESTA, I; GONZÁLEZ POVEDA, P; MARTÍNEZ-PEREDA RODRÍGUEZ, J.M.; PAZ RUBIO, J.M. *Tratado de derecho civil: teoría y práctica*. Barcelona: Bosch, 2003.

- ⌘ SCAEVOLA, Q.M. *Código civil. Tomo XXIV, Del contrato de arrendamiento; De los censos: artículos 1542 a 1664/ concordado y comentado extensamente con arreglo a la edición oficial por Q. Mucius Scaevola. Vol. 1*. Madrid: Imp. Ibérica, 1908-1915.

- ⌘ SCHERILLO, G. “Locazione e precario” *RIL*, núm 62, 1929.

- ⌘ SERRANO QUINTERO, L.A. “Breves notas acerca del origen del contrato de arrendamiento en derecho romano”. *Revista de Derecho UNED*, núm. 9, 2001.

- ⌘ SEVERIN FUSTER, G. F. Tesis Doctoral “Los contratos de servicio: su construcción como categoría contractual, y el derecho del cliente al cumplimiento específico”, dirigida por Nieves Fenoy Picón. Facultad de Derecho, Universidad Autónoma de Madrid. 2014.

- ⌘ SOLÉ RESINA, Judith. Tesis Doctoral, “Delimitación del objeto del contrato de arrendamiento de obras o servicios”, dirigida por María del Carmen Gete-Alonso y Calera. Facultad de Derecho, Universidad Autónoma de Barcelona, 1996.

- ⌘ TORRENT RUIZ, A. “La polémica sobre la tricotomía “*res*”, “*operae*”, “*opus*” y los orígenes de la *locatio-conductio*”. *Teoria e Storia del Diritto Privato*, núm. 4, 2011.

- ⌘ TORRENT RUIZ, A. *Manual de derecho privado romano*. Zaragoza: Librería central, 1987.

œ URUBURU COLSA, J., *La vida jurídica en Madrid a fines de la Edad Media*. Madrid: Dykinson, 2006.

WEBGRAFÍA

œ iuris.webindario.com/central/historia-c05.doc

œ <http://www.ridrom.uclm.es>