



---

# Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

## La locatio-conductio en Roma y su régimen actual.

Presentado por:

***Noelia Torices Viña***

Tutelado por:

***Fernando Hernández Fradejas***

*Valladolid, 28 de junio de 2017*

## RESUMEN:

En este trabajo se aborda el desarrollo de una figura importante como es la *locatio conductio* (o cómo podemos denominar hoy en día, arrendamiento) tanto en tiempos pasados como en nuestra época actual. Pudiendo dar una definición de esta figura de manera amplia como la prestación del uso o uso y disfrute de una cosa, así como la prestación de una obra o trabajo a cambio de una remuneración o renta, se puede afirmar que esta práctica ha estado siempre presente en nuestra sociedad, de menor a mayor grado. La *locatio-conductio* en la época Romana manifestaba sus diversas variantes en función del objeto que formara parte de la figura, por lo que dio lugar a las distintas clases de *locatio* y tuvo como consecuencia que cada una de ellas evolucionara de una forma determinada hasta nuestros días. Esta figura sigue teniendo cabida en nuestro ordenamiento bajo el nombre de arrendamiento, con la multiplicidad de clases que ya tenían lugar en la época romana (arrendamiento de cosa, de obra y de servicio) y que encuentran un amplio desarrollo tanto en nuestro Código Civil como en legislaciones especiales que podemos encontrar (según si el objeto es urbano o rústico, por ejemplo).

Por tanto, esta figura ha mostrado un gran desarrollo histórico-evolutivo desde la época romana y, en este trabajo, se intentará estudiar dicha institución jurídica durante este lapso de tiempo, con el objetivo de conocer la *locatio-conductio* un poco más a fondo, contemplando los elementos jurídicos que esta figura contenía en época romana e intentando interpretar aquellos que subsisten en la actualidad. También se analizará los antecedentes de esta figura jurídica, pasando por Gayo y las XII Tablas hasta su desarrollo en el *Ius Gentium* romano donde ya se contemplaba como un contrato consensual que surgía en virtud de una relación negocial entre sujetos (tanto entre ciudadanos romanos, como aquellos denominados extranjeros que no poseían la ciudadanía romana, debido al gran desarrollo comercial que sufrió la sociedad romana y que amplió los tipos de relaciones). En definitiva, debido a una clase dirigente que amplía sus ambiciones políticas y económicas, la sociedad romana experimenta un número creciente de intercambios comerciales que permiten una mayor complejidad contractual. Se observará, pues, cuál fue el papel esencial que la *locatio conductio* jugó en este contexto romano particular y, a su vez, cuál fue el desarrollo histórico-evolutivo de modo posterior.

## PALABRAS CLAVE:

*Locatio-conductio*, arrendamiento, renta, *merces*, contrato, autonomía, Derecho Romano, temporalidad, diversidad, uso, disfrute.

## **ABSTRACT:**

In this assignment discusses the development of an important figure since is the *locatio conductio* (or how we can name nowadays, lease) as much in the past as in our current era. Being able to give a definition in a comprehensive manner of this figure as to lend the use or use and enjoyment of a thing, and the service of a work or work in exchange for a remuneration or revenue, we can affirm that this practice has always been present in our society, from lowest to highest degree. The *locatio-conductio* in the Roman epoch was showing its diverse variants according to the object that was part of the figure, therefore it gave place to the different classes of *locatio* and had as a result that each of them was evolving of a form determined until our days. This figure keeps on having a place in our arranging under the name of lease, with the diversity of classes that took place already in the Roman epoch (lease of thing, of work and of service) and that find a broad development in our Civil Code and in special legislations that we can find (if the object is urban or rustic, for example).

Therefore, this figure has shown a historical-evolutionary big development from the Roman epoch and, in this work, one will try to study this figure during this time space, with the target to know the *locatio-conductio* a little more in-depth, contemplating the juridical elements that this figure was contained in Roman epoch and trying to interpret those that survive at present. Is also analysed the background of this legal figure passing by Gaius and the *XII Tablas*, until its development in the Roman *Ius Gentium* where it was already contemplated like a consensual contract that was arising by virtue of a relation negotiable between subjects (both between Roman citizens and those so called foreigners since they were not possessing the Roman citizenship due to the big commercial development that the Roman society suffered and that extended the types of relations). In short, owing to a Roman ruling class that extends its political ambitions and of fortune, the society of Rome is experiencing an economic growth that has in consequence a result of major contractual development. See, then, what was the essential role that the *locatio conductio* played in this Roman context and, at the same time, what was the development historical-evolutionary way back.

## **KEY WORDS:**

*Locatio-conductio*, renting, rent, *merces*, contract, autonomy, Roman law, temporariness, diversity, use, enjoyment.

## INDICE DE CONTENIDO

| <u>Capítulo</u>                                                                                     | <u>pág.</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>                                                                        | <b>7</b>    |
| <b>2. ASPECTOS GENERALES .....</b>                                                                  | <b>8</b>    |
| 2. 1. Terminología .....                                                                            | 8           |
| 2. 2. La delimitación interna de la locatio-conductio frente a otras figuras contractuales .....    | 9           |
| 2. 3. La delimitación externa del tipo locatio-conductio frente a otras figuras contractuales ..... | 14          |
| <b>3. LA LOCATIO-CONDUCTIO EN EL DERECHO ROMANO .....</b>                                           | <b>21</b>   |
| 3. 1. El origen de la locatio-conductio .....                                                       | 22          |
| 3. 2. Concepto .....                                                                                | 25          |
| 3. 3. Caracteres .....                                                                              | 26          |
| 3. 4. Elementos .....                                                                               | 28          |
| 3. 4. 1. Personales .....                                                                           | 28          |
| 3. 4. 2. Reales .....                                                                               | 29          |
| 3. 5. Las obligaciones de las partes .....                                                          | 32          |
| 3. 6. Acciones .....                                                                                | 36          |
| 3. 7. Extinción .....                                                                               | 37          |
| <b>4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA .....</b>                                                                 | <b>40</b>   |
| 4. 1. La recepción del Derecho Romano en Europa .....                                               | 40          |
| 4. 2. El arrendamiento en el Derecho visigodo .....                                                 | 41          |
| 4. 3. El arrendamiento en el Derecho musulmán .....                                                 | 43          |
| 4. 4. El arrendamiento en el Derecho altomedieval .....                                             | 44          |
| 4. 5. El arrendamiento en la época del Derecho Común .....                                          | 47          |
| 4. 5. 1. El Derecho Común .....                                                                     | 47          |
| 4. 5. 2. El Derecho castellano .....                                                                | 49          |

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4. 6. La influencia del periodo codificador .....                           | 52        |
| <b>5. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO<br/>CIVIL ESPAÑOL .....</b> | <b>55</b> |
| 5. 1. Introducción .....                                                    | 55        |
| 5. 2. Estudio en particular del arrendamiento de cosa. ....                 | 57        |
| 5. 2. 1. <i>Ámbito de aplicación de las normas del Código Civil</i> .....   | 57        |
| 5. 2. 2. <i>Concepto</i> .....                                              | 59        |
| 5. 2. 3. <i>Caracteres</i> .....                                            | 61        |
| 5. 2. 4. <i>Elementos</i> .....                                             | 63        |
| 5. 2. 5. <i>Forma</i> .....                                                 | 69        |
| 5. 2. 6. <i>Duración</i> .....                                              | 70        |
| 5. 2. 7. <i>Obligaciones de cada una de las partes</i> .....                | 73        |
| 5. 2. 8. <i>Extinción del contrato</i> .....                                | 80        |
| <b>6. CONCLUSIONES .....</b>                                                | <b>86</b> |
| <b>7. ÍNDICE DE FUENTES .....</b>                                           | <b>89</b> |
| <b>9. BIBLIOGRAFÍA .....</b>                                                | <b>92</b> |



## 1. INTRODUCCIÓN.

El Derecho Romano estuvo formado por un conjunto de normas jurídicas que regían al pueblo de Roma desde su origen en el siglo VIII a.C. hasta el fallecimiento de Justiniano en el siglo VI d.C. Este conjunto de normas es uno de los ordenamientos jurídicos más perfeccionados de la historia, tanto por su nivel de argumentación jurídica como por la técnica empleada. Así, la ciencia jurídica romana sigue vigente en numerosos aspectos de nuestras vidas y en buena parte del territorio europeo<sup>1</sup>, cuya configuración, desde el siglo VI d.C., ha sido uno de los troncos fundamentales de los sistemas jurídicos europeos actuales. Por su lado, el ordenamiento jurídico español ha recibido la influencia del Derecho Romano, cuyas fuentes, máximas, reglas, principios y axiomas jurídicos constituyen los principios generales de nuestro sistema jurídico contemporáneo. El contrato de *locatio conductio* surgió en la sociedad romana en un primer momento como un contrato que se confundía en cierta medida con el contrato de compraventa. No se trataba de una figura que pudiera considerarse como autónoma o independiente, sino que tuvo que pasar un intervalo significativo de tiempo para que pudiera hablarse de *locatio conductio* (o contrato de arrendamiento) con fundamentación.

Esto sucedió gracias al desarrollo que la sociedad romana sufrió por el aumento de los intercambios de índole mercantil que tenían lugar por la ampliación de las afluencias de actos de comercio, estructurándose ya con tres figuras jurídicas diferentes. Al hablar de esta evolución no hay que pasar por alto que, gracias al crecimiento económico<sup>2</sup>, estas figuras son el fundamento de numerosas figuras contractuales en nuestras actuales legislaciones. En este ámbito, siguiendo a Alexandra Machado Rodríguez<sup>3</sup>, hay que destacar la importancia de otras figuras relacionadas también con aquellas relaciones negociales entre ciudadanos romanos y aquellos que no ostentaban la ciudadanía romana, en definitiva, los denominados extranjeros. Se tratarían de figuras como el *Praetor Peregrinus*, surgidas también como consecuencia del auge del comercio en el territorio de Roma que llevó a su vez aparejado el auge de estas operaciones, provocando que se llevara fuera del territorio romano el uso de figuras relacionadas con el comercio.

---

<sup>1</sup> NEGRO PAVÓN, Dalmacio. *Lo que Europa debe al cristianismo*, Unión Editorial, Madrid, 2004.

<sup>2</sup> Véase el libro de TEMIN, Peter. *The Roman Market Economy*, New Jersey: Princeton University Press, 2013.

<sup>3</sup> MACHADO RODRIGUEZ, Alexandra. “Reflexiones en torno a la *locatio-conductio* y el contrato de arrendamiento”. *Revista Criterio Jurídico*, núm. 1, 2013, pp. 37-96.

Por tanto, al hablar de *locatio conductio*, no hablamos de una figura desfasada que poco tiene que ver con nuestra sociedad hoy en día, sino que, como antes hemos señalado, el contrato de arrendamiento que los romanos utilizaban (la *locatio conductio*) ha sido una destacada influencia en nuestro ordenamiento jurídico actual, derivando incluso en una figura vigente como es el arrendamiento.

## 2. ASPECTOS GENERALES.

### 2.1 Terminología.

La figura jurídica de la *locatio conductio* en el Derecho Romano engloba un conjunto de escenarios con finalidades económico-sociales muy diversas. Su influencia ha pasado a los ordenamientos jurídicos modernos bajo la denominación común de ‘arrendamiento’, con diferentes situaciones como el arrendamiento de una casa (inmueble) o incluso un contrato de trabajo.

En relación con la etimología de la figura *locatio conductio*, para comenzar, se observa que el término se compone por el sustantivo *locatio*, derivado del verbo *locare* (que a su mismo tiempo proviene de *locus*, siendo su significado “lugar”, con lo que llevaría a una primera traducción de este primer término como “colocar, situar en un lugar determinado”). Por tanto, de ello podemos señalar que *locator* es aquella persona en el contrato que efectúa la acción de *locare*. En segundo lugar, el término *conductio* deriva del verbo *conducere*, con origen en el verbo *ducere* cuyo significado sería “conducir, guiar” de forma genérica. De este término *conducere* podríamos señalar que tiene su origen en “*secum + ducere*”, que significa de modo genérico “llevar”, “conducir”, “guiar”, para que el conductor sea la persona que se lleve algo y proceda a juntar<sup>4</sup>. En resumen, podemos definir, de modo general, el término de la figura *locatio conductio* como la situación en la cual una de las partes entrega o “coloca” (*locare*) una cosa en manos de otra, quien la “lleva” (*conducere*), a fin de hacer algo con ella (usarla, o transformarla e incluso trasportarla, etc.) debiendo ser restituida por el *locator*<sup>5</sup> en un momento posterior.

---

<sup>4</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*. Madrid: Dykinson S.L., 2011, pp. 21-24.

<sup>5</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo Francisco. (2014) *Los contratos de servicio: su constitución como categoría contractual y el derecho del cliente al cumplimiento específico*. (Tesis para obtener el grado de Doctor en Derecho) Universidad Autónoma de Madrid, Madrid, pp. 4-5.

De acuerdo con lo señalado de forma anterior, y siguiendo a José Antonio Martínez Vela, el *locator* (aquel que ejercía la acción de *locare*, de “colocar en un lugar determinado”) “colocaba” un elemento determinado, que servía para configurar dicho contrato dependiendo de qué elemento se tratara y así poder apreciar los distintos tipos de *locatio conductio*. Por tanto, el *locator* podía proceder a “colocar”<sup>6</sup>:

- Una *res* (cosa);
- Una *opera* (su fuerza de trabajo, sus servicios);
- Un *opus* (determinada materia para que fuera trabajada por la otra parte en el contrato con vistas a alcanzar un resultado).

Por su parte, el *conductor* procedía a llevarse el objeto del contrato en cada caso concreto y a “llevar” la *res*, la *opera* o el *opus* para poder disfrutar de su uso o de su uso y disfrute.

## **2.2 La delimitación interna de la locatio-conductio frente otras figuras contractuales.**

Bajo la denominación de *locatio conductio*, se englobaba una variedad de situaciones en la época romana que tenían como finalidad responder a situaciones económicas sociales dispares. La pluralidad de situaciones económicas de esta época se reducía a una unidad jurídica debido a las formas de la *actio locati* y la *actio conducti* (cuyo núcleo común eran los términos *locare* y *conducere* que anteriormente se han definido)<sup>7</sup>. Según lo expuesto en el anterior párrafo y al origen de ambos términos señalados, todo ello sirve de ayuda para comprender los tipos de *locatio-conductio* y, por tanto, para realizar la correspondiente delimitación interna de la propia figura jurídica. En este sentido, existen los siguientes tipos de *locatio-conductio*:

- *Locatio conductio rei* (arrendamiento de cosa). En esta *locatio conductio* una persona se obliga a ceder a otra el uso o el uso y disfrute de una cosa a otra a cambio de un precio cierto.

---

<sup>6</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., pp. 24-25.

<sup>7</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho Privado Romano*. Madrid: Marcial Pons, 1992, p. 326.

- *Locatio conductio operis* (una persona se obliga a realizar una obra para otra). En esta *locatio conductio* una persona se obliga a realizar una obra para otra a cambio de un precio que ésta última debe de pagar.
- *Locatio conductio operarum* (una persona se obliga a realizar una determinada actividad a favor de otra). En esta *locatio conductio* una persona se obliga a prestar una determinada actividad en favor de otra a cambio de una remuneración cierta.

No obstante, resulta necesario destacar que la doctrina se encuentra dividida en dos posiciones: por un lado, aquellos que interpretan que la *locatio-conductio* es un contrato unitario con tres modalidades (tesis unitaria) y, por otro lado, aquellos que sostienen que la *locatio-conductio* son tres contratos independientes entre sí (tesis tripartita)<sup>8</sup>. En primer lugar, los autores que consideran este contrato como un contrato unitario (es decir, que siguen la tesis unitaria) estiman que esta tricotomía de figuras arrendaticias no fue así considerada por los juristas romanos, ya que estos ni adoptaron sus diferentes expresiones, ni delinearon estos tipos de *locatio-conductio* dotándolos de una cierta autonomía conceptual<sup>9</sup>. Respecto al rechazo de la tesis de tripartición, hay consenso en afirmar que, en el siglo XIX, fue Arangio-Ruiz el primer teórico en asumir una postura “rupturista” en el año 1921. Este autor fue un gran crítico de la “tesis dominante” que establecía la *locatio conductio* como tres contratos diferentes, una primacía temporal en este alejamiento de la tesis tripartita frente a otros autores como Brasiello, Amirante o Alzón<sup>10</sup>. De tal modo, Arangio-Ruiz fue el primero que rechazó explícitamente que los romanos conocieran la tripartición en la *locatio conductio*<sup>11</sup>. Por consiguiente, no se trata de tres tipos diferentes de contrato debido a la justificación de que ésta no es la concepción propiamente romana de la *locatio conductio* (así se puede ver en las pocas líneas que Gayo dedica a la *locatio conductio* 3.142-147 o en el Digesto en su título respectivo, 19,2; textos en los que nunca se hace la triple distinción de

---

<sup>8</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 27.

<sup>9</sup> TORRENT RUIZ, Armando. “La polémica sobre la tricotomía “res”, “operae”, “opus” y los orígenes de la locatio-conductio”, *Teoría e storia del diritto privato*, n°4, 2011, p. 1.

<sup>10</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo Francisco. (2014) *Los contratos de servicio: su constitución como categoría contractual y el derecho del cliente al cumplimiento específico*, op. cit., p. 17.

<sup>11</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo. “Sobre el modelo de contratación de servicios remunerados en el Derecho romano. Algunos aspectos relevantes de la locatio conductio”, *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*, n°2, 2015, p. 368.

*locatio conductio*)<sup>12</sup>. Se podría señalar una serie indiscutible de puntos que apoyarían esta tesis unitaria y el primero de ellos sería que, en el derecho clásico, estos tres tipos de contratos se enmarcan dentro de los contratos consensuales de forma unitaria y, en segundo lugar, que éstos están tutelados por una única acción, prueba de carácter procesal ante la existencia de una única *actio locati* y una única *actio conducti*<sup>13</sup>. También ayuda a pensar en ese carácter unitario del contrato el hecho de que sustancialmente todos los subtipos que se enumeran siempre tienen como objeto una *res*, no estableciendo diferencia alguna entre *locatio conductio rei* y *operis* en la concepción romana: quien *locat* es siempre el propietario, el poseedor de una cosa, siendo objeto de la locación siempre la misma cosa. Pero en algunos casos sucede que la *res* es locada para que el *locator* la goce o perciba sus frutos<sup>14</sup>, mientras que en otros supuestos lo es para que el locatario la transporte (*vinum transportandum, mulerem vebendam locare*), o limpie (*vestimenta polienda*), o lo instruya en un oficio o arte (en el caso de que se tratar de un esclavo, denominándose *servum docendum*)<sup>15</sup>. Incluso al hablar de *insulam aedificandam* o, de *opus faciendum locare* en general, el objeto del contrato no es la actividad que “crea” la *res*, sino el material que el locador le entrega<sup>16</sup>. En el caso de la *locatio operarum*, lo general es que se diera un esclavo y, por tanto, una *res* en la concepción romana, por cuya actividad se pagaba una *merces* al dueño del esclavo, o una actividad realizada por un hombre libre al que se contrataban sus *operae* entendida como *res*, situación que tendría lugar muy a finales de la República<sup>17</sup>. En suma, es la simple circunstancia (originariamente común a todos los tipos) de la entrega de una cosa para un fin oneroso, dando lugar al nombre del contrato<sup>18</sup>. De hecho, la terminología de tripartición es desconocida en el mundo romano hasta la compilación justiniana, algo que no sorprende debido a la escasa predilección respecto de la abstracción y formación de subcategorías. Esto es debido a que

---

<sup>12</sup> ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituciones de Derecho Romano*. (José M. Caramés Ferro, trad.) Buenos Aires: Depalma: 1986, p. 385.

<sup>13</sup> TORRENT RUIZ, Armando. “La polémica sobre la tricotomía “res”, “operae”, “opus” y los orígenes de la locatio-conductio”, op. cit., p. 2.

<sup>14</sup> “*locare rem utendam*, Gayo, III, 144; o *fruendam*, C. 4,65,6; o *fundum fruendum*, D. 19,2,25” (ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituciones de Derecho Romano*, op. cit., p. 385).

<sup>15</sup> Ibid, p. 385.

<sup>16</sup> Ibid., p. 386.

<sup>17</sup> TORRENT RUIZ, Armando. “La polémica sobre la tricotomía “res”, “operae”, “opus” y los orígenes de la locatio-conductio”, op. cit., p. 3.

<sup>18</sup> ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituciones de Derecho Romano*, op. cit., p. 386.

el ordenamiento romano ya contaba con esquemas generales con suficiente capacidad para cubrir multitud de situaciones que podían ser perfectamente encuadrables en la *locatio conductio*, figura nada irrelevante y que es tratada como una de las instituciones jurídicas-económicas más importantes del derecho romano<sup>19</sup>.

En contraposición, la tesis tripartita fue la corriente seguida por un amplio sector de la Doctrina en el siglo XIX y los primeros años del siglo XX y, aunque la Teoría Unitaria que hemos visto anteriormente contaba con un mayor peso, y pese al trabajo de Arangio-Ruiz y su posición “rupturista” con la teoría tripartita, en las últimas décadas esta teoría ha continuado defendiéndose por numerosos romanistas<sup>20</sup>. Si bien esta corriente tripartita no es admitida propiamente como una división romana (en los manuales de Derecho romano se mantiene una posición más bien neutra respecto a este tema), no se renuncia a ella para favorecer la exposición de esta figura, en resumen, en la mayoría de los textos romanistas se exponen las tres modalidades de *locatio conductio*<sup>21</sup> por separado. Se podría destacar como uno de los defensores de esta teoría de la tricotomía al profesor Alzón, que otorgaba una serie de argumentos (considerados habituales entre los autores que defienden esta posición)<sup>22</sup>: el primero es considerar que históricamente los tres tipos de locación habían surgido de forma sucesiva; en segundo lugar, que los juristas concedían un cuidado en otorgar una distinción de estos tres contratos en sus textos. En opinión de este autor, la clave para saber si hubo una unidad o una tricotomía en la figura de la *locatio*, está en encontrar un elemento que caracterice de manera autónoma e independiente a la *locatio* (negando la existencia de este elemento por parte de Alzón)<sup>23</sup>. Este autor, además, parte de una cronología diferente para cada uno de los tipos de la *locatio conductio*, nacidos en épocas diferentes y con finalidades diversas, por lo que la única posibilidad del pretor para otorgar una misma *actio* a todos los diferentes supuestos era gracias al uso dogmático de la

---

<sup>19</sup> TORRENT RUIZ, Armando. “La polémica sobre la tricotomía “res”, “operae”, “opus” y los orígenes de la locatio-conductio”, op. cit., pp. 6-7.

<sup>20</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 38.

<sup>21</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo Francisco. (2014) *Los contratos de servicio: su constitución como categoría contractual y el derecho del cliente al cumplimiento específico*, op. cit., pp. 26-27.

<sup>22</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., pp. 38-39.

<sup>23</sup> Ibid, p. 40.

tripartición<sup>24</sup>. El Profesor Alzón concluye en un trabajo de manera posterior que la existencia del régimen unitario aplicable a los tres tipos en materia de riesgos sería consecuencia del carácter de buena fe contemplada en estos tres contratos, pero no de una naturaleza unitaria propia de este contrato<sup>25</sup>. Además, este autor se pregunta qué es lo que llevó a los romanos a encajar las diversas relaciones jurídico-económicas que se reunían bajo la figura de la *locatio conductio* y, en definitiva, unir las en un mismo tipo genérico<sup>26</sup>. Esto se explica en que tiene su consecuencia en la reconstrucción histórico-evolutiva de la *locatio conductio*, calificada como compleja por el propio autor y concluyéndose por parte de este autor que todas las formas de *locatio conductio* surgen sucesivamente de la venta y de cosas futuras, y por tanto, surgen como razón para su creación debido a la estrechez de la venta (en la *locatio rei*), la protección insuficiente de las partes contractuales (*locatio operis*) y al deseo de reunir en el mismo tipo contractual todas las relaciones de trabajo (*locatio operarum*)<sup>27</sup>. Para el Profesor Alzón, todo lo señalado tiene como resultado la realización de un contrato híbrido sin una caracterización propia y capaz de sufrir variaciones sucesivas incorporadas por los propios romanos en la medida que lo requerían sus necesidades<sup>28</sup>.

También se podría señalar como defensor de la tesis sobre la tricotomía al profesor A.D.E. Lewis, que utilizaba un argumento más matizado y únicamente limitándose a señalar que la tripartición se haya presente en el pensamiento de juristas romanos clásicos, pero que éstos no lo manifestaron en ninguno de sus textos de manera expresa<sup>29</sup>. Para el Profesor Guarino, en cambio, la estructura originaria de la figura jurídica de la *locatio conductio* se apreciaba como una estructura con tres tipos diferentes principales que ya se encontraban en la época clásica romana (*locatio rei*, *locatio operarum*, *locatio operis*), convirtiéndose en tres contratos independientes y diferentes durante la época justiniana<sup>30</sup>.

---

<sup>24</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo Francisco. (2014) *Los contratos de servicio: su constitución como categoría contractual y el derecho del cliente al cumplimiento específico*, op. cit., p. 29.

<sup>25</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., pp. 40-41.

<sup>26</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo. “Sobre el modelo de contratación de servicios remunerados en el Derecho romano. Algunos aspectos relevantes de la *locatio conductio*”, op. cit., p. 373.

<sup>27</sup> Ibid, p. 373.

<sup>28</sup> Ibid, p. 373.

<sup>29</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 41.

<sup>30</sup> Ibid, p. 44.

Y, por último, siguiendo ya al Profesor Fiori, este último autor defiende la idea de que, en la actualidad, prácticamente ningún autor sigue plenamente ni una ni otra teoría. Se opta por posiciones conciliadoras que reconocen la unidad del contrato, pero sin la necesidad de eliminar la idea de que los juristas romanos clásicos tuvieran plena conciencia de la diferenciación dentro de la *locatio conductio*. Tampoco se abdica la idea del carácter dogmático moderno en virtud de la cual, el estudio separado de las tres figuras ayuda a comprender el régimen de este contrato<sup>31</sup>. Para finalizar se puede señalar que, actualmente, la cuestión de unidad o tripartición puede ser considerada como una cuestión todavía abierta que continúa despertando el interés de romanistas e historiadores del derecho; por ejemplo, los manuales de Derecho Romano adoptan una posición neutra en relación con este debate. Del mismo modo es cierto que la división tripartita no es una división propiamente romana, no se renuncia a ella y, en definitiva, es consecuencia de su utilidad a efectos expositivos<sup>32</sup>, con lo que la materia de la *locatio conductio* obliga a que no pueda olvidarse de ella en este ámbito.

### **2.3 La delimitación externa del tipo locatio-conductio frente a otras figuras contractuales.**

Con la finalidad de distinguir y caracterizar la *locatio-conductio* de otras figuras contractuales, se puede indicar la existencia de la *merces* (o contraprestación) y el carácter temporal de la relación obligatoria que se deriva de ella. En efecto, la *merces* (o la contraprestación) fue un elemento esencial del Derecho Romano para establecer la *locatio-conductio*, que exigía, además, un acuerdo monetario (o precio) entre las partes. Esta última afirmación no impedía que existieran acuerdos posteriores a la celebración de dicho contrato a través del cual se condonara la obligación de pagar dicha *merces* o contraprestación<sup>33</sup>. Por su lado, el carácter oneroso de la *merces* era un elemento relevante para diferenciar el contrato de la *locatio-conductio* frente a otro tipo de figuras contractuales (como el comodato, el depósito y el mandato), una distinción que tendrá su base en esa

---

<sup>31</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 44.

<sup>32</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo Francisco. (2014) *Los contratos de servicio: su constitución como categoría contractual y el derecho del cliente al cumplimiento específico*, op. cit., p. 26.

<sup>33</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 86.

onerosidad y que, al mismo tiempo, singulariza este contrato<sup>34</sup>. Pero la *merces* contaba con la existencia de diversos términos, aludiéndose en las fuentes jurídicas a la contraprestación propia de la *locatio-conductio* como la *pensio*, *manupretium*, *vetura* o, *merces*, siendo ésta última la que mayor predicación ha gozado por parte de la doctrina<sup>35</sup>. La existencia de esta *merces* reviste un carácter necesario en la figura de la *locatio conductio* puesto que así lo expresa Ulpiano<sup>36</sup> de manera inequívoca, además de exigir un necesario acuerdo entre las partes sobre la cuantía de esta contraprestación. Aunque como en el párrafo anterior se señaló, esta exigencia puede verse mitigada, pudiendo ser posible un acuerdo posterior por parte de los sujetos, en el cual se condonara la contraprestación.

Del mismo modo, una distinción importante a destacar sería la establecida entre *Mercēs* y *Honorarium*<sup>37</sup>. Este último término se utilizaba para hacer referencia a la retribución que se entregaba a favor de aquellas personas que ejercían las llamadas *Operae Liberales*, englobando en este término una serie de servicios considerados incompatibles con la tasación económica y que eran desempeñados por personas que pertenecían a la *nobilitas*<sup>38</sup> de modo gratuito, incluyendo agrimensores, abogados, nodrizas, médicos. Esto se debía a que, desde épocas muy remotas, se había extendido la consideración de indignidad en la remuneración del trabajo manual, considerado como algo indecoroso para los ciudadanos libres<sup>39</sup>. Por el contrario, las profesiones que requieren un mayor conocimiento y que reportan una ganancia más que mediana como son la arquitectura, la medicina, la enseñanza de artes literarias, son tareas profesionales honestas y reconocidas socialmente

---

<sup>34</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “locatio conductio”. *Revista General de Derecho Romano*, nº14, 2010, pp. 1-2.

<sup>35</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., pp. 90-91.

<sup>36</sup> D. 19,2,46 (Ulp. Libro XIX *ad Edictum*).

<sup>37</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., 2011, pp. 91-95.

<sup>38</sup> Citando a José Manuel Roldán Hervas: “el prestigio debía ir acompañado de una potente base económica, tanto en tierras como en el mundo de los negocios. Prestigio social y potencial económico que era los dos pilares en los que asentaba su poder político” (ROLDÁN HERVAS, José Manuel. *Historia de Roma*, Ediciones Universidad de Salamanca, 2013, p. 99)

<sup>39</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 92.

para todos aquellos que, como Terencio señalaba<sup>40</sup>, las practiquen. En definitiva, la Jurisprudencia consideró que aquellas *Operae Liberales* no podían ser objeto de arrendamiento. Con el transcurso del tiempo, se empezó a admitir la posibilidad de que quienes ejercitarán tales *operae*, obtuvieran una remuneración, pero jamás fue caracterizada como un auténtico salario, siendo necesaria una *extraordinaria cognitio*<sup>41</sup> (proceso extraordinario) para acudir a su cobro. En conclusión, el término *honorarium* hace alusión al originario carácter de beneficio, recompensa o simple signo de gratitud supuesto por la contraprestación otorgada de modo voluntario al sujeto que ha realizado las mencionadas *operae* liberales y, por tanto, diferenciable del genérico *merces*, otorgándole un carácter más específico. Otra característica a destacar en el elemento de la *merces* es que debe de tratarse de una cantidad de dinero, aunque, a diferencia del contrato de *emptio-venditio* (contrato de compraventa), puede existir un supuesto especial en el que se permite una *merces* sin expresarse *in pecunia numerata*, tratándose de los supuestos en los que el objeto del contrato sea un bien fructífero, siendo acordado por las partes que la *merces* consista en la obtención de una parte de los frutos percibidos<sup>42</sup>. También se podía dejar la determinación de dicha *merces* al arbitrio de un tercero, con la condición de que dicho tercero apareciera determinado en el contrato celebrado entre las partes (*locator* y *conductor*)<sup>43</sup>.

Pero es importante señalar que el Derecho Romano previó una serie de supuestos en los que la obligación de pago de la *merces* no se llevaría a cabo, exonerando total o parcialmente de dicha obligación bajo la denominación de *Remissio Mercedis* por las fuentes romanas para hacer referencia a estas situaciones. Esta figura consistía en una condonación o reducción en el pago de la renta, situación que se ha señalado en párrafos anteriores, una figura que era otorgada cuando la parte obligada al pago de la *merces* se había visto dificultada en el goce o disfrute de la *res* objeto del contrato por causa no imputable a ella. En este caso se incluían aquellas veces que se abandonaba el bien arrendando por el temor

---

<sup>40</sup> CICERÓN, *De Officiis Liber Primus*, I, pp. 150-151 (MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “locatio conductio”, op. cit., p. 17.)

<sup>41</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 95.

<sup>42</sup> Ibid, p. 98.

<sup>43</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “locatio conductio”, op. cit., p. 4.

de un daño inminente, siempre y cuando se encontrara sustentado en una causa justa<sup>44</sup>. La dificultad se encontraría en los arrendamientos de cosa fructífera donde se haya producido un importante daño en dichos frutos por causa fortuita y extraordinaria, provocando que se prive en gran medida de ellos al *conductor*<sup>45</sup>. La obligación del *conductor* de abonar la renta surge en tanto en cuanto éste sujeto haya podido disfrutar de la cosa objeto del contrato en relación con el destino económico-social de dicha cosa, observando razones de justicia o equidad, para lo que parece apropiada la aplicación de reglas propias de la *Remissio Mercedis*. En consecuencia, en los supuestos en que, por acontecimientos de carácter fortuito (imposibles de ser previstos por las partes en el momento de realización del contrato) y extraordinario se haya producido una importante reducción en los frutos, siempre y cuando el fundo que sea objeto del contrato se encuentre en su integridad, parece procedente la exoneración total o parcial de la mencionada obligación. En dicho caso, se requiere que el daño hubiera tenido lugar antes de la percepción de los frutos por parte del conductor y que la situación hubiera tenido un carácter suficientemente grande<sup>46</sup>. Pero en el caso de exención del contrato que tuviera como objeto una cosa fructífera, si la cosecha en los años posteriores tuviera un carácter abundante, al arrendador estaría en su derecho de exigir al arrendatario aquella parte de la *merces* que dejó de percibir en las anualidades anteriores<sup>47</sup>.

La reducción de la *merces* también puede tener lugar a aquellas situaciones donde el arrendador adopta una postura negativa o pasiva en el momento de proceder a realizar las reparaciones necesarias para la conservación o mantenimiento de la cosa arrendada en sus condiciones idóneas<sup>48</sup>. Dicha reducción tendría su justificación en que, por dicho motivo, el *conductor* se ha visto rebajado en su nivel de uso y disfrute del bien arrendado, pero, en todo caso, tal situación sólo debe afectar al modo de uso esencial del objeto, por lo que no debería de tratarse de una mera incomodidad. También se contempla la posibilidad de que

---

<sup>44</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op cit., pp. 103-104.

<sup>45</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “*locatio conductio*”, op. cit., pp. 4-5.

<sup>46</sup> Cuestión planteada por un fragmento de los comentarios de Ulpiano al Edicto conservado del Digesto. D. 19,2,15,2 (Ulp. Libr. XXXII *ad Edictum*).

<sup>47</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “*locatio conductio*”, op. cit., p. 5.

<sup>48</sup> Ibid, p. 5.

el propio *conductor* sea aquel que lleve a cabo dichas reparaciones o gastos necesarios<sup>49</sup>, con una posterior deducción en la merces correspondiente<sup>50</sup>. Por otro lado, en relación al pago de la *merces*, hay que apuntar que no existe dicha obligación del pago de la renta hasta que haya tenido lugar el uso de la cosa por la otra parte, además de que se hubiera producido el vencimiento de alguno de los plazos señalados en el contrato<sup>51</sup>. Lo anteriormente dicho tendrá lugar salvo que se hubiera acordado en sentido contrario por las partes en el propio contrato, considerándose preferente este acuerdo en su aplicación. El mero retraso en el pago de esta *merces* hará surgir siempre, y en todo caso, la obligación de pagar intereses derivados de la situación de mora producida. Pero en los supuestos concretos de arrendamientos de bienes inmuebles, el *locator* tendrá a su favor una importante garantía por una eventual falta de pago por el *conductor*, y tiene cabida dicha fianza sobre los *invecta et illata* introducidos por el *conductor* en el bien arrendado, circunstancia que se da cuando existe una hipoteca constituida a favor de los bienes inmuebles<sup>52</sup>. Se definirían tales *invecta et illata* como la colectividad de cosas no determinadas por la función económica del conjunto de los componentes, sino por el hecho de su introducción en el local arrendado o de su origen en dicho local. La naturaleza concreta, el número y el valor de estos variaba mucho de manera indudable en cada caso<sup>53</sup>. Asimismo, resulta interesante señalar que, en los arrendamientos públicos romanos, era frecuente el pago de la *merces* en especie y no en dinero (se pagaba con frutos) lo que daba lugar a diferenciar dos tipos de pago en este caso: una *pars quota* de los frutos (un tercio, o un quinto de los frutos que la tierra diese, por

---

<sup>49</sup> Como bien señala MARTINEZ VELA (2011) y tal como se deriva de D. 19,2,19,4 (Ulp. libr. XXXII *ad Edictum*), si se trata de gastos suntuarios (aquellos que no resultan necesarios ni imprescindible, sino que es algo accesorio), el *conductor* no tiene derecho a exigir compensación alguna o una reducción en la renta por parte del *locator*. A lo que si estaba facultado es al ejercicio de la denominada *ius tollendi* o retirada de aquello que se hubiera añadido por su parte, siempre y cuando no cause daño al bien objeto del contrato (*Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 110).

<sup>50</sup> Ibid, pp. 110-111.

<sup>51</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “locatio conductio”, op. cit., p. 6.

<sup>52</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., pp. 117-119.

<sup>53</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “locatio conductio”, op. cit., p. 7.

ejemplo) o una *pars quanta* (una cantidad fijada de antemano sin tener en cuenta los frutos de la cosa)<sup>54</sup>.

Como se ha señalado anteriormente, la *merces* es un elemento relevante y característico de la figura de la *locatio conductio* que sirve para diferenciar este tipo de contrato frente a otro tipo de figuras contractuales con las que presenta grandes semejanzas. En una comparación más concreta con la *locatio conductio* y para un mejor estudio de esta figura, las diferencias de otros contratos consensuales son señaladas a continuación:

- *Locatio conductio* y el contrato de comodato: ambos son contratos consensuales donde una parte cede a la otra el uso y disfrute de un bien por un tiempo determinado. Aquí la diferencia radica en el hecho de acordar o no por las partes un pago como contraprestación económica a cambio de dicho uso. Por consiguiente, la *merces* es el elemento determinante diferenciador entre ambas figuras, observándose en la *locatio conductio* la necesidad de dicha contraprestación, cuestión que no sucede en el contrato de comodato, donde destaca la gratuidad de esta y, en definitiva, la falta de *merces*<sup>55</sup>.
- *Locatio-conductio* y el contrato de depósito: la diferenciación entre ambos contratos radica en la *merces*, como antes se ha señalado. Ambos son contratos consensuales, pero el contrato de depósito se caracterizaba porque se tenía en él la consideración de solemne amistad (presupuesto del mismo contrato, donde radicaba la relevancia y la fuerza jurídica del depósito), siendo incompatible en el Derecho Romano la idea de percibir una remuneración. En el momento que mediaba un precio en este ámbito, se consideraba que nos encontrábamos ante un contrato de arrendamiento de obra, es decir, una *locatio conductio operis*. Pero hay que señalar, que en el caso de que el dinero que se percibiera fuera en concepto de premio, honorario o indemnización, la doctrina mayoritaria entiende que nos seguimos encontrando ante un contrato de depósito, con lo que el acuerdo entre las partes sigue manteniendo esta consideración contractual<sup>56</sup>.

---

<sup>54</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*. Zaragoza, 1987, p. 468.

<sup>55</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 87.

<sup>56</sup> MARTIN SANTISTEBAN, Sonia. “La responsabilidad en el contrato de depósito: su génesis histórica”. *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 57, nº1, 2004, pp. 133-178.

- *Locatio conductio* y el contrato de mandato: la distinción entre ambos tipos de contrato sigue radicando en la *merces*, en la contraprestación. El contrato de mandato en la época romana, como contrato consensual, tenía un carácter esencial que era su gratuidad, por lo que los juristas romanos hablaban de mandato como una misión de amistad y confianza<sup>57</sup>. Si se diera el caso de que esta acción se viera remunerada, pasaríamos a hablar de *locatio operis* y no de mandato. Aunque hay que decir que esta gratuidad únicamente se dio en la época más antigua de la era romana y a partir de la época del Principado, se reconoce al mandatario la posibilidad de perseguir una remuneración (denominada *honorarium*) prometida por el demandante, pero no como una compensación por el trabajo, sino más bien como un signo de gratitud hacia esa labor que el mandatario ha realizado. En este ámbito se pueden señalar tanto la *actio mandati* (acción para reclamar la indemnización por los gastos realizados) y la *actio in factum* o *cognitio extraordinem* (acción para reclamar el honorario por el procedimiento extraordinario)<sup>58</sup>.

Por último, habría que señalar también el carácter temporal de la figura de la *locatio conductio*, una característica inherente que consiste en la cesión temporal del uso de alguna cosa, sin la posibilidad de extender dicho uso de un modo infinito hacia el futuro<sup>59</sup>. La limitación temporal es un elemento clave en la diferenciación de la *locatio conductio* con el contrato de *emptio venditio* (compraventa)<sup>60</sup>, donde la cesión del objeto del contrato es de carácter permanente y el vendedor promete poner al comprador en una posición donde pueda obtener de la cosa arrendada toda la utilidad de la cual esta sea susceptible de proporcionar tanto en momento presente como en el futuro<sup>61</sup> (no hay temporalidad sino la idea de perdurar en el tiempo). Si no hubiera esta limitación temporal, surgiría la duda en el supuesto de que se constituyera un arrendamiento con perpetuidad (situación que se permitía como más adelante se señalará), si habría que tratar de una *locatio conductio* o de una

<sup>57</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 472.

<sup>58</sup> SOLÉ RESINA, Judith. *Arrendamiento de obras y servicios (Perfil evolutivo y jurisprudencial)*. Valencia: Tirant lo Blanch. 1997, p. 27.

<sup>59</sup> D. 19,2,39 (Ulp. lib. II *ad Edictum*).

<sup>60</sup> SILVA SÁNCHEZ, Antonio., “Origen del concepto actual de contrato en el marco del derecho privado comparado: situaciones especiales del contrato de arrendamiento (*locatio-conductio*) en el derecho romano y en el derecho privado comparado”, *Ars Iuris*, nº 39, 2008, p. 193.

<sup>61</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 132.

*emptio venditio*. Los juristas de la época romana despejaron esta duda en el sentido de considerar la existencia de la posibilidad del disfrute del bien, pero con la restitución de éste en el momento que el arrendatario deja de pagar la renta. Esta última actuación es señal de que no se trata de una venta, más bien de un arriendo con connotaciones especiales<sup>62</sup>. También se podría indicar que, en las fuentes, la *locatio conductio* se clasifica como en una entrega de una cosa con cargo a restituirla una vez finalizado el uso, con lo cual, debe devolverse la misma cosa o el mismo género<sup>63</sup>, por tanto, surge la obligación de la restitución que surge como consecuencia del indudable carácter temporal de esta figura. Pero esta temporalidad, propia de la *locatio conductio*, no impedía a las partes que formaban parte del contrato concertar un contrato sin fijación de plazo de duración<sup>64</sup>, considerando en tal caso que el contrato encontraba su extinción con el requerimiento de cualquiera de las partes. La única obligación que habría que tener en cuenta en este ámbito sería la de observar los plazos fijados por la costumbre para proceder a la denuncia del contrato, unos plazos de carácter muy variado en función del objeto del contrato<sup>65</sup>. Por tanto, teniendo en cuenta las condiciones del arrendamiento (el pago de una renta anual, la no transmisión de la propiedad del bien y la restitución al propietario del objeto al finalizar el contrato, pese a la perpetuidad con la que se ha podido constituir el contrato)<sup>66</sup>, el carácter temporal es más que relevante para diferenciarlo de una figura tan similar a él como es la compraventa y, por consiguiente, una temporalidad que siempre hay que tener en cuenta al hablar de esta figura.

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

#### 3.1 Origen de la locatio-conductio.

---

<sup>62</sup> SILVA SÁNCHEZ, Antonio., “Origen del concepto actual de contrato en el marco del derecho privado comparado: situaciones especiales del contrato de arrendamiento (locatio-conductio) en el derecho romano y en el derecho privado comparado”, op. cit., p. 193.

<sup>63</sup> D. 19,2,31

<sup>64</sup> Las fuentes suelen aludir a ellas y las denominan como *locatio perpetua*, como es en el caso, por ejemplo, de D. 144,1,1,15 (Ulp. libr. XXVIII *ad Edictum*).

<sup>65</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., pp. 133-134.

<sup>66</sup> SILVA SÁNCHEZ, Antonio., “Origen del concepto actual de contrato en el marco del derecho privado comparado: situaciones especiales del contrato de arrendamiento (locatio-conductio) en el derecho romano y en el derecho privado comparado”, op. cit., p. 193.

En primer lugar, se puede comenzar por señalar algunos precedentes de esta figura<sup>67</sup> entre ellos, la clientela como un primitivo antecedente. Los clientes eran personas que prestaban servicios a un patrón a cambio de protección económica y jurídica, recibiendo a modo de precario<sup>68</sup>, habitaciones o tierras propiedad del patrón a través de concesión mediante la contraprestación de un pago. Probablemente mediante un lento proceso, la relación de dependencia haya derivado a un contrato consensual basado en la *bona fides* (caracteres de la *locatio conductio*, como más adelante se señalará). También se puede apreciar como un segundo antecedente los arrendamientos que el Estado hacía con concesiones especiales del *ager publicus* a cambio de un *vectigal*<sup>69</sup>. De la misma manera, en las XII Tablas aparecen señalados los arrendamientos de animales (los denominados *locatio jumentum*) y como último antecedente, podemos mencionar a Catón el Censor y su Tratado de Agricultura (144-145), donde aparece indicado el arrendamiento refiriéndose a la locación de olivares mediante el pago de un precio, estableciendo a su vez el deber de recoger la aceituna por aquel que toma en arrendamiento el olivar<sup>70</sup>. Sin embargo, desentrañar los orígenes del contrato de arrendamiento es una tarea complicada, debido a que la *locatio conductio* puede ser considerada de forma unitaria como contrato, pero lo cierto es que engloba diversas modalidades con una función económico-social diferente, siendo muy complicado atribuir el origen de esta figura a una única situación<sup>71</sup>. En cuanto a la determinación del origen del contrato de *locatio conductio* como un contrato consensual, aún sigue discutiéndose el momento de dicho reconocimiento, aunque la mayoría de la doctrina entiende que se produjo a finales de la República, calificándose como una mera hipótesis su

---

<sup>67</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”. *Letras jurídicas: revista de los investigadores del Institución de Investigaciones jurídicas U. V.*, n°15, 2007, pp. 177-188.

<sup>68</sup> “Inestable o revocable. (...) Ulpiano lo definía ya como aquel en que una persona, a petición o ruego de otra, concede a este el uso gratuito de una cosa, durante el tiempo que quiera el concedente.” (GÓMEZ DE LIANO, F. *Diccionario jurídico*. Oviedo: E. Forum, 1991. p. 198).

<sup>69</sup> “Se trataría de la *locatio agri vectigalis* (...) se pactaba sobre tierras que pertenecían a Comunidades o Colonias administradas por Roma y eran arrendadas por sus representantes a los particulares para el uso y disfrute de su titular y herederos a cambio de un canon o *vectigal*”. (LLOMBART BOSCH, Desamparados. *Arrendamientos históricos valencianos. Origen, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*. Valencia, 2004, p. 24).

<sup>70</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*. Madrid: Dykinson, 2003, p. 257.

<sup>71</sup> SERRANO QUINTERO, Luz Amparo. “Breves notas acerca del origen del contrato de arrendamiento en el derecho romano”. *Revista de Derecho UNED*, n°9, 2011, p. 391.

origen en la época anterior a este momento<sup>72</sup>. El arrendamiento se fue afirmando en las relaciones entre romanos y *peregrini* con el transcurso del tiempo, lo que llevó que, desde el *Ius Gentium* (institutos aptos para ser utilizados en las relaciones de romanos con peregrinos, normas donde se aglutinaban los institutos donde podrían figurar los peregrinos)<sup>73</sup>, se fuera asimilando por el *Ius Civile* (derecho de la *civitas*, ordenamiento propio de la nacionalidad romana)<sup>74</sup>. Gracias también a la gran expansión económica romana posterior a la II Guerra Púnica, se acentuó la transformación política y social que provocó el gran desarrollo de la economía, provocando que la necesidad económica del arrendamiento surgiera intensamente<sup>75</sup>. Por tanto, la *locatio conductio* fue utilizada por los romanos para la calificación de diversas situaciones que en la doctrina medieval ya comenzaron a denominar como *locationes rei*, *operarum* y *operis* (distinguiendo los tres tipos de arrendamientos), pero esta tripartición de realidades negociales no debe llevar a pensar que en la experiencia jurídica romana se reconociera ya la existencia de tres contratos diferentes porque esa noción era ajena al Derecho Romano. Prueba de ello es que en diversos fragmentos de Gayo<sup>76</sup> o del Digesto<sup>77</sup>, no se hace referencia a la triple forma de la *locatio conductio*, lo que sería indicativo de la ajenidad de la terminología para el pensamiento de los juristas romanos clásicos.<sup>78</sup>

Una definición modelo (aunque no puede considerarse definición plena) podría ser la establecida en el Digesto<sup>79</sup> mediante la frase “*contractus est ultra citroque obligatio*”<sup>80</sup>,

<sup>72</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 461.

<sup>73</sup> TORRENT, Armando. *Conceptos fundamentales del ordenamiento jurídico romano*. Salamanca, 1973, pp. 101-102.

<sup>74</sup> Ibid, p. 58.

<sup>75</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 462.

<sup>76</sup> Fragmentos dedicados al arrendamiento: Gai 3.142-147.

<sup>77</sup> Título dedicado a la *locatio conductio*: D. 19,2.

<sup>78</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 179.

<sup>79</sup> “En el año 530 a.C., Justiniano creó una comisión presidida por el *quaestor sacri palatii*, Triboniano, para realizar la tarea de sistematizar y ordenar las opiniones de los jurisconsultos que habían gozado del *ius respondendi* y formar con ellos un cuerpo doctrinal legal. (...) Contiene mieles de extractos de las obras de los jurisconsultos romanos del siglo I a.C. al IV de nuestra era.” (RODOLFO ARGÜELLO, Luis. *Manual de Derecho romano. Historia e Instituciones*. Ciudad de Buenos Aires: Editorial Ástrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1998, p. 112.)

<sup>80</sup> D. 50,16,19.

señalándose por parte de los juristas romanos de la época tal *contractus*, como las manifestaciones de voluntad de los sujetos que tienden a un mismo fin. Por consiguiente, para estos juristas los contratos surgen sobre una base de unas causas típicas y de las obligaciones de actos que se dedicaban a tal fin, reconociéndose de esta manera por el *Ius Civile*. El contrato clásico contaba con el libre establecimiento de sus cláusulas mediante una discusión, además de contener una libertad plena para contratar. Pero es importante señalar, que lo que se pretendía perseguir o establecer no debía de causar injusticia o, dicho mediante el latinismo correspondiente, “*volenti non fit iniuria*”<sup>81</sup>. Por lo que, las limitaciones que podían surgir como consecuencia del establecimiento de un contrato eran consecuencia de un acto de libertad<sup>82</sup>.

Hay que mencionar que en las *Instituta*<sup>83</sup> de Gayo (obra de este jurista romano que le hizo famoso, destinada a la enseñanza con un marcado carácter fundamental), dispone de un texto en el que el arrendamiento figura como una institución muy próxima a la compraventa, encontrándose incluso sometido a las mismas reglas. Esto encuentra su explicación en que la compraventa se contrae en el momento que hay convenio sobre el precio de esta y en el caso del arrendamiento (o *locatio conductio*) este momento se adquiere con el acuerdo sobre la *merces* (el precio, la contraprestación por la cesión del uso)<sup>84</sup>. Lo que nos indica las *Instituta* al fin y al cabo es que el origen histórico de dicho arrendamiento se encuentra en la venta del uso o goce de la cosa o en la transmisión de la cosa para que fuera usada o gozada, contando con un derecho de recuperación o redención. Aunque los juristas romanos se mostraban reacios a la hora de establecer una definición plena lo que sí establecían eran sus efectos y en esta época romana únicamente se conoció de una forma genérica la figura jurídica de la *locatio conductio* a la cual se aplicaba las mismas reglas a sus

---

<sup>81</sup> ALTERINI, A. A. *Derecho de obligaciones*, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1993 p. 653.

<sup>82</sup> SILVA SÁNCHEZ, Antonio., “Origen del concepto actual de contrato en el marco del derecho privado comparado: situaciones especiales del contrato de arrendamiento (locatio-conductio) en el derecho romano y en el derecho privado comparado”, op. cit., p. 184.

<sup>83</sup> “En el mundo antiguo, los juristas romanos fueron los únicos que se dedicaron a la elaboración de manuales claros, lineales, accesibles y sencillos en los que exponían de manera breve, elemental y ordenada en torno a una división sistemática, todas las instituciones que integraban el Derecho privado romano” (MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Gayo y su obra”. *Revista letras jurídicas*, n°7, enero 2003, p. 1.)

<sup>84</sup> DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*. Navarra: Thomson Reuters, Civitas, 2010, p. 257.

tres posibles especies diferentes<sup>85</sup>. Continuando con esta perspectiva nos encontrábamos con los tres tipos de arrendamientos, que ya se han señalado: *locatio conductio rei* (de cosa), *locatio conductio operis* (de obra) y *locatio conductio operarum* (de servicios)<sup>86</sup>. Para concluir, la doctrina romanística entendía por arrendamiento el contrato mediante el cual una persona se obliga a otra a entregar el uso o disfrute y uso de una cosa, a la realización de una obra o a la realización un servicio, a cambio de un pago periódico de precio. Cada una de estas acciones señaladas eran contempladas por los juristas romanos y estaban dotadas de unos elementos caracterizadores y diferenciadores de las demás acciones, así como de otros contratos que puedan asimilarse<sup>87</sup>.

### 3.2 Concepto.

La figura de la *locatio conductio* puede ser determinada como un contrato consensual, (debido a que su mero perfeccionamiento es consecuencia del consentimiento de las partes); así como bilateral perfecto (al nacer de él necesariamente obligaciones a cargo de ambas partes); y de buena fe (debido a que el sujeto se encuentra protegido por acciones que contienen la cláusula *ex fide bona*). Por consiguiente, se trata de un contrato en virtud del cual una persona se obliga frente a otra para ceder el uso de una cosa (*locatio conductio rei*), o a realizar una obra (*locatio conductio operis*) o a prestar un servicio (*locatio conductio operarum*), a cambio del canon o merced que se convenga<sup>88</sup>. Pero como ya se ha señalado, esta tricotomía contractual no debe llevar a pensar que nos encontramos ante tres figuras contractuales diferentes, elaborándose por los juristas romanos un concepto unitario de contrato, sin dejar de lado que en el mismo hay una pluralidad de contenidos<sup>89</sup>.

La expresión de *locatio conductio* derivada de los dos verbos mencionados en el apartado terminológico, contemplándose como acciones complementarias y recíprocas (una persona que coloca en poder de otra una cosa que lleva consigo, de forma temporal).

---

<sup>85</sup> SILVA SÁNCHEZ, Antonio., “Origen del concepto actual de contrato en el marco del derecho privado comparado: situaciones especiales del contrato de arrendamiento (locatio-conductio) en el derecho romano y en el derecho privado comparado”, op. cit., p. 188.

<sup>86</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., p. 326-327.

<sup>87</sup> SILVA SÁNCHEZ, Antonio., “Origen del concepto actual de contrato en el marco del derecho privado comparado: situaciones especiales del contrato de arrendamiento (locatio-conductio) en el derecho romano y en el derecho privado comparado”, op. cit., p. 188-189.

<sup>88</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., p. 327.

<sup>89</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 255.

Este hecho terminológico, según la doctrina, al exigir un desplazamiento de una cosa, encontraba problemas respecto de los bienes inmuebles en la medida que estos bienes no pueden ser desplazados. Pero esta interpretación doctrinal no se acomoda fácilmente a los antecedentes históricos de esta figura al no presentar dificultad alguna en el desplazamiento ya que este no requiere necesariamente que sea físico, sino que es posible igualmente cuando el *conductor* toma en su poder la cosa, entra en contacto con el fundo arrendado, cuando le es traspasado el ejercicio de las facultades de uso y disfrute<sup>90</sup>.

### 3.3 Caracteres.

La figura de la *locatio-conductio* tiene una serie de características, tratándose de un contrato: 1) consensual (ser perfecciona por el mero consentimiento de las partes); 2) bilateral perfecto (necesariamente surgen de él obligaciones a cargo de ambas partes); 3) de buena fe (está protegido por acciones que contienen la cláusula *ex fide bona*).<sup>91</sup> En este contrato no se entrega la propiedad (ni siquiera la posesión en un principio) sino únicamente la mera detentación de la cosa. Al no entregarse la propiedad no se entrega la cosa y no es un contrato real, lo que lleva a que se configure en primer lugar como un contrato consensual, derivando su perfeccionamiento del mero consentimiento de las partes.<sup>92</sup> Como contrato consensual encuentra su origen, en el *Ius Gentium*, es decir, entre los negocios realizados por romanos y extranjeros en el comercio internacional y obteniendo su protección en la figura del *Pretor Peregrino* mediante acciones de buena fe<sup>93</sup>. Posteriormente se introdujo en el *Ius Civile* romano, observándose ya entre ciudadanos romanos y derivándose de ello el carácter de buena fe debido a las acciones que los tutelaban<sup>94</sup>. Su carácter consensual hace destacar la importancia de su elemento fundamental que es el acuerdo de voluntades. Este acuerdo puede ser manifestarse de cualquier modo, pero debe referirse a la colocación temporal de una cosa o trabajo a

---

<sup>90</sup> Ibid, p. 256.

<sup>91</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op cit., p. 327.

<sup>92</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p 468.

<sup>93</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con multiple función económico-social”, op. cit., p. 180.

<sup>94</sup> ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituciones de Derecho Romano*, op. cit., pp. 374-375.

cambio de una contraprestación (una renta)<sup>95</sup> y como consecuencia de este carácter, el acuerdo de voluntades no requiere ninguna forma específica. El contrato de *locatio conductio* se contrae por las simples palabras, manifestándose de esa forma por Paulo en un fragmento del Digesto (19,2,1)<sup>96</sup>.

Este contrato también es bilateral y como consecuencia nacen obligaciones para ambas partes que tienen a su favor acciones para la defensa del cumplimiento de dichas obligaciones para la contraparte. Estas acciones serían tanto la *actio locatio* como la *actio conducti*<sup>97</sup> (de la que más adelante se hablara y detallaran sus características). Hay multitud de textos donde se describen supuestos de hecho como la consecuencia de la concesión por juristas en el ejercicio de estas acciones, uno de ellos es un texto de Ulpiano tomado de su libro XXXII de comentarios al edicto y recogido en D.19,2,15, donde se contiene un catálogo de causas por las cuales surge la *actio conducti*<sup>98</sup>.

En cuanto a lo referido a la buena fe de este contrato, antes de tal reconocimiento, la figura contractual de la *locatio conductio* se hallaba tutelada mediante el requerimiento de *arbitrium boni viri* donde el magistrado había configurado un *idicium* (al margen del *ius civile*) del que derivó finalmente la acción de buena fe. Siguiendo la explicación de Macqueron y Kaser, los contratos consensuales habrían sido protegidos por acciones pretorias modeladas sobre la *legis acito per iudicis arbitrive postulationem*. En el caso del autor Broggin, los antecedentes de las acciones de buena fe se encontrarían en los *arbitria bonae fidei*, es decir, en acciones que se modelaron *ad exemplum* de la mencionada *legis acito per iudicis arbitrive postulationem*, siendo su fundamento la *bona fides* y no la *lex*, apoyándose estos *arbitria* en el *imperium* del magistrado<sup>99</sup>. A fin de cuentas, al tratarse de un contrato con el carácter de la buena fe, los poderes del juez para interpretar los términos del contrato son relativamente

---

<sup>95</sup> “Ello resulta de un texto de Gayo recogido en el Digesto: *D.19.2.2.pr. Gai. Lib. II Rer. Quot.*” (MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., pp. 181-182.)

<sup>96</sup> Ibid, pp. 181-182.

<sup>97</sup> RODOLFO ARGÜELLO, Luis. *Manual de Derecho romano. Historia e Instituciones*, op. cit., pp. 323-324.

<sup>98</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 265.

<sup>99</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 462.

amplios<sup>100</sup>, lo que supone un mayor arbitrio judicial a la hora de fijar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato (como consecuencia de esa fórmula *ex fide bonae*)<sup>101</sup>.

En cuarto lugar y último lugar, hay que mencionar otro elemento ya tratado con más detenimiento en la delimitación externa de la *locatio conductio*, por tanto, haciéndose necesario señalar que nos encontramos también ante un contrato temporal. Tal y como señala el concepto de la figura *locatio conductio*, la cesión temporal del uso de alguna cosa se realiza sin la posibilidad de extender dicho uso de un modo infinito hacia el futuro, siendo la duración determinada una característica inherente<sup>102</sup>. Se trata de una duración puesta a disposición de las partes para que convengan el término de perdurabilidad de la *locatio conductio*, un tiempo que se establece en el contrato<sup>103</sup>. Una vez llegado dicho plazo, se obtiene como consecuencia la extinción de la *locatio*, salvo que se produzca la ya mencionada tácita reconducción, permitiendo así subsistir la *locatio* más tiempo del pactado, siempre que no encontrara oposición por parte del *locator*<sup>104</sup>.

### 3.4 Elementos.

#### 3.4.1 Personales.

Hay dos elementos personales, sujetos intervinientes, de la *locatio-conductio*: el *locator* y el *conductor*, si bien la terminología de uno y otro oscila en virtud del tipo de *locatio-conductio* ante la que nos encontremos. Esta diversidad encuentra su justificación en el origen de las expresiones *locare* y *conducere*: en la *locatio conductio rei* el *locator* pone a disposición del *conductor* una cosa (mueble o inmueble) a cambio de la paga de un canon por parte del conductor; en el caso de la *locatio conductio operarum*, es el propio trabajador el que pone a disposición del *conductor* su trabajo y el que recibe una contraprestación. En cambio, en la *locatio conductio operis*, el *locator* es aquel que pone a disposición del conductor unos materiales para que este haga con ellos una obra.<sup>105</sup> En pocas palabras, en la *locatio conductio rei* y en la *locatio conductio operarum* el *locator* es aquel que debe recibir la *merces*, mientras que en la *locatio conductio operis*, el *locator* es aquel que debe pagar la remuneración. A primera vista parece que este sujeto no

---

<sup>100</sup> RODOLFO ARGÜELLO, Luis. *Manual de Derecho romano. Historia e Instituciones*, op. cit., p. 324.

<sup>101</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 267.

<sup>102</sup> Como ya se señaló al hacer referencia al D. 19,2,39 (Ulp. lib. II *ad Edictum*).

<sup>103</sup> RODOLFO ARGÜELLO, Luis. *Manual de Derecho romano. Historia e Instituciones*, op. cit., p. 324.

<sup>104</sup> Ibid, p. 325.

<sup>105</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., p. 327.

cumple la misma función, pero no es así, señalándose como característico en el *locator* la puesta a disposición de algo al *conductor* (en los dos primeros casos una cosa o su propio trabajo y en el último, la cosa o materiales para que realice la obra)<sup>106</sup>. Así pues, el *conductor* sería aquel que debería de pagar la *merces* o el canon correspondiente en el caso de la *locatio conductio rei* y *locatio conductio operarum* (donde es el que recibe la cosa o recibe la actividad realizada por el *locator* a su favor), mientras que en el caso de la *locatio conductio operis*, el *locator* debería de ser el encargado de pagar la *merces*, siendo obligación del conductor la realización de la obra a la que se ha comprometido a cambio de la *merces* pagada por el *locator*<sup>107</sup>.

### 3.4.2 Reales.

Los elementos reales de la *locatio-conductio* son dos: la cosa y el precio. En relación con el primero de ellos, el objeto del contrato puede ser cualquier cosa, tanto mueble como inmueble, consumible o no por su uso<sup>108</sup>, siempre que se halle dentro del comercio (*res intra commercium*). Como elemento real, al referirnos a la cosa de este contrato, se hace necesario hacer una distinción entre los tres tipos de *locatio-conductio*<sup>109</sup>:

- a) La *locatio conductio rei* consiste en la cesión del uso o el uso y disfrute de la cosa y debe de tratarse siempre de una cosa susceptible de producir ventajas para el arrendatario<sup>110</sup>. Debe de tratarse de una cosa debe de ser corpórea y no consumible por el uso (por tanto, no podría tratarse de una cosa incorporal o un derecho)<sup>111</sup>, ya que al finalizar el arrendamiento tiene que ser restituida<sup>112</sup>. Por consiguiente, la cosa objeto de este contrato puede ser de cualquier clase con la única condición de que no sea consumible<sup>113</sup> y puede ser considerado objeto tanto un bien mueble (*res Mancipi*) como inmueble (*nec Mancipi*)<sup>114</sup>. En relación con el bien inmueble, no

<sup>106</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 181.

<sup>107</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., pp. 326-327.

<sup>108</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 467.

<sup>109</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., pp. 327-328.

<sup>110</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 467.

<sup>111</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 268.

<sup>112</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 182.

<sup>113</sup> ARIAS RAMOS, J. – ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano II. Obligaciones. Familia. Sucesiones*. Editorial revista de derecho privado: Madrid, 1991, p. 655.

<sup>114</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., pp. 268-269.

encontramos a su vez dos distinciones, por un lado, un arrendamiento de tipo rústico y por otro, de un arrendamiento urbano<sup>115</sup>. Como característica de este tipo de arrendamientos, si nos hallamos ante un bien inmueble rustico que tiene por fin la explotación agrícola de una finca o fundo, el arrendatario se denomina habitualmente como colono. En el caso de bien inmueble urbano, la finalidad es la utilización y disfrute de una vivienda o local de negocio, denominándose al arrendatario, inquilino<sup>116</sup>. En cuanto a las cosas muebles o semovientes simples, pueden determinarse como objeto del arrendamiento tanto a esclavos, como instrumentos de labranza, animales de tiro y carga, entre otros. En conclusión, normalmente se utilizarían como objeto del contrato aquellas cosas que tiene por finalidad la explotación de los fundos rústicos<sup>117</sup>.

- b) La *locatio conductio operis* obliga a realizar una obra (o también llamada *opus*) al *conductor*, destacándose la relevancia de este arrendamiento en el resultado que se obtiene del trabajo (la obra) y no el propio trabajo desarrollado<sup>118</sup>. En este caso, el objeto del contrato no es la labor realizada, sino el propio resultado, lo que hace difícil su distinción con la compraventa. En este sentido, los jurisconsultos determinaron el carácter diferencial de ambas en el hecho de que el *conductor* suministrase o no los materiales<sup>119</sup>, teniendo relevancia que las partes se pongan de acuerdo sobre la obra a realizar y además se proporcionarse los materiales por parte del *locator* o por el *conductor*<sup>120</sup>. En el caso de que no se proporcione los materiales por el *locator*, nos encontraríamos entonces ante un contrato de arrendamiento<sup>121</sup>.

---

<sup>115</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 182.

<sup>116</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 268.

<sup>117</sup> Ibid, p. 269.

<sup>118</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 182.

<sup>119</sup> ARIAS RAMOS, J. – ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano II. Obligaciones. Familia. Sucesiones*, op. cit., p. 658.

<sup>120</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., pp. 467-468.

<sup>121</sup> ARIAS RAMOS, J. – ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano II. Obligaciones. Familia. Sucesiones*, op. cit., p. 658.

- c) En la *locatio conductio operarum* lo relevante es la propia actividad, el trabajo u *operare*, no el resultado de dicha actividad<sup>122</sup>, considerándose objeto del arrendamiento a un *facere* que se traduce como el servicio convenido<sup>123</sup>. El objeto de esta *locatio conductio* no podía ser toda clase de servicios<sup>124</sup> y por tanto se hace necesario precisar el género de la actividad en el caso de que el *locator* ejercite una actividad especializada (médico, pintor, escritor, etc.)<sup>125</sup>, y en suma, establecer el tipo de actividad que se contrata, señalándose como relevante al trabajo y no el resultado<sup>126</sup>. En todo caso, en este tipo de arrendamiento, el prestador del servicio no puede confiar a otra persona la realización de la tarea si acordó que él mismo la haría personalmente o se ha tenido en cuenta su talento, porque en tales casos la ejecución personal formará parte del contrato<sup>127</sup>.

En lo referido al precio, el pago del canon debe de ser verdadero y cierto (*certum y verum*)<sup>128</sup>, y lo normal es que se trate de una suma de dinero, aunque esta característica no es esencial ya que puede pagarse en especie (por ejemplo, en los arrendamientos rústicos se contemplaba la posibilidad de pagar el importe del canon con frutos que el fundo producía, incluso en los arrendamientos públicos romanos era frecuente el pago con especie y no en dinero)<sup>129</sup>. En este ámbito de pago de precio con frutos, sería interesante señalar que también existía una modalidad de arrendamiento denominado la *Colonia Parviaria*, donde el canon consistía en una parte de los frutos que produjera el fundo<sup>130</sup>. De hecho, ya se mencionó en apartados anteriores que este tipo de pago en frutos podía darse de dos

---

<sup>122</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., p. 328.

<sup>123</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 182.

<sup>124</sup> ARIAS RAMOS, J. – ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano II. Obligaciones. Familia. Sucesiones*, op. cit., p. 657.

<sup>125</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 467.

<sup>126</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 182.

<sup>127</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo Francisco. (2014) *Los contratos de servicio: su constitución como categoría contractual y el derecho del cliente al cumplimiento específico*, op. cit., pp. 35-36.

<sup>128</sup> ARIAS RAMOS, J. – ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano II. Obligaciones. Familia. Sucesiones*, op. cit., p. 655.

<sup>129</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 468.

<sup>130</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., p. 328.

formas (*pars quota* o *pars quanta*). Para finalizar, sería interesante señalar que en el caso de *la locatio conductio operis*, el precio se abonará al terminar la obra, pero puede ser pactado de manera diferente y distribuirse la *merces* proporcionalmente según la marcha de la obra (por días, por medidas longitudinales, por peso, etc.)<sup>131</sup>.

### 3.5 Las obligaciones de las partes.

En cuando a la *locatio conductio rei*, la obligación del *locator* consiste en poner la cosa a disposición del *conductor* (arrendatario) y permitirle el uso y disfrute de la misma, garantizándole una pacífica posesión, además de mantener la cosa arrendada en buenas condiciones para el uso y disfrute de la cosa durante el tiempo que dure el arrendamiento. También sería obligación del *locator* la de restituir al conductor los gastos necesarios o útiles<sup>132</sup> que éste hubiera realizado para la conservación de la cosa<sup>133</sup>, en definitiva, sería su obligación mantener y conservar ésta en condiciones idóneas para ser usada y disfrutada de acuerdo con lo que se pactó<sup>134</sup>. En cuanto al *conductor*, se encuentra obligado a pagar la *merces* acordada en el tiempo y lugar prefijado en el contrato (o en el supuesto de que no quiera pagar, al abandono de la cosa) y sumándose la obligación por parte del *conductor* de efectuar la restitución de la *res* objeto del contrato, respondiendo por el deterioro de la cosa por usarla de modo diferente al que se pactó, o de modo distinto al que se exige por la naturaleza de esta, así como por daños sobre la cosa y su hurto en casos concretos<sup>135</sup>.

Al tratarse de un contrato que dura un cierto tiempo, los arrendamientos rústicos solían pactarse por un plazo de cinco años, pero pasado ese tiempo sin que ninguna de las partes denunciara el arrendamiento, se entendía su prorrogación<sup>136</sup>, o dicho con otra expresión, se producía la *tácita reconductio*, lográndose una mínima estabilidad en el uso y

---

<sup>131</sup> ARIAS RAMOS, J. – ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano II. Obligaciones. Familia. Sucesiones*, op. cit., p. 658.

<sup>132</sup> “Todos los gastos, *impensae*, que sean necesarios para la necesaria conservación de la cosa arrendada, (...) así se expresa en el siguiente parágrafo D.19,2,25,2.” (FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 274.)

<sup>133</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 183.

<sup>134</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 274.

<sup>135</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., pp. 470-471.

<sup>136</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., p. 328.

disfrute del bien objeto del contrato<sup>137</sup>. También se podría señalar como obligación del *locator* (el arrendatario en definitiva), a responder si un tercero priva de la utilización de la cosa al arrendatario, contando el arrendatario con la *actio conducti* contra el *locator* para que este le devuelva el goce normal de la cosa arrendada (como consecuencia de la obligación del *locator* de asegurar la detentación pacífica de la cosa mientras dure el contrato). Por tanto, al ser las obligaciones de las partes recíprocas para ambas, es decir, el derecho de goce de la cosa es sucesivo al pago de la *merces*, si este goce es imposible por culpa de la perturbación de un tercero, se derivaría el cese de la obligación de pago del canon, asumiendo el *locator* el riesgo (al igual que lo asume en el caso del perecimiento de la cosa)<sup>138</sup>.

En el ámbito de las obligaciones, habría que señalar de manera más profunda la figura de la llamada *Remissio Mercedis*<sup>139</sup> (la condonación o no exigibilidad del pago de la *merces*). Esta figura se encuentra ya concebida dogmáticamente por la jurisprudencia antes de que fuera recibida en el Derecho imperial, una recepción que es consecuencia práctica de la distinción que Servio Sulpicio Rufo (siglo I antes de Cristo) había realizado entre *vitia ex ipsa re* (“vicios de la cosa misma”) y *vis cui resisti non potest* (“fuerza que no se puede resistir”), a la hora de distribuir los riesgos de pérdida de la cosecha entre el arrendador y arrendatario<sup>140</sup>. Esta *remissio* tiene lugar cuando se trata de fundos rústicos en los que normalmente el *colonus* (o arrendatario) soporta el riesgo agrícola normal, pero en el caso de que ocurrieran acontecimientos externos de extraordinaria gravedad, tales como inundaciones, plagas imprevistas, etc., el arrendatario tendría derecho a reclamar esta *Remissio Mercedis*<sup>141</sup>, contándose a su favor la no exigibilidad del pago de ese año y el deber

---

<sup>137</sup> MARTÍNEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., p. 142.

<sup>138</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., pp. 469-470.

<sup>139</sup> “Figura para muchos, como el caso de G. Longo, de inspiración justiniana, basada en el espíritu de la equidad y la moderación.” (TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 470.)

<sup>140</sup> ANDRÉS SANTOS, Francisco Javier (Reseña). *Locatio conductio, Kolant,, Pacht, Landpacht. Anuario da Facultade de Dereito de Universidade da Coruña*, nº12, 2008, p. 1096.

<sup>141</sup> “Una constitución imperial citada en un texto de Ulpiano tomado del libro WWII de comentarios al edicto, posibilita una rebaja proporcional a la renta, en los arriendos rústicos cuando se den años de malas cosechas: D.19,2,12,3,5” (FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 280.)

de restituir esa cantidad cuando las cosechas venideras fueran más prosperas<sup>142</sup>. Al ser obligación del arrendador tener la cosa a disposición del arrendatario, así como mantenerla útil, debe correr de su cuenta el pago de los gastos de conservación de la cosa y en el caso de que no cumpla con esta obligación, el *conductor* también tiene a su favor el derecho de una rebaja proporcional en su *merces*, o al reembolso de los gastos si hubieran sido satisfechos con su dinero. Una particularidad a destacar de esta figura sería la existencia de la regla *emptio tollit locatum* (venta quinta renta), esto es, la no obligación del arrendador a mantener la propiedad del fundo arrendado en el caso de que proceda a su venta, no contándose como obligación del comprador la de soportar el arrendamiento que esta sostiene. Pero a pesar de ello, se contempla una acción por parte del *conductor* frente al *locator* vendedor por un posible resarcimiento de daños<sup>143</sup>, regla que incluso en la actualidad sigue vigente y contempla nuestro Código Civil hoy en día<sup>144</sup>. Para eludir esta responsabilidad, se introdujo frecuentemente un pacto añadido al contrato de compraventa, por el cual el comprador respetaría al inquilino, encontrándose esta expresión en el libro X de comentario el edicto del pretor provincial de Gayo recogido en D. 19,2,25,1<sup>145</sup>.

Más concretamente, en el caso de la *locatio conductio operis*, la obligación fundamental del *conductor* es realizar la obra convenida que puede ser muy variada (construir, transportar, fabricar, confeccionar, reparar, etc.)<sup>146</sup> pero no se encuentra obligado a efectuarla personalmente, sino que puede valerse de terceras personas y responder por el incumplimiento de estos auxiliares ya que, si la obra no llega a buen fin, es responsabilidad suya<sup>147</sup>. Por lo que se refiere a la figura del *locator*, esta está obligada a pagar el precio convenido por la obra<sup>148</sup>, además de suministrar todo o parte de los materiales para la realización de la obra, ya que en caso contrario lo que se tipificaría sería una compraventa y

---

<sup>142</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 470.

<sup>143</sup> Ibid, p. 470.

<sup>144</sup> Artículo 1571 de nuestro Código Civil: “El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse su venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Si el comprador usare este derecho, el arrendatario podrá exigir (...) y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.”

<sup>145</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 274.

<sup>146</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 184.

<sup>147</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 467.

<sup>148</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., p. 328.

no un contrato de arrendamiento<sup>149</sup>. La responsabilidad el *conductor* se encuentra en correr con el riesgo de la cosa (o *periculum*) hasta el momento de la entrega de la obra, no poder exonerarse más que por el motivo de la fuerza mayor y respondería en caso de dolo o culpa por la custodia de la cosa, así como por la *imperitia*, en otras palabras, por los daños causados ante la falta de aptitud para realizar la actividad que le fue conferida<sup>150</sup>. Aquí se puede plantear la duda de si el conductor debe de pagar la renta en todo caso, aunque no haya podido ejercer el derecho de uso y disfrute de la cosa arrendada y ante ello se hace necesario imputar el perjuicio a una de las partes. Tal y como se recoge en D. 19,2,15,2<sup>151</sup>, del *periculum* siempre responde el arrendador y por ello se califica de *periculum locatoris*, siempre que pueda probarse que el hecho debido fue a la fuerza mayor, ya que, en caso contrario, debería de ser el colono el que soportara dicho perjuicio<sup>152</sup>.

Finalmente, en la *locatio conductio operarum*, la obligación fundamental del sujeto *locator*, es la de realizar cuidadosamente el trabajo para el que fue contratado y además este sujeto respondía en caso de culpa o dolo, prestándose la actividad de manera personal lo que llevaba a la extinción de la obligación con la muerte del *locator*<sup>153</sup>. Con respecto al *conductor*, este debe de pagar la *merces* (cantidad) convenida durante la vigencia del contrato, aunque no hubiera hecho uso de los servicios convenidos por el *locator*, por causas no imputables a esta último<sup>154</sup>. Se puede añadir que no estaban excluidos del contrato de *locatio conductio* las *Operae Liberales* (medicina, abogacía, etc.), como se señaló con anterioridad, servicios que, de acuerdo con las prácticas y exigencias sociales de los romanos, no podían estar remunerados al considerarse contrario a las buenas tradiciones, prestándose gratuitamente (aunque de forma tardía en época imperial, ya se permitía requerir procesalmente el pago de estos servicios mediante el procedimiento *extra ordinem*<sup>155</sup> o *extraordinaria cognito*).

---

<sup>149</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., p. 184.

<sup>150</sup> Ibid, p. 184.

<sup>151</sup> Tomado del libro XXXII de los comentarios de Ulpiano.

<sup>152</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 277.

<sup>153</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., pp. 184-185.

<sup>154</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op cit., p. 328.

<sup>155</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., pp. 184-185.

### 3.6 Acciones.

De forma general, para la exigencia de la realización de las obligaciones correspondientes que hemos señalado en el apartado anterior, el *locator* cuenta con la *actio ex locato* o también, *actio locati*. En el caso del *conductor*, esta parte cuenta con la *actio ex conducto* o *actio conducti*. Las acciones señaladas, tanto para un sujeto como para otro, son acciones de buena fe ya que en ellas se contiene la cláusula que establece *quidquid ob eam rem dare facere oportere ex fide bona*, es decir, “todo lo que, a causa de ello, deba dar o hacer según la buena fe”, un requisito esencial para que dichas acciones puedan tener lugar<sup>156</sup>. Asimismo, podemos hablar también de una serie de interdictos para la protección que se otorgan a según qué clase de fundo se trate. En primer lugar, en el arrendamiento rústico, el arrendador disponía del interdicto Silvano para reclamar el cumplimiento de la obligación principal, como es el pago de la renta y en dicho interdicto se pedía la posesión de los *invecta et illata* del colono (es decir, los instrumentos de los que se servía el arrendatario para llevar a cabo la explotación agrícola). Pero también disponía de la *actio Serviana*<sup>157</sup> y en este caso se pedía la ejecución de objetos pignoralados. Dentro de estos *invecta et illata*, (o bienes colocados como garantía del pago de la renta), hay que hacer una consideración ya que hay una serie de bienes que no formaban parte de esta categoría garante del pago de la renta, abarcándose en esta exclusión<sup>158</sup>:

- 1) los bienes encontrados de modo casual, sin intención de permanecer allí<sup>159</sup>;
- 2) los bienes que fueran propiedad de otras personas;
- 3) los esclavos manumitidos por el arrendatario (esclavos que han obtenido su libertad)<sup>160</sup>;

---

<sup>156</sup> MIQUEL, Joan. *Derecho privado romano*, op. cit., p. 328.

<sup>157</sup> “La *Actio Serviana* fue creada a finales de la época republicana por el jurista Servio Sulpicio Rufo, siendo insertada por Salvio Juliano al final del Edicto del Pretor, para proteger los derechos del arrendador en sus créditos contra el arrendatario, los cuales se encontraban garantizados por la pignoralación de los *invecta et illata*, introducidos por este en el fundo arrendado, incluso aunque no se encontraran en poder del arrendatario” (MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “locatio conductio”. *Revista General de Derecho Romano*, op. cit., p. 8.)

<sup>158</sup> Ibid, p. 8.

<sup>159</sup> Con base en D. 20,2,7,1.

<sup>160</sup> Como se deriva de D. 20,2,6.

- 4) los bienes que se consideraban esenciales para la vida (como concubinas con condición servil o parientes naturales que se encontraban en situación de esclavitud), introducido a finales de la época clásica por razones humanitarias.

En el caso de que se tratase de un arrendamiento urbano y se hubiera incumplido el pago de la renta del inquilino, el arrendador tendría a su favor el efectuar el derecho de la *perclusio*, esto es, la toma de posesión de los bienes del arrendatario introducidos en la vivienda a título de prenda. Llegado este momento podía retenerlo sin necesidad de emplear ningún interdicto. No obstante, el arrendador podía impedir la retirada de dichos bienes introducidos en el inmueble urbano a pesar de no haber abonado la correspondiente *merces*, siempre y cuando introdujera un interdicto a su favor que llevara por nombre *interdicto de migrando*, logrando así la liberación de dichos bienes que acababan en retención por parte del arrendador. Pero este interdicto solo podía tener lugar en unas concretas ocasiones<sup>161</sup>:

- 1) En el caso de que el objeto contra el que se interpone el interdicto no fuera una de las cosas por la que se acordara por las partes que se constituyera como garantía de la renta.
- 2) Cuando el objeto fuera uno de los bienes que hubieran sido colocados por las partes como garantía, pero: a) la renta ya ha sido pagada; b) el arrendatario ya hubiera dado garantía para el pago de la renta; c) el reclamante no fuera el responsable de la falta de pago.

### 3.7 Extinción.

Con carácter general se pueden establecer una serie de causas de extinción del contrato de *locatio conductio*<sup>162</sup>:

- 1) Por cumplimiento del término, aunque puede darse la reconducción tácita del arrendamiento (que, como se mencionará más adelante, considera renovado el

---

<sup>161</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “locatio conductio”, op. cit., p. 10.

<sup>162</sup> MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social”, op. cit., pp. 184-185.

contrato cuando continuase la utilización de la cosa por el *conductor* sin que el *locator* presente oposición)<sup>163</sup>.

- 2) Por pérdida de la cosa, destrucción material de la cosa arrendada o por cambio en su situación jurídica (como, por ejemplo, quedar fuera del comercio). El arrendatario puede dar por finalizado el contrato si demuestra que la cosa ha sufrido alteraciones que la hacen inservible para el uso conforme al que se arrendó<sup>164</sup>.
- 3) Por renuncia de las partes.
- 4) Por muerte del *locator* en el caso de la modalidad de *locatio conductio operarum* y por muerte del *conductor* en el caso de la modalidad de *locatio conductio operis*, en el supuesto de que las cualidades técnicas de este hubieran sido motivo de celebración del contrato<sup>165</sup>. En el caso de la *locatio conductio rei*, la extinción no se produce ya que los derechos y deberes del arrendatario se transmiten a sus herederos. También puede tener lugar la extinción por la muerte del arrendatario cuando el arrendamiento se ha hecho sin sometimiento a término, sujeto exclusivamente a la propia voluntad del arrendador<sup>166</sup>.
- 5) Por *contrarius consensus*.
- 6) Por venta de la cosa arrendada en el caso de los arrendamientos de fundos (salvo pacto en contrario), por la falta de pago del precio o por usar la cosa de un modo distinto al pactado.
- 7) Cuando el arrendador esté en mora (retraso culpable) en la entrega de la cosa y en caso de evicción y vicios ocultos de la cosa.

---

<sup>163</sup> ARIAS RAMOS, J. – ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano II. Obligaciones. Familia. Sucesiones*, op. cit., p. 656.

<sup>164</sup> D. 19,2,25,2 (FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 284.)

<sup>165</sup> ARIAS RAMOS, J. – ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano II. Obligaciones. Familia. Sucesiones*, op. cit., pp. 658-659.

<sup>166</sup> “Tomado del libro XVI de los comentarios a Sabino de Pomponio, que se recoge en D. 19,2,4” (FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 284.)

En términos generales, el contrato de *locatio-conductio* es definido por su naturaleza temporal y así pues, el transcurso del tiempo, el cumplimiento del término del contrato, es una de las primeras y más habituales formas de extinción de este contrato<sup>167</sup>. Esta temporalidad también se señala como una característica diferencial respecto del mencionado contrato *emptio-venditio* (contrato de compraventa). Un elemento distintivo importante a destacar entre ambos contratos consensuales es que en el caso de la *emptio-venditio*, el vendedor promete poner al comprador en posición de obtener de la cosa toda la utilidad de la que sea susceptible de proporcionar, tanto en el presente como en el futuro. Pero en el caso del arrendador, éste solo puede prometer al arrendatario el goce y disfrute de la cosa, de modo no infinito hacia el futuro.

Por su lado, se podría señalar el caso especial de la *locatio-conductio operis* y tigiendose por las mismas normas que los demás tipos, puede ser acordado por parte de los sujetos un plazo de entrega del *opus* objeto de contrato, debiendo ser entregado al término convenido. En caso de inexistencia de pacto, el *conductor* está obligado a finalizar la obra, así como a la entrega de la misma, en el tiempo que normalmente se hubiera debido emplear para realizarla<sup>168</sup>.

Relacionado con la idea de duración temporal del contrato de *locatio conductio*, no estaría de más señalar la figura de la *Relocatio Tacita*<sup>169</sup>, una institución que tenía lugar cuando el *conductor* continuaba utilizando la cosa arrendada sin denuncia del *locator* al término del plazo establecido.<sup>170</sup> Esta figura consistente en el hecho de favorecer a la parte débil del contrato de la *locatio-conductio* (arrendatario) logrando así el hecho de mantenerse en el uso y disfrute del bien objeto del contrato sin oposición por parte del *locator*, permitiendo además que la relación contractual existente no se extinguiera, produciendo asimismo plenos efectos jurídicos<sup>171</sup>. Por consiguiente, la finalidad de esta figura era que el *conductor* lograra una mínima estabilidad en el uso y disfrute del bien objeto del contrato mediante la cual el

---

<sup>167</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 472.

<sup>168</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., pp. 136-137.

<sup>169</sup> “Esta tácita reconducción se establecía en D. 19,2,13,11 (Ulp. 32 ed.) (...) y D. 19,2,14 (Ulp. 71 ed.)” (FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 283.

<sup>170</sup> Ibid, p. 283.

<sup>171</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., pp. 142-143.

arrendatario seguía gozando de la *res locata* si el arrendador no se oponía, entendiéndose que esta figura se producía por sucesivos términos anuales<sup>172</sup>.

Pero como ya se ha señalado, el contrato de *locatio-conductio* podía ser celebrado sin una duración temporal determinada y así que el contrato encontraba su extinción con el requerimiento de cualquiera de las partes<sup>173</sup>. Como único requisito a tener en cuenta sería la observación de los posibles plazos fijados por la costumbre para la rescisión del contrato, que variaban en función del tipo de bien objeto del contrato<sup>174</sup>.

En lo referido a la extinción por falta de pago de la *merces* (contraprestación) daba lugar a la legitimidad del *locator* para exigir la extinción anticipada del contrato. En este caso, la falta de pago debía producirse por un periodo de tiempo igual o superior a dos anualidades, sin necesidad de una posterior interpelación y sin la posibilidad de que el ofrecimiento a dicho pago de forma posterior pudiera purgar dicho retraso<sup>175</sup>.

## 4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

### 4.1 La recepción del Derecho Romano en Europa.

Europa es algo más que un enclave geográfico en el mapa, sino que es un producto de la historia, una concepción de la civilización y la cultura. Además, la República romana puede ser considerada como el lugar donde se experimenta de forma más antigua el ideal democrático de Atenas, siendo los últimos años de su República el sometimiento a las leyes públicas con la ausencia de reyes como auténtica libertad<sup>176</sup>. Esta concepción de libertad ha sido una de las notas esenciales para la civilización europea frente a otras culturas como la asiática o africana, pudiendo indicar que los pilares de Europa son el pensamiento filosófico, científico y artístico, así como el Derecho romano, las instituciones germánicas y la ética social cristiana. Se latiniza el occidente europeo gracias a Roma y se ensambla por primera vez en la historia de Europa, la parte occidental y la oriental bajo el sistema político

---

<sup>172</sup> TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*, op. cit., p. 469.

<sup>173</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*, op. cit., p. 284.

<sup>174</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, op. cit., pp. 133-134.

<sup>175</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio. Breves reflexiones sobre la “merces” en el contrato de “locatio conductio”, op. cit., p. 6.

<sup>176</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A., *Historia del Derecho Romano*. Navarra: Thomson Reuters, Cizur Menor, 2010, p. 164.

del Imperio, tal y como señala el filósofo y ensayista Ortega y Gasset, suponiendo un elemento de cohesión de los múltiples pueblos europeos, así como de la difusión de la civilización y cultura<sup>177</sup>.

#### 4.2 El arrendamiento en el Derecho Visigodo.

Como punto de partida se podría indicar el final del dominio imperial romano en la península Ibérica el año 409 de nuestra era, cuando cruzó los puertos de los Pirineos y entró en Hispania una alianza poco firme y recientemente constituida entre unos “bárbaros” que habían pasado los tres años anteriores abriéndose camino desde Renania y a través de la Galia. Se decía de estos invasores que estaban constituidos por tres elementos étnicos diferentes: los alanos, los suevos y los vándalos (estos últimos a su vez subdividido en silingos y asdingos)<sup>178</sup>. La caída del Imperio romano supuso la instauración en Europa de las monarquías germánicas, considerando a los visigodos como continuadores de los emperadores romanos en la Península Ibérica. La legislación visigoda combina varias características: desde elementos germánicos, pasando por tradiciones locales y Derecho Romano, teniendo este último un carácter predominante destacable<sup>179</sup>. En los últimos años se ha otorgado un valor más simbólico que práctico a los diversos códigos legales creados por los reinos sucesores del Imperio Romano en Europa occidental, llegando a pensar que el elemento crucial de estos pueblos es el hecho de que las leyes se pusieron por escrito, pero además se representaban las prácticas consuetudinarias de los pueblos y de esta manera, los gobernantes adquirieron el control sobre procesos que en un principio habían sido de carácter popular o incluso democrático<sup>180</sup>. En definitiva, se trataba de una afirmación del poder legislador por parte de los reyes, incluyendo el terreno de la costumbre establecida tiempo atrás<sup>181</sup>.

---

<sup>177</sup> Ibid, pp. 164-165.

<sup>178</sup> COLLINS, Roger. *La España visigoda, 409-711. Historia de España, IV*. Barcelona: Crítica, 2005, p. 3.

<sup>179</sup> “Con la invasión de Roma de pueblos germánicos o barbaros (...) desde el punto de vista jurídico se produce: una vulgarización del derecho; la desaparición de los juristas creadores que se convierten en burócratas al servicio del Emperador, que ostenta todo el poder” (FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A., *Historia del Derecho Romano*, op. cit., p. 35.)

<sup>180</sup> COLLINS, Roger. *La España visigoda, 409-711. Historia de España, IV*, op. cit., p. 235.

<sup>181</sup> Ibid, pp. 235-236.

Tiene importancia señala el código que se llamaba a si mismo *Liber Iudiciorum* (“Libro de los jueces”), también conocido como *Lex Visigothorum*<sup>182</sup> (“Ley de los visigodos”), considerada como la más amplia de las recopilaciones de leyes promulgadas por gobernantes no romanos. Aparece organizada en doce libros de manea coherente (distribución que se considera propiamente de tradición romana) y aparece subdividida en títulos y leyes numeradas individualmente. Este código estuvo vigente durante siglos, modificados únicamente por los denominados privilegios locales (conocidos como “fueros”)<sup>183</sup>. Igualmente habría que señalar la utilidad práctica de los códigos de leyes promulgados con anterioridad por los reyes visigodos (aunque con la notable diferencia de que no podían haber sido aplicables a todos los habitantes del reino). Entre ellos encontramos el promulgado por Eurico (466-484), denominado *Codex Euricianus* (del cual solo se conserva un fragmento), y además la obra de Leovigildo (569-586) que promulgó una versión revisada y aumentada de este código, pero un resumen del que no conservamos de forma original hoy en día. Asimismo, habría que mencionar el Código de Teodosio promulgado por Alarico II (484-507) en 506 y conocido como *Lex Romana Visigothorum* (“Ley Romana de los Visigodos”) o Breviario de Alarico (del cual solo se conserva un resumen abreviado). Tradicionalmente se ha considerado que los códigos de Eurico y Leovigildo estaban pensados para ser aplicados a los godos y en el caso del código de Alarico II, para ser aplicado a los romanos. El primer código de carácter “territorial” de la monarquía visigoda (aplicable de igual forma tanto a godos como a romanos) es el denominado el *Liber Iudiciorum*<sup>184</sup> de Recesvinto del año 654. Después de la promulgación de este texto, el propio Recesvinto dictó nuevas leyes al igual que hicieron sus sucesores Wamba y Ervigio (680-687), llevando a cabo este último una revisión o una nueva redacción conocida como Código Ervigio o redacción ervigiana del Liber<sup>185</sup>.

---

<sup>182</sup> “Recopilación de leyes visigóticas revisadas en el Concilio VII de Toledo en 653 y publicado por Recesvinto en el año 654” (LLOMBART BOSCH, Desamparados. *Arrendamientos históricos valencianos. Origen, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*, op. cit., p. 24.)

<sup>183</sup> COLLINS, Roger. *La España visigoda, 409-711. Historia de España, IV*, op. cit., p. 239.

<sup>184</sup> LLOMBART BOSCH, Desamparados. *Arrendamientos históricos valencianos. Origen, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*, op. cit., p. 24.

<sup>185</sup> RAMIS BARCELÓ, Rafael (Estudio preliminar). *El libro de los juicios (Liber Iudiciorum)*. Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2015, p. 13.

En el este texto visigodo el contrato de arrendamiento ocupaba el Libro X, Título I que llevaba como encabezamiento *de divisionibus et terris ad placitum datis*<sup>186</sup>, integrándose a su vez por cinco leyes<sup>187</sup>. En la Ley I se trataba la obligación de guardar pacto o convenio por parte de aquel que se obligó a pagar la renta, contemplándose el incumplimiento del pago de la renta en la Ley XVIII. En la Ley XII, se hace referencia a la temporalidad de los arrendamientos y en la ley XVII se marcan ciertas medidas según los tipos de tierras que determinaban la cantidad o “suerte” más idónea para ser cultivada por un solo individuo (en este caso, 50 arpedes) por lo que se limitaba la extensión del objeto del contrato. También se previene al arrendatario de las posibles sanciones en el caso de que este extendiera su cultivo a tierras que no fueran objeto del contrato, contenido tanto en la Ley V, como en la Ley VI y VII<sup>188</sup>. En suma, en la Ley XV se trataba la facultad entre el arrendatario y un tercero, de pagar la renta al arrendador, si este había concedido parte en subarriendo<sup>189</sup>.

#### 4.3 El arrendamiento en el Derecho musulmán.

De manera introductoria, la teoría de las obligaciones en el Derecho musulmán tenía presente unos elementos fundamentales: la manifestación de voluntad libre por las partes del contrato, la prohibición del enriquecimiento sin causa (la usura) y, por último, la ausencia del riesgo o la aleatoriedad en los elementos principales del contrato<sup>190</sup>. En el caso de que no se respetara esta serie de normas, se producía la denominada nulidad contractual. En lo referido a las partes contratantes, ambos deben reunir los requisitos necesarios para

<sup>186</sup> “De las particiones y de las tierras asignadas bajo contrato (ad placitum).” [*El libro de los juicios (Liber Iudiciorum)*], estudio preliminar por Rafael Ramis Barceló y traducción por Pedro Ramis Serra y Rafael Ramis Barceló, Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2015, p. 729.]

<sup>187</sup> LLOMBART BOSCH, Desamparados. *Arrendamientos históricos valencianos. Origen, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*, op. cit., p. 24.

<sup>188</sup> La Ley V trataba la infracción de un pacto de partición, usurpando una parte repartida”; la Ley VI trata el caso de que “se plantare una viña o construyese una casa en el terreno de un vecino por partición; la Ley VII establece la sanción en el caso de que “se planta una viña en una tierra de otro en el que no tiene parte”. [*El libro de los juicios (Liber Iudiciorum)*], estudio preliminar por Rafael Ramis Barceló y traducción por Pedro Ramis Serra y Rafael Ramis Barceló, op. cit., p. 729.]

<sup>189</sup> Según GUTIERREZ FERNANDEZ, nos encontraríamos ante un primitivo texto de regulación de contratos agrarios.

<sup>190</sup> CANO ÁVILA, Pedro. *El saber en Al-Andalus: textos y estudios, volumen 4*. Universidad de Sevilla: Santander Central Hispano, 1997, p. 15.

actuar de forma legítima en el tráfico. Se requiere responsabilidad y capacidad jurídica para poder contraer obligaciones personales (en este caso, mayoría de edad y tener capacidad mental suficiente para llevar a cabo este acto). Es igualmente interesante señalar que el arrendador en este derecho es llamado *rabb* o *mukrì* y el arrendatario es llamado *muktarì*. En cuanto al objeto del contrato de arrendamiento musulmán, la ley musulmana contemplaba como tal tanto un bien inmueble o mueble arrendado, así como la contraprestación que se entrega a cambio<sup>191</sup>.

El bien inmueble o mueble tenía que ser determinado, útil y de uso legítimo, mientras que la contraprestación que se especifica tiene que ser entregada de diversas formas: la más corriente, en metálico, o por otro lado, con productos cultivados en la tierra arrendada (en caso de que sea ese el objeto del arriendo) o en otros productos, con indiferencia de que sean comestibles o no<sup>192</sup>. Asimismo, la fórmula de la voluntad contractual es el lugar donde se recoge la expresión del consentimiento y la voluntad de ambas partes en lo referido a su pretensión de contratar sin requerir ninguna fórmula especial<sup>193</sup>. En cambio, en el ámbito del arrendamiento tiene especial importancia las cláusulas contractuales ya que su posible importancia deriva de una posible merma de derechos para alguna de las partes por su ausencia en el contrato, derechos que podrían haber sido adquiridos por las partes si se hubiera sido diligente y se hubiera contemplado dichas cláusulas como contenido. Este sería el caso, por ejemplo, del pago por adelantado del arrendamiento, o de la transmisión del dominio, o de la apreciación del alcance jurídico del acuerdo celebrado, entre otros casos<sup>194</sup>.

#### 4.4 El arrendamiento en el Derecho altomedieval.

Lo que significó el feudalismo en la Península Ibérica fue la desintegración del espíritu romano y un paso adelante del colectivo germánico<sup>195</sup> pudiendo señalarse de manera introductoria que en esta época surge una renovación y renacimiento de la idea del Imperio Romano (*renovatio o translatio imperii*). Esta percepción está asociada en el siglo IX al poder papal y el intento de lucha contra la invasión musulmana y de manera concreta con

---

<sup>191</sup> Ibid, p. 17.

<sup>192</sup> Ibid, p. 17.

<sup>193</sup> Ibid, p. 17.

<sup>194</sup> Ibid, p. 18.

<sup>195</sup> LLOMBART BOSCH, Desamparados. *Arrendamientos históricos valencianos. Origen, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*, op. cit., p. 24.

la coronación del rey franco Carlomagno en el año 800 como único emperador. Nace de este modo el denominado Sacro Imperio Romano Germánico (se asocia la corona germánica al Imperio), prologándose dicha tradición de emperadores europeos coronados por papas hasta 1530 con Carlos V de Bolonia. Como se ha ido viendo de modo previo, el Estado unitario que en la Península Ibérica se instauró con los visigodos, desaparece debido a la invasión musulmana en el año 711<sup>196</sup>. Por consiguiente, durante la Edad Media tuvo lugar la lucha contra los musulmanes, caracterizando e influenciando a dicha época bajo el nombre de ‘Reconquista’. El origen de esta “Reconquista” tuvo lugar con la invasión de la Península Ibérica por parte de los musulmanes lo que provocó la desarticulación de la monarquía visigoda, quedando así sometida a dominio musulmán casi todo territorio peninsular e instaurándose en la mayor parte del territorio las instituciones musulmanas, pero todavía existen reducidos núcleos políticos cristianos de resistencia, independientes del dominio del Islam, situados mayormente en las comarcas del Norte<sup>197</sup>. Lo que en realidad configuró el medievo hispano fue la influencia bélica que provocó la “Reconquista” ya que las invasiones árabes introdujeron en el territorio un factor disidente dentro del sustrato germánico ya ampliamente romanizado. Los árabes trajeron un impacto de transformación en el territorio, ya que la “Reconquista” impregnó todos los reinos cristianos de una corriente bélica que hará movilizarse a los distintos feudos hacia una empresa común además de a una guerra de colaboración frente al enemigo colectivo, todo ello se mezcló con un sentimiento religioso de lucha contra el infiel<sup>198</sup>. Una contienda de “Reconquista” que se constituyó por los denominados “Reinos de la Reconquista” y que desde el Siglo VIII irán extendiendo su territorio a expensas de la España islámica, siendo denominados desde el Siglo XIII, los “cinco reinos de España” (Castilla, León, Portugal, Navarra y Aragón-Cataluña)<sup>199</sup>.

El derecho de esta época es un derecho que surge de los diversos sistemas jurídicos que nacen con la necesidad de adaptación a las nuevas circunstancias de la Reconquista y repoblación, así como a la caída de la monarquía visigoda, lo que provoca una ruptura de

---

<sup>196</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A., *Historia del Derecho Romano*, op. cit., pp. 166-167.

<sup>197</sup> ESCUTIA ROMERO, Raquel. “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.

<sup>198</sup> LLOMBART BOSCH, Desamparados. *Arrendamientos históricos valencianos. Origen, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*, op. cit., p. 24.

<sup>199</sup> ESCUTIA ROMERO, Raquel. “A propósito de uno de los más relevantes del Derecho intermedio español: el Fuero de Cuenca”, op. cit., p. 3.

todos los órdenes. En el ámbito jurídico esta ruptura provocó la desaparición de la unidad existente en época visigoda en torno al *Liber Iudiciorum* y el advenimiento de costumbres jurídicas y derechos locales<sup>200</sup>. Por tanto, la época Alta Edad Media es un periodo de tiempo en el que se mantiene la legislación visigótica a través del *Liber Iudiciorum* (que en el siglo X se redactará en lengua vulgar con el nombre de *Lex Visigothorum Vulgata*)<sup>201</sup> y las circunstancias de la “Reconquista” desata la necesidad de repoblación de estos territorios de manera progresiva, dando lugar a una España medieval (diferenciada de Occidente cristiano)<sup>202</sup>. El régimen de las tierras cultivadas en los reinos cristianos se ajustó a la lenta evolución que englobó factores tan distintos como romanos, germánicos, árabes y canónicos, elementos que se combinan y al mismo tiempo hacen surgir nuevas fronteras que crean grandes zonas de nadie (extensos campos de batalla) donde las tierras permanecían largos siglos incultivadas<sup>203</sup>. Hasta finales del siglo XV no puede hablarse propiamente de un poder político cristiano unitario en el territorio peninsular ya que, pese a dicha unificación política llevada a cabo por los Reyes Católicos, aún siguen existiendo diferencias jurídicas entre Castilla y los territorios de la Corona de Aragón hasta el siglo XVIII, donde muchas de estas diferencias fueron suprimidas debido a la Guerra de Sucesión. En este ámbito, el Derecho Español de la época altomedieval estuvo muy condicionado debido al proceso de la “Reconquista” y que tuvo como consecuencia que, en nuestra Península Ibérica, se diera la existencia de varios sistemas jurídicos<sup>204</sup>. En un primer lugar, el Derecho visigótico pervive en diversos territorios de la península representados por el *Liber Iudiciorum*, el régimen de *Fazanas* y el régimen de Fueros

---

<sup>200</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio, 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*, nº11, 2012, p. 609.

<sup>201</sup> LLOMBART BOSCH, Desamparados. *Arrendamientos históricos valencianos. Origen, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*, op. cit., p. 24.

<sup>202</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio, El “contrato de locatio conductio”. Notas sobre su recepción en el Derecho castellano medieval, con especial referencia al Código de las Partidas, op. cit., p. 603.

<sup>203</sup> LLOMBART BOSCH, Desamparados. *Arrendamientos históricos valencianos. Origen, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*, op. cit., p. 24.

<sup>204</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio, El “contrato de locatio conductio”. Notas sobre su recepción en el Derecho castellano medieval, con especial referencia al Código de las Partidas, op. cit., p. 603-604.

locales<sup>205</sup>. Como ya se ha mencionado, el *Liber Iudiciorum* es el texto legal visigodo, perviviendo vigente en esta época en territorios como León, Córdoba, Sevilla y Murcia, donde todavía reinaba el sistema visigodo. En cuanto al régimen de *Fazanas* y al régimen de Fueros locales, estos estaban presentes por todo el Derecho castellano, formando una diversidad caótica, siendo la pretensión de acabar con esta multitud de leyes, uno de los primeros propósitos del rey Alfonso X. Este monarca promulgó con carácter general un Fuero Real con la pretensión de realizar un fuero local para aquellas localidades que carecían de fueros y todavía juzgaban con *Fazanas* o con un fuero que no satisfacía sus necesidades. El contenido de este era básicamente un texto seguidor del sistema visigodo, procedente del *Liber Iudiciorum* además de textos locales que tienen un carácter desconocido<sup>206</sup>. Si bien es verdad, resulta conveniente destacar que Alfonso X el Sabio realizó intentos para elaborar un auténtico Código jurídico a mediados del siglo XIII para poder tener una aplicación general y uniforme en todo el territorio peninsular. Este código son las denominadas *Partidas* en las cuales el contrato *locatio-conductio* encuentra su mayor desarrollo con varios antecedentes jurídicos como el *Espéculos* y el mencionado *Fuero Real*, textos realizados por el propio Alfonso X<sup>207</sup>.

#### 4.5 El arrendamiento en la época del Derecho Común.

El derecho del Antiguo Régimen tiene como principal característica la diversidad jurídica, durante la Alta Edad Media, como ya se ha visto, se consolidó el sistema feudal que subsiste hasta la Edad Moderna dando lugar al Derecho señorial. En la Baja Edad Media, se multiplican los municipios, coexistiendo así con los regímenes señoriales hasta la decadencia del Antiguo Régimen y dando lugar al Derecho Municipal. Además, en esta época de Baja Edad Media, comienza el desarrollo del Derecho de Castilla y la recepción del Derecho Romano<sup>208</sup>.

##### 4.5.1 El Derecho Común.

A finales del siglo XI en Bolonia se produce una comunicación entre pueblos y naciones independientes de Europa, produciéndose así el gran desarrollo de la ciencia

---

<sup>205</sup> Ibid, p. 601.

<sup>206</sup> Ibid, p. 612.

<sup>207</sup> Ibid, p. 601.

<sup>208</sup> SOLÉ RESINA, Judith. (1996) *Delimitación del objeto del contrato de arrendamiento de obras o servicios*. (Tesis para obtener el grado de Doctor) Universidad Autónoma de Barcelona: Bellaterra, p. 14.

jurídica del continente europeo. Tiene lugar la cohesión a través del gran tronco que supone en un primer momento el Derecho Romano (con su consideración de derecho natural o la razón escrita) y, posteriormente, con el Derecho canónico (con la pretensión de producir una universalidad y autoridad moral). Ante la unión de ambas disciplinas jurídicas mencionadas, se produce aquello conocido como el *Ius Commune* o Derecho Común<sup>209</sup>. Esta labor realizada en la escuela de Bolonia por la llamada “Escuela de glosadores” que recopilaron y ordenaron los textos legislativos de Justiniano, obtienen como resultado la recomposición y sistematización de una obra que se difundirá por Europa y que será utilizada por juristas y docentes<sup>210</sup>. Los glosadores parten de una supremacía absoluta de la Compilación Justiniana y de la doctrina, añadiéndose esta última a través de las glosas, lo que dará lugar a un rechazo por una parte de la sociedad (la cual todavía se rige por los viejos sistemas jurídicos alto-medievales de costumbres, *fazañas* y privilegios) traduciendo en un cierto repudio a estas nuevas fórmulas de los glosadores<sup>211</sup>. Para intentar salvar esta circunstancia se comienza utilizar una nueva fórmula denominada *summa*, convirtiéndose la *Summa Super Codicem* en un instrumento de divulgación del Derecho romano entre juristas de la Baja Edad Media, un sistema utilizado para la formulación de nuevos textos legales y convirtiéndose así en la más completa síntesis de la cultura jurídica<sup>212</sup>. La escuela de Bolonia tendrá una influencia fundamental en la ciencia jurídica europea, iniciando un proceso de expansión del Derecho romano por el continente europeo y esto encuentra su justificación en que esta escuela será formadora de un gran número de estudiante que regresaban a sus países aplicando el derecho estudiado en Bolonia<sup>213</sup>. Con la escuela de post-glosadores o comentaristas ya puede hablarse propiamente de *Ius Commune*. Esta escuela perteneciente a los siglos XIII-XVI rompe con el método tradicional de los glosadores, dando lugar a un Derecho romano comentado que se separa del Derecho romano histórico y en suma se puede afirmar que estos comentaristas sentaron las bases del *Ius commune* (derecho basado en *Corpus Iuris Civilis* y *Corpus* adaptado paulatinamente a los nuevos tiempos) convirtiendo

---

<sup>209</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Antonio. *Historia del derecho romano*, op. cit., pp. 166-167.

<sup>210</sup> BERNAD SEGARRA, Lucía, OBARRIO MORENO, Juan Alfredo. *Derecho común y tradición romanística. Ciento veinte textos para su análisis y comprensión*. Madrid: Dykinson Manuales Jurídicos, 2009, p. 14-15.

<sup>211</sup> BERNAD SEGARRA, Lucía, OBARRIO MORENO, Juan Alfredo. *Derecho común y tradición romanística. Ciento veinte textos para su análisis y comprensión*, op. cit., p. 16.

<sup>212</sup> Ibid, p. 16.

<sup>213</sup> Ibid, pp. 16-17.

el Derecho romano en Derecho común a toda Europa<sup>214</sup>. Este *Ius Commune* tiene una clara preponderancia en España hasta el siglo XVIII, en conjunto con el derecho real y las instituciones germánicas que habían perdurado hasta esa época, con una mayor destacable incidencia en territorios como Cataluña, Valencia, Mallorca, Castilla y Navarra<sup>215</sup>.

#### 4.5.2 *El Derecho castellano.*

Las normas jurídicas a través de las cuales la sociedad castellana medieval se rigió puede verse diferenciada en dos fases del derecho medieval castellano: una primera en la que predomina el fragmentarismo, la dispersión o la pluralidad normativa; y una segunda desde mediados del Siglo XIII caracterizada por el creciente uniformismo, fruto de una recepción del llamado *Ius Commune* o Derecho Común, fenómeno que tiene lugar por la afluencia de estudiantes castellano leoneses a Bolonia así como otras universidades europeas donde tenía lugar la enseñanza del *Corpus Iuris*. Por consiguiente, sería innegable la influencia del Derecho romano a partir del siglo XIII en el territorio Castilla en la Universidad, en la legislación, en la práctica negocial e incluso en la Administración de Justicia<sup>216</sup>. El desarrollo de este Derecho de Castilla se inicia con la elaboración del Fuero Real y las Siete Partidas, así como con la continuación de la Nueva recopilación y la Novísima Recopilación, todos ellos importantes instrumentos de la unificación jurídica de la Península<sup>217</sup>. Aunque puede considerarse que el apogeo de la recepción del Derecho Común en el territorio castellano se produce con la obra jurídica de Las Partidas de Alfonso X el Sabio<sup>218</sup>.

En lo que corresponde ya más concretamente a la *locatio conductio*, esta figura fue desconocida con anterioridad a la obra legislativa de Alfonso X el Sabio a mediados del siglo XIII, al menos en su conceptualización jurídica romana como un contrato consensual. En

---

<sup>214</sup> Ibid, p. 17-18.

<sup>215</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Antonio. *Historia del derecho romano*, op. cit., p. 185.

<sup>216</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio, El “contrato de locatio conductio”. Notas sobre su recepción en el Derecho castellano medieval, con especial referencia al Código de las Partidas, op. cit., p. 609.

<sup>217</sup> SOLÉ RESINA, Judith. (1996) *Delimitación del objeto del contrato de arrendamiento de obras o servicios*, op. cit., p. 19.

<sup>218</sup> MARTINEZ VELA, José Antonio, El “contrato de locatio conductio”. Notas sobre su recepción en el Derecho castellano medieval, con especial referencia al Código de las Partidas, op. cit., pp. 612-613.

los más importantes fueros locales castellanos se pone en evidencia esta inexistencia de regulación de contrato similar a la *locatio conductio* romana<sup>219</sup> y un ejemplo de ellos es el fuero de Salamanca. Esta ciudad era una de las más importantes de Castilla-La Vieja, pero en este texto no se contiene ninguna regulación de dicho contrato, haciéndose referencia únicamente de forma indirecta para señalar que, en el caso de arrendamiento urbano, aun teniendo casa en Salamanca, si esta se haya alquilada, no tendría fuero de vecino, sino de aldeano<sup>220</sup>. En cuanto a la versión romanceada del *Liber Iudiciorum*, es decir, el Fuero Juzgo, en ella tampoco encontramos una especial atención al contrato de *locatio conductio*. Su Título I de su Libro X lleva por título “*De las particiones, é de las tierras arrendadas*”, aludiendo en todo caso a las heredades dadas a plazo a cambio de una renta.<sup>221</sup> En lo referido al Libro de los Fueros de Castilla, esta recopilación realizada hacia mediados del Siglo XIII recogía las principales costumbres jurídicas que existían en ese momento en Castilla-La Vieja, observándose en ella una huella del Derecho Romano en su Ley 191 en relación a la materia del arrendamiento de cosas. En esta ley se establecía el derecho del arrendador a extinguir el contrato si precisaba para sí mismo de dicha cosa<sup>222</sup>.

En este ámbito es imprescindible mencionar las Partidas de Alfonso X el Sabio. Como ya se ha expuesto anteriormente, el derecho castellano estaba formando por una diversidad caótica y para acabar con esta multitud de leyes, el rey Alfonso X el Sabio promulgó el Fuero Real con el objetivo de determinarse como un fuero local para aquellas localidades que carecían de fueros y todavía juzgaban con las señaladas *Fazanas*. Las partidas alfonsinas se elaboraron poco después de la concesión de este Fuero Real, teniendo como fecha de su finalización el año 1265. Detrás de esta redacción se puede considerar que se encontraría el denominado *fecho de Imperio*, es decir, las pretensiones que Alfonso X tenía de ser elegido emperador como heredero de la casa Suabia, debido al ofrecimiento de los embajadores de Pisa en este sentido.<sup>223</sup> Pero ante estas pretensiones, en 1274 en las cortes de Zamora, la presión de los nobles y concejos obligaron a Alfonso X a renunciar a su pretensión de unificación, limitándose únicamente a aplicar este derecho nuevo en los denominados como “pleitos del rey” y llevando consigo el retorno de los

---

<sup>219</sup> Únicamente se podría señalar el fuero de Cuenca como uno de los fueros locales donde mayor atención se presta al contrato de la *locatio conductio*. (Ibid, p. 616.)

<sup>220</sup> Ibid, p. 615.

<sup>221</sup> Ibid, p. 619.

<sup>222</sup> Ibid, p. 619.

<sup>223</sup> Ibid, pp. 613-614.

fueros antiguos. En las Cortes de 1348 en Alcalá de Henares, las Partidas lograron su plena vigencia con la promulgación del Ordenamiento de Alcalá, pasando ya a poder aplicarse un Derecho Común en todo el territorio español<sup>224</sup>. Con la obra de Alfonso X el Sabio encontramos una autentica recepción del contrato romano de la *locatio conductio* en el Derecho castellano, existiendo ya en sus dos obras jurídicas más importantes, un título dedicado específicamente a esta figura: Título XVI del Libro III del Fuero Real y el Título VIII de la Quinta Partida (aunque las ultimas leyes de este título se encuentran dedicadas a la regulación de la figura de la enfiteusis)<sup>225</sup>. En la ley I del citado Título VII de la Quinta partida aparece dedicado ya específicamente a la *locatio conductio* con su tripartición característica del contrato romano, pero a diferencia de la regulación romana, en las Partidas se establece de forma específica que la merces ha de constituir en una suma de dinero<sup>226</sup>. En la Ley 2 se establecen limitaciones de entrada para los militares, en la Ley 3 se plantea el problema que sucede al fallecimiento del arrendador con el arrendamiento de usufructo, estando vigente el contrato (contemplando la misma solución que en D. 19,2,9,1 siendo esta la extinción del contrato pero coexistiendo con el derecho del arrendatario en caso de haber abonado por adelantado parte de las rentas) aunque se añade por parte del texto de la Partidas la posibilidad de permitir al arrendatario apropiarse de los frutos de la anualidad cuyo arrendamiento había satisfecho<sup>227</sup>.

Donde la recepción del Derecho romano se evidencia con más claridad en las Partidas, es en la responsabilidad de determinados *conductores operis*, existiendo un auténtico paralelismo con los textos de Ulpiano, aunque en todo caso, los textos de las Partidas no se limitaron a una realizar una copia y reiteración de textos romanos contenidos en el Digesto, sino que además se procedió a sistematizar problemas contemplados en este texto y buscando una regulación de los mismos en el ámbito de Castilla. Por lo tanto, se introducen textos combinando los mismos (siendo reveladora esta tendencia en instituciones como la *remissio mercedis*, el principio *emptio tollit locatio* y la *relocatio tacita*)<sup>228</sup>. En pocas palabras, esta labor de creación por parte de Alfonso X el Sabio tuvo como consecuencia la aplicación del Digesto, texto imprescindible en época romana, pero sin olvidar la importante labor consistente en realizar un Derecho propiamente castellano con

---

<sup>224</sup> Ibid, pp. 614-615.

<sup>225</sup> Ibid, p. 620.

<sup>226</sup> Ibid, p. 621.

<sup>227</sup> Ibid, p. 622.

<sup>228</sup> Ibid, pp. 623-627.

problemas típicos del territorio de castilla, abandonando la idea de realizar de una simple compilación.

#### 4.6 La influencia del periodo codificador.

El siglo XIX, la época del liberalismo tuvo lugar la etapa de la Codificación, destacando una obra sobre todas, una compilación de tradición jurídica española fundamental que tiene una gran relevancia: el Código Civil del año 1889, texto que sigue vigente aun con numerosas reformas, destacando en ella una fuerte base romanista. Para poder comprender las características adoptadas en nuestro Código Civil sobre el modelo de regulación en esta materia arrendaticia, hay que señalar los dos antecedentes que influyeron en el texto de 1889: el derecho español del siglo XIX anterior al código del año 1889 y el Código Civil francés de 1804<sup>229</sup>. Si bien el Código Civil español se apartó en algunos aspectos de las soluciones aportadas por ambos antecedentes, se puede considerar como un tercer precedente la forma en que fueron recogidas las características del Código Civil español de 1889 en sus diferentes proyectos de codificación durante el siglo XIX<sup>230</sup>.

Hasta la entrada en vigor del Código Civil español de 1889 la principal fuente sustantiva en lo relativo a los arrendamientos se encontraba en la regulación contenida en *Las Siete Partidas* ante la casi inexistencia de ordenación en esta materia en los diversos *Fueros*, así como en las diversas recopilaciones posteriores donde no se incluyen ninguna modificación de forma sustancial de *Las Partidas*. Por tanto, la doctrina civilista del siglo XIX utiliza *Las Partidas* como referencia para explicar y exponer el contrato de arrendamiento<sup>231</sup>. En la regulación de *Las Partidas* está presente la concepción unitaria del arrendamiento y, por tanto, se sigue el modelo romano de *locatio conductio* presente también en la doctrina del Siglo XIX<sup>232</sup>. Como algo significativo, en esta época las expresiones “arrendador” y “arrendatario” no se terminan de definir claramente y en el siglo XIX la doctrina utiliza ambos términos indistintamente para referirse a ambas partes, siguiendo lo establecido en

---

<sup>229</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo. “La recepción del modelo de la locatio conductio en la regulación del arrendamiento de obras y servicios del Código civil español de 1889.” *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos* n° XXXVIII, 2016, p. 202.

<sup>230</sup> Ibid, p. 202.

<sup>231</sup> Ibid, pp. 203-204.

<sup>232</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo Francisco. (2014) *Los contratos de servicio: su constitución como categoría contractual y el derecho del cliente al cumplimiento específico*, op. cit., pp. 50-51.

*Las Partidas*<sup>233</sup>. En lo referido a la delimitación externa del contrato de arrendamiento respecto a diversos contratos contenida en *Las Partidas*<sup>234</sup>, en primer lugar, respecto del depósito, aparece la onerosidad como elemento esencial del contrato de arrendamiento y diferenciador del depósito, esencialmente gratuito. En cuanto al contrato de mandato, este es un contrato representativo y remunerado, por lo que no presenta un problema delimitador respecto del arrendamiento para la doctrina del siglo XIX. Y, por último, respecto al contrato de compraventa, el elemento diferenciador radica en el aporte de materiales por parte de aquel que realiza la obra, al igual que en época romana, convirtiendo el contrato en compraventa. En cuanto a su delimitación interna, en *Las Partidas* el contrato de arrendamiento podía ser dividido tanto en arrendamiento de cosas como de obras, pero a diferencia del tratamiento del Digesto, estas “modalidades” no eran tratadas por separado, sino que únicamente se regulaban y reflejaban algunos supuestos específicos.<sup>235</sup> La doctrina del siglo XIX construye una división bipartita del contrato de arrendamientos, por un lado, el contrato de “cosas” y por otro lado el contrato de “obras” en un sentido amplio (contemplado además como subtipo de arrendamiento indistintamente arrendamientos de “trabajos”, de “servicios”, de “industria” o de “obra y servicios”)<sup>236</sup>.

Considerando ya el segundo antecedente del Código Civil español de 1889, el Código Civil francés contempla el arrendamiento en su Título VIII, Libro III que se encuentra dividido en cuatro capítulos, comprendiendo desde el artículo 1708 hasta el 1831. Este código contiene una sistemática establecida por el autor J. R. Pothier (1699-1762) y en menor medida, también se encuentra influenciado por la doctrina de J. Domat (1625-1696)<sup>237</sup>. El artículo 1708 del Código francés distingue dos tipos de arrendamientos, por un lado, el de cosa y por otro lado el de obra, bipartición de los arrendamientos que es influencia de la obra de Pothier<sup>238</sup>. El arrendamiento de obra se expone en el Código francés con unas reglas particulares y una fisonomía propia: mientras que en el arrendamiento de cosa se tiene por objeto el uso de cosas materiales, en el de obras se

---

<sup>233</sup> Ibid, p. 51.

<sup>234</sup> Ibid, pp. 53-56.

<sup>235</sup> Ibid, p. 56.

<sup>236</sup> Ibid, p. 58.

<sup>237</sup> SOLÉ RESINA, Judith. (1996) *Delimitación del objeto del contrato de arrendamiento de obras o servicios*, op. cit., pp. 38-39.

<sup>238</sup> Ibid, p. 40.

refiere a la industria humana y esta distinción será la que se aplicará en el Código Civil español para la distinción entre arrendamiento de cosas y arrendamiento de obras o servicios<sup>239</sup>. Por lo tanto, es destacable la influencia que el Código Civil francés tuvo en el español y especialmente destacable en el ámbito de la regulación del arrendamiento de obras y servicios, configurándose esta última contratación como un objeto del contrato de arrendamiento diferenciado frente al arrendamiento de cosas (influencia tanto de la obra de Domat como de Pothier)<sup>240</sup>.

Como último antecedente al Código Civil, también se pueden señalar los proyectos de ley que tuvieron lugar hasta llegar al texto definitivo. Algo a destacar del Código Civil español es que recogió la concepción romana unitaria de arrendamiento, conservando la principal característica de sus principales fuentes antecesoras (expresado de forma clara en el artículo 1542 de nuestro código)<sup>241</sup>. La consideración de las obras o servicios como objeto del contrato de arrendamiento (carácter unitario, en definitiva) estuvo presente en todo el proceso codificador civil español desde el Proyecto de Código Civil del año 1836<sup>242</sup>. La concepción unitaria de arrendamiento es igualmente recogida en el Proyecto de Código Civil de 1851 y en el Anteproyecto de Código Civil de 1882-1888<sup>243</sup>. A fin de cuentas, la división interna realizada por nuestro Código actual tiene una distinción formal de dos clases de arrendamientos (de cosas por un lado y de obras o servicios por otro) tal y como señalaban sus fuentes predecesoras, además se considera ya de forma clara al arrendador como aquel que cede el uso de la cosa, realiza la obra o el servicio y al arrendatario como el que paga el uso u obra o servicio, además de que el arrendamiento de obras y servicios aparece como un “subtipo” genérico de contrato de arrendamientos, concebido como un contrato oneroso (excluyendo los servicios prestados de forma gratuita), reproduciendo el modelo del Código Civil francés del año 1804<sup>244</sup>.

---

<sup>239</sup> Ibid, p. 40.

<sup>240</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo. “La recepción del modelo de la locatio conductio en la regulación del arrendamiento de obras y servicios del Código civil español de 1889”, op. cit., p. 210.

<sup>241</sup> Ibid, p. 222.

<sup>242</sup> Ibid, p. 222.

<sup>243</sup> Ibid, p. 223.

<sup>244</sup> Ibid, pp. 227-229.

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

### 5.1 Introducción.

El contrato de arrendamiento se encuentra ubicado en el Libro IV, de “las Obligaciones y los Contratos”, concretamente en su Título VI de nuestro Código Civil, bajo la rúbrica “Del contrato de arrendamiento”, abarcando desde los artículos 1542 hasta el 1603. Este Título está formado a su vez por tres Capítulos, mencionándose en el primero de ellos las disposiciones generales sobre el contrato de arrendamiento, disposiciones únicamente donde enumera y define las tres figuras<sup>245</sup>. El Capítulo segundo lleva por título “de los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas”, un capítulo compuesto a su vez por cuatro Secciones: la primera Sección habla de las disposiciones generales, donde se contempla los elementos subjetivos de la figura del arrendamiento y su posición<sup>246</sup>, así como diferentes situaciones que pueden darse para el arrendamiento y su solución (como por ejemplo, la extinción del contrato ante la falta de precio, la imposibilidad de arrendar cosas superiores a un término de seis años en el caso de que no se tenga poder especial por padres o tutores, etc.); la segunda Sección trata los derechos y deberes del arrendador y arrendatario, así como la consecuencia por su incumplimiento (posibilidad de rescisión del contrato) y sus responsabilidades por diferentes vicisitudes; la Sección tercera abarca las disposiciones generales para el arrendamiento de predios rústicos, como los derechos a rebaja en la renta, o la fijación del contrato si no se estipuló concretamente, así como cualquier circunstancia que pueda darse en el predio rustico; y la Sección cuarta habla de las disposiciones generales para los arrendamientos de predios urbanos, donde únicamente se contemplan tres artículos, contemplando que a falta de pacto especial, deberá estarse a la costumbre del pueblo para las posibles reparaciones, así como el plazo anual del arrendamiento si este no se fijó y en el caso de que también se dé el arriendo de muebles, este será durante el tiempo de vida del arriendo de la finca. El último y tercer Capítulo de este Título lleva como rubrica “del arrendamiento de obras y servicios”, estando este a su vez formado por tres Secciones: la Sección primera referida al servicio de criados y trabajadores asalariados; la Sección segunda a las obras por ajuste o precio alzado; y, por

---

<sup>245</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*. Barcelona: Librería Bosch, S.L., 2002, p. 620.

<sup>246</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*. Valladolid: Lex Nova, 2010, p. 1694.

último, la Sección tercera, de los trasportes por agua y tierra, tanto de personas como de cosas.

La concepción romana unitaria es la que llega a nuestro Código Civil, regulando el contrato de arrendamiento bajo el pensamiento de que el arrendatario obtiene el uso de la cosa a cambio de un precio, o bien una obra o actividad o servicio, entregándose la posesión por parte del arrendador, así como también a hacer la obra o a desarrollar la actividad o el servicio (artículos 1542, 1543, 1544 y 1546 de nuestro Código), distinguiéndose así las tres “clases” de arrendamiento: de cosa, de obra y de servicios<sup>247</sup>.

En primer lugar, en el código civil se contempla una disposición general de limitación de los distintos arrendamientos: cosas, obras y servicios (artículo 1542 CC), pero los preceptos que preceden a este artículo únicamente son un intento de definición, lo que no demuestra ser una norma común a todas las mencionadas figuras de tipos de arrendamientos<sup>248</sup> y si bien es verdad que estas tres figuras se llaman arrendamientos, son perfectamente diversas entre sí<sup>249</sup>. Tampoco hay que olvidar las normas específicas fuera del Código (Ley de Arrendamiento Urbanos y Ley de Arrendamientos Rústicos, así como las disposiciones complementarias y modificativas), cuyas leyes determinarán el régimen jurídico aplicable a dichos tipos de arrendamiento en la mayoría de los casos, pero sin dejar de lado el carácter supletorio que las propias normas del Código Civil tienen respecto a esos supuestos específicos. Por lo que en un primer momento nos encontramos con la mención de tres tipos de contratos de arrendamientos: arrendamientos de cosas, arrendamientos de servicios (artículos 1583 a 1587 del CC) y arrendamientos de obra (artículos 1588 y siguientes CC). No está de más señalar que, tanto la doctrina como la jurisprudencia, encuentran una posición bastante unánime a la hora de determinar aquellos tipos de arrendamientos a los que se aplica el en primer lugar lo pactado por las partes, y en su defecto, lo contenido en el Código Civil sin objeción<sup>250</sup>:

- arrendamientos complejos (cesión temporal de una edificación en la que concurren elementos estructurales y funcionales que van más allá del simple arrendamiento de vivienda o local);

---

<sup>247</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier. *Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Derecho de Obligaciones*. Editorial Universitaria, Ramón Areces: Madrid, 2012, p. 416.

<sup>248</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1689.

<sup>249</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 620.

<sup>250</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1689.

- arrendamiento de solares (no son ni viviendas ni locales de negocios);
- arrendamientos turísticos;
- arrendamientos de industria (que sobrepasan la simple cesión del inmueble);
- arrendamiento de plazas de garaje;
- arrendamiento fuera del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (viviendas de los porteros, guardias, empleados y funcionarios, viviendas militares y universitarias, fincas con casa-habitación, en las que el aprovechamiento forestal, agrícola o pecuario del precio sea la finalidad primordial del arrendamiento, las cesiones de explotaciones mineras o de una cantera y cualquier otro arrendamiento de cosa que no se consuman por el uso y que no estén sometidos a una legislación especial, como los automóviles, aeronaves, animales semovientes, disfraces, trajes de ceremonia, etc.).

Como características comunes a todos los arrendamientos señalada en el artículo 1542 del código, el arrendatario percibe una utilidad en contraprestación a una renta que ha de pagar a la parte que proporciona dicha utilidad de la que disfruta<sup>251</sup>. Por tanto, cuando nos encontremos una situación donde a cambio de una contraprestación, una de las partes en un contrato se obliga hacia la otra a proporcionarle el goce o uso de una cosa, así como a ejecutarle una obra o a prestarle unos servicios determinados, se está ante un contrato de arrendamiento de cosa (como sería el primer supuesto) o en un contrato de arrendamiento de obra (como describe el segundo supuesto) o un contrato de arrendamiento de servicios (como se contemplaría en el tercer supuesto)<sup>252</sup>.

## 5.2 Estudio en particular del arrendamiento de cosa.

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

Nuestro Código Civil presenta el contrato de arrendamiento con un concepto muy genérico en su artículo 1542 (cambio de cosa por precio, de cualquier prestación de trabajo o utilización de una cosa, como de un servicio de una persona o algo que es hecho por encargo de un comitente), en el que especifica que el arrendamiento puede ser tanto de

<sup>251</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1690.

<sup>252</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 620.

cosas, como de obras o servicios<sup>253</sup>. Posterior a este artículo, en el precepto 1543, se pasa a especificar qué se entiende por cosa y en el caso el artículo 1544, lo que se entiende por obras o servicios, introduciendo ya un elemento subjetivo en el artículo 1546, determinando que en todo caso, que “se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar”. En definitiva, esta pretendida unificación legislativa puramente nominal (ya que de forma posterior se establecen una serie de regulaciones separadas en cada tipo de arrendamiento), únicamente se debe a la defensa por parte del Derecho romano respecto a este término unitario del arrendamiento, tratando el arrendamiento de cosas, servicios y obras como un mero subtipo de este<sup>254</sup>.

Pero la regulación que a contiene el Código Civil a continuación de estas consideraciones generales, puede considerarse en cierta medida imperfecta, ya que, por ejemplo, en el caso del arrendamiento de cosas, el Código contiene una serie de disposiciones generales que contempla bajo la rúbrica general “del arrendamiento de fincas urbanas y rusticas”.<sup>255</sup> Por lo que dentro de esta disposición deberíamos entender que también comprende el arrendamiento de cosa en general, pero no es así, ya que nuestro código únicamente regula el arrendamiento de bienes inmuebles<sup>256</sup> y no dice nada respecto al de bienes muebles. Nuestro código únicamente se limita a explicar en el artículo 1545 una sucinta aclaración respecto de los bienes<sup>257</sup>, conteniendo el resto de la normativa referida a arrendamiento de cosas bajo el título “de los arrendamientos de fincas rusticas y urbanas”.<sup>258</sup> En este ámbito no han existido grandes problemas en extender muchos de los preceptos del Código Civil con sus correspondientes adaptaciones, para hacerlo extensible

---

<sup>253</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*. Madrid: Dykinson, 1999, p. 113.

<sup>254</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 621.

<sup>255</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*. Navarra: Thomson Reuters, Civitas, 2010, p. 258.

<sup>256</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia: Tirant to Blanch, 2012, p. 299.

<sup>257</sup> Artículo 1545 del Código Civil: “Los bienes fungibles que se consumen con el uso, no pueden ser materia de ese contrato.”

<sup>258</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 117.

y aplicable también a los arrendamientos de bienes muebles<sup>259</sup>. También puede destacarse como insuficiencia la regulación del Código en lo relacionado con la figura del llamado arrendamiento de servicios, ya que el texto jurídico solo trata “del servicio de criados y trabajadores asalariados”, dejando fuera de esta regulación al resto de contratos que pueden ser considerados de servicios<sup>260</sup>. Finalmente, hay que hacer una mención a otra circunstancia que ha determinado el ámbito de aplicación de las normas del Código Civil y es la existencia de una legislación especial, lo que ha provocado una merma en el ámbito objetivo de nuestro código. Como ejemplo, la existencia de una legislación especial en materia arrendaticia para proteger al arrendatario, lo que ha venido atrayendo a la mayoría de los arrendamientos sobre bienes inmuebles, regulándose con arreglo a criterios en ocasiones alejados del principio de autonomía de la voluntad que dominan todos los aspectos de la relación arrendaticia en el marco del Código Civil<sup>261</sup>.

### 5.2.2 *Concepto.*

La definición de este contrato se contempla en el artículo 1543 del Código Civil que dice textualmente: “*en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.*” En síntesis, el arrendamiento de cosa consiste en transmitir el goce o uso de una cosa a cambio de un precio cierto y tiempo determinado, conservando el arrendador el poder sobre la cosa y el arrendatario las facultades de goce sobre ella. En este ámbito hay que señalar la ya mencionada influencia que tuvo el Código Civil francés en la redacción del Código Civil español y en particular en lo relativo al contrato de arrendamiento en su concepto, considerándose como antecedente de nuestro Código Civil.<sup>262</sup> La forma en la que se configura la regulación de este contrato tiene su justificación en la influencia de la doctrina de dos importantes autores ya señalados con anterioridad: J. Domat (1625-1696) y J. R. Pothier (1699-1762), siendo especialmente este

---

<sup>259</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 299.

<sup>260</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 258.

<sup>261</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., pp. 299-300.

<sup>262</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo. “La recepción del modelo de la locatio conductio en la regulación del arrendamiento de obras y servicios del Código civil español de 1889”, op. cit., pp. 209-210.

último el que influye en la sistemática del Código Civil francés. Ambos autores tienen ideas coincidentes en muchos aspectos (asumen la concepción unitaria propiamente romana del arrendamiento, así como el carácter remunerado del contrato como criterio de distinción de aquellos otros contratos considerados gratuitos)<sup>263</sup>. Pasando ya a considerar el contrato de arrendamiento de cosas, este se contemplaba en el artículo 1709 del Código Civil francés, definiendo este *louage de choses*<sup>264</sup> como “*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*”<sup>265</sup>. El Código Civil francés reproduce formalmente la clasificación principal de Pothier con la conservación su nomenclatura respecto del arrendamiento de cosa y de obra, aunque alejándose en lo relativo al arrendamiento de servicios, con una regulación casuística de este último<sup>266</sup>. En resumidas cuentas, la definición de arrendamiento de cosas contenido en el Código Civil francés es una extracción de la obra de Pothier<sup>267</sup>.

Más concretamente con nuestro primer Código Civil de 1883, este recogió la concepción unitaria romanista, conservando así la influencia señalada del Código Civil francés como su principal fuente o antecedente<sup>268</sup>. Se observa con claridad en el artículo 1542 donde se define el contrato de arrendamientos en los términos de que “el arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios”, y además de la definición del artículo 1544 sobre el arrendamiento de obras o servicios como “el arrendamiento (...) una de las partes es obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto”<sup>269</sup>. Además, se contempla una conservación de la concepción unitaria del arrendamiento considerando como objeto del contrato del arrendamiento a las “obras o servicios”, manteniendo esta característica durante todo el proceso de codificación español

---

<sup>263</sup> Ibid, pp. 210-212.

<sup>264</sup> “Arrendamiento de cosas”

<sup>265</sup> “El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a poner a la otra en el disfrute de una cosa durante un cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle”

<sup>266</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo. “La recepción del modelo de la locatio conductio en la regulación del arrendamiento de obras y servicios del Código civil español de 1889”, op. cit., pp. 217-218.

<sup>267</sup> SOLÉ RESINA, Judith. (1996) *Delimitación del objeto del contrato de arrendamiento de obras o servicios*, op. cit., p. 40.

<sup>268</sup> SEVERIN FUSTER, Gonzalo. “La recepción del modelo de la locatio conductio en la regulación del arrendamiento de obras y servicios del Código civil español de 1889”, op. cit., p. 222.

<sup>269</sup> Ibid, p. 222.

desde el proyecto del año 1836<sup>270</sup>. Así pues, nuestro Código Civil del año 1889 contiene una concepción romana unitaria del arrendamiento que toma como modelo del Código Civil francés del año 1804 y como consecuencia, obtiene una influencia de la aportación de Pothier en lo relativo a la figura del arrendamiento que más tarde se reproduciría en nuestro Código.

### 5.2.3 Caracteres.

Lo primero a destacar sería el precepto 1543, artículo que nos otorga las características principales del arrendamiento como son su duración temporal y su precio cierto, además de las figuras subjetivas (arrendador como el obligado a ceder la cosa y arrendatario como aquel sujeto que la adquiere). Se trata de un contrato cuya perfección surge del mero consentimiento (por tanto, contrato consensual) en el que una persona se obliga a ceder a otra el uso y goce de una cosa a cambio de un precio que esta última obliga a pagar, es decir, para perfeccionarse el arrendamiento se vale únicamente del mero consentimiento. Se trata de un contrato creador de obligaciones recíprocas (por tanto, bilateral perfecto), como son el uso de la cosa frente al pago de la contraprestación. También es un contrato de tracto sucesivo o lo que es lo mismo, su ejecución se extiende durante un periodo de tiempo prologando, encontrándonos ante un contrato temporal sin perpetuidad en el tiempo, ya que los arrendamientos perpetuos se encuentran expresamente prohibidos en el artículo 1543 del Código Civil. También hay que tratar su carácter oneroso, pues es nota esencial del arrendamiento y su carácter traslativo del uso o del uso y goce, no del dominio.

En cuanto al carácter oneroso del arrendamiento, es nota diferenciadora principal de otro tipo de contratos como el comodato (préstamo gratuito de uso o de uso y disfrute) o de la donación (si se da gratuitamente, sin contraprestación de ninguna cosa)<sup>271</sup> y este carácter oneroso presta al contrato la autonomía y la cesión del uso de una cosa mediante un precio tuvo fuerza vinculante sin necesidad de formalismos para los romanos<sup>272</sup>. En cuanto a la consideración tradicional de que los contratos de arrendamientos eran actos de administración<sup>273</sup> sin precisión de autorización judicial, el artículo 1548 del Código Civil

---

<sup>270</sup> Ibid, p. 222.

<sup>271</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 622.

<sup>272</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 115.

<sup>273</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1696.

establece que “los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por termino que exceda de seis años”, por tanto, se trataría de una limitación a la consideración del arrendamiento como acto de administración<sup>274</sup>. Desde la perspectiva del arrendador, la celebración del contrato no afecta a la titularidad que este tuviera sobre el bien objeto del contrato, ni implica tampoco la constitución de un gravamen, con lo cual, el acto de dar en arrendamiento es un acto de administración. Pero en este ámbito, los arrendamientos inscribibles en el Registro de la Propiedad, susceptible de producir efectos frente a terceros, son considerados por doctrina y jurisprudencia como actos de disposición<sup>275</sup>. En lo relativo a su carácter traslativo únicamente de uso (por ejemplo, habitar un piso alquilado) o del uso y goce (hacer suyos los frutos que produzca, o alguna clase de ellos, por ejemplo, el caso del arriendo de una finca rústica)<sup>276</sup>, no del dominio. En el contrato de arrendamiento el arrendador conserva el poder de disposición que tuviera sobre la cosa y atribuye al adquirente solo las facultades de goce, a diferencia de los contratos traslativos en los cuales su función económica conlleva el desplazamiento pleno de la cosa, con todas sus utilidades<sup>277</sup>. En el caso de que no se haya manifestado por parte de las partes contratantes sobre si el contenido del arrendamiento constará únicamente del uso o del uso y disfrute, según la opinión mayoritaria, este arrendamiento se formará en base de que la cosa sea fructífera o no<sup>278</sup>.

En cuanto a su carácter necesariamente temporal, el arrendamiento es un contrato de duración temporalmente delimitada tal y como se contempla en el mencionado artículo 1542 del Código Civil (“por tiempo determinado”). Aunque respecto a esto último, es un concepto poco acertado, ya que si pueden existir arrendamientos indeterminados pero lo que no pueden darse lugar son arrendamientos perpetuos<sup>279</sup>. La determinación exacta de duración del contrato no se puede interpretar como una exigencia para reclamar la existencia y validez del contrato, ya que las propias normas del código se ocupan de señalar

---

<sup>274</sup> Ibid, p. 1696.

<sup>275</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 301.

<sup>276</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 622.

<sup>277</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 116.

<sup>278</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 622.

<sup>279</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 631.

una duración al arrendamiento en el caso de que las partes no lo hayan establecido (artículo 1577 y 1581)<sup>280</sup>. En definitiva, podemos encontrarnos con arrendamientos<sup>281</sup>:

- Por tiempo determinado de antemano.
- Por tiempo determinable, tanto por hecho externos (lo que dure una determinada situación, por ejemplo), como por voluntad de un tercero o las partes.
- Por tiempo indeterminado o indefinido, es decir, se pacta un número mínimo de años, pero también todo el que sea en delante de ese pacto mientras haya una parte que no decida ponerle fin.

Se puede señalar, que del arrendamiento surge un derecho que es personal o de crédito, y, por tanto, no se trata de un derecho real, ni de un derecho personalísimo o *intuitu personae*. Los derechos del arrendador y de arrendatario son transmisibles *inter vivos* y *mortis causa*, sin extinguirse con la muerte de las partes y en el caso de la transmisión *inter vivos*, hay que estar a la normativa de la legislación especial contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Arrendamientos Rústicos<sup>282</sup>.

#### 5.2.4 Elementos.

En primer lugar, en los elementos subjetivos podemos hablar de los sujetos intervinientes en este contrato, siendo dos: el arrendador (también señalado como el cedente del uso del a cosa) y el arrendatario (aquel que recibe el derecho a dicho uso de la cosa)<sup>283</sup>. Estos sujetos se contemplan de forma genérica en el artículo 1546 de nuestro Código Civil, dando una definición general de estos elementos subjetivos: “se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho de la obra o servicios que se obliga a pagar”. Al hablar de los sujetos intervinientes también habría que señalar la capacidad a tener en cuenta para poder celebrar el contrato de arrendamiento, ya que el

---

<sup>280</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 303.

<sup>281</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., pp. 631-632.

<sup>282</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1690.

<sup>283</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 301.

arrendamiento se entiende en el momento actual como un acto de administración (se considera que la administración es el modo normal para explotar dichos bienes y así obtener los rendimientos que son posibles de producir). Por tanto, para el arrendador bastaría únicamente con la capacidad de administrar conjuntamente con las normas a las que se refieren los actos de administración<sup>284</sup>. Esta capacidad de arriendo dependerá de las condiciones económicas y duración del negocio, es decir, si se considera como un acto de administración o una enajenación: el arrendamiento se suele presentar como el arquetipo del acto de administración, pero este solo puede predicarse del pactado por unidades de tiempo y en condiciones corrientes, siendo en caso contrario, acto de enajenación por aquel acto cuya duración excede de seis años o en el caso de que se anticipe renta o merced de un largo plazo<sup>285</sup>. En lo referido a la capacidad del arrendatario, únicamente es suficiente la capacidad para contratar en el supuesto normal de que la prestación sea la de pagar una cantidad en dinero, en cambio, si se trata de prestación distinta a la monetaria, este sujeto deberá también disponer de la capacidad necesaria para asumir contractualmente tal prestación<sup>286</sup>.

En lo referido a la legitimación para llegar a constituir un arrendamiento, la regla general es que el arrendador debe ostentar un derecho de disfrute que a la vez permita la parcial cesión, llegando a la conclusión que incluso puede arrendar el usufructuario y el enfiteuta<sup>287</sup>. Por consiguiente, la legitimación consiste en tener título para transferir el goce de la cosa, si bien, en principio, el arrendamiento se extingue cuando se resuelve la titularidad de quien concedió el arriendo (expresamente para el usufructo en el artículo 480 del Código Civil)<sup>288</sup>. En conclusión, los mismos que pueden dar bienes en arriendo, pueden tomarlos, siendo muy improbable que se pueda aplicar al menor emancipado la limitación de los arrendamientos inscribibles (un menor emancipado puede dar en arrendamiento cualquier bien suyo, así como el padre o tutor e nombre del hijo. Pero en este ámbito existe

---

<sup>284</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*. Madrid: Tecnos, 2012, p. 346.

<sup>285</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 118.

<sup>286</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 302.

<sup>287</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 347.

<sup>288</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 119.

una prohibición en el artículo 1548 de nuestro código<sup>289</sup>, veto que no tiene lugar cuando hay autorización judicial, pero que es abaricable incluso hasta los arrendamientos inscribirlos distintos de los mencionados en el precepto)<sup>290</sup>.

En cuanto a los elementos reales del contrato de arrendamiento de cosa, podemos señalar en primer lugar el objeto del arrendamiento. En términos generales, podría decirse que este objeto puede ser aquella cosa que este en el comercio de los hombres, tanto corporales o incorporeales, como muebles o inmuebles, incluso las consumibles, siempre y cuando no se consuman por el uso al que se destina, además de la posibilidad de recaer sobre una universalidad, con independencia de las cosas singulares que la componen, así como sobre los derechos susceptibles de uso o goce que sean transmisibles (como el usufructo)<sup>291</sup>. El objeto del contrato puede ser definido en relación con la autonomía de la voluntad y en virtud de ella, recaer sobre parte de un inmueble, una casa o parte de ella, una tienda, un almacén, etc. (el denominado arrendamiento de industria, al que más adelante se señala)<sup>292</sup>. Siguiendo el artículo 1545 del Código Civil, únicamente se señala una prohibición dirigida a los bienes fungibles que se consumen con el uso como bienes que no pueden ser objeto del contrato de arrendamiento<sup>293</sup>. Si bien es cierto que dicha prohibición hay que entenderla con cierta matización, puede ocurrir que una misma cosa sea susceptible de varios usos, uno que la consuma y otro que no, en dicho caso no hay inconveniente para que pueda ser objeto de arrendamiento<sup>294</sup>. El objeto del arrendamiento debe de reunir las condiciones de idoneidad desde el punto de vista contractual, lo que quiere decir que se rige por las normas relativas a los requisitos de los contratos (posibilidad, licitud y

---

<sup>289</sup> Artículo 1548 del Código Civil: “Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, o los administradores de los bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por termino que exceda de seis años”

<sup>290</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 119.

<sup>291</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., pp. 1690-1691.

<sup>292</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 263.

<sup>293</sup> PUIG BRUTAU, José. *Compendio de Derecho Civil. Volumen II. Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos. Obligaciones derivadas de actos ilícitos*. Barcelona: BOSCH, Casa editorial, S.A., 1987, pp. 421-422.

<sup>294</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 347.

determinación)<sup>295</sup>. En lo referido a la determinación, cabe que se encuentre precisada tanto individualmente como de forma genérica (como, por ejemplo, cuando A se compromete a facilitar a B, durante cada día del próximo mes, una de sus bicicletas de alquiler)<sup>296</sup>. Podrían señalarse también como objeto de arriendo los derechos no personalísimos que resulten susceptibles de uso y disfrute ajeno como, por ejemplo, el derecho de caza (sujeto al Derecho común y no a la legislación de arriendo rústicos), los títulos valores (aunque con estipulaciones muy complejas) y las concesiones administrativas (sobre todo los transportes por carretera)<sup>297</sup>. Las cosas que son objeto de arriendo pueden serlo de forma separada o en conjunto, no habiendo inconveniente para que el objeto del arrendamiento sea una universalidad (permitiendo en este caso el arrendamiento de una empresa o establecimiento mercantil, que comprende tanto su base física como restantes elementos que forman parte de ella)<sup>298</sup>.

También puede darse un caso de arrendamiento especial que es el arrendamiento de empresa, lo que sería objeto de dicha figura sería el negocio o industria en el local instalado, de tal forma que el objeto de dicha operación sería la unidad patrimonial con vida propia, susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas. Esta posibilidad se recoge en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1964 en su artículo 3º. Siguiendo lo establecido por el Tribunal Supremo: “*el objeto de arrendamiento de industria es un complejo de elementos materiales, conectados y adecuados entre sí por su estructura y disposición, destinado a un uso industrial y apto para funcionar inmediatamente, es un todo organizado*” (Sentencias de 14 de marzo de 1961, 18 de junio de 1963 y 13 de noviembre de 1963). Los elementos que dicho arrendamiento necesitan contener deben de estar orientados al fin propuesto sin que al arrendatario le sea necesario aportar otros elementos nuevos por su cuenta. Si bien, a esto último señalado, no es inconveniente que el arrendamiento amplíe los elementos o utensilios para que su explotación se vea mejorada o facilitada. Tampoco se vería modificaría la condición si se sustituyesen alguno de los elementos para su comodidad o mejora, así como por su conveniencia. En lo relativo a las

---

<sup>295</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 263.

<sup>296</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., pp. 625-626.

<sup>297</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 118.

<sup>298</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 347.

materias primas o mercancías necesarias para trabajar o enajenar la exploración de la empresa, se pueden comprender en el citado arrendamiento, aunque lo normal es que dicha materia se compre por el arrendatario. En el caso de que dicha compra no tenga lugar, el arrendatario debe considerarse facultado para disponer de ellas siempre y cuando se restituyan del mismo género o calidad con la terminación del contrato<sup>299</sup>. El objeto del arrendamiento puede tratarse sobre la totalidad de los usos de la cosa (o del uso y disfrute) que permita según sea la naturaleza de la cosa arrendada, pero no hay dificultad en limitar los usos que pueden ser permitidos al arrendatario<sup>300</sup>. En conclusión, son susceptibles de ser objeto de arriendo<sup>301</sup>:

- 1) los bienes no fungibles (excepto los fungibles que no tengan como única utilidad la que determina su consumición;
- 2) los derechos no personalísimos y que resulten susceptibles de uso y disfrute ajeno;
- 3) el carácter especial en el caso de “arrendamiento de empresa”, es decir, cesión por tiempo determinado o determinable, de los elementos caporales o incorporales que constituyen el establecimiento mercantil.

En lo referido al otro elemento real, hay que hablar del precio cierto y este se obtiene como contraprestación de la cesión del uso o del goce que se le hace al arrendatario tal y como señala el artículo 1543 del Código Civil<sup>302</sup>. Se trata de la exigencia de un precio cierto que nos lleva a la conclusión de que nos encontramos ante un contrato oneroso y el pago del precio entra dentro de las obligaciones de las cuales el arrendatario debe de hacer frente aunque la exigencia de este precio cierto no implica la determinación de una cantidad fija, sino que también puede determinarse por algún procedimiento lícito.<sup>303</sup> Es válido en este ámbito el pacto de pago mediante una contraprestación en especie, en dinero e incluso

---

<sup>299</sup> Ibid, p. 347-348.

<sup>300</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 264.

<sup>301</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 120.

<sup>302</sup> Artículo 1543 del Código Civil: “En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.”

<sup>303</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 121.

en la realización de servicios sobre la cosa, incluso dicha prestación puede ser igualmente determinable únicamente sentando en el contrato los criterios para llegar a ella. Por tanto, no se exige que el precio consista en *“dinero o signo que lo represente”* a diferencia del contrato de compraventa, debido a que el artículo 1543 no lo contempla así, exigiendo este precepto únicamente una contraprestación. Certeza en el precio es equivalente a que sea determinado, es decir, no aleatorio o contingente (aunque no puede dejarse la determinación del precio al arbitrio de una de las partes). Un ejemplo de inexistencia de arrendamiento sería el pacto de una parte alícuota de los frutos como precio, aunque nada impide que el arrendador pueda obtener una remuneración mayor en función del resultado obtenido por el arrendatario, a partir de una cantidad fijada. Al ligarse el requisito de la certidumbre con el de la determinación, el precio debe de estar determinado sin necesidad de un nuevo acuerdo entre las partes<sup>304</sup>. En el caso de un contrato verbal y, extrapolando el caso a un contrato por escrito en el que faltare la prueba del precio convenido, en ambos supuestos, el arrendatario deberá devolver la cosa al arrendador abonándole el precio que se regule por el tiempo que la haya disfrutado, tal y como señala el artículo 1547 del Código Civil<sup>305</sup>. En el caso de que falte este requisito de carácter sustancial de precio cierto, llevaría como consecuencia la ineficacia del contrato, devolviendo al arrendador la cosa arrendada, debiendo pagar por el tiempo que hubiera disfrutado de la cosa *“al precio que se regule”* (una fijación de precio por parte de perito), evitando así un enriquecimiento injusto por el arrendatario que ha disfrutado de la cosa sin pagar ninguna cantidad<sup>306</sup>. Se podría señalar que la exigencia de este precio, como se ha expuesto a lo largo del trabajo, es un precio que se requiere en el arrendamiento para poder diferenciarlo de otros contratos muy similares. Sin la existencia de este elemento, la cesión de uso asume otra figura, ya que la gratuidad es incompatible con la esencia de este contrato<sup>307</sup>.

En cuanto a su duración temporal, es claro que el arrendamiento nace con el objetivo de mantener una relación entre las partes de carácter duradero exigiendo una permanencia en el tiempo, una regla de temporalidad que viene expresamente recogida en

---

<sup>304</sup> PUIG BRUTAU, José. *Compendio de Derecho Civil. Volumen II. Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos. Obligaciones derivadas de actos ilícitos*, op. cit. p. 420.

<sup>305</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 349.

<sup>306</sup> Ibid, p. 349.

<sup>307</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 121.

el citado artículo 1543 del Código Civil y que no es fácil de perfeccionar. Pero hay que señalar que sin el consentimiento de las partes que determine la duración del uso y goce que se entrega al arrendatario, no existiría en realidad el contrato. A esta última rotunda afirmación, y siguiendo a Luis Díez-Picazo, habría que perfilarla señalando los artículos 1128 y 1581 del Código Civil, preceptos que en cierta medida complicarían la situación. El artículo 1128 señala que “*si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, los Tribunales fijaran la duración de aquel*”<sup>308</sup>. Por el otro lado, el artículo 1581 señala que en el caso concreto de arrendamiento de predio urbano se prevé el supuesto de que el plazo o la duración no se hubiera establecido, el plazo se fijara por el pago de las rentas, es decir que, si la renta se paga de forma anual, el arrendamiento será anual y si se paga de forma mensual, el arrendamiento será por meses, salvando por ello el arrendamiento siempre que sea posible, tal y como se ha decantado la jurisprudencia en lo referido a este tema<sup>309</sup>.

#### 5.2.5 Forma.

Este contrato se rige por el principio de libertad de forma y se aplica con carácter general el artículo 1278 del Código Civil<sup>310</sup> que dice textualmente: “los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”. Pero como se ha mencionado en el párrafo anterior, en este ámbito habría que mencionar las dos excepciones contenidas en el artículo 1280 de nuestro código, exigiendo el documento público para otorgar arrendamiento de bienes inmuebles por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero; y, al menos, en documento privado, aquellos arrendamientos en los que su valor exceda de 1.500 pesetas<sup>311</sup>. Al no ser la forma un requisito esencial para la constitución del contrato de arrendamiento se trata únicamente de una formalidad a la que las partes pueden apremiarse para perfeccionar dicho cumplimiento de forma recíproca. Por tanto, la celebración del contrato no está sujeto a formalidad y esta no va a hacer depender la validez

---

<sup>308</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 260.

<sup>309</sup> Ibid, p. 260.

<sup>310</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1408.

<sup>311</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 624.

del contrato<sup>312</sup>. También se puede señalar en último lugar el artículo 2. 5º de la Ley Hipotecaria (modificado por la Disposición Adicional 2ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos) el cual dispone que son inscribibles los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos<sup>313</sup>.

#### 5.2.6 Duración.

En lo referido a la duración del contrato de arrendamiento de cosa, podríamos señalar el elemento del “*tiempo determinado*” exigido para esta figura, es decir, el uso o goce de la cosa que una de ellas se obliga a dar a la otra ha de ser por tiempo determinado<sup>314</sup> (tal y como se señala de forma expresa en el artículo 1543 de nuestro Código Civil). Una exigencia temporal que tiene incluso un carácter constitutivo para el contrato y que hay que tener muy en cuenta (puede llevar a desvirtuar la naturaleza personal del derecho del arrendatario)<sup>315</sup>. Una temporalidad entendida en el sentido de no perpetuo y es posible una falta de fijación de plazo en el contrato, lo que quiere decir que esta fijación no es indispensable (los propios artículos 1577 y 1581 del Código Civil, parte de una situación en la que los contratantes no han fijado el plazo)<sup>316</sup>. Con lo cual, la duración del contrato se determina cuando las partes señalan el momento exacto en el que finaliza esta relación, aunque este requisito de temporalidad también se vería cumplido cuando los contratantes ligan la duración del arrendamiento a acontecimientos ciertos o a la consecución de determinados fines (aunque se ignore el momento en el que se producirán), fines cuya realización permitirá la recuperación del uso del bien por parte del arrendador<sup>317</sup>. En definitiva, un tiempo determinado no significa que ha de tratarse de una fijación cierta en el

---

<sup>312</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 301.

<sup>313</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 120.

<sup>314</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 303.

<sup>315</sup> PUIG BRUTAU, José. *Compendio de Derecho Civil. Volumen II. Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos. Obligaciones derivadas de actos ilícitos*, op. cit., p. 422.

<sup>316</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 122.

<sup>317</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 303.

contrato, de una fecha literal ya que realmente el contrato puede ser indeterminado, lo que no puede ser es un arrendamiento por un tiempo perpetuo<sup>318</sup>. Un contrato de arrendamiento se caracteriza por su temporalidad no perpetua, aunque no habría que dejar de lado una cuestión distinta como es la situación de las prórrogas sucesivas válidas, siempre y cuando no se deje a la voluntad del arrendatario sin limitación, tal y como ha declarado el Tribunal Supremo<sup>319</sup>. De hecho, este tribunal considera nula la cláusula que deja a la voluntad del arrendatario el establecimiento de la duración del arrendamiento porque atenta contra el artículo 1256 del Código Civil<sup>320</sup>, la libertad de la propiedad y la seguridad del tráfico<sup>321</sup>.

En el caso de una falta de fijación de plazo, a lo que da lugar es a la aplicación de criterios legales supletorios contenidos en los artículos 1577 y 1581, ya que el artículo 1543 de nuestro código exige un tiempo “determinado”, en definitiva, se destaca la imposibilidad de existencia de un arrendamiento perpetuo y los preceptos citados parten del supuesto en el que no se haya fijado dicho plazo<sup>322</sup>. El artículo 1581 del código establece que “*si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario*”. Al examinar este precepto habría que tener en cuenta dos aspectos: el primero de ellos es que el artículo 1581 no obstaculiza lo expuesto en el artículo 1566 en lo referido a la tácita reconducción, es decir, ante la finalización del plazo de duración pactado en el contrato, se produce una tácita reconducción por el tiempo que se establece en el artículo 1581; en segundo lugar, lo relevante del mencionado precepto es si la renta es establecida en computo diario, mensual o anual, siendo irrelevante la manera en la que se hace efectiva<sup>323</sup>. El dato a tener en cuenta en este caso es el periodo de tiempo tomado como tipo para fijar el alquiler (en lugar del utilizado para fraccionar el pago) de manera que, si el alquiler es anual, el arrendamiento es por años, si la renta se paga mensualmente, el arrendamiento es por meses y si la renta se paga por días, el arrendamiento es por días. Un plazo determinado es un plazo no perpetuo, definido, pero

---

<sup>318</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 631.

<sup>319</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1691.

<sup>320</sup> Artículo 1256 del Código Civil: “La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”

<sup>321</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1691.

<sup>322</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 119.

<sup>323</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1725.

no quiere decir que, si se ha pactado un arrendamiento indefinido, se excluya la eficacia de las reglas supletorias. La jurisprudencia ha admitido el pacto de un arrendamiento por tiempo indefinido en el momento de su celebración, pero con la condición de que cualquiera de las partes puede extinguir ese contrato mediante la denuncia o revocación unilateral, siempre teniendo en cuenta las indemnizaciones correspondientes a dicha actuación<sup>324</sup>. En definitiva, en primer término habrá que estar a la fijación determinada por las partes y en su defectos, a aquella que marque la ley ya que el tiempo legalmente establecido es supletorio para aquellos casos en los que se ha omitido la duración por las partes, pero no entraría en juego si lo que se ha señalado por estas es una duración indefinida<sup>325</sup>.

No estaría de más señalar la confusión que podría causar la figura del censo enfiteúutico y el arrendamiento sin plazo fijado. Los censos son derechos reales que sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes, tal y como establece el artículo 1604 del Código Civil, además, proporcionan a su titular una acción real sobre la finca gravada<sup>326</sup>. En definitiva, una característica propia del censo es su carácter de derecho perpetuo o derecho por tiempo indefinido como se desprende a sensu contrario del artículo 1604 del Código Civil y de lo establecido en el 1608, aunque se podría señalar que para el censatario (dueño útil del bien inmueble por naturaleza), el censo no es perpetuo necesariamente, sino que puede redimirse a su voluntad<sup>327</sup>. Por ello, es importante señalar la sentencia del Tribunal Supremo del 11 de febrero del año 1908, donde destaca la importancia de la temporalidad en el contrato de arrendamiento, sentencia según la cual un arrendamiento perpetuo equivaldría a un verdadero contrato de censo enfiteúutico<sup>328</sup> ya que la circunstancia de la perpetuidad no se conforma con la condición intrínseca del contrato de arrendamiento<sup>329</sup>.

---

<sup>324</sup> Ibid, p. 1691.

<sup>325</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 635.

<sup>326</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1751.

<sup>327</sup> Ibid, p. 1753.

<sup>328</sup> “Es enfiteúutico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.” (GÓMEZ DE LIANO, F. *Diccionario jurídico*, op. cit., p. 109.)

<sup>329</sup> LLAMAS POMBO, Eugenio (Coordinador). *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y jurisprudencia doce años después*. Madrid: La Ley, 2007, p. 11.

### 5.2.7 Obligación de cada una de las partes.

Las obligaciones de ambas partes se recogen en el Código Civil, más concretamente, en el artículo 1554 para el arrendador y en el artículo 1555 para el arrendatario. El arrendamiento es un contrato consensual, de manera que la perfección de este viene dada por el mero consentimiento, momento en el cual las obligaciones surgirían para las partes. Comenzando por las obligaciones del arrendador, el artículo 1554 del código expresa textualmente: “*El arrendador está obligado: 1º. A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato. 2º. A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada. 3º. A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.*” Pasando a desarrollar levemente cada obligación del arrendador, podemos señalar:

1. En primer lugar, la entrega de la cosa objeto del contrato de arrendamiento. El arrendamiento es un contrato consensual, con lo cual, se perfecciona por el mero consentimiento y en el que las obligaciones surgen para las partes desde ese momento<sup>330</sup>. Es una puesta a disposición auténtica, no una simple manifestación, sin perjuicio de que posteriormente el arrendatario no haga ocupación efectiva por su propia voluntad<sup>331</sup>. La puesta a disposición del bien al arrendatario es el medio imprescindible para iniciar su derecho de uso, efectuándola en el momento y lugar que las partes hayan convenido<sup>332</sup>. A esta entrega se le aplicará las disposiciones generales sobre integración del deber general de entrega, sobre todo el artículo 1097 del código (entrega de la cosa y de todos sus accesorios)<sup>333</sup>. Si en el contrato se ha estipulado un destino determinado para la cosa, el arrendatario deberá de recibirla en situación de ser gozada con arreglo a tal destino, salvo que sea pactado una cosa distinta<sup>334</sup>. También se puede pactar el estado de la cosa en el momento de ser arrendada y

---

<sup>330</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 264.

<sup>331</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1701.

<sup>332</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 304.

<sup>333</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 350.

<sup>334</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 264.

a falta de ella, se estimará que se recibió en buen estado (artículo 1562 del Código Civil)<sup>335</sup>.

2. En segundo lugar, la obligación de realizar sobre la cosa de todas las reparaciones necesarias con el fin de conservarla para el uso al que ha sido destinada<sup>336</sup>. El arrendador está obligado durante el lapso de tiempo que el arrendamiento dure, a realizar las reparaciones necesarias con el objetivo de conservar la cosa para el uso al que se destina. Unas reparaciones que deben de limitarse a la corrección de deterioros, a las reparaciones necesarias, el desgaste natural por el uso correcto de la cosa, por una causa inevitable, no pudiendo extender esta obligación a una reconstrucción o reedificación, ya que no es exigible al arrendador<sup>337</sup>. Además de caber el pacto sobre las reparaciones de las que el arrendatario se hará cargo, la jurisprudencia ha venido señalando también que correrán por su cuenta las necesarias por el mero trascurso del tiempo, en definitiva, las derivadas de su uso ordenado por parte del arrendatario o del caso fortuito o fuerza mayor<sup>338</sup>. También se encontrará obligado frente a aquellas reparaciones ordenadas por la autoridad por razón del destino pactado de la cosa arrendada (higiene y salubridad en establecimientos abiertos al público)<sup>339</sup>. Pero el arrendatario podrá ser responsable de los daños y perjuicios que se originen por su negligencia en el caso de que no ponga en conocimiento del arrendador la necesidad de realización de una reparación, debiendo tener lugar esta comunicación en el más breve plazo posible<sup>340</sup>. Además, deberá tolerar la obra, aunque le sea molesta o, aunque se vea privado de parte de la finca cuando la reparación no puede llevarse a cabo hasta que el contrato esté

---

<sup>335</sup> Artículo 1562 del Código Civil: “A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.”

<sup>336</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 305.

<sup>337</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 305.

<sup>338</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 351.

<sup>339</sup> Ibid, p. 351.

<sup>340</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 305.

finalizado. En este último caso, si la obra tuviera una duración superior a cuarenta días, el arrendatario tiene derecho a una rebaja en el precio del arrendamiento proporcional al tiempo y a la parte del bien del que se ha visto privado. Esto encuentra una excepción en el caso de que se trate de una parte necesaria para el arrendatario o su familia en concepto de habitación, pudiendo entonces rescindir el contrato si así lo estima oportuno<sup>341</sup> (artículo 1558 del Código Civil).

3. En tercer lugar, el arrendador tiene la obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada por el tiempo arrendado. Ha de prevenir, así como evitar, las posibles perturbaciones en el uso del bien y, en su caso, responder de ellas frente al arrendatario<sup>342</sup>. Esta obligación denominada de garantía o saneamiento, engloba tanto la abstención del arrendador como de salvaguardar al arrendatario de los actos que procedan de terceros<sup>343</sup>. Pero el arrendatario, al igual que en el deber de informar en el caso de las reparaciones necesarias, puede incurrir en responsabilidad si no le notifica o comunica de dicha situación perturbadora<sup>344</sup>. Frente a perturbaciones procedentes del arrendador, el arrendatario puede defenderse mediante interdictos, ya que se trata del poseedor de la cosa; igualmente, puede utilizar las acciones basadas en el incumplimiento de las obligaciones que surgen del contrato para el arrendador<sup>345</sup>. Dentro de esta obligación podríamos señalar el deber de respecto de la forma de la cosa por parte del arrendador (artículo 1557 del Código Civil) ya que se persuade al arrendador de variar la forma de la cosa arrendada, en definitiva, una forma de no perturbar al arrendatario en el goce pacífico de la cosa. En esta prohibición del artículo 1557, se encuentran incluidas las obras llevadas a cabo voluntariamente por el arrendador que alteren la configuración

---

<sup>341</sup> Ibid, p. 305.

<sup>342</sup> Ibid, p. 305.

<sup>343</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 639.

<sup>344</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 270.

<sup>345</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit, p. 306.

de la cosa o, supongan una variación sustancial de la misma<sup>346</sup>. También se debe señalar que el arrendador va a responder de las perturbaciones procedentes de causas jurídicas como por la existencia de vicios o defectos materiales que la cosa padezca durante el tiempo que dure el arrendamiento<sup>347</sup>, por tanto, en esta obligación de mantener en el goce pacífico de la cosa encontramos también la obligación del saneamiento de la cosa arrendada que protege al arrendatario. La aplicación de estas reglas en materia de arrendamiento no resulta sencillo<sup>348</sup>, y a esta obligación le resulta aplicable las normas contenidas sobre saneamiento en la regulación de la compraventa, tal y como establece y remite el artículo 1553 del Código Civil. Esta remisión legal también debe suponerse para las normas relativas a la evicción (teniendo lugar esta figura tras descubrirse que el arrendamiento fue realizado por un propietario aparente y el verdadero dueño priva al arrendatario de la cosa arrendada)<sup>349</sup>.

Enumerando ahora las obligaciones del arrendatario, el artículo 1555 del código dice expresamente: *“El arrendatario está obligado: 1º. A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos. 2º. A usar 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. 3º. A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.”* Pasando a desarrollar estas obligaciones:

1. En primer lugar, se debería señalar la obligación por parte del arrendatario de pagar el precio en los términos que se ha convenido, una obligación que se contempla como una acción recíproca a la obligación del arrendador del mantenimiento en el goce debido<sup>350</sup>, sin precio el contrato no sería arrendamiento<sup>351</sup>. Esta obligación se mantendrá en el tiempo tanto como el

---

<sup>346</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 269.

<sup>347</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 640.

<sup>348</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 266.

<sup>349</sup> Ibid, p. 266.

<sup>350</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 125.

<sup>351</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit, p. 307.

arrendatario no se vea privado de la cosa, pudiendo entenderse también la compensación como forma de pago<sup>352</sup> en el caso de que concurran los requisitos mencionados en el artículo 1196 de nuestro Código Civil<sup>353</sup>. En defecto de pacto entre las partes, se debe de atender a lo contenido en el artículo 1171 del código en lo referido al lugar de pago y al artículo 1574 del código en lo referido al tiempo o a la costumbre de la tierra<sup>354</sup>. Este precio puede verse disminuido en su cantidad por la situación del artículo 1558 (cuando la obra de reparación necesaria durara más de 40 días), situación de disminución en la cantidad que hay que entender los cuarenta primeros días, no a partir del día cuarenta y uno<sup>355</sup>.

2. En segundo lugar, podemos señalar la obligación de uso diligente de la cosa por parte del arrendatario, utilización como un diligente padre de familia<sup>356</sup>, aunque, se puede entender no estrictamente como una obligación, sino como un derecho subjetivo de uso y goce de cosa ajena<sup>357</sup>. Los límites a los que el arrendatario se debería someter sería al uso de aquella cosa con la diligencia suficiente (la diligencia de no desviar de la función de la cosa, del destino pactado)<sup>358</sup> y con la aplicación de un uso diligente de buen padre de familia, teniendo como consecuencia su correspondiente responsabilidad en el caso de

---

<sup>352</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1703.

<sup>353</sup> Artículo 1196 del Código Civil: “Para que proceda la compensación, es preciso: 1) Que cada uno de los obligados lo esté principalmente, y sea a la vez acreedor principal del otro; 2) Que ambas deudas consistan en una cantidad de dinero, o, siendo fungibles las cosas debidas, sean de la misma especie y también de la misma calidad, si esta se hubiese designado; 3) Que las dos deudas estén vencidas; 4) Que sean líquidas y exigibles; 5) Que sobre ninguna de ellas haya retención o contienda promovida por terceras personas y notificada oportunamente al deudor.”

<sup>354</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 307.

<sup>355</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 126.

<sup>356</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier. *Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 422.

<sup>357</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 353.

<sup>358</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 123.

inobservar esta obligación. La diligencia observada en el Código es la diligencia media de una persona media, en definitiva, una diligencia de conservación de la cosa y de su restitución tal y como la recibió<sup>359</sup>. Se atenderá en primer lugar lo querido por las partes, ya que, si las partes han convenido un destino especial para la cosa, deberá seguirse el interés de estas. En defecto de este pacto, el uso será aquel que se deduzca de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra, tal y como se contiene en el artículo 1555, apartado segundo<sup>360</sup>. Además, también se deberá tener un respeto en lo referido al destino económico de la cosa (el destino pactado, principalmente, o en el de su naturaleza según el uso o costumbre, en su defecto)<sup>361</sup>.

En relación con la obligación del uso, el arrendatario, cuando se trate de una cosa fructífera, tiene el derecho de disfrute de dichos frutos que la cosa pueda producir<sup>362</sup>. En último término en el ámbito del arrendatario, este tiene la facultad de poder realizar mejoras útiles y voluntarias, así como de recreo, siempre que se respete la forma como una obligación, aunque no mejore, apoyándose en el artículo 1573 de nuestro Código Civil<sup>363</sup>.

También sería importante señalar que el derecho de usar en el arrendamiento no es un deber. En este aspecto, siguiendo a Manuel Albadalejo en su opinión de que la tesis de que el uso se impone es equivocada<sup>364</sup>, cuando la falta de utilización desmerezca la cosa (es decir, constituya un daño para esta) podrá exigírsele responsabilidad al arrendatario. También se podría tener la posibilidad de obtener la resolución del contrato por incumplimiento de sus obligaciones en orden al trato que debe de tener frente a lo arrendado<sup>365</sup>.

---

<sup>359</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 280.

<sup>360</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 307.

<sup>361</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 642.

<sup>362</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 353.

<sup>363</sup> Ibid, p. 353.

<sup>364</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 643.

<sup>365</sup> Ibid, p. 643.

3. En tercer lugar, nos encontramos con la obligación del pago de los gastos que ocasione la escritura, salvo pacto en contrario, tal y como establece el artículo 1555, en su apartado tercero<sup>366</sup>. Esta obligación no se contiene con un carácter imperativo, con lo que cabría pacto en contra<sup>367</sup>. Se podría señalar el artículo 11.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, donde se establece la constancia por escrito de los contratos de arrendamientos, pudiendo compelerse a formalizarse en documento público en cualquier momento, por cualquiera de las partes. En este caso, los gastos correrán a cuenta del solicitante de la formalización, constituyéndose por tanto como una obligación a cargo de ambas partes, cuyo coste será asumido por aquel que solicite la escritura<sup>368</sup>.
4. En cuarto y último lugar, la obligación de devolver el bien al término del arriendo, tal y como lo recibió salvo lo perecido o menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (artículo 1561 del Código Civil)<sup>369</sup>. En consecuencia, no responderá por caso fortuito o fuerza mayor, ni lo debido al gasto natural del bien y, por tanto, realizará esa devolución en un estado equivalente al que tenía al comenzar el arrendamiento<sup>370</sup>.

Pero estas obligaciones mencionadas pueden verse incumplidas y las sanciones para tal situación se contemplan en el artículo 1556 del Código Civil, unas consecuencias que surgirían para cualquiera de las dos partes, ya que nos encontramos ante un contrato bilateral<sup>371</sup>. Con carácter general, ante el incumplimiento, cualquiera de las partes tendrá que resarcir a la otra en una cantidad en concepto de daños y perjuicios que le haya ocasionado, incluso de los daños personales<sup>372</sup>. Entre estas sanciones también se contempla la posibilidad de pedir la rescisión del contrato en función de quien haya cumplido frente al que no lo hubiera hecho. Se podría añadir de forma específica, que si el que realiza el

---

<sup>366</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 307.

<sup>367</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op.cit., p. 1704.

<sup>368</sup> Ibid, p. 1704.

<sup>369</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 307.

<sup>370</sup> Ibid, pp. 307-308.

<sup>371</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1704.

<sup>372</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 646.

incumplimiento es el arrendatario al no devolver la cosa en el momento de extinguirse el arrendamiento, el arrendador tendrá la capacidad de desahuciarlo y poder exigirla por vía judicial<sup>373</sup>. Esta facultad del arrendador de desahuciar judicialmente al arrendatario se sirve de un juicio especial, llamado “juicio de desahucio”, siendo la brevedad su principal característica y siguiendo las reglas del juicio verbal. En este juicio se procede al lanzamiento del arrendatario respecto de su posición en el arriendo tras la sentencia<sup>374</sup>.

#### 5.2.8 Extinción del contrato.

La terminación del citado arrendamiento puede tener lugar por diferentes vías entre las que se encuentran las causas de extinción generales, es decir, las que son común a todos los contratos (mutuo disenso, cumplimiento de condición resolutoria o la confusión), además de la extinción del contrato debido al desestimiento unilateral (así lo establece el artículo 1558 en su apartado tercero<sup>375</sup>), la pérdida de la cosa arrendada o a la resolución del contrato. Como causas específicas al contrato de arrendamiento podríamos señalar la extinción por trascurso del plazo, por pérdida del derecho del arrendador o por falta de prueba del precio. Comenzando por las causas comunes a todos los contratos, la extinción por mutuo disenso consiste en la conformidad o acuerdo entre acreedores y deudor en dar por extinguido el arrendamiento<sup>376</sup>. Todo contrato se extingue o deshace por mutuo disenso de los contratantes, es decir, se desligan de las obligaciones que el contrato les impuso por mutuo disenso. Por lo que, esta figura es la voluntad concorde de las partes que celebraron el contrato para ponerle fin, consistiendo en un nuevo contrato atípico de efectos contratos al anterior<sup>377</sup>. Esta posibilidad de desligarse dejada a voluntad de las partes se desprende en nuestro Derecho como consecuencia de la concesión de la posibilidad de ligarse o no, y por lo tanto, resultaría lógico que también tengan la posibilidad de desligarse

---

<sup>373</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier. *Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., 2012, p. 427.

<sup>374</sup> Díez-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 289.

<sup>375</sup> Artículo 1558, 3º del Código Civil: “si la obra (de reparación de la finca arrendada) es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede este rescindir el contrato).”

<sup>376</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 145.

<sup>377</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 475.

si así lo desean, siguiendo el principio de autonomía de la voluntad, sin dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, pero si a la voluntad conjunta de ambas<sup>378</sup>. En esta figura de extinción del contrato habría que señalar de forma excepcional la no posibilidad de admitir el mutuo disenso cuando la ley establece la obligatoriedad para ambas partes de la celebración del contrato, así como cuando establece la libertad de celebración pero no de disolución, ambas situaciones poco habituales<sup>379</sup>.

Otra posibilidad de extinción es el cumplimiento de una condición resolutoria contemplada en el contrato, ya que la realización de esta condición tiene como consecuencia la resolución del contrato, se extingue, deja de existir<sup>380</sup>. En las condiciones resolutorias se generan efectos *ab initio* (desde el principio), resolviéndose el contrato y, por tanto, provocando una “perdida” de derechos ya adquiridos, tal y como se señala en el artículo 1114 del Código Civil<sup>381</sup>. De tal manera, que hasta que no acontezca el evento o eventos condicionantes de la situación bajo la que vive el arrendamiento, los sujetos serán titulares de los derechos adquiridos hasta ese momento<sup>382</sup>, en el que se produciría la extinción del contrato por cumplimiento de la condición resolutoria. En cambio, en la confusión se produce la extinción del arrendamiento como consecuencia de la coincidencia de las figuras de arrendador y arrendatario en una única persona, tal y como se establece en el artículo 1192 del Código Civil, en pocas palabras, deja de existir la concurrencia de dos sujetos distintos y nadie puede ser arrendador o arrendatario de uno mismo<sup>383</sup>. En el caso del arrendamiento, esta confusión se puede producir por la compra del bien arrendado por el arrendatario y el efecto de esta confusión es definitivo, no puede revivir con posterioridad el arrendamiento extinguido<sup>384</sup>. La extinción por pérdida de la cosa arrendada se contempla en los casos de destrucción de la cosa cedida en arrendamiento, remitiéndose el artículo 1568 a los artículos 1182 y 1183 del Código Civil (remisión de poca utilidad en el

---

<sup>378</sup> Ibid, p. 475.

<sup>379</sup> Ibid, p. 475.

<sup>380</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 145.

<sup>381</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 103.

<sup>382</sup> Ibid, p. 104.

<sup>383</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 143.

<sup>384</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., pp. 1325-1326.

momento de determinar la responsabilidad del arrendatario por esta destrucción)<sup>385</sup>. Cuando la cosa arrendada sea perdida, el artículo 1568 contempla expresamente que se extingue la relación arrendaticia de pleno derecho, tal y como interpreta la jurisprudencia de dicho artículo: “*si se pierde la cosa arrendada (...) se observara (...) lo dispuesto en los artículos 1182 y 1183*”. A dicha pérdida o destrucción material se debe equiparar la imposibilidad de goce de la cosa por un obstáculo absoluto y objetivo, aunque no tendría lugar dicha extinción en el caso de una situación circunstancial<sup>386</sup>. En lo referido a la extinción del arrendamiento por la resolución del contrato, puede tener lugar por el incumplimiento de las obligaciones principales y recíprocas, pudiendo ambas partes respectivamente pedir dicha resolución, así como una posible indemnización de daños y perjuicios (además de poder reclamar únicamente esta última figura de daños, dejando subsistir el contrato)<sup>387</sup>. Esta resolución es debida a la bilateralidad del arrendamiento y el artículo 1556 del Código Civil sanciona con la resolución el hecho de incumplimiento de las obligaciones (como ya se ha señalado, contempladas en los artículos 1554 y 1555)<sup>388</sup>. En el caso de la inobservancia de las obligaciones no contenidas en los citados artículos, es decir, obligaciones asumidas por pacto, la parte que se ve perjudicada por este acto podrá instar la resolución conforme al artículo 1124 de nuestro Código mediante la acreditación de la concurrencia de requisitos necesarios para ello (artículo 1568)<sup>389</sup>. Esta extinción tendrá sus efectos en el futuro, con lo cual el arrendatario no devolverá la prestación que ha recibido ya que, si no, el arrendatario sería acreedor del precio que ha pagado desde la celebración del contrato, pese a no poder devolver la prestación que ha recibido del uso o goce<sup>390</sup>.

Entrando ya a examinar las causas de extinción específicas del contrato de arrendamiento, podemos señalar en primer lugar la extinción del contrato por el vencimiento del plazo del arrendamiento, ya que este contrato se ha realizado por un tiempo determinado y, en ese caso, finaliza el día fijado con antelación sin necesidad

---

<sup>385</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 312.

<sup>386</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 356.

<sup>387</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 312.

<sup>388</sup> Ibid, p. 312.

<sup>389</sup> Ibid, p. 312.

<sup>390</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 355.

posterior de ningún requerimiento, tal y como establece el artículo 1565 del Código Civil<sup>391</sup>. En este primer ámbito se podría citar la llamada “*tácita reconducción*” contemplada en el artículo 1566 de nuestro código, donde se dispone que en el caso de que el arrendatario disfrute de quince días de la cosa arrendada al término del contrato, con aquiescencia (conformidad) del arrendador, se entiende de forma tácita la reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que se haya precedido requerimiento<sup>392</sup>. En este ámbito sería discutible si vale esto también para los bienes muebles, aunque la jurisprudencia si lo ha admitido en lo referente al arrendamiento de industria, pues, aunque el fundamento de la norma no es específicamente para los fundos, la limitación que tal norma impone es de interpretación restrictiva, y en el Derecho histórico en lo referido a este ámbito, únicamente contemplaba lo relativo a las fincas rusticas<sup>393</sup>. Hay que decir respecto de esta reconducción que se trata de un contrato nuevo con el mismo contenido que el anterior a excepción de la duración y las obligaciones contraídas por un tercero, como un fiador, por ejemplo, que se extinguen a menos que se vuelva a presentar un consentimiento nuevamente<sup>394</sup>, lo que se trataría en realidad de una prórroga no una renovación. Pero en este nuevo contrato, persisten las obligaciones establecidas por las partes en virtud de la voluntad presunta que se supone con la tácita reconducción, no exigiéndose en cambio esta persistencia en las obligaciones establecidas por terceros<sup>395</sup>. Esta tácita reconducción puede ser renunciada por el arrendatario ya que no hay razón de orden público que lo impida, aunque no está de más señalar que sería acertado considerar una falta de requerimiento como una presunción *iuris tantum* de consentimiento o aquiescencia. También se podría apuntar que la continuación de pago en las rentas después del vencimiento del pago, no se puede considerar como una tácita reconducción ya que sería una manera de contraprestación en concepto de indemnización dicha persistencia de la ocupación y el disfrute. Podría considerar tal remuneración como una obligación para el

---

<sup>391</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 310.

<sup>392</sup> Ibid, p. 310.

<sup>393</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 132.

<sup>394</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*, op. cit., p. 354.

<sup>395</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 132.

arrendatario que sigue disfrutando de la cosa aun sin que pudiera haber tácita reconducción. Pero diferente de lo señalado, es la prórroga del contrato ya que en esta figura se señala como una excepción a la mencionada expiración del contrato por la concurrencia del termino contractual. Las partes han manifestado expresamente la voluntad de prorrogar el arrendamiento y significa una pervivencia de la relación contractual en las mismas condiciones que las inicialmente pactadas o especialmente pactadas para esta prórroga, teniendo la duración que las partes expresamente señalen o por el plazo aplicable según las normas de integración<sup>396</sup>.

En segundo lugar, el contrato de arrendamiento podría encontrar su extinción por la pérdida del derecho del arrendador o lo que sería lo mismo, la situación donde deviene imposible que siga proporcionando al arrendatario el uso de la misma, por lo que cesa el arrendamiento<sup>397</sup>. Dentro de este ámbito, esta pérdida de derecho puede tener lugar por varias vías y una de ellas es debida a la venta de la cosa arrendada en virtud del artículo 1571 del Código Civil, otorgando al sujeto que realice dicha compra, la facultad de dar por terminado el arriendo vigente al verificarse la venta (Venta quita renta)<sup>398</sup>. En ese supuesto, el arrendatario podrá exigir que se le permita la recogida de los frutos de la cosecha correspondiente al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice por los daños y perjuicios que se le ocasiona tal y como establece este artículo 1571 a continuación. Esto encuentra su justificación en el incumplimiento de las obligaciones de las partes, debiendo resarcir los daños y perjuicios que se le ocasione<sup>399</sup>. Esta facultad de dar por finalización el arrendamiento vigente no tendrá lugar si dicho arrendamiento se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad y ello cabría cuando se trate de bienes inmuebles<sup>400</sup>. La terminación del arriendo tiene carácter instantáneo desde la intimación del comprador, es decir, desde que se puede requerir su cumplimiento y no se encuentra condicionada a ningún tipo de plazo de preaviso ni a ningún requerimiento de antecedente<sup>401</sup>. Dentro de la

---

<sup>396</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*, op. cit., p. 287.

<sup>397</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 658.

<sup>398</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 311.

<sup>399</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 646.

<sup>400</sup> Ibid, p. 659.

<sup>401</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*, op. cit., p. 131.

pérdida del derecho del arrendador, también se podría señalar la extinción debido a los contratos que se hayan podido concertar por usufructuarios, es decir, los contratos que celebre el usufructuario como tal y encontrarán estos su resolución al final de este<sup>402</sup>. Para dar el bien en arrendamiento no se necesita tener la posición de propietarios, sino que únicamente se puede servir de la titularidad de un derecho de uso del bien, por tanto, nuestro Código contempla que los arrendamientos celebrados por usufructuarios se resolverán al final de dicho usufructo (salvo el arrendamiento de fincas rústicas, considerándose que subsiste hasta el fin del año agrícola, tal y como se señala en el artículo 480 del Código Civil)<sup>403</sup>.

Finalmente, como forma de extinción propia del contrato de arrendamiento, habría que señalar la falta de prueba del precio contemplada en el artículo 1547 de nuestro Código Civil. Este precepto señala que “(...) cuando faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule.” Este precepto está pensado para aquellos contratos que, siguiendo el principio de libertad de forma, tienen el carácter de contratos verbales en los que no hay existencia de prueba del precio convenido<sup>404</sup>. Pero una cosa es la falta de prueba en el precio y otra la inexistencia de este, ya que la existencia de este precio se contempla como un elemento esencial del contrato de arrendamiento, tal y como hemos señalado anteriormente en este trabajo, con lo que el precepto opta por la extinción del arrendamiento en tal caso de falta de fijación de precio<sup>405</sup>. Si bien es verdad que la literalidad del Código parece aplicarlo únicamente a los contratos verbales, habrá que decir lo mismo cuando falte la prueba del precio en un contrato de arrendamiento escrito (por que se destruya el documento, por ejemplo)<sup>406</sup>. En todo caso, hay que partir del presupuesto de que las partes discrepen del precio que fijaron, pues, estando de acuerdo, podrán crear la prueba adecuada (reconociéndose así por escrito el precio que se ha estipulado)<sup>407</sup>.

---

<sup>402</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 658.

<sup>403</sup> SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, op. cit., p. 311.

<sup>404</sup> DOMINGUEZ LUELMO, (Director). *Comentarios al Código Civil*, op. cit., p. 1696.

<sup>405</sup> Ibid, p. 1696.

<sup>406</sup> ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, op. cit., p. 660.

<sup>407</sup> Ibid, p. 660.

## 6. CONCLUSIONES.

El contrato de arrendamiento (o *locatio conductio*) estudiado a lo largo de este trabajo se trata de una figura con una importancia relevante y uniforme desde el mismo momento de su origen (aunque este sea incierto y cause debate hoy en día) hasta nuestra época actual. El estudio de este contrato de arrendamiento tiene como principal conclusión que se trata de una de las figuras más destacables de nuestro ordenamiento jurídico y que cuanta con un amplio peso tanto en cuestiones económicas como sociales. Si bien es cierto que lo primero a destacar de este contrato es que encuentra su origen en el Derecho romano, un derecho que tiene como característica ser uno de los ordenamientos más completos que se hayan podido dar a lo largo de la historia y que como consecuencia, ha influido notablemente en nuestro ordenamiento jurídico. Pese a la confusión que en un primer momento se dio respecto de la *locatio conductio* y la compraventa, esta primera figura logró abrirse camino en el ordenamiento y acabó convirtiéndose en una figura relevante y autónoma gracias a su importancia en el desarrollo económico.

Todo ello además sin dejar de lado la discusión histórica y vigente en nuestros tiempos sobre su concepto unitario o tripartito, un debate que llega hasta nuestros días y que no encuentra un argumento definitivo respecto a cuál es la teoría que debería de ser seguida en el estudio de la *locatio conductio*. Desde mi punto de vista, la teoría que más correcta sería la teoría tripartita que considera los distintos tipos de contrato de arrendamiento romano como contratos independientes entre sí. Pese a los argumentos de autores con un peso considerable en la materia que abogan por una ruptura de esta teoría, como es el profesor Arangio-Ruiz, mi posición es claramente a favor de la tripartición de la figura de la *locatio*. A mi juicio, pese a que no se trate de una división propiamente romana, no cuestiona que se trata de la teoría que mejor favorece la exposición y entendimiento (algo relevante a la hora de aplicar una figura a la vida diaria ya en caso contrato surgirían muchos problemas respecto a su ámbito de aplicación o respecto al contenido de la propia figura, algo totalmente negativo para la institución jurídica). Tampoco hay que negar que los tipos de *locatio conductio* cuentan con elementos autónomos (tal y como señala el profesor Alzón) ya que cada subtipo (*operis*, *rei* y *operarum*) nace con una finalidad diversa respecto de las demás, característica indudable de independencia, pese a que también cuentan con elementos comunes (como la necesidad de *merces* o su temporalidad, por ejemplo). Otro argumento favorecedor es la circunstancia de que, ante tal autonomía, permite una mejor adaptación de los diferentes tipos de *locatio* a las circunstancias que devienen con el paso del tiempo, efecto indiscutible e inevitable debido a la evolución social y económica que hace

surgir necesariamente nuevos problemas necesitados de solución. Como conclusión, mi punto de vista respecto de la figura *locatio conductio* es una consideración totalmente tripartita de la figura debido a las diferentes características de cada subtipo de *locatio* que se vería muy retrasada en su evolución con la consideración de un único contrato unitario, ya que no se tendrían en cuenta las circunstancias individuales de cada situación necesitada de *locatio*.

En nuestro Código Civil actual se ofrece un retorno a la primigenia tesis seguida, como es la unitaria y que se refleja sin lugar a dudas en nuestro texto legislativo, pudiendo ser considerada como una evidencia más de la importancia del Derecho romano a lo largo de los tiempos y que necesariamente encuentra su reflejo hoy en día en figuras como el arrendamiento.

También se halla la evidencia de la influencia romana en la perpetuación de efectos que encuentran su origen en la figura primaria de la *locatio conductio* y que tienen reflejo en la regulación del arrendamiento que se contempla hoy en día. Se podría señalar en este último ámbito efectos como la *Remission Mercedis*, por ejemplo, donde se procede a la reducción de la renta en los casos en el que el goce se hubiera visto dificultado o en el caso del resarcimiento de daños en el caso de la venta quita renta, es decir, en el caso de que se proceda a la venta del bien objeto de arriendo. En la *locatio conductio* romana se englobaban escenarios, así como finalidades económicas y sociales muy diversas, pero todas ellas reguladas bajo una misma figura, siendo esta concepción unitaria la que llega a nuestro Código Civil, un vestigio más de la *locatio conductio* de época romana. En el actual Código se produce una unificación legislativa nominal producto de influencia romana, pese a que las diversas clases de arrendamiento cuenten con leyes especiales para su desarrollo, contando con el Código Civil únicamente como norma común a ellas en defecto de estas leyes específicas.

En definitiva, pese a esa unificación nominal, el arrendamiento de nuestros días cuenta con una complejidad que no se suscitaba en época romana y como consecuencia de ello necesita de una regulación específica capaz de abarcar todos aquellos problemas que puedan surgir. Si bien es cierto que el tronco común del arrendamiento tiene unas bases claramente romanas (su concepto contempla una identidad innegable), sería un error la permanencia de esta figura en un texto genérico como es el Código Civil y que aportaría más inconvenientes de los que sería capaz de resolver. Por lo tanto, la figura del arrendamiento se ha vuelto compleja con el paso del tiempo y hoy en día necesita de unas legislaciones específicas, algo que no sería negativo para la unidad romana que pervive en esta figura, debiéndose mantener a mi modo de ver esa unidad nominal del Código Civil,

pero como simple conceptualización, debiendo encontrar su desarrollo en legislación particular.

## 7. ÍNDICE DE FUENTES.

### 7.1 Fuentes Jurídicas Clásicas.

- Instituciones de Gayo:
  - o 3.142 – 147, pág. 10.
- Cicerón:
  - o *De Officiis Liber Primus*: 150-151, pág. 16.
- Catón el Censor:
  - o Tratado de Agricultura: 144-145, pág. 22.

### 7.2 Fuentes Jurídicas Justinianeas:

- Digesto:
  - o 19.2, pág. 10, 23.
  - o 19.2.1, pág. 27.
  - o 19.2.2, pág. 27.
  - o 19.2.4, pág. 38.
  - o 19.2.9.1, pág. 51.
  - o 19.2.12.3.5, pág. 33.
  - o 19.2.13.11, pág. 39.
  - o 19.2.14, pág. 39.
  - o 19.2.15, pág. 27.
  - o 19.2.15.2, pág. 17, 35.
  - o 19.2.19.4, pág. 18.
  - o 19.2.25, pág. 11.
  - o 19.2.25.1, pág. 34.
  - o 19.2.25.2, pág. 32, 38.
  - o 19.2.31, pág. 21.
  - o 19.2.39, pág. 20, 28.
  - o 19.2.46, pág. 15.
  - o 20.2.6, pág. 36.
  - o 20.2.7.1, pág. 36.
  - o 50.16.19, pág. 24.
  - o 144.1.1.15, pág. 21.
- Codex de Justiniano:
  - o 4.65.6, pág. 11.

### 7.3 Fuentes Jurídicas Medievales.

- *Liber Iudiciorum* (Fuero Juzgo):
  - o Libro X, Título I:
    - Ley I, pág. 43.
    - Ley V, pág. 43.
    - Ley VI, pág. 43.
    - Ley VII, pág. 43.
    - Ley XII, pág. 43.
    - Ley XV, pág. 43.
    - Ley XVII, pág. 43.
    - Ley XVIII, pág. 43.
- Fuero de Salamanca, pág. 49.
- Libro de los Fueros de Castilla:
  - o Ley 191, pág. 51.
- Fuero Real:
  - o Libro III, Título XVI, pág. 51.
- Las partidas:
  - o 5ª Partida, Título VII:
    - Ley 1, pág. 51.
    - Ley 2, pág. 51.
    - Ley 3, pág. 51.

#### **7.4 Fuentes Jurídicas del Periodo Codificador.**

- Código Civil francés:
  - o Artículo 1708, pág. 53.
  - o Artículo 1709, pág. 60.

#### **7.5 Fuentes Jurídicas Actuales.**

- Código Civil:
  - o Artículo 1097, pág. 73.
  - o Artículo 1114, pág. 81.
  - o Artículo 1124, pág. 82.
  - o Artículo 1128, pág. 69.
  - o Artículo 1171, pág. 77.
  - o Artículo 1182, pág. 81, 82.
  - o Artículo 1183, pág. 81, 82.
  - o Artículo 1192, pág. 81.

- Artículo 1196, pág. 77.
- Artículo 1256, pág. 71.
- Artículo 1278, pág. 69.
- Artículo 1542, pág. 56, 57, 60, 62.
- Artículo 1543, pág. 58, 59, 61, 67, 71.
- Artículo 1544, pág. 56, 58, 60.
- Artículo 1545, pág. 58, 65.
- Artículo 1546, pág. 56, 58, 63.
- Artículo 1547, pág. 68, 85.
- Artículo 1548, pág. 61, 65.
- Artículo 1554, pág. 73, 82.
- Artículo 1555, pág. 73, 76, 78, 79, 82.
- Artículo 1556, pág. 79, 82.
- Artículo 1557, pág. 75.
- Artículo 1558, pág. 75, 77, 80.
- Artículo 1561, pág. 79.
- Artículo 1562, pág. 74.
- Artículo 1565, pág. 83.
- Artículo 1566, pág. 71, 83.
- Artículo 1568, pág. 81, 82.
- Artículo 1571, pág. 34, 84.
- Artículo 1573, pág. 78.
- Artículo 1574, pág. 77.
- Artículo 1577, pág. 63, 70, 71, 83.
- Artículo 1581, pág. 63, 69, 70, 71, 83.
- Artículo 1604, pág. 72.
- Ley de Arrendamientos Urbanos:
  - Artículo 5, pág. 57.
  - Artículo 3, pág. 66.
- Ley de Arrendamientos Rústicos:
  - Artículo 11.1, pág. 79.
- Ley Hipotecaria:
  - Artículo 2. 5º, pág. 70.

## 8. BIBLIOGRAFÍA.

ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*. Barcelona: Librería Bosch S.L., 2002.

ANDRÉS SANTOS, Francisco Javier (Reseña). *Locatio conductio, Kolant,, Pacht, Landpacht*. *Anuario da Facultade de Dereito de Universidade da Coruña*, nº12, 2008.

ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituciones de Derecho Romano*. (José M. Carmés Ferro, trad.) Buenos Aires: Depalma, 1986.

ARIAS RAMOS, J. – ARIAS BONET, J.A. *Derecho romano II. Obligaciones. Familia. Sucesiones*. Madrid: Editorial revista de derecho privado, 1991

BERNAD SEGARRA, Lucía; OBARRIO MORENO, Juan Alfredo. *Derecho común y tradición romanística. Ciento veinte textos para su análisis y comprensión*. Madrid: Dykinson Manuales Jurídicos, 2009.

CANO ÁVILA, Pedro. *El saber en Al-Andalus: textos y estudios. Volumen II*. Secretariado de Sevilla: Publicaciones de la Universidad de Sevilla, 1999.

COLLINS, Roger. *La España visigoda, 409-711. Historia de España, IV*. Barcelona: Critica, 2005.

DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (Director). *Comentarios al Código Civil*. Valladolid: Lex Nova, 2010.

DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*. Madrid: Tecnos, 2012.

DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial IV. Las Particulares relaciones obligatorias*. Navarra: Thomson Reuters, Civitas, 2010.

FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A., *Historia del Derecho Romano*. Navarra: Thomson Reuters, Cizur Menor, 2010.

FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Federico. *Sistema contractual romano*. Madrid: Dykinson, 2003.

*El libro de los juicios (Liber Iudiciorum)*, estudio preliminar por Rafael Ramis Barceló y traducción por Pedro Ramis Serra y Rafael Ramis Barceló, Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2015.

LA CRUZ BERDEJO, José Luis (et al.). *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Volumen II. Contratos y cuasicontratos. Delitos y cuasidelito*. Madrid: Dykinson, 1999.

LLOMBART BOSCH, Desamparados. *Arrendamientos históricos valencianos. Origen, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*. Valencia, 2004.

MIGUEL, Joan. *Derecho Privado Romano*. Madrid: Marcial Pons, 1992.

MARTÍNEZ VELA, José Antonio. *Régimen jurídico de la tácita reconducción en derecho romano y su proyección en derecho actual*, Madrid: Dykinson, 2011.

MARTINEZ VELA, José Antonio, 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*, nº11, 2012.

MARTINEZ VELA, José Antonio, Breves reflexiones sobre la “mereces” en el contrato de “locatio conductio”. *Revista General de Derecho Romano*, nº14, 2010.

MONCAYO RODRIGUEZ, Socorro. “Locatio conductio, una institución unitaria con multiple función económico-social”. *Letras jurídicas: revista de los investigadores del Institucion de Investigaciones jurídicas U. V.*, nº15, 2007, pp. 177-188.

O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier. *Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Derecho de Obligaciones*. Madrid: Editorial Universitaria, Ramón Areces, 2012.

PUIG BRUTAU, José. *Compendio de Derecho Civil. Volumen II. Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos. Obligaciones derivadas de actos ilícitos*. Barcelona: BOSCH, Casa editorial, S.A., 1987.

RODOLFO ARGÜELLO, Luis. *Manual de Derecho romano. Historia e Instituciones*. Ciudad de Buenos Aires: Editorial Ástrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1998.

SANCHEZ CALERO, Francisco Javier (et al.) *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia: Tirant to Blanch, 2012.

SEVERIN FUSTER, Gonzalo Francisco. (2014) *Los contratos de servicio: su constitución como categoría contractual y el derecho del cliente al cumplimiento específico*. (Tesis para obtener el grado de Doctor en Derecho) Universidad Autónoma de Madrid, Madrid.

SEVERIN FUSTER, Gonzalo. “La recepción del modelo de la locatio conductio en la regulación del arrendamiento de obras y servicios del Código civil español de 1889.” *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos* n° XXXVIII, 2016, pp. 201-231.

SEVERIN FUSTER, Gonzalo. “Sobre el modelo de contratación de servicios remunerados en el Derecho romano. Algunos aspectos relevantes de la locatio conductio.” *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*, n°2, 2015, pp. 357-389.

SERRANO QUINTERO, Luz Amparo. “Breves notas acerca del origen del contrato de arrendamiento en el derecho romano”. *Revista de Derecho UNED*, n°9, 2011, pp. 381-398.

SILVA SÁNCHEZ, Antonio., “Origen del concepto actual de contrato en el marco del derecho privado comparado: situaciones especiales del contrato de arrendamiento (locatio-conductio) en el derecho romano y en el derecho privado comparado”, *Ars Iuris*, n° 39, 2008, pp. 181-208.

SOLÉ RESINA, Judith. (1996) *Delimitación del objeto del contrato de arrendamiento de obras o servicios*. (Tesis para obtener el grado de Doctor) Universidad Autónoma de Barcelona: Bellaterra.

SOLÉ RESINA, Judith. *Arrendamientos de obras o servicios (perfil evolutivo y jurisprudencial)*. Valencia: Tirant lo Blanch, 1997.

TEMIN, Peter. *The Roman Market Economy*, New Jersey: Princeton University Press, 2013.

TORRENT, Armando. *Manual de Derecho privado Romano*. Zaragoza, 1987.

TORRENT, Armando. *Conceptos fundamentales del ordenamiento jurídico romano*. Salamanca, 1973.