

## *ALIENATIO REI LOCATAE*<sup>1</sup>: ELABORACIÓN DE LA DOCTRINA GENERAL

ARÁNZAZU CALZADA  
VICTORIANO SAIZ  
Universidad de Alicante

### I. TERMINOLOGÍA CIVIL Y FEUDAL

Con carácter introductorio, el estudio que se realiza a continuación, a partir del cuerpo legal y jurisprudencial compilado y del aparato doctrinal añadido con posterioridad, requiere la previa toma en consideración de dos lenguajes jurídicos diversos, pero que han coexistido a lo largo de la evolución histórica. Ante todo, aquel que representa el espíritu original del *Corpus Iuris Civilis*, pero también el concerniente a las connotaciones subsiguientes adquiridas durante el régimen estamental.

En primer lugar, la terminología civil romano-clásica y pandectística contemporánea, gira en torno a la idea de ordenamiento patrimonial cuyos términos latinos correlativos son «*res*» y «*patrimonium*». En este sentido, *res* o cosa representa cada uno de los elementos constitutivos del patrimonio personal individual del sujeto investido del *ius commercii*; elementos que son susceptibles de estimación pecuniaria y de tráfico jurídico comercial. Estas *res*, según nos consta por las Instituciones de Gayo, pueden ser corporales y tangibles, como sucedería con los objetos en posesión, o bien incorporeales e intangibles, como ocurre con los derechos. Y éstos, a su vez, se subdividen en derechos reales y derechos de crédito. Por lo que se refiere a los derechos reales, se habla de propiedad, *ius in re propria*, frente al *numerus clausus* de institutos que conforman los gravámenes de ésta y los correlativos *iura in re aliena*.

---

<sup>1</sup> Esta expresión latina no es romana, como tampoco lo es «*singularis successio locatoris rei*». Pero pueden ser empleadas como modos idóneos para designar la generalización llevada a cabo por los intérpretes del *ius commune*, en relación con la figura de la *locatio conductio rei* entendida de manera autónoma, esto es, con independencia de las afinidades que han permitido ubicarla sistemáticamente junto a las otras dos manifestaciones clásicas de arrendamiento. TORRENT, A., *The controversy on the trichotomy «res, operae, opus» and the origin of the «locatio conductio»*, RIDROM, 9, 2012, pp. 378-420.

En cambio, la terminología feudal de raíz romano-germánica y vulgar, que se perpetúa en el derecho intermedio medieval y moderno, no opera a partir de la contraposición radical *ius publicum-ius privatum*, ni con la noción constitutiva de *civitas* o ciudadanía. Por tanto, ideas como la de patrimonio personal individual o de derecho patrimonial son, en realidad, ajenas a ella, aunque haya podido servirse de un lenguaje jurídico ya consolidado desde tiempos pretéritos. En el marco de una jerarquía temporal y eclesiástica, que trasciende la vida secular, y en un contexto económico-social muy tradicional, los poderes territoriales se gradúan en una sucesión que va desde el dominio directo eminente hasta el dominio útil de menor rango.

Durante el siglo XII, se alcanza el momento culminante de un estado de conciencia que se ha denominado en sentido figurado «absorción de la Ciudad terrena y del Imperio por la Ciudad de Dios inspirada en AGUSTÍN»<sup>2</sup>. La Iglesia Católica, cuerpo de Cristo, vivificada por un solo espíritu y unida por una sola fe (*Ecclesia sancta corpus est Christi, uno spiritu vivificata, et unita fide una, et santificata*) es concebida como la totalidad de los creyentes: *Quid est ergo Ecclesia, nisi multitudo fidelium, universitas christianorum?*. Los fieles forman parte de ella, agrupándose en dos órdenes diversos: el de los laicos y el de los clérigos, que son como los dos lados de un mismo cuerpo. Los laicos ocupan el lado izquierdo, porque Dios les ha confiado el cuidado de lo temporal o secular. A los clérigos, que son como la parte derecha del cuerpo, compete la vida espiritual. Para conservar estos dos estamentos ha sido necesario instituir dos tipos de facultades: el poder secular para los laicos y la autoridad espiritual para los clérigos. Jerárquicamente, en la cima del orden temporal prevalece el Rey y el Emperador, mientras que el Papa ocupa la más alta posición de la ordenación espiritual. Además, éste goza de dos prerrogativas que aseguran la unidad: conferir el poder secular, como pone de manifiesto la consagración imperial, y juzgar y condenar la actuación real e imperial, mediante la excomunión, si se incurriera en el error.

En este contexto, los doctores escolásticos se inclinan por un régimen basado en la «comunidad de bienes», en detrimento de la «propiedad privada». Aunque suele atribuirse ya a ARISTÓTELES<sup>3</sup> el mérito de haber hecho una valoración positiva de esta última institución, lo cierto es que la herencia aristotélica favorable a ella no será aceptada por la escolástica hasta el siglo XIII con TOMÁS DE AQUINO<sup>4</sup>. Mientras tanto, los Padres de la Iglesia no han mantenido una opinión muy favorable hacia la propiedad privada. En realidad, han negado la existencia de un derecho natural a la misma, pero, considerando la condición humana posterior al pecado original, se han visto en la necesidad de reconocer, de una u otra manera, esta institución. Su ideal, sin embargo, no era otro que el uso común de todos los bienes, tal como pensaban que había sucedido en los comienzos del género humano y entre los primeros cristianos. La propiedad privada es considerada como un mal menor necesario en las circunstancias históricas en que se encuentra el hombre caído tras el pecado. En definitiva, podría afirmarse que el derecho

<sup>2</sup> GILSON, E., *La Filosofía en la Edad Media. Desde los orígenes patrísticos hasta el fin del siglo XIV*, Madrid, 1995, p. 323.

<sup>3</sup> En el sentido de que aquello que es común a un número muy grande de personas recibe un cuidado mínimo, ARISTÓTELES, *Política II*, 1261b, ed. Gredos, Madrid, 1988, pp. 91-92.

<sup>4</sup> SAN EMETERIO, N., *Sobre la propiedad. El concepto de propiedad en la Edad Moderna*, Madrid, 2005, pp. 43 y ss.

patrimonial privado, en su conjunto, no tiene su fundamento en la ley de Dios ni en la ley natural, sino en la ley humana o positiva<sup>5</sup>.

Si proyectamos de modo retrospectivo la ya mencionada concepción civil, por razón de la creciente secularización, la expresión *alienatio rei locatae* que da título al presente trabajo ha de ser entendida como «enajenación o transmisión del derecho de propiedad gravado con una carga que lo comprime temporalmente», sustrayendo parte del contenido de las facultades que, en primera instancia, le son inherentes. Desde el punto de vista de la naturaleza jurídica de este elemento vinculado a la propiedad, resulta que estaríamos ante una figura que presenta una dualidad de aspectos. Por un lado, limita las facultades del dueño de la cosa arrendada, es decir, se trata de una servidumbre, *servitus*, ubicada entre las categorías correspondientes a las *servitutes praediorum rusticorum et urbanorum* y a las *servitutes personarum* como es el caso del gravamen usufructuario, que restringe el dominio a nuda propiedad, y de los supuestos afines de menor capacidad restrictiva. Por otro lado, y de manera recíproca, identificamos una nueva modalidad de derecho real sobre cosa ajena, *ius in re aliena*, que otorga al arrendatario *erga omnes*, en detrimento del *dominus*, las más amplias facultades de uso y disfrute, con carácter temporal y a cambio del pago de la renta establecida.

Desde el punto de vista de la doctrina intermedia, dada la amplitud de poderes de que goza el titular, especialmente en el supuesto del colonato perpetuo y de larga duración, determinados autores medievales e incluso modernos han llegado a denominar esta figura de *locatio realis* como *dominium utile* o *quasi dominium*<sup>6</sup>, quedando desbordados los cauces del *ius civile antiquum* por completo.

En efecto, el arrendamiento o *locatio conductio rei* no constituye, en sus orígenes, una modalidad de derecho real sobre cosa ajena, sino de relación jurídica crediticia y obligacional surgida de contrato consensual. Entre arrendador y arrendatario exclusivamente, se constata la existencia de dos vínculos recíprocamente operantes de naturaleza interpersonal, que les facultan para reclamarse el cumplimiento de determinadas prestaciones y, en su defecto, para exigirse la responsabilidad correspondiente, a través

<sup>5</sup> Diversa se muestra, en realidad, la doctrina aristotélico-tomista sobre la propiedad, cuando declara que «si bien no puede afirmarse que sea una institución de derecho natural, tampoco puede decirse que sea contraria al mismo». TOMAS DE AQUINO, *Summa Theologica*, ed. BAC, Madrid, Vol. III, 2.2, q. 66, p. 426.

<sup>6</sup> La distinción dogmática entre derecho de propiedad y derechos reales sobre cosa ajena, que adquiere pleno significado a partir de la pandectística contemporánea, ya tiene antecedentes en la edad moderna, con motivo de la progresiva decadencia del régimen estamental y el auge de la economía comercial. A lo largo de la Edad Media, sin embargo, prevalece la doctrina del *dominium divisum*. GROSSI, P., *Gradus in dominio (ZASIUS e la teoria del dominio diviso)*, Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, 14, 1985, pp. 373-399. FEENSTRA, R., *Dominium and ius in re aliena: The Origins of a Civil Law Distinction, en el Vol. Legal Scholarship and Doctrines of Private Law, 13th-18th Centuries*, Hampshire, 1996. Como ponen de relieve estos autores, ya en los albores del período moderno, ZASIUS, U., afirma, en efecto, que *locatio-conductio dat quasi dominium*, *Opera Omnia III*, Lyon, 1550, *Scientia Verlag Aalen*, 1965, c. 28.

Esto no obstante, COING, H., *Derecho privado europeo, I, Derecho común más antiguo, 1500-1800*, Madrid, 1996, p. 469 y ss., ha resaltado la distinción entre *locatio conductio ad modicum tempus* y *ad longum tempus*. La primera de ellas presenta los caracteres de una relación jurídica arrendaticia obligacional, mientras que la segunda, por el contrario, ha sido catalogada por un importante sector doctrinal como una de las modalidades del llamado *dominium utile*, reconocido en favor del arrendatario.

de las *actiones in personam ex fide bona (actio locati et actio conducti)* previstas en el edicto pretorio. En estas condiciones, el dominio del arrendador sobre la cosa arrendada no se encuentra en realidad sometido a un gravamen, sino libre de carga y servidumbre, como tampoco el arrendatario tiene un derecho oponible frente a todos. Ante esta hipótesis originaria la expresión *alienatio rei locatae* no parece la más adecuada para designar la transmisión de la propiedad de un bien, quedando pendiente la obligación arrendaticia en un segundo plano. Más correcto sería recurrir a expresiones como, por ejemplo, *alienatio rei pendente obligatione ex locatione*. De este modo, se hace referencia al negocio de enajenación del pleno dominio de una cosa, con respecto a la cual permanecen vigentes determinados vínculos obligatorios que pertenecen al fuero exclusivo de arrendador y arrendatario.

La cuestión en torno a la que aquí se debate no es otra que la «dualidad real-obligacional de la locación». El marco de referencia no puede quedar limitado al ámbito del Derecho romano de la Antigüedad, puesto que el tenor literal de las fuentes compiladas no permite ir más allá de la regla jurisprudencial *emptio tollit locatum* y de alguna excepción al respecto. En cambio, la doctrina intermedia sobre esta materia hunde sus raíces en las escuelas medievales del *ius utrumque* y, al mismo tiempo que mantiene fidelidad a la tradición manuscrita, a través de una exégesis preferentemente literal, se eleva a las categorías genéricas por medio de la *analogia legis* y la *analogia iuris*, formas argumentales que el método deductivo de la escolástica propicia. Esta exposición ha de partir, pues, de unas consideraciones preliminares en torno al significado y alcance de la aportación de glosadores y comentaristas. Frente al prejuicio humanista, que viene a desdeñar la versión vulgata de los textos y la preferente argumentación por la autoridad de los mismos, carente de crítica histórica y filológica, lo cierto es que un análisis documental del aparato incorporado, a partir de las *dissensiones dominorum, opiniones communes, etc.*, a las obras de la *ratio scripta*, muestra un universo conceptual, sistemático y abierto.

Más en particular, el tema que aquí nos ocupa es afrontado por los autores siguiendo el esquema argumental «*regula-exceptio*». Pero la regla doctrinal resulta compleja, pues no se queda en el círculo estricto determinado por la transmisión de la cosa arrendada en virtud de contrato de compraventa. Lo desborda por completo hasta abarcar todo tipo de enajenación, ya sea a título universal, ya lo sea a título singular; tanto *mortis causa* como *inter vivos*; onerosa e incluso gratuita.

En definitiva, si bien es cierto que el citado esquema *regula-exceptio* ha resultado muy útil en el inicio y avance posterior de esta doctrina de la *alienatio rei locatae*, tampoco puede desconocerse que en el desarrollo último de la misma nos hallamos ya ante una antítesis. La que se establece entre la noción de gravamen del dominio y subsiguiente derecho real sobre cosa ajena, por una parte, y la de derecho de crédito y correlativa obligación, por otra.

## II. RELATIVIDAD DEL CONCEPTO DE DERECHO COMÚN ROMANO-CANÓNICO-FEUDAL<sup>7</sup>

A lo largo del siglo XIV tiene lugar la culminación de una intensa actividad de enseñanza universitaria e interpretación renovadora. Desarrollada de forma complementaria a la de reproducción manuscrita y de conservación de las fuentes de la tradición romanística, su alto grado de complejidad hace de su estudio la prolongación natural de la ciencia romanística. Se alcanza, entonces, un notable grado de desarrollo intelectual, que permite formular con precisión las nociones fundamentales que integran el marco de referencia de una concepción orgánica y sistemática del ordenamiento jurídico<sup>8</sup>.

Ante todo, se trata de una actividad tributaria, en gran medida, de los antecesores, que rinde cuentas a la autoridad de las fuentes, pero que, al mismo tiempo, se inspira en el método de la *quaestio* como instrumento del discurso dialéctico, entre cuyos presupuestos se encuentran las condiciones de la realidad histórica y cultural en su proceso evolutivo y en sus manifestaciones diversas. Es necesario, pues, adaptar los textos compilados a nuevas circunstancias, en las que coexisten las leyes romanas junto a los cánones eclesiásticos, además de las leyes propias, los fueros regionales y locales, las normas estatutarias y, especialmente, las costumbres feudales.

No resulta sorprendente que los intérpretes, entre los que se encuentran BALDO y JASÓN DE MAYNO, analizando la literalidad del texto gayano citado, sobre derecho común y derecho propio, y teniendo presente la circunstancia concreta de su tiempo, hayan realizado un gran esfuerzo de síntesis, adaptación y conciliación. El primero de ellos trata de resolver el contraste citado «derecho común-derecho propio», declarando que la expresión *ius commune* ha de ser entendida como comprensiva del derecho de gentes de ámbito interregional, el cual podría ser denominado *ius communissimum*<sup>9</sup>, y del derecho civil romano, esto es, *ius commune ubi viget eius auctoritas*. Mientras que *ius proprium* alude a los diversos ordenamientos, forales, estatutarios, etc., que cada uno de

<sup>7</sup> CALASSO, F., *Il concetto di diritto comune*, Archivio Giuridico, CXI, fasc. I, 1934, p. 21. Las fuentes del *ius commune* se hallan cristalizadas en ambos *Corpora Iuris*, mientras que su adaptación progresiva corresponde a la doctrina basada en la *communis opinio doctorum*. Lo más relevante ahora es constatar que el *Corpus Iuris Civilis* no se reduce a los elementos procedentes de la compilación justiniana. Como es sabido, el *Volumen parvum* comprende las Instituciones, los tres últimos libros del Código, las *Novellae leges* en su versión auténtica, los *libri Feudorum* y algunos otros elementos incorporados con posterioridad.

<sup>8</sup> ERMINI, G., *Scritti di Diritto comune*, Padua, 1976, pp. 5 y ss. El gran hallazgo que supone el ideal académico-jurídico de la *reductio ad unitatem* viene a alentar también el espíritu que anima la tendencia del Sacro Imperio Romano-Germánico restaurado a reunir bajo una alta dirección política la fragmentación y disgregación de la época feudal. En realidad, la antítesis *ius commune-ius proprium*, latente en el seno del orden jerárquico medieval, no es creación original, sino deuda adquirida en virtud del préstamo contraído con la jurisprudencia clásica, y cuyo objeto es la *lex «Omnes populi»* (*D. 1, 1, 9 Gaius libro primo institutionum*): *Omnes populi, qui legibus et moribus reguntur, partim suo proprio, partim communi omnium hominum iure utuntur...*

<sup>9</sup> Nos encontramos ya ante una verdadera innovación conceptual, puesto que este término hace alusión a un ordenamiento que es, en su totalidad, común a todos, mientras que el Derecho romano es *ius commune* en el sentido de ordenamiento recibido en muy diversos ámbitos: interregional, regional, local, etc.

los pueblos constituye para sí, por lo que cabría acuñar la denominación de *proprissimum*. He aquí otra innovación terminológica y conceptual, dado que este régimen es, por completo, exclusivo o específico de cada ciudad o reino y de ningún modo compartido<sup>10</sup>.

Como ha señalado GROSSI, solamente con la condición de abandonar todo estatismo latente y liberarnos de prejuicios iuspositivistas podemos contemplar la superposición de múltiples ordenamientos (el común, romano-canónico, feudal y estatutario, y los particulares, locales y regionales), que convergen y se contraponen ante una realidad histórica caracterizada por la dispersión y atomización del poder<sup>11</sup>.

### III. AUSENCIA DE RIGORISMO DOGMÁTICO EN MATERIA DE LOCACIÓN

Supuesta la sistemática institucional gayano-justiniana, *personae-res-acciones*, la doctrina medieval -al abordar la materia que, según la teoría general de origen pandectístico, corresponde a los «derechos patrimoniales»- parte de la distinción romana edictal entre *actio in rem* y *actio in personam*. De esta distinción primaria deriva otra complementaria, la relativa al *ius in re* y al *ius personale* o *ius ad rem*. En definitiva, las categorías de derecho real y derecho crediticio-obligacional constituyen los dos apartados fundamentales del régimen patrimonial contemporáneo de origen romanístico.

De manera progresiva, la glosa, respetando formalmente el texto legal, comienza ya a separarse del espíritu del Derecho romano y, con posterioridad, los comentaristas llegan a acuñar nuevos términos que les permiten expresar nociones innovadoras, yendo más allá de la letra de la ley y de la voluntad del legislador<sup>12</sup>. En el contexto histórico medieval, determinado por la ordenación económico-social jerarquizada característica del régimen feudal, es un hecho muy relevante la coexistencia de diversas modalidades dominicales o cuasi-dominicales concurrentes sobre determinados bienes, especialmente, cuando se trata de los fundos rústicos. En estas condiciones, las fuentes glosadas ponen de manifiesto la tendencia a extender el ámbito de aplicación de la *actio in rem*, así como a ampliar el concepto de *dominium*, incluyendo dentro del mismo todo derecho que abarque la cosa en su plenitud. Probablemente, por este motivo, los intérpretes, durante el régimen estamental, no habrían tenido otra opción que diferenciar varias modalidades de dominio, susceptibles de coexistencia, de forma simultánea, sobre una misma *res*. Y, por tanto, podría hablarse, en tales circunstancias, más correctamente, de dominio dividido.

<sup>10</sup> *In Dig. Vet. 1, 1: De iustitia et iure, 9: Quaero an omnes populi per omnia vivant iure communi; respondetur quod non omnes, nam partim populi utuntur iure communi, partim propriis statutis. Ius commune appellat hoc ius civile, ubi viget eius auctoritas, sed ubi non viget tunc vocatur ius commune id est communissimum id est ius gentium, ius proprium appellat proprissimum id est proprium statutum quod sibi quilibet populus constituit.*

<sup>11</sup> GROSSI, P., *El orden jurídico medieval*, Madrid, 1996, pp. 227 y ss.

<sup>12</sup> BUSSI, E., *La formazione dei dogmi di Diritto privato nel Diritto comune (Diritti reali e diritti di obbligazione)*, Padova, 1937, pp. 3 y ss. A diferencia de la mentalidad pandectística, que sitúa en el centro de la exposición sistemática el concepto de «derecho subjetivo», del que deriva el de acción, la doctrina medieval tiene su punto de referencia fundamental en la idea de *actio*. De este modo, puede afirmarse que se encuentran más próximos al pensamiento de la jurisprudencia romana. Pero, en realidad, a partir del citado concepto de acción judicial, van a desarrollar las nociones de «causa próxima» y «causa remota». En este sentido, se afirma que, la *actio in rem*, tiene por *causa propinqua* el *dominium* o bien el *quasi dominium*. Asimismo, por *causa remota* se entiende el *titulus mediante quo fuit acquisitum dominium*.

Ciertamente, en aquellos pasajes de las fuentes romanas en que se habla de *utilis in rem actio*, los glosadores incorporan la denominación de *dominium utile*, llegando, incluso, a deducir de la presencia de una acción real la existencia de un derecho real. Encontramos un primer ejemplo ilustrativo en ROGERIO, cuando escribe: ... *utilis (actio) competit ei qui non est dominus, sed ius in rem habet, ut superficiario, emphiteuticario, et ei qui habet agrum vectigalem ...*<sup>13</sup>. Su lógico complemento se halla en AZÓN, quien añade que el colono a perpetuidad y el arrendatario a largo plazo gozan de un derecho real sobre la cosa, oponible frente a todos y, por tanto, no podrían ser desahuciados por un adquirente de la propiedad de la cosa, que alegase en su favor una pretendida naturaleza meramente interpersonal del derecho arrendaticio:

... *colonus autem perpetuus, vel qui conduxit non ad modicum tempus, non potest impune expelli cum habeat ius in re et naturalem possessionem*<sup>14</sup>.

Prolongando esta interpretación de los glosadores, los comentaristas admiten la doctrina de la división del dominio<sup>15</sup>. Como afirma E. BUSSI<sup>16</sup>, nos encontramos ante una construcción innovadora que, en realidad, ya no responde a sus presupuestos justinianeos, ni tampoco a los caracteres que presentan los ordenamientos consuetudinarios germánico y feudal. Por lo que se refiere al llamado dominio útil, e incluso al dominio directo, frente a la opinión que sostiene su carácter unitario, se constata que prevalece el criterio de la pluralidad, en el sentido de que se admiten tantas titularidades como modos de llevar a cabo la utilización de la cosa. Y, precisamente, uno de esos títulos sería el de los arrendamientos realizados a perpetuidad o por un largo periodo de tiempo, según han puesto de manifiesto algunas decisiones de la Rota sobre esta materia (R.R.C. De. DCCXXXI, 17 mayo 1613, n. 15: *Locatio ad longum tempus transfert dominium utile*), aunque no se trate de un criterio jurisprudencial unánime.

A modo de recapitulación de este planteamiento doctrinal, conviene recordar las dos definiciones que ofrece B. DE SAXOFERRATO a propósito del concepto de dominio: una de ellas, en sentido estricto; la otra, en su más amplia acepción. Por un lado, afirma de manera sintética que *dominium est ius de re corporali perfecte disponendi nisi lex prohibeat*<sup>17</sup>, mientras que, por otro, indica de forma analítica que *dominium potest accipi pro quodam genere pro dominio pleno; item pro proprietate nuda; item pro usufructu generali: qui habet aliquid ius in re potest recte dicere ego habeo dominium illius iuris ut lex 3 (D. 7, 6) et lex 12, 1 (D. 41, 2)*<sup>18</sup>.

<sup>13</sup> ROGERIO, *Summa Codicis*, ed. Gaudenzi, *Biblioteca iuridica medii aevi*, Bologna, 1888, vol. I, pp. 9 y ss., III, 21 (*de rei vindicatione*).

<sup>14</sup> AZÓN, *Summa Codicis, Basiliae*, 1572, 4, 65.

<sup>15</sup> En efecto, el comentario de B. DE SAXOFERRATO reconoce tres manifestaciones diversas de la potestad dominical, las cuales vienen identificadas con las expresiones siguientes: «*dominium directum*», «*dominium utile*» y «*quasi dominium*». *Opera omnia, Venetiis*, 1590, *Ad legem 1 D. 39, 3, n. 10 in fine*: ... *Et sic aliud est dominium directum, aliud utile, aliud quasi dominium*.

<sup>16</sup> BUSSI, E., *Op. cit.*, p. 17.

<sup>17</sup> *Ad legem 18(17) (D. 41, 2, n. 4)*.

<sup>18</sup> *Ad legem 58 (D. 41, 1)*. Mientras que los glosadores, incluida la *Summa Codicis* de AZÓN (3, 33, 2), no habrían llegado a considerar al usufructuario como una especie de *dominus utilis*, los comentaristas asimilan ambas titularidades jurídicas, siguiendo la tendencia generalizadora de la noción de dominio.

Siguiendo los cauces de la abstracción, se ha elevado la noción de «*dominium*» a la categoría de institución central, integradora y aglutinadora de determinadas figuras constitutivas de derechos reales, sentando así las bases de la sistemática del derecho privado más avanzado del *usus modernus pandectarum* y de la dogmática jurídica contemporánea, *usus hodiernus pandectarum*.

#### IV. RECEPCIÓN LEGAL DE LA REGLA DENOMINADA «EMPTIO TOLLIT LOCATUM<sup>19</sup>»

La tradición romanística medieval no se agota en las obras de glosadores y comentaristas. Es preciso ir más allá y completar el estudio a través de la exégesis textual de las fuentes particulares en las que esas obras se proyectan. En este sentido, Las Partidas, gracias a la doble recepción (medieval, de carácter legal, y moderna, de naturaleza doctrinal y glosada) constituyen un referente que trasciende el ámbito estrictamente regional. Ofrecen además una estratificación de contenidos que viene a facilitar la comprensión y explicación del proceso histórico-jurídico.

La primera cuestión que nos planteamos es la de tratar de identificar cuáles son las fuentes romanas y romanísticas en que se ha inspirado la recepción, en el ámbito hispánico medieval, de esta *regula iuris*, tomando como referente fundamental el texto legal de Partidas dedicado a ella precisamente. La razón que justifica este modo de proceder no es otra que la amplitud de las citas, remisiones y concordancias que, a comienzos de la época moderna, van a ser incorporadas a dicho texto legal, haciendo que el conjunto sea merecedor de gran aprecio en cuanto expresión recopiladora y sistemática de esta materia<sup>20</sup>.

Asimismo, se impone también abordar el problema relativo al significado y alcance del contenido doctrinal procedente del *ius commune* y adoptado por parte de la glosa latina de G. LÓPEZ DE TOVAR, a propósito de la enajenación de la cosa arrendada, con el fin de constatar afinidades y divergencias entre la síntesis medieval y la casuística romana procedente de los juristas clásicos y los rescriptos imperiales.

<sup>19</sup> Este enunciado latino ajeno a las fuentes, pero muy difundido en la vida práctica, adolece de imprecisión, puesto que da a entender que como consecuencia de la compraventa (más correcto habría sido decir tradición) se produce, de manera necesaria, la extinción o resolución anticipada del arrendamiento. Se trata, más bien, de un criterio de derecho dispositivo que sólo rige en defecto de acuerdo entre las partes, en virtud del principio de autonomía de la voluntad. No es, pues, una norma de *ius cogens* aplicable con el carácter inmediato del automatismo legal. Se entiende que lo habitual, en la práctica jurídica, ha debido ser el convenio añadido a la compraventa relativo al destino de la cosa arrendada. Sólo en defecto del mismo, se habría admitido la posibilidad del comprador de ejercer frente al arrendatario la acción de desahucio. En suma, el enunciado más correcto en este sentido sería «*si aliud non convenit, emptio tollit locatum*». O bien, «*si aliud non convenit, emptorem necesse non est stare colonum*», a tenor de C. 4, 65, 9.

<sup>20</sup> TORRENT, A., *La recepción del Derecho justiniano en la Baja Edad Media (siglos XII-XV). Un capítulo en la Historia del Derecho Europeo*, RIDROM, 10, 2013, pp. 26-119. El autor expresa en los términos siguientes esta idea fundamental: «*La plena recepción del ius commune en España tal como lo irradiaban los glosadores desde Bolonia se hizo efectiva con las Partidas, a lo que sin duda contribuyó el peso del derecho romano vulgar que había inspirado la legislación visigótica, continuando una tradición romanística que inspiró el derecho español incluido el código civil de 1889. Dan fe de ello las 25 ediciones de las Partidas entre los s. XV al XIX, que fueron consagradas por la doctrina jurídica europea como fuente de derecho común transnacional*».

En cuanto a la primera cuestión, subrayamos la ley XIX «*Como la cosa que es arrendada o obligada se puede vender a otro*», Título VIII «*De los logueros e de los arrendamientos*», Partida V, en su versión textual castellana antigua, que adopta la regla citada referente al contrato de compraventa cuyo objeto es la *res locata*.

*Aviendo arrendado algund ome o alogado a otro, casa o heredamiento, a tiempo cierto, si el señor della, la vendiere ante que el plazo sea cumplido, aquel que la del comprar, bien puede echar della al que la tiene alogada mas el vendedor que gela logo, tenuto es de tornar le tanta parte del loguero quanto tiempo fincava que se devia della aprovechar.*

Al mismo tiempo, registra dos excepciones<sup>21</sup>:

*Pero dos casos son, en que el arrendador<sup>22</sup> de la cosa arrendada, non podría ser echado della maguer se vendiesse. El primero es, si fizo pleyto<sup>23</sup>, con el vendedor quando gela vendio, que non le pudiesse echar della al que la toviessa logada, fasta que el tiempo fuesse cumplido, a que la logo. El segundo es, quando el vendedor la oviesse logada, para en toda su vida, de aquel a quien la logara, o para siempre, tan bien del, como de sus herederos. Ca por qualquier destes casos, non la podría enagenar, para poder le echar della, al que la tenia logada, o arrendada: ante dezimos, que debe ser guardada la postura.*

La presente disposición legal adoptada no es más que un reflejo fiel de la llamada *lex «Emptorem»* o «*Emptori*», *Codex De locato et conducto*<sup>24</sup>, en el sentido de que la regla original queda también circunscrita al supuesto del comprador. Sin embargo, en cuanto a excepciones, el texto romano original se limita únicamente al pacto de mantenimiento del colono, mientras que ahora se reconoce, además, la eventualidad del arrendamiento perpetuo y de larga duración.

Se constata, asimismo, en torno a la recepción de la mencionada *lex «Emptori»*, la existencia de diversas variantes de redacción de los sumistas<sup>25</sup>, entre los que destaca AZÓN. No se descubre una cosa nueva cuando se afirma la influencia de este maestro boloñés sobre los redactores del Código castellano. Como pone de manifiesto el correspondiente cotejo de textos, el modelo a seguir no es otro que el de sus versiones abreviadas del Código justiniano. Resultando también evidente que el proceso de recepción no está exento de determinados contrastes entre formulaciones originales y expresión derivada<sup>26</sup>.

<sup>21</sup> *Las Siete Partidas* glosadas por G. LÓPEZ DE TOVAR, editada por Andrea de Portonariis, Salamanca, 1555.

<sup>22</sup> Hemos de entender que, más precisamente, se hace referencia aquí al «arrendatario».

<sup>23</sup> Se menciona ahora el pacto entre «el comprador y el vendedor». Aunque la redacción legal originaria es bastante confusa, la glosa latina viene luego a clarificar estos puntos oscuros: *Emptor rei locatae potest expellere conductorem ante tempus nisi aliud convenit inter eum et venditorem, vel nisi fuit locatio ad conducentis vitam pro se et pro heredibus, et quando emptor expellit restituit ei venditor salarium pro rata temporis*.

<sup>24</sup> Corresponde a C. 4, 65, 9. Para la correspondencia entre la denominación literal tradicional, basada en las palabras iniciales, y la citación numérica contemporánea, OCHOA, X. et DÍEZ, A., *Indices titulorum et legum Corporis Iuris Civilis*, Roma, 1965.

<sup>25</sup> Entre las formulaciones más antiguas, se encuentra la conservada en la *Summa perusina*, ed. F. PATETTA, Roma, 1933, 4, 65 *De locato et conducto*, 9: *Imp. Antoninus A. Aurelio Fusco: Qui fundum emit, si non promisit colono quem invenit ibi permanere, repellit illum*.

<sup>26</sup> ARIAS BONET, J.A., *La responsabilidad del comodatario en Partidas* 5, 2, 2-4, AHDE 31, 1961. Otro

En cualquier caso, la consulta simultánea de la *Summa super Codicem* y de la *Lectura super Codicem* de AZÓN, en las versiones conservadas en el *Corpus Glossatorum Iuris Civilis*, pone de manifiesto que el legislador castellano medieval, ya con anterioridad a la incorporación glosada moderna, reproduce con una sola variante la literalidad romana. Por su parte, estas ediciones del jurista boloñés dan por supuesto el texto original, que se encuentra implícito, e incorporan un aparato en el que, en vez del «comprador», se habla de la forma más genérica de todo «sucesor a título singular».

A propósito de las excepciones, el «pacto de mantenimiento del colono» ya no se menciona, evitando así la redundancia, pero se incorporan figuras nuevas, como el «arrendamiento del Fisco» o la «larga duración». Esta última figura, más que una excepción, constituiría un modo alternativo, cuya naturaleza está más próxima a los derechos reales que a los derechos de crédito y obligación:

*Summa super Codicem, Corpus Glossatorum Iuris Civilis, II, C. De locato et conducto, p. 171: Item locator vel singularis eius successor ut emptor cui credidit auctoritate sua potest expellere conductorem ... Colonus autem perpetuus vel qui conduxit non ad modicum tempus non potest impune expelli cum habeat ius in re et naturalem possessionem*<sup>27</sup>.

*Lectura super Codicem, Corpus Glossatorum Iuris Civilis, III: Lex Emptori: Idem in quolibet successore singulari necesse non est stare colono. Et hoc cum ad tempus conduxit. Secus si in perpetuum: ut D. Si ager vect. i. emphyteut. L. I et II. Si vero ad longum tempus, X vel XX annos, potest resistere. Habet enim utilem rei vindicationem ut D. De superficie. L. I. Et intellige quando privatus locavit. Aliud sui Fiscus ut D. De iure Fisci L. ult*<sup>28</sup>.

Por último, he aquí de nuevo la expresión latina marginal del texto castellano que corresponde a P. 5, 8, 19, cuya redacción, más concreta, correcta y precisa en cuanto al rigor terminológico empleado, mantiene completa fidelidad al enunciado legal transcrito con anterioridad:

*Emptor rei locatae potest expellere conductorem ante tempus nisi aliud convenit inter eum et venditorem, vel nisi fuit locatio ad conducentis vitam pro se et pro heredibus, et quando emptor expellit restituit ei venditor salarium pro rata temporis*<sup>29</sup>.

estudio anterior, realizado siguiendo la misma orientación metodológica, en colaboración con J. ARIAS RAMOS, puede consultarse en los trabajos conmemorativos del centenario de la Ley del Notariado, bajo el título *La compraventa en Las Partidas: Un estudio sobre los precedentes del título V de la Quinta Partida*, Sec. I, Vol. II, Madrid, 1965.

En éstas y otras investigaciones posteriores, se ha constatado la concordancia textual con los escritos de AZÓN, a pesar de que el glosador no siempre hace la oportuna indicación marginal, quizá por no incurrir en reiteración innecesaria. En cualquier caso, no es un hecho desdeñable la existencia de divergencias de matiz, ya obedezcan a un designio propio preestablecido, ya dependan de otro tipo de circunstancias diversas.

<sup>27</sup> AZONIS *Summa super Codicem, Corpus Glossatorum Iuris Civilis, II, Augustae Taurinorum, ex officina erasmiana*, 1966, C. De locato et conducto, p. 171.

<sup>28</sup> AZONIS *Lectura super Codicem, Corpus Glossatorum Iuris Civilis, III, Augustae Taurinorum, ex officina erasmiana*, 1966, C. De locatione et conductione, p. 362.

<sup>29</sup> En efecto, la glosa marginal preliminar incorpora la oportuna versión latina, que presenta la virtud de abreviar el texto central, así como de ofrecer al jurista una terminología más precisa y técnica que la anterior (por ejemplo, introduce, en vez de *pleito, convenium*) e incluso especifica que dicho convenio o pacto a que se refiere la primera excepción ha de darse entre comprador y vendedor.

En definitiva, mientras que la causa próxima de la ley alfonsina se situaría en determinadas versiones tradicionales de las *Summae Codicis*, su causa remota no sería otra que el rescripto imperial del emperador Alejandro Severo dirigido a Fusco<sup>30</sup>. Datado en el año 234, los compiladores justinianeos lo ubican cronológicamente bajo la rúbrica *De locato et conducto*, entre otros rescriptos anteriores y posteriores.

Menor influencia parece haber ejercido la formulación doble y recíproca que podemos encontrar en la Glosa ordinaria de ACURSIO. En virtud del criterio de compensación equitativa entre los intereses de ambas partes, de acuerdo con el principio sinagmático, se entiende que no sólo el *emptor rei locatae* goza de la facultad unilateral de desahucio del *conductor*, sino que también éste puede no reconocer al primero como sucesor del *locator* inicial. Por tanto, el rescripto romano adquiere así un doble significado: *duos sensus; ut emptor non stet colono vel et contra colonus non stet emptori*<sup>31</sup>. En estas condiciones, la expresión usual *emptio tollit locatum*, entendida en el sentido de que la venta excluye la renta a petición del comprador, habría de ser completada, para dejar constancia de que así sucede también a instancia del arrendatario, de manera unilateral, «*emptio tollit conductum*».

Desde otra perspectiva muy diferente se nos plantea el problema del origen histórico, en la jurisprudencia romana, de la regla que enunciamos en los reiterados términos *emptio tollit locatum*. Es posible afirmar, a partir de fragmentos como D. 19, 2, 25, 1, que, ya desde comienzos de la época clásica, está presente en la casuística de los juristas. Asimismo, como ponen de relieve las referencias a SERVIO y TUBERÓN de D. 19, 1, 13, 30, las excepciones vendrían, incluso, a desbordar el sentido inicial de este planteamiento. En efecto, así ocurre en el caso del pacto, sobre la relación arrendaticia, establecido en beneficio tanto del *locator* como del *conductor*. Otro fragmento de PAPINIANO, conservado en D. 43, 16, 18, referido a un supuesto de violencia ejercitada por el comprador, parece avalar la tendencia, entre algunos juristas clásicos, de atribuir al arrendatario ciertos derechos frente al adquirente del inmueble por compraventa<sup>32</sup>.

A propósito de los motivos que habrían dado lugar, más tarde, a la constitución imperial de Alejandro Severo, resulta verosímil otorgar relevancia a un hecho importante, esto es, la necesidad de despejar las dudas que iban surgiendo acerca de la naturaleza jurídica del derecho del colono frente a terceros adquirentes. Ante todo, la disposición imperial conservada en el Código reitera el derecho que asiste al comprador de dar por finalizado el vínculo arrendaticio, con anterioridad al cumplimiento del plazo inicialmente establecido; mientras que el eventual pacto, en virtud del cual éste pudiera haber resultado obligado con el transmitente a mantenerlo, aparece como algo excepcional. Se ha señalado también la influencia ejercida por el cambio profundo de las circunstancias económico-sociales durante el siglo III; en concreto, la transformación

<sup>30</sup> C. 4, 65, 9: *Imp. Alexander Fusco: Emptorem quidem fundi necesse non est, stare colonum, cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit. Verum si probetur aliquo pacto consensisse, ut in eadem conductione maneat, quamvis sine scripto, bonae fidei iudicio ei, quod placuit, parere cogitur.*

<sup>31</sup> ACCURSIO, *Glossa in Codicem, Corpus Glossatorum Iuris Civilis, X, Augustae Taurinorum, ex officina erasmiana*, 1966, p. 126.

<sup>32</sup> TORRENT, A., *Excepciones pactadas a la regla «emptio tollit locatum»*, Estudios Homenaje al Prof. SÁNCHEZ DEL RÍO, Zaragoza, 1967, pp. 263 ss. y LÓPEZ PEDREIRA, A., *Emptio tollit locatum (La venta de la cosa arrendada en Derecho Romano)*, Madrid, 1996.

progresiva de los arrendatarios «libres» en colonos vinculados a la tierra que cultivan en una condición de cuasi-servidumbre<sup>33</sup>. Así se explicaría que se impusiera al propietario del fundo la obligación de mantener a dichos colonos en las explotaciones agrícolas, en caso de venta o donación<sup>34</sup>.

Por todo ello, hemos de entender que si el dueño que transfería el fundo carecía de la potestad de desalojar a los colonos, mucho menos facultado se encontraría el adquirente que de él traía causa. En estas condiciones, la regla *emptio tollit locatum* solamente habría sido de aplicación a los cada vez más escasos arrendatarios libres que conservarían incólume su *status libertatis*.

## V. GENERALIZACIÓN EN TORNO A LA REGLA «EMPTIO TOLLIT LOCATUM» Y ULTERIOR RECEPCIÓN DE LA DOCTRINA LATINA GLOSADA

La primera glosa latina incorporada al margen del citado texto legal castellano es la denominada con el término «vendiere», puesto que este verbo castellano constituye el punto de referencia inicial del texto adjunto latino. En efecto, supuesta la afirmación según la cual la cosa arrendada puede ser vendida y entregada mediante tradición, resulta que, transmitida la propiedad al comprador, este tiene la facultad de poner fin a la relación arrendaticia antes del tiempo establecido en el contrato, salvo acuerdo de subrogación, novación, etc. Implícitamente, tal facultad unilateral quedaría justificada por razón de que el derecho arrendaticio está defendido mediante la *actio conducti ex fide bona*, esto es, una acción *in personam*, oponible únicamente frente al arrendador, a diferencia de la acción *in rem*, susceptible de ser ejercida *erga omnes*. Asimismo, no puede considerarse que el *conductor rei* disponga de la defensa interdictal, de carácter prohibitorio y restitutorio, reconocida en favor de los poseedores, pero no de los meros detentadores.

Lo cierto es que la función que cumple esta glosa inicial no es puramente reiterativa sino integradora de la norma a que acompaña. Más en particular, extiende por medio de la *analogia legis* el contenido del antecedente fáctico contemplado a otro caso similar que, pese a no estar explícito, se encuentra bajo el amparo del principio *ubi est eadem ratio, ibi idem ius*. Dado que nos hallamos en materia de autonomía de la voluntad de los contratantes, así como de reconocimiento de los poderes del dueño y no de establecimiento de restricciones, habría que acogerse al axioma «*favorabilia sunt amplianda*», frente a su opuesto «*odiosa sunt restringenda*». La lectura del texto de la interpretación generalizadora que incluimos a continuación nos lleva a considerar, además del supuesto de la *venditio rei locatae*, el del *legatum rei locatae*, e incluso cualquier transmisión a título singular de la cosa arrendada (donación, permuta, etc.).

He aquí el enunciado correspondiente a la glosa «Vendiere» que comprende dos concordancias y remisiones a D. 19, 2, 32 y D. 30, [1], 120, 2:

<sup>33</sup> FUENTESECA, M., El *colonus* y el impuesto territorial, RIDROM, 9, 2012, pp. 28-103.

<sup>34</sup> C. 11, 47 *De agricolis censitis et colonis*, 2 (*Imp. Constantius ad Dulcitium, Consularem Aemiliae*): *Si quis praedium vendere voluerit vel donare, retinere sibi transferendos ad alia loca colonos privata pactione non possit ...*

*Idem si legaverit, vel alio titulo particulari concesserit: quia successor singularis non tenetur stare colono, ut Dig. eod. Lex Qui fundum<sup>35</sup> et Lex Nihil, fin., Dig. De legat<sup>36</sup>.*

Su exégesis textual formal, realizada por medio de la argumentación *a contrariis*, nos lleva a identificar un primer contenido de carácter implícito: «*successor universalis tenetur stare colono*». Esto es, el heredero carece de la facultad de rescindir unilateralmente el contrato en vigor de *locatio conductio rei*. Se trata, en efecto, de una relación jurídica compleja, de titularidad de la herencia concebida en su totalidad, que está destinada a prolongarse *post mortem* y en la que el sucesor pasa a ocupar, en cuanto continuador inmediato, la misma posición jurídica del causante, asumiendo incluso la responsabilidad *ultra vires hereditatis*; continuidad que se retrotrae ficticiamente al momento de la muerte del *de cuius*: *Omnis hereditas quamvis postea adeatur tamen cum tempore mortis continuatur*<sup>37</sup>.

El sucesor universal del arrendador, por tanto, no se subroga únicamente en el título de propiedad de la *res locata*, sino que también lo hace en las obligaciones derivadas de la *locatio-conductio* de mantenimiento del acreedor-arrendatario durante el tiempo establecido.

En otro pasaje distinto, ubicado al comienzo del Título, correspondiente a P. 5, 8, 2, encontramos la confirmación de la validez de este planteamiento inicial:

*... Otrosi dezimos, que si se muriesse el señor de la cosa logada, que el heredero es tenuto de guardar el pleito, según que lo puso el finado, e develo aver por firme ...*

Diversa es, en cambio, la posición jurídica del legatario, quien adquiere el dominio de la *res locata* a título particular, de modo que puede subrogarse voluntariamente en la condición del titular anterior, o bien no hacerlo. Las mismas opciones corresponden al colono, al entrar en una nueva relación con el citado legatario. Y, en la hipótesis de no subrogación del legatario, la responsabilidad frente al colono que desea continuar el cultivo de la tierra no debería ser asumida por él, sino por el heredero, supuesto que éste ocupa el mismo lugar del causante, que es, precisamente, quien, disponiendo en favor del legatario, le ha otorgado su específico *status*.

<sup>35</sup> La citada *Lex «Qui fundum»* corresponde a D. 19, 2 *Locati, conducti*, 32 (*Iulianus libro IV ex Minicio*). Se reproduce aquí una opinión de *Cassio*. En virtud de ella, habiéndose dado por muchos años un fundo en arriendo para que se cultivase, el colono no podría ser obligado a continuar tal actividad, tras la muerte del arrendador y la adquisición por parte del legatario, por tratarse de un interés ajeno al heredero universal que se sitúa en el lugar del causante. Argumentando en sentido recíproco, el jurista entiende, además, que tampoco está obligado el legatario a mantener la relación jurídica arrendaticia, de modo que el heredero respondería, en su caso, del quebranto causado.

Especial relevancia tiene aquí constatar que se atribuye al sucesor universal, y no al sucesor a título singular, el deber de asumir las cargas derivadas de una eventual cesación anticipada del contrato de locación.

<sup>36</sup> Como dice PAULO, D. 30, [1], 120, 2, se atribuye al legatario de un fundo legado puramente, después de la adición de la herencia, la propiedad de los frutos percibidos por él, mientras que al colono le corresponde únicamente la acción de conducción: *Fructus ex fundo pure legato post aditam hereditatem a legatario perceptos ad ipsum pertinere, colonum autem cum herede ex conducto habere actionem*.

<sup>37</sup> *Paulus XXVII ad Edictum* D. 50, 17, 138.

En este orden de ideas, se plantea la cuestión de si el sucesor en un mayorazgo debe dejar subsistente el arriendo contratado por su antecesor o queda asimilado al legatario, por razón de la equiparación entre legado y fideicomiso. El tema es objeto de amplia discusión cuyas líneas básicas quedan trazadas en la glosa incorporada al margen de la ley arriba citada. Algunos autores, basándose en la atribución a este tipo de *fideicommissarium familiae relictum* del título de sucesor universal, se inclinan por la respuesta afirmativa<sup>38</sup>. En virtud de lo cual, se enuncia el criterio por el que tal sucesor *mortis causa* no podría despedir al colono admitido por su antecesor.

Frente a esta solución, se alza la opinión de quienes entienden que cuando se carece del pleno dominio, y solo se tiene el meramente temporal, con las limitaciones derivadas de la *fides*, únicamente puede disponer bajo esa estricta condición, y no plena y libremente. Con mayor razón, procederá mantener este planteamiento, si del arriendo ya celebrado resultara un grave perjuicio para el sucesor. Se aduce, en este sentido, la argumentación de PAULO DE CASTRO en torno a la ley 36 D. *Ad Trebell.*<sup>39</sup>, que concluye admitiendo el poder del sucesor de revocar los actos de mala administración de su antecesor. Y lo mismo puede decirse, si celebró el arriendo en tiempo inoportuno o para muchos años.

## VI. NUMERUS APERTUS DE EXCEPCIONES A LA REGLA «SUCCESSOR SINGULARIS NON TENETUR STARE CONDUCTORI».

Antes de abordar las cuestiones relativas a las excepciones, el razonamiento progresivo que han seguido los autores hasta llegar a la completa formulación de esta regla general doctrinal puede ser ordenado y expresado, de manera sintética, en los términos concisos que se indican a continuación:

a. Se ha de comenzar, sin duda, con la afirmación a tenor de la cual la muerte o fallecimiento de cualquiera de las partes intervinientes en el contrato de *locatio-conductio rei* no pone fin a la relación jurídica surgida del mismo, sino que formando parte de la herencia se transmite a los herederos. En efecto, el heredero del arrendador, a título de sucesor universal, no adquiere únicamente la propiedad de la cosa arrendada. Queda, asimismo, subrogado en la condición de obligado contractualmente a mantener al arrendatario en el uso y disfrute del bien, en las condiciones y durante el periodo de tiempo que, por parte del *de cuius*, haya sido acordado. Ambos elementos operando conjuntamente hacen que su condición sea la de un continuador del régimen jurídico preestablecido, quedando excluida toda posibilidad de acogerse a una hipotética facultad de desahucio. Así sucede siempre, con independencia de que el derecho arrendaticio presente naturaleza obligacional o real.

b. Descartada la figura del *successor universalis*, nuestra atención se centra tan sólo en la situación del sucesor a título singular, *mortis causa* o *inter vivos*. A diferencia del primero, este, que adquiere el dominio o derecho de propiedad, libre o gravado, sobre

<sup>38</sup> Sobre el fideicomiso *familiae relictum*, véase TORRENT, A., *Fideicommissum familiae relictum*, Oviedo, 1975.

<sup>39</sup> (*Paulus XIII ad Edictum*) D. 36, 1 *Ad Senatusconsultum Trebellianum*, 36.

el objeto cedido en arrendamiento por su causante, no se subroga en la relación obligacional arrendaticia. Es decir, no recae sobre él la obligación de mantener al colono o inquilino en el uso y disfrute en las condiciones prescritas<sup>40</sup>.

c. Por tanto, todos y cada uno de los sucesores que adquieran eventualmente la propiedad sobre la cosa a título particular (por ejemplo, de venta, de donación, de legado, de fideicomiso singular, etc.), no se encuentran en las mismas condiciones que el heredero, porque, al margen de la citada propiedad, la obligación de respetar el uso y disfrute en favor del arrendatario corre a cargo del enajenante, quedando el adquirente como titular de la facultad de optar por la continuidad, mediante renovación, o bien por el desahucio.

d. Se impone la necesidad de llevar a cabo las oportunas negociaciones, entre las partes interesadas, con el fin de alcanzar un acuerdo de conservación, renovación o terminación anticipada del régimen arrendaticio, de acuerdo con los principios de autonomía de la voluntad y de reparación del daño causado injustamente.

e. En cualquier caso, tratándose de un vínculo arrendaticio meramente obligacional, el sucesor particular, en cuanto titular del pleno dominio, es libre de hacer valer tal derecho real como considere oportuno, sin estar obligado a respetar el arrendamiento establecido por voluntad de su predecesor.

f. El arrendatario tampoco está obligado a reconocer como arrendador al nuevo adquirente de la cosa, pero queda obligado respecto al arrendador originario, quien conserva todos sus derechos, mientras que cumpla la obligación de procurar el goce de la cosa a dicho arrendatario<sup>41</sup>.

### Excepciones doctrinales: *Colonus Fisci*

El punto de partida del reconocimiento de este privilegio fiscal se halla en la ley última D. *De iure fisci* (D. 49, 14, 50, *Paulus libro III Decretorum*). Comenta el jurista PAULO un caso práctico relativo al litigio sobre frutos entablado entre el Fisco y quien había adquirido de este, mediante licitación y adjudicación, unos predios ya arrendados al colono. Se remite el autor a la opinión de PAPINIANO, en el sentido de considerar injusto que el citado colono fuera privado de todos los frutos, puesto que las tierras se encontraban en su poder. Por tanto, este último debía ciertamente percibirlos y recibir el comprador una compensación proporcional. Todo ello, con el fin de evitar que el Fisco quedase obligado frente al colono<sup>42</sup>. La interpretación prevalente resulta más favorable para el colono y el Fisco, puesto que, en definitiva, incide en la necesidad de preservar tal instituto público, frente a eventuales reclamaciones de los particulares que con él

<sup>40</sup> Otras consideraciones habría que hacer en el supuesto de que la *res locata*, en vez de ser considerada libre de carga real, fuera estimada como objeto gravado con derecho arrendaticio oponible frente a todos.

<sup>41</sup> MAYNZ, C., *Curso de Derecho Romano*, Tomo II, Barcelona, 1892, p. 264. Se encuentra aquí una prueba fehaciente de la continuidad y pervivencia de este completo razonamiento jurídico todavía en época contemporánea.

<sup>42</sup> ... *quia sub colono erant praedia, iniquum esse fructus ei auferri universos; sed colonum quidem percipere eos debere, emptorem vero pensionem eius anni accepturum, ne fiscus colono teneretur.*

han contratado. De este modo, la condición jurídica del comprador va quedando relegada a una posición subordinada.

De acuerdo con los antecedentes romanos, la doctrina intermedia no parece haber presentado en este punto alternativas diversas, a juzgar por la brevedad de la glosa, centrada en aseverar simplemente que, en relación con el arrendatario de fundo rústico de titularidad fiscal, al eventual comprador no se le reconoce la facultad de desahucio, con el fin de que el ente público no quede gravado con el cargo de la indemnización.

### *Successor singularis Ecclesiae*

Muy diferente es el planteamiento doctrinal a propósito de la enajenación de inmuebles eclesiásticos arrendados. Los autores discrepan en torno a si existe o no analogía entre las entidades de derecho público y las de derecho canónico. Por una parte, LUDOVICO ROMANO es el representante de la opinión según la cual *ecclesia et fiscus aequiparantur*, cuyo fundamento legal se halla en *lex «Si filiofamilias»*, cap. «*Si vir*», Dig. *Solutio matrimonio dos quaemadmodum petatur* (D. 24, 3, 25, 4), en relación con la ley última del Título *De sacrosanctis ecclesiis et de rebus et privilegiis earum* del *Codex* (C. 1, 2, 26), disposición que reconoce expresamente la capacidad de las instituciones eclesiásticas para recibir bienes a título de sucesión *mortis causa*.

Es importante constatar cómo se recurre a la aludida *lex «Si filiofamilias»*, que aborda, en materia de divorcio, el problema de la restitución por parte del marido, de los fundos que se hubieran dado en arrendamiento. Precisamente, cuando la disolución del vínculo matrimonial se ha producido durante el periodo de tiempo de vigencia del contrato y este todavía no ha vencido. Reproduce aquí PAULO el criterio de SABINO favorable al colono, ya que viene a exigir a la mujer que preste caución y garantía de hacerse cargo de todo aquello a que pueda ser condenado el marido por una posible terminación anticipada de dicho contrato<sup>43</sup>.

En realidad, la opinión casi unánime de la doctrina se inclina por la no equiparación de las instituciones eclesiásticas al Fisco. Pero ello no resta relevancia a esta ley romana, en cuanto que estamos ante un supuesto no ya de venta, sino de restitución dotal de fundo arrendado, en el que parece hallarse implícita la regla ya conocida de conceder, en este caso a la mujer, la facultad de desahuciar al colono, pero reforzando las garantías en previsión de la indemnización del daño.

### *Tacitum pactum de stando locationi*

Bajo esta rúbrica, la concatenación dialéctica prosigue su curso, yendo más allá del *pactum inter emptorem et venditorem* que la ley habría admitido expresamente: *emptorem quidem fundi necesse non est, stare colonum, cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit. Verum*

<sup>43</sup> D. 24, 3, 25, 4 (*Paulus 36 ad Edictum*): *Si vir in quinquennium locaverit fundum, et post primum forte annum divortium intervenerit, Sabinus ait, non alias fundum mulieri reddi oportere, quam si caverit, si quid praeter unius anni locationem maritus damnatus sit, id a se praestitum iri; sed et mulieri cavendum, quidquid praeter primum annum ex locatione vir consecutus fuerit, se ei restitutum.*

*si probetur aliquo pacto consensisse, ut in eadem conductione maneat, quamvis sine scripto, bonae fidei iudicio ei, quod placuit, parere cogitur*<sup>44</sup>. La premisa mayor del silogismo jurídico es, pues, el *pactum expressum inter emptorem et venditorem*.

Asimismo, los términos empleados para justificar esta extensión analógica tienen carácter ejemplificativo, puesto que recoge una posible formulación oral (utilizando el verbo *volo*) que lleva implícita la voluntad de permitir la continuidad del régimen de cultivo establecido con anterioridad a la venta:

*Alium casum ubi emptor tenetur stare colono ultra casum Fisci, scilicet quando emptor post emptionem dixit colono, volo quod sic semines et sic facias; nam per hoc tacite videtur fecisse pactum colono de stando locationi*<sup>45</sup>.

Lógicamente, ha de entenderse que las posibles manifestaciones en la vida práctica del pacto tácito no se reducen a la fórmula oral citada a título ejemplificativo. En realidad, se exige que el comportamiento del *emptor*, por una parte, y el del *conductor*, por otra, sean mutuamente de tal naturaleza que lleven implícitas las voluntades de mantener vigente el régimen preestablecido.

Dado que cualquiera de ellos puede poner al fin al mismo, el enunciado de la regla y la excepción de forma doble y recíproca serían las siguientes: *Si tacite non fecisse pactum de stando locationi et conductioni, emptio tollit locatum vel conductum*. Es decir, salvo que del comportamiento de ambos contratantes se deduzca otra cosa, la compraventa extingue el arrendamiento, a instancia del *locator*, o bien del *conductor*.

### *Colonus partiarius*

Se plantea ahora el problema relativo a la posible asimilación del colonato parciario al contrato de sociedad, en el sentido de considerar al *locator* y al *conductor* conjuntamente como cotitulares de los frutos obtenidos con ocasión de la explotación del fondo. En estas condiciones, el arrendatario ya tendría un derecho de naturaleza real, o cuota ideal de cosa indivisa, sobre la parte proporcional de los productos obtenidos. Y, por tanto, un derecho oponible frente a un eventual tercero adquirente. Esta habría sido, sin embargo, la opinión minoritaria, mientras que, según la mayoría de los autores, entre quienes se encuentra BALDO, se estima que semejante colono no llega a adquirir un verdadero derecho en la cosa, como tampoco lo adquiere en los frutos hasta que los haya percibido. El texto legal que sirve de fundamento a dicha opinión de la Glosa (*colonus partiarius non habet ius in re neque in fructibus, nisi ab eo sint percepti*) se sitúa, en principio, en la *Lex «Cum plures»*, cuyo origen histórico se remonta a LABEÓN. Este jurista, en efecto, habría otorgado la acción personal de conducción al colono frente al arrendador que hubiese sustraído la mies, a la vista del primero, no ignorando que era ajena.

<sup>44</sup> En principio, se trataría de un *rescriptum Principis*, a tenor de la inscripción *Imp. Alexander A. Fusco*, que forma parte de una larga serie iniciada con uno atribuido al emperador Antonino Caracalla, a propósito de la liberación de responsabilidad por riesgo del dueño arrendador frente al arrendatario.

<sup>45</sup> Glosa a P. 5, 8, 19.

*Lex «Cum in plures» (D. 19, 2, 60, 5): Messe[m], inspiciente colono, quum alienam esse non ignorares, sustulisti; condicere tibi frumentum dominum posse Labeo ait; et ut id faciat, colonum ex conducto cum domino acturum.*

Se invoca incluso, como refuerzo de este criterio argumental, la *Lex «Si fur» (D.7, 1, 14, 5)*, ubicada en el Digesto bajo el Título dedicado al usufructo y al modo de usar y percibir los frutos. Se parte, aquí, de una cuestión planteada por JULIANO, en torno a quién tendría la acción contra el ladrón que arrancase o cortase los frutos maduros pendientes de un inmueble rústico gravado con usufructo. Se inclina el jurista, por una parte, en favor del propietario, en cuanto a la acción de reclamación de frutos, mientras que al usufructuario, por otra, le otorga la acción penal, *actio furti*, por razón de su interés directo en la conservación de los mismos (*magis proprietario conditionem competere, fructuario autem furti actionem, quoniam interfuit eius, fructus esse ablatos*). Y la otra razón por la cual se responde en favor del propietario es, precisamente, la reiterada exigencia de la «percepción» para que la propiedad pase al usufructuario, y por analogía al arrendatario: *quoniam fructus non fiunt fructuarii, nisi ab eo percipiantur, licet ab alio terra separentur*.

En cualquier caso, la opinión discrepante de MARCELO, frente a la de JULIANO, nos lleva a pensar que la cuestión relativa a la existencia de frutos pendientes no ha quedado cerrada definitivamente en la jurisprudencia romana, puesto que lleva también consigo la pendencia sobre la acción y el dominio mismo<sup>46</sup>.

Asimismo, alegan que, una vez celebrado el contrato de compraventa de la cosa sujeta al régimen de aparcería, los frutos pertenecen al comprador y que el colono carece de acción personal contra él, puesto que la acción personal del colono contra el vendedor no pasa al sucesor singular.

### *Hypotheca bonorum per observantia contractus*

Una nueva cuestión se plantea con motivo de las consecuencias derivadas de la hipoteca del fundo arrendado, en garantía del pago o cumplimiento de las obligaciones del arrendador surgidas del contrato de locación, en favor del colono o inquilino. Según la *communis opinio doctorum*, tal hipoteca no puede producir el efecto de imponer a un eventual comprador del fundo hipotecado el mantenimiento del colono en las condiciones preestablecidas. La razón aducida es que se trata de un régimen accesorio de garantía con respecto a la obligación principal, la cual queda ya resuelta con el resarcimiento de los daños y perjuicios causados con ocasión del desahucio anticipado. Se afirma, asimismo, que el solo ofrecimiento por parte del comprador del importe de los mismos habilita a este para despedir al colono; *oblato tali interesse per emptorem poterit expellere colonum*. Esta habría sido la opinión ajustada a derecho y avalada por la opinión común de los doctores.

Así habría de entenderse, pero ello sin perjuicio de un voto discrepante, emitido en virtud de la *lex «Si creditor» in fine D. De distractione pignorum et hypothecarum*<sup>47</sup>, que

<sup>46</sup> D. 7, 1, 14, 5 *in fine*: ... *dicendum est, conditionem pendere, magisque in pendenti esse dominium*.

<sup>47</sup> D. 20, 5, 7, 2: *Quaeritur, si pactum sit a creditore, ne liceat debitori hypothecam vendere vel pignus, quid iuris sit; et an pactio nulla sit talis, quasi contra ius sit posita, ideoque venire possit? Et certum est, nullam esse venditionem, ut pactioni stetur*.

viene a dar respuesta a la pregunta sobre qué derecho habrá si se hubiera pactado por el acreedor que no le sea lícito al deudor vender la hipoteca o la prenda; o bien, si será acaso nulo tal pacto. Ante lo cual, se afirma la nulidad de la venta, con el fin de otorgar fuerza vinculante a tal pacto.

Estas consideraciones supuestas, es posible afirmar que, ante la eventualidad de que el colono o inquilino manifestara al comprador su interés en permanecer en el arriendo y, por tanto, retener la cosa sin pedir indemnizaciones pecuniarias, no cabría la opción de despedirlo.

### Excepciones legales: *Pactum inter emptorem et venditorem*

Surgen en este nuevo apartado importantes cuestiones que ha de afrontar la *ratio iuris*, en torno a los sujetos legitimados para llevar a cabo convenciones de esta índole, a la eficacia de los llamados negocios en favor de terceros, etc. De manera sintética, se limita aquí el glosador a la consideración básica según la cual este pacto otorgaría al colono o inquilino el derecho de excepcionar, frente al comprador o sucesor a título singular que pretendiera ejercer la acción de desahucio:

*Ex isto pacto oritur ius excipiendi conductori, quia interest domini, argu. lex «Rescriptum» in fine D. De pactis ...*<sup>48</sup>

Para salvar los inconvenientes que presentan los contratos o pactos realizados en interés de tercero, ha de entenderse que cuando excepciona el colono o inquilino, no lo hace en su interés exclusivo, sino en el del vendedor, que en caso de desahucio quedaría obligado a indemnizar.

## VII. LOCATIO PERPETUA ET LOCATIO AD DECEM ANNOS SED NON AD MODICUM TEMPUS

La sola «circunstancia temporal», sin otro particular en principio, ha sido considerada simplemente un supuesto excepcional más. Y de rango legal, debido a que viene incluida en la redacción castellana medieval de Partidas<sup>49</sup>. Sin embargo, no figura en el rescripto imperial del Código justiniano. Desde el punto de vista sistemático, podría haber quedado alojada en el apartado anterior de las excepciones, pero su naturaleza jurídica tiende a situarla preferentemente en el campo del «derecho real arrendaticio»,

<sup>48</sup> Una vez más, resulta muy instructivo comprobar cómo la doctrina medieval es capaz de hallar en la casuística de las fuentes el fundamento de opiniones que tratan de dar respuestas a arduos problemas teóricos como el que aquí se plantea: D. 2, 14, 10, 2: ... *si procurator meus paciscatur, exceptio doli mihi proderit ... sicut pactum procuratoris mihi nocet, it et prodesse*. ULPIANO, en este punto, nos dice que la excepción de dolo constituye un medio subsidiario de la excepción de pacto, como así sucede en el caso del *pactum* realizado por el procurador o representante, de modo que el representado puede servirse de la de dolo, no pudiendo formalmente subrogarse en la de pacto.

<sup>49</sup> P. 5, 8, 19.

por lo que podemos insistir en la idea de su carácter más bien alternativo al arrendamiento crediticio-obligacional. Y muy probablemente, ha gozado de gran aceptación en la vida práctica de la economía agraria.

Nos situamos, ahora, en el núcleo central del derecho patrimonial del Antiguo régimen, esto es, en la titularidad territorial señorial nobiliaria y eclesiástica, en un contexto presidido por una organización económica agraria y autárquica. Entre los institutos que, en este momento histórico, arraigan en las viejas estructuras romano-germánicas del Occidente postclásico, se encuentran las modalidades diversas de enfiteusis, de feudo, de usufructo<sup>50</sup> y, precisamente, de colonato perpetuo y de larga duración. Se trata de un conjunto de figuras en que lo consuetudinario localista, por un lado, y lo sistemático conceptual que se estudia y difunde a través del mundo universitario, por otro, se encuentran en una relación de complementariedad y, a la vez, de contraposición.

El régimen jurídico de estas formas de titularidad dominical territorial, en que prevalecen los principios de inalienabilidad y de vinculación, por largo tiempo o a perpetuidad, de carácter fideicomisario e institucional, contrasta fuertemente con los criterios liberales en que se inspira la regulación civil del derecho de propiedad privada. Siendo ésta entendida como elemento patrimonial estimado en dinero y susceptible plenamente de enajenación y transmisión, a través del comercio. Mientras que los caracteres obligacional y pecuniario prevalecen en este último ámbito, directamente relacionados con el desarrollo del comercio, sobre todo marítimo, en el primero de ellos, el principal protagonismo es asumido por la permanencia real, dominical y posesoria, que arraiga en el marco de las necesidades y exigencias de la defensa y explotación de la tierra.

La diferenciación entre el feudo, generador de una jerarquía nobiliaria, la enfiteusis, preferentemente eclesiástica, y el colonato, en especial el de carácter parciario, que no desciende necesariamente hasta el cultivador adscrito al terreno, presenta, con frecuencia, unas connotaciones más teóricas, académicas y doctorales que de orden práctico, puesto que la singularidad del localismo consuetudinario hace muy difícil la aplicación de nociones generales y clasificaciones específicas.

A semejanza de la estructura social piramidal, jerarquizada y estamental, el régimen jurídico territorial, posesorio y dominical, presenta también una configuración gradual en la que concurren poderes de mayor y de menor rango. Cada uno de ellos cumple diversas funciones orientadas conjuntamente al bien común, sin que pueda apreciarse, aquí y ahora, una antitética ruptura entre el interés general y los intereses particulares. En la concatenación que va desde la función de defensa armada *ad extra*, la de pacificación y ordenación internas, la de jurisdicción, etc., hasta la más elemental de administración dirigida al cultivo y recolección, el colonato ha debido adquirir su precisa ubicación y reconocimiento, de tal manera que la denominada locación perpetua y de larga duración, más que una figura de carácter excepcional, habría llegado a convertirse en auténtica regla jurídica.

---

<sup>50</sup> ROSSI, G., «*Duplex est ususfructus*». *Ricerche sulla natura dell'usufrutto nel diritto comune*. Vol. I *Dai Glossatori a B. Saxoferrato*; Vol. II *Da Baldo agli inizi dell'Umanesimo giuridico*. Padua, 1996. Se constata también aquí cómo el *dominium* de origen romano va siendo sustituido por una pluralidad de situaciones reales de formación consuetudinaria.

La inmutabilidad de todos estos esquemas ha de entrar en crisis necesariamente con ocasión de la inauguración y apertura de los tiempos modernos. Si la caída de Constantinopla y la consiguiente inseguridad de la navegación mediterránea podían hacer presagiar el mantenimiento del feudalismo de signo local, lo cierto es que el descubrimiento de las nuevas rutas oceánicas atlánticas abrirá paso a la colonización americana y africana. Tal acontecimiento se encuentra a la base de la instauración del Estado absoluto, en cuyo seno subsistirá todavía el régimen rural tradicional, aunque vaya perdiendo importancia en contraste con los nuevos impulsos de la vida urbana.

En estas condiciones ha de ponderarse el hecho de que el glosador G. LÓPEZ DE TOVAR, en el momento de la recepción moderna de la doctrina medieval, dé por sentada la opinión común formulada en el contexto del régimen estamental medieval. Según la Glosa ordinaria y la generalidad de los Doctores, interpretando en sentido favorable al colono o inquilino, tales beneficiarios no podrán ser despedidos por el comprador ni por adquirente alguno a título singular. Así sucede cuando el arriendo se convenga para toda la vida o para el arrendatario y sus herederos.

E incluso si se hizo por diez años o más, puesto que semejante colono o inquilino tiene derecho en la cosa. Entre otros argumentos, se invoca la analogía, en relación con la ley por la que se extiende la acción real, en concepto de acción útil, a la titularidad del derecho de superficie<sup>51</sup>.

La continuidad doctrinal en esta materia, a lo largo de la Edad Moderna y a partir de las conclusiones a que se ha llegado durante el periodo histórico-jurídico precedente, viene acreditada por la amplitud y difusión del tratado monográfico de P. PACIONUS sobre el arrendamiento<sup>52</sup>. Reitera este autor, bajo la rúbrica *De successore, an, et quando teneatur stare locationi*, al comienzo del Capítulo 61, la ya conocida máxima, según la cual el heredero, en cuanto sucesor universal del *locator* o del *conductor*, queda obligado a mantener la relación arrendaticia: *locationis natura est, ut transeat ad heredes*. La idea de subrogación del heredero universal en el lugar, los derechos y las acciones, en favor y en contra del causante, sigue siendo invocada como criterio válido generalmente admitido, para excluir, en este caso, la terminación del contrato de locación.

El desarrollo posterior del Título y del Capítulo citados lleva al autor a abordar esta cuestión, también a propósito del sucesor singular, siendo el enunciado inicial, correspondiente al número 44 del *summarium*, concebido en los términos siguientes: *successor singularis non tenetur stare locationi ad breve tempus, secus in locatione ad longum tempus*. En modo afirmativo, expresa la misma idea cuando dice que «*successor singularis ad modicum tempus potest expellere conductorem*»; lo que constituye la formulación doctrinal de una *regula iuris* recibida, cuya validez queda confirmada sin perjuicio de la admisión de diversas excepciones<sup>53</sup>.

Esto no obstante, tenemos, además, la regla contraria formulada en modo negativo para otro tipo de circunstancias (*successor singularis ad longum tempus non potest expellere eum*):

<sup>51</sup> D. 43, 18, 1, 6.

<sup>52</sup> PETRI PACIONI, *De locatione et conductione Tractatus*, Roma, 1677.

<sup>53</sup> De la primera de ellas queda constancia en el número 48 del mismo Capítulo 61, cuyo enunciado inicial es «*ut non procedat si succedens aliter convenerit cum antecessore*».

... in hoc proposito dicitur ad decennium, vel ultra, iuxta glos. in l. 2 Dig. Si ager vectig.<sup>54</sup> quae est communiter recepta ... quia locatio quando est ad longum tempus transfert ius utilis dominii... et proinde cessat dicta ratio regulae et in consequentiam regula ipsa, glos. in l. emptorem C. locat.<sup>55</sup>.

Sigue presente, como puede observarse, la doctrina tradicional del *dominium utile*, que, aplicada al derecho real arrendaticio, debió alcanzar su mayor difusión práctica en la modalidad rústica del colonato. A propósito de esta figura, la sola circunstancia temporal de su duración, inferior o superior al decenio<sup>56</sup>, parece haber sido motivación suficiente para operar una transformación de su régimen legal y naturaleza jurídica.

También lo habría sido el hecho de que la prestación del colono haya podido consistir, o bien en dinero o bien en una porción determinada de los frutos obtenidos, a tenor de las reglas siguientes: «*coloni qui nummis colunt sunt proprie conductores*» y «*coloni partiarum non sunt proprie conductores*».

En síntesis, se debe a la interpretación medieval y moderna, realizada en torno a C. 4, 65, 9, la distinción en materia de arrendamiento agrario entre *locatio conductio ad modicum tempus* y *ad longum tempus*. La primera de estas figuras, denominada también *simplex* o *regularis*, es concebida como una relación arrendaticia con efectos estrictamente obligatorios, mientras que a la segunda se le confiere además naturaleza real.

**ABSTRACT:** This work, entitled «*Alienatio rei locatae: elaboration of the general doctrine*», constitutes an attempt to synthesize the interpretation process that goes from the singular case related to the sale of a good transferred by virtue of a lease agreement to the enunciation of *regulae iuris*, both affirmative and negative, and the corresponding exceptions. Faced with the criticism of the humanists, who reject the vulgate version of the texts and the preferred argumentation by the authority, lacking historical and philological rigour, it is evident that a documentary analysis of the embodied *apparatus*, from the *dissensiones dominorum*, *opiniones communes*, etc., to the works of the *scripta ratio*, shows a conceptual, systematic and open universe.

**KEYWORDS:** Lease contract, real right, right of credit and obligation, doctrine.

<sup>54</sup> La glosa incorporada a D. 6, 3 *Si ager vectigalis, id est emphyteuticarius, petatur*, a que se remite P. PACIONUS, cumple la función de conectar el viejo tronco de la propiedad provincial del Derecho romano clásico con las últimas manifestaciones de la locación por largo tiempo, aprovechando que el texto de PAULO identifica el «*ius in agro vectigali*» con la denominada «*locatio-conductio in perpetuum*».

Bajo la autoridad del jurista clásico, se declara que al titular del *ager vectigalis* compete una acción real contra cualquier poseedor, que es diversa tanto de la reivindicatoria civil como de la publiciana pretoria pero, al mismo tiempo, asimilable a ellas, lo que equivale a reconocer, en favor del particular, una titularidad real plena, enajenable y transmisible *mortis causa*, aunque condicionada al pago del correspondiente canon o tributo de derecho público. Titularidad que viene a completar el conjunto formado, en principio, por el dominio civil y la llamada propiedad pretoria.

<sup>55</sup> PACIONI, P., *Op. cit.*, p. 580.

<sup>56</sup> La doctrina moderna más avanzada concede acción real al arrendatario únicamente en el supuesto de la *locatio in perpetuum*, de acuerdo con el tenor literal de D. 6, 3, 1. COING, H., *Op. cit.*, p. 471.