LOCATIO CONDUCTIO REI Y RESPONSABILIDAD

CARLOS VARELA GIL
Universidad de Cádiz

I. INTRODUCCIÓN

Justiniano afirmaba que el arrendamiento era muy semejante a la compraventa y que uno y otro contrato se regían por las mismas reglas de derecho («*Locatio et conductio proxima est emptioni et venditioni iisdemque iuris regulis consistit.*»)¹. En el mismo sentido, Gayo indicaba que era tanto el parentesco entre la compraventa y el arrendamiento que a veces se podían llegar a confundir, como cuando se arrendaba a perpetuidad («*Adeo autem emptio et uenditio et locatio et conductio familiaritatem aliquam inter se habere uidentur, ut in quibusdam causis quaeri soleat, utrum emptio et uenditio contrahatur an locatio et conductio, ueluti si qua res in perpetuum locata sit.*»)².

Atendiendo al contenido de estos textos se pudiera pensar que determinar la responsabilidad del *locator* y del *conductor* es relativamente sencillo: no tendría más dificultad que trasladar mecánicamente la responsabilidad del vendedor al *locator* y la del comprador al *conductor*. De esta manera, correspondería al *locator* la puesta a disposición del conductor de la cosa acordada en las condiciones pactadas o, a falta de pacto, conforme a la buena fe, y al *conductor*, el pago del precio por el uso temporal del bien.

La aparente conexión entre el sistema de responsabilidad de la *emptio venditio* y de la *locatio conductio* rápidamente se desdibuja cuando profundizamos un poco más en el análisis de la segunda. Porque si bien es cierto que existe un cierto paralelismo entre una figura y otra (el propietario entrega una cosa de su propiedad a otra persona para que la use y disfrute a cambio de un precio), las diferencias entre ambas también son notables: en el arrendamiento, el cesionario del bien no adquiere la propiedad con la entrega, ni siquiera la posesión interdictal, sino simplemente una posesión natural limitada a un tiempo concreto; pasado el mismo tiene la obligación de devolver la cosa a su cedente.

¹ *Inst.*, 3,24,pr. *Vid.* también Gayo, D., 19,2,2. Sobre ello, D'ORS, A., *Derecho Privado Romano*, 10.^a ed., Eunsa, Pamplona, 2004, p. 591; PUGLIESE, G., «Locatio-conductio», *Derecho Romano de Obligaciones. Homenaje al Profesor José Luis Murga Gener*, coord. J. Paricio, Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1994, p. 597.

² *Inst.*, 3,145. *Vid.* también Gayo, *Inst.*, 3,146; *ib.*, 3,147.

Esta particularidad impide que el contrato de arrendamiento recaiga sobre cosas consumibles³ y genera en el arrendatario una obligación que no tiene el comprador: conservar el bien para, pasado el plazo de uso, poder devolverlo al arrendador. El arrendamiento, por tanto, no es un título hábil para adquirir el dominio, que sigue estando durante el periodo de vigencia del mismo en manos del arrendador-propietario. Esta circunstancia también provoca diferencias en relación al riesgo de pérdida de la cosa. En la compraventa, la entrega del bien normalmente se produce cuando se transmite la propiedad. Por tanto, cuando el comprador tiene el objeto en sus manos habitualmente es el propietario del mismo y, lógicamente, la regla general es que en ese caso soporte el riesgo de su pérdida. Antes de la entrega, si la cosa es genérica, el riesgo lo asume el vendedor-propietario (*genus nunquam perit*)⁴, pero si es específica éste recae sobre el comprador (*periculum est emptoris*)⁵. En el arrendamiento, cuando éste versa sobre la cesión de un objeto para su uso y disfrute por el arrendatario, contrariamente a lo que sucedía en la compraventa el *periculum* lo asume el *locator* (*periculum est locatoris*)⁶.

Estas circunstancias nos permiten comprobar que compraventa y arrendamiento no son tan similares y, como consecuencia de ello, podemos afirmar que no existe una identidad entre la responsabilidad del *locator* y la del *venditor* o la responsabilidad del *conductor* y la del *emptor*. Es más, ni siquiera podemos identificar al vendedor con el *locator*, ni al comprador con el *conductor*. Porque en la *locatio conductio*, *locator* no es siempre quien pone a disposición una cosa y *conductor* quien paga el precio por usarla; unas veces el desembolso del dinero corresponde al *conductor* (*locatio conductio rei* y *locatio conductio operarum*) y otras, al *locator* (*locatio conductio operis*). Además, si en la compraventa es siempre el vendedor quien entrega una cosa para que el comprador la use y disfrute, en el arrendamiento el *locator* no siempre entrega una cosa; también puede entregar su trabajo (*locatio conductio operarum*). Y tampoco el *conductor* es siempre quien se sirve de ese trabajo o quien disfruta la cosa entregada; en el arrendamiento de obra, el disfrute de la obra no corresponde al *conductor*, el encargado de hacerla, sino al *locator*, quien se la encomienda.

Vemos pues que la *locatio conductio*, aunque participa de ciertas notas comunes con la *emptio venditio* no se puede asimilar a ella. Y no lo puede hacer porque persigue una finalidad distinta. Mejor: persigue diversas finalidades distintas, pues presenta una variedad de formas que complican su tratamiento unitario (no en vano, aunque la clasificación no sea propiamente romana, tradicionalmente se han distinguido tres tipos: *rei, operarum et operis*)⁷. Y como no podía ser de otro modo, esta variedad de formas y de

³ Salvo que su uso sea *ad pompam vel ostentationem*. BIONDI, B., *Istituzioni di Diritto Romano*, 4.ª ed., Giuffrè, Milano, 1972, p. 498.

⁴ Gayo, D., 18,1,35,7. ARANGIO-RUIZ, V., *Responsabilità contrattuale in Diritto Romano*, 2.ª ed., Jovene, Napoli, 1958, p. 8.

⁵ I., 3,23,3; Gayo, D., 18,1,35,4; Gayo, D., 18,6,2,1. Cfr. ARANGIO-RUIZ, V., *Responsabilità contrattuale in Diritto Romano*, cit., pp. 147 y ss.

⁶ Vid. Alfeno, D., 19,2,30,1. Cfr. SCHULZ, F., *Derecho Romano Clásico*, trad. J. Santa Cruz Teigeiro, Bosch, Barcelona, 1960, p. 524.

⁷ Que la *locatio-conductio* fue considerada en Roma de manera unitaria, sin la tripartición que posteriormente se hizo y que ha llegado hasta nuestros días, se aprecia –entre otros– en el título del Digesto relativo a este contrato (D., 19,2), el Código de Justiniano (C., 4, 65), en sus Instituciones (3,24) o en la parte que Gayo dedica en su libro 3.º al arrendamiento (Inst. 3, 142-147). Sobre ello, cfr. ARANGIO-

finés, diferentes a los de la compraventa, provocan también que la responsabilidad a la que las partes de hallan sujetas en uno y otro contrato no se pueda identificar.

Teniendo en cuenta estas circunstancias, y con el objeto de acotar un poco el extenso ámbito de estudio, en el trabajo que abordamos a continuación nos centraremos exclusivamente en la responsabilidad de las partes en el arrendamiento de cosa, en la *locatio conductio rei*. Y todo ello con un objetivo: trazar, en la medida de lo posible, las líneas fundamentales de la responsabilidad y del riesgo del *locator* y del *conductor* en aquellos casos en los que se arrendaba un bien destinado a ser usado y disfrutado por tiempo limitado.

Para ello, comenzaremos el estudio tratando la responsabilidad del *locator*; a continuación, analizaremos la del *conductor*; y finalmente se cerrará el tema con un breve apartado de conclusiones.

II. LA RESPONSABILIDAD DEL LOCATOR

En el arrendamiento de cosa, el *locator* se compromete a facilitar al *conductor* el disfrute de un bien durante un tiempo determinado a cambio de un precio⁸. Este compromiso le genera fundamentalmente dos obligaciones: poner a disposición del *conductor* el bien objeto del contrato y, tras ello, velar para que la cosa dejada le preste un servicio adecuado.

a.1) En cuanto a la obligación de poner la cosa a disposición del *conductor*, la posición del *locator* se puede identificar en cierta manera con la del vendedor, que debe entregar el objeto al comprador para que éste pueda disfrutarlo.

Portanto, si la obligación consiste en la cesión de una cosa específica, el arrendador debe cuidar el objeto para que llegado el momento de la *datio* éste se pueda entregar conforme a lo acordado o, a falta de pacto, según las exigencias de la buena fe (es decir, en un estado de conservación tal que le permita cumplir adecuadamente la finalidad por la que fue arrendado)⁹.

En este sentido, Paulo se planteaba si en el caso en el que se arrendara un esclavo para trabajar en un establecimiento y cometiera hurto, el arrendatario debería reclamar mediante la *actio conducti*, por atentar contra la buena fe la falta de idoneidad de la cosa entregada, o si se debía perseguir el ilícito a través del delito de hurto¹⁰. Y consideraba más acertado perseguir el hurto. Sin embargo, parece lógico pensar que de no existir *furtum*, cuando la cosa objeto del contrato hubiera sufrido daños (posteriores al acuerdo

RUIZ, V., *Responsabilità contrattuale in Diritto Romano*, cit., p. 125; AMIRANTE, L., «Ricerche in tema di locazione», *BIDR*, n.º 1, 1959, pp. 9-10; BIONDI, B., *Istituzioni di Diritto Romano*, cit., p. 498; D'ORS, A., *Derecho Privado Romano*, cit., p. 592, n.1.

⁸ Sobre el concepto de *locatio conductio rei*, VOLTERRA, E., *Instituciones de Derecho Privado Romano*, trad. J. Daza, Civitas, 1986, p. 512; KASER, M., *Derecho Privado Romano*, trad. J. Santa Cruz Teijeiro, BJAEE, Reus, p. 198; JÖRS, P. – KUNKEL, W., *Derecho Privado Romano*, trad. L. Prieto Castro, Labor, Barcelona, 1937, p. 339; D'ORS, A., *Derecho Privado Romano*, cit., p. 592.

⁹ *Vid.* Ulp., D., 19,2,19,2.

¹⁰ D., 19,2,45,1.

pero previos a la entrega) o tuviera vicios que impidieran el pleno aprovechamiento de la misma por parte del *conductor*, la responsabilidad del *locator* sería la que tiene el vendedor en el cuidado de la cosa que se va a entregar. En ambos casos parece existir una identidad de razón, pues tanto el vendedor como el *locator* tienen la obligación de, a cambio de un precio, poner a disposición del comprador o *conductor* un objeto para que este pueda usarlo y disfrutarlo. El *locator*, por tanto, tendría que responder ante el *conductor* por los daños y perjuicios ocasionados por dolo o culpa, exonerándose de responsabilidad en los casos en los que los vicios en la cosa hubieran sido provocados por caso fortuito o por fuerza mayor¹¹.

No obstante, esta solución parece chocar con el principio «*periculum est locatoris*», que subyace de fragmentos como el de Alfenos cuando señala la obligación del *locator* de reducir proporcionalmente la renta de unos baños municipales que, por un incendio, no pudieron ser utilizados durante todo el tiempo que duraba el alquiler¹² o cuando Africano obliga al *locator* a devolver el precio que cobró anticipadamente en los casos en los que el bien en arriendo había sido confiscado y, como consecuencia de ello, no pudo ser aprovechado por el arrendatario¹³. También Ulpiano parece seguir este mismo criterio, al indicar que Casio consideraba que si se arrendaban tinajas defectuosas sin saberlo y, como consecuencia de ello, se derramó el vino vertido por el arrendatario, el arrendador quedará obligado por ello. E igual consideraban Servio, Labeón y Sabino –sigue diciendo Ulpiano– cuando se dio en arriendo una dehesa en la que alguna planta ocasionó la muerte o deterioro del ganado del arrendatario. En ese caso, el arrendador también quedará obligado por ello, salvo si desconocía la existencia de esas malas hierbas, donde únicamente dejaría de cobrar la renta estipulada¹⁴. En el mismo sentido, Ulpiano señalaba que si el *locator* no permitía el disfrute de la cosa dada en arrendamiento o arrendaba lo que no era suyo sería responsable frente al *conductor*¹⁵.

Atendiendo a estos pasajes, la responsabilidad del arrendador variaría en función de si el incumplimiento se hubiera producido por causas ajenas a su ámbito de control o si se debiera a circunstancias que en mayor o menor medida hubiera debido o podido controlar. Así, cuando la cosa objeto del arrendamiento no podía prestar el servicio por incendio o por confiscación o cuando, sin tener conocimiento de ello su propietario, la hierba del campo arrendado hubiera causado daños en los animales que el arrendatario introdujo para que pastaran en él, el *locator* únicamente perdería (aparte de los daños sufridos por el bien de su propiedad) el derecho a cobrar la renta acordada o, si ya la hubiera cobrado, tendría la obligación de devolver al *conductor* la parte de la misma correspondiente al tiempo en el que no pudo utilizar la cosa. En cambio, en el segundo de los casos, cuando el daño producido por la cosa arrendada se debió al dolo o a causas que el arrendador conocía o debía haber conocido, su responsabilidad no sólo se limitaba a dejar de cobrar la renta, sino que debía responder también por los daños causados al arrendatario (pérdida del vino que depositó en las tinajas arrendadas, muerte de los animales que pastaron en el campo alquilado o perjuicios por negativa injustificada a entregar la cosa arrendada).

¹¹ Cfr. con respecto a la compraventa Gayo, D., 18,1,35,4.

¹² D., 19,2,30,1

¹³ D., 19,2,33.

¹⁴ D., 19,2,19,1.

¹⁵ D., 19,2,15,8. Sobre ello, *vid.* también Paulo, D., 19,2,7; Trif., D., 19,2,8; o Ulp., D., 19,2,9,pr.

El diferente criterio utilizado para resolver el problema del riesgo en la compraventa (*periculum est emptoris*) y en el arrendamiento de cosa (*periculum est locatoris*) cuando el objeto de ambos contratos es un bien específico parece deberse a que en la compraventa, el bien sobre el que recae el contrato será del comprador, por lo que si aumenta de valor, esta plusvalía le beneficia a él y, como contrapartida, también él debe sufrir la minusvalía fortuita. En el caso del arrendamiento, si el objeto aumenta de valor el beneficio repercute casi exclusivamente en el propietario, que es el arrendador, por lo que si pierde todo o parte de su valor y, como consecuencia de ello, no puede cumplir el fin para el que fue arrendada, el riesgo también debe asumirlo el *locator*. De este modo, el *conductor* podrá interponer la *actio conducti* para recuperar la renta pagada cuando la cosa objeto del contrato no fue entregada o lo fue cuando ya había dejado de servir para el fin para el que fue alquilada, independientemente de cuál fuera la causa por la que esto se produjo. En este sentido, Ulpiano señalaba que al arrendatario se le daba esta acción si, por ejemplo, no se le permitía disfrutar de la cosa que había arrendado, bien porque no se le entregaba toda o parte, bien porque no se reparaba para que pudiera utilizarse¹⁶.

En los casos en los que el bien que se había de entregar era genérico (ej. se había acordado la entrega de un caballo indeterminado para hacer un viaje), el *periculum* también sería para el *locator* en virtud del principio «*genus nunquam perit*», al igual que sucedía en la compraventa. Porque si el vendedor que había vendido una cosa genérica, y la que pensaba entregar había incrementado su valor (ej. una yegua que se había quedado preñada), la podía cambiar por otra de iguales características, lo mismo podía hacer el arrendador. Como contrapartida a esta ventaja, si la cosa que el vendedor pensaba entregar se perdía o sufría daños antes del momento de la especificación, el riesgo debía ser asumido por éste, que debía entregar otra cosa del mismo género. E igual sucedía en el contrato de arrendamiento de cosa, donde el *locator* tenía que repararla a su costa o buscar otra del mismo género para poder facilitársela al *conductor*.

a.2) Producida la entrega, y por tanto ya especificada la cosa en aquellos casos en los que no lo estuviera en el momento de la perfección del contrato, el arrendador tenía la obligación de facilitar su uso al arrendatario¹⁷. De este modo, respondería por los daños causados en los casos en los que la imposibilidad de satisfacción del interés del *conductor* se debiera a su comportamiento (dolo o culpa), como cuando entregaba unas tinajas defectuosas o cuando sabía que el prado que concedía en arriendo tenía hierbas venenosas¹⁸. En esos casos, la responsabilidad del *locator* no suponía sólo la pérdida de las rentas debidas por el tiempo en el que la cosa no pudo ser utilizada, sino que se le podía exigir mediante la *actio conducti* en la medida del interés del arrendatario, es decir, por el lucro que había dejado de obtener¹⁹.

No obstante, como ya dijimos, el arrendador también asumiría el *periculum* en aquellos casos en los que el bien se perdiera por caso fortuito o por fuerza mayor (*peri-*

¹⁶ D., 19,2,15,1.

¹⁷ Ulp., D., 19,2,15,1.

¹⁸ Ulp., D., 19,2,19,1. Cfr. También Ulp., D., 19,2,15,8.

¹⁹ Afr., D., 19,2,33.

culum est locatoris), como cuando era confiscado el fundo arrendado²⁰ o cuando un incendio impedía la utilización de los baños públicos dados en arrendamiento²¹. En estos casos, el *locator* debía asumir la pérdida y el *conductor* estaba exento del pago de la renta por el tiempo que durase el impedimento –caso en que todavía no lo hubiera abonado– o –si ya lo hizo– tenía derecho a exigir la devolución de la parte proporcional de la cantidad total satisfecha²². Si el daño en la cosa era permanente, se permitía que el *conductor* desistiera del contrato, como cuando un vecino edificaba perjudicando las luces de la vivienda arrendada²³. Sin embargo, cuando el arrendamiento recaía sobre una cosa fructífera y la finalidad del mismo era que el arrendatario pudiera explotar los frutos, en cuanto a la asunción del riesgo por la pérdida de éstos parece que el arrendador debió asumirlo sólo cuando se perdieran por fuerza mayor, mientras que correspondería su pérdida al arrendatario en el resto de casos. En este sentido, Ulpiano señala que Servio pensaba que de toda violencia irresistible deberá responder el propietario frente al colono, como cuando se producen inundaciones, ataques de pájaros o incursiones de los enemigos. O si se hubiera estropeado la cosecha de aceitunas por causa de un tizón, o se hubiera quemado por el calor extraordinario. O si el ejército pasó y arrebató abusivamente alguna cosa. O un terremoto hace desaparecer un terreno. Cuando esto se producía, el *conductor* perdía el trabajo y los gastos realizados en la producción, pero quedaba liberado de pagar la renta. No sucedía lo mismo, en cambio, en aquellos casos en los que la pérdida proviniese de daños que se producen de forma habitual, como cuando el vino se avinagra o las mieses se estropean por plagas o malas hierbas. En tales supuestos, el arrendatario perdería trabajo, gastos y, además, seguiría obligado al pago de la renta²⁴.

En relación con los gastos, al *locator* le correspondía garantizar que la cosa arrendada cumplía las características pactadas o, de no existir pacto sobre ellas, las propias de su naturaleza; las que servían para proporcionar utilidad al *conductor*. Para ello debía afrontar los gastos extraordinarios, siempre –claro está– los daños que los provocaban no hubieran sido consecuencia de un comportamiento doloso o negligente del arrendatario. Atendiendo a ello, Ulpiano explicaba que al *conductor* se le concedía *actio* cuando el arrendador no reparaba las cuadras o establos donde debía recoger sus rebaños²⁵. Y en el mismo sentido, Gayo permitía al inquilino desistir del contrato de arrendamiento cuando el arrendador no restaurara las puertas o ventanas que se encontrasen excesivamente estropeadas²⁶. En los casos en los que el *conductor* hubiera afrontado este gasto que correspondía al arrendador, podía exigir su reembolso. Al igual que si realizó un gasto útil sin acuerdo con el propietario. En este sentido, Paulo indica que si el arrendatario hubiera construido, añadido o instalado algo necesario o útil en el fundo arrendado sin haberlo pactado con el arrendador, puede ejercitar contra el dueño del

²⁰ Afr., D., 19,2,33.

²¹ Alf., D., 19,2,30,1

²² Sobre la distinta responsabilidad del arrendador en función de que la imposibilidad proceda de una actuación imputable a él o no, SERAFINI, F., *Instituciones de Derecho Romano*, t. II, trad. J. de Dios Trías, Espasa, Barcelona, p. 161.

²³ Gayo, D., 19,2,25,2.

²⁴ D., 19,2,15,2.

²⁵ D., 19,2,15,1.

²⁶ D., 19,2,25,2.

fundo la *actio conducti* para recuperar lo invertido²⁷. Y la misma solución da Scévola al decir que si el colono plantó una viña en el fundo arrendado sin previo pacto con el dueño del mismo y, como consecuencia de ello, el dueño pudo arrendar posteriormente la finca a otra persona cobrándole un mayor precio, el antiguo arrendatario que plantó la viña puede conseguir el abono de lo gastado o la cancelación de las rentas debidas y no pagadas²⁸.

Finalmente, al arrendador le competía también asumir las cargas públicas que tuviera la cosa arrendada. Así Papiniano señalaba que cada vecino tenía que asumir la reparación de la parte de la calle correspondiente a su propia casa y que, cuando la vivienda estaba arrendada y el propietario no se hacía cargo de estos trabajos, el arrendatario los debía hacer compensando el gasto con la renta que debía abonar²⁹.

Un caso especial de responsabilidad del *locator* en el arrendamiento de cosa es el arrendamiento de almacenes (*horrea*). En este tipo de arrendamientos, el *locator* (*horrearius*) ponía a disposición del *conductor* un almacén para que éste pudiera guardar mercancías o cualquier otro tipo de cosas. La particularidad del contrato es que el arrendador asumía la obligación de custodiar las cosas dejadas en sus almacenes, asumiendo la responsabilidad de pérdida o deterioro por *furtum* o por daños de terceros. Así, Caracalla estableció que el *dominus horreorum* no respondía de los daños causados por fuerza en las cosas almacenadas, pero sí de aquellos producidos sin menoscabo del almacén³⁰.

Esta extensión de responsabilidad parece justificarse porque parte de la remuneración que recibía por el arrendamiento lo era en virtud de la asunción no sólo de la obligación de facilitar el almacén para que el arrendatario dejara las cosas que considerase oportunas, sino porque se comprometía a vigilarlas para que no fueran hurtadas (normalmente a través de esclavos o personas a su cargo). De esta manera, Gayo señalaba que quien recibe retribución por el cuidado de alguna cosa debe responder por el riesgo de esa custodia³¹. Un riesgo que no alcanzaba (salvo pacto en contrario) a los casos en los que el robo en los almacenes se hubiera producido con fuerza, de tal manera que hiciera inútil la vigilancia del *horrearius*. En tales supuestos, señalaba Paulo que el *locator* únicamente tenía la obligación de entregar a los esclavos encargados de la vigilancia para que se les pudiera someter a tormento en busca de pistas que ayudaran a dar con los ladrones³².

Atendiendo a lo expuesto en los dos párrafos precedentes, se aprecia que en el arrendamiento de almacenes la responsabilidad del *locator* se agravaba con respecto a la que tenía arrendando otro tipo de inmueble (ej. una vivienda). En el caso de la vivienda, de la pérdida de las cosas del arrendatario dejadas dentro de la vivienda arrendada responde el mismo arrendatario (*periculum est domini*). En el caso del arrendamiento de almacenes, por el contrario, la responsabilidad del *locator* alcanza la custodia, estando obligado a responder tanto por hurto como por daño de terceros.

²⁷ D., 19,2,55,1.

²⁸ D., 19,2,61,pr.

²⁹ D., 43,10,1,3.

³⁰ C., 4,65,1, a. 213.

³¹ D., 19,2,40.

³² D., 19,2,55,pr. En el mismo sentido, *vid.* también C., 4,65,4 (a.222).

III. LA RESPONSABILIDAD DEL *CONDUCTOR*

En el arrendamiento de cosa, el *conductor* es quien recibe el objeto por parte del *locator* con la finalidad de utilizarlo durante un tiempo a cambio de una renta. Atendiendo a ello, las obligaciones fundamentales que asume son tres: el cuidado de la cosa, su devolución y el pago de la renta acordada.

a.1) En cuanto a la primera de ellas, el arrendatario debía utilizar el bien conforme a lo pactado o, a falta de pacto, conforme al uso para el que estaba destinado.

La responsabilidad del *conductor* por el cuidado del objeto arrendado parece que llegaba hasta la culpa³³. Así lo recoge Justiniano, al señalar que el arrendatario debe actuar conforme a lo acordado o, a falta de pacto, conforme a lo bueno y lo justo. De esta manera, a quien arrendó un vestido, plata o un animal de carga se le exige el mismo cuidado que pondría un diligentísimo padre de familia³⁴. De igual, se recoge que si se destrozó alguna cosa de las dadas en arrendamiento por culpa del colono éste quedaba obligado por la acción de locación³⁵. O se libera al arrendatario de un rebaño cuyas cabras fueron robadas sin una actuación fraudulenta por parte del *conductor*³⁶. En el mismo sentido, Justiniano recogía en el Código una constitución de Caracalla en la que impedía al *locator* expulsar de la casa al inquilino cuando éste pagaba normalmente la renta y no se comportaba mal con la cosa arrendada³⁷. Por tanto, en estos casos queda fuera de la responsabilidad del arrendatario el daño de tercero y el hurto. Lo primero se deduce del fragmento en el que se indica que el *conductor* no ha de responder por el daño causado por un tercero injustamente, pues el cuidado o diligencia no sirve para evitar tal daño³⁸. Lo segundo lo comprobamos al ver que sólo se le concede al arrendatario la *actio furti* cuando la cosa arrendada había sido hurtada por su culpa³⁹. En otro caso, esta acción correspondía al *locator* en virtud del principio del interés, que legitimaba el ejercicio de la misma a la persona que debía asumir el daño causado⁴⁰.

Como consecuencia de todo lo señalado anteriormente –y como ya dijimos más arriba–, cuando la cosa se perdía sin dolo o culpa del *conductor*, el riesgo lo asumía el *locator* (*periculum est locatoris*). Sin embargo, cabe ahora preguntarse quién ha de asumir el riesgo no por la pérdida de la cosa, sino por la de los frutos que ésta producía. Nos estamos refiriendo al caso en el que se alquila una cosa fructífera precisamente por eso, para poder aprovecharse de los frutos que produce. En esos casos, el riesgo de pérdida de estos frutos parece ser asumido por el *conductor*. Esto es: deberá pagar la renta acordada a pesar de no haber podido obtener los rendimientos esperados. No obstante, esta responsabilidad no era absoluta, sino que permitía al arrendatario desligarse de la renta

³³ PUGLIESE, G., «Locatio-conductio», cit., p. 606.

³⁴ I., 3,24,5.

³⁵ Ulp., D., 19,2,19,2

³⁶ Ulp., D., 19,2,9,4.

³⁷ C., 4,65,3, a. 214

³⁸ Jul., D., 13,6,19.

³⁹ Ulp. D., 47,2,14,12. Sobre ello, *vid.* ARANGIO-RUIZ, V., *Responsabilità contrattuale in Diritto Romano*, cit., pp. 134-135.

⁴⁰ Esta teoría del interés se refleja, entre otros, en Gayo (Inst., 3,203; *ibid.*, 3,205; o *ibid.*, 3,207) o en Ulpiano (D., 13,6,10; D., 19,5,17,2).

(perdiendo eso sí los frutos y el trabajo empleado para conseguirlos) cuando la pérdida fuera debida a acontecimientos de fuerza mayor. Así lo indicaba Ulpiano en el ya referido fragmento del Digesto en el que utilizando palabras de Servio, decía que el dueño debía responder frente al colono de las pérdidas que se produzcan por fuerza que no pueda resistirse, pero no por los vicios que son consustanciales a la cosa, como si el vino se avinagra o los cultivos se malogran por plagas o malas hierbas⁴¹.

a.2) En relación con la devolución de la cosa, éste debía devolverla pasado el plazo acordado, salvo que existiera tácita reconducción y, como consecuencia de ella, el contrato quedara automáticamente renovado. Atendiendo a ello, Ulpiano establecía que el que tomaba en arriendo un campo por un plazo determinado, seguía siendo colono también después de terminar dicho término si continuaba en el fundo sin oposición del dueño. Porque tales contratos –seguía diciendo– no necesitan para prorrogarse ni palabras ni escritura alguna, sino el simple consentimiento⁴². De no existir prórroga, el *conductor* debía entregar la cosa con todos sus accesorios y frutos (salvo cuando el arrendamiento consistía precisamente en que el arrendatario se aprovechara de ellos).

Si la entrega no se producía tempestivamente, incurriría en mora. Con ello, su responsabilidad se agravaba, pasando a responder siempre que se produjera un daño en la cosa arrendada, independientemente de cuál fuera la causa de su incumplimiento⁴³ (salvo que el *conductor* pudiera demostrar que ese mismo daño también se hubiera producido habiendo cumplido en tiempo⁴⁴). Asimismo, al tratarse de un contrato de buena fe, el arrendatario quedaría obligado al pago de intereses desde el nacimiento de la mora⁴⁵. Finalmente, en el caso en que se negara a restituir, Zenón estableció que el juez castigara a los invasores de una posesión ajena o a los arrendatarios que se oponían indebidamente a la devolución de los bienes a dar al propietario tanto la cosa como la estimación de la misma⁴⁶.

a.3) La última obligación del *conductor* es el pago del precio, que supone la causa por la que el *locator* le entregó la cosa para que la disfrutara temporalmente.

La obligación del abono de la renta acordada es una obligación genérica, y teniendo en cuenta que *genus nunquam perit*, estará obligado a ella y suyo será el riesgo por el incumplimiento de la misma. No obstante, el contrato de arrendamiento es un contrato sinalagmático, lo que hace que los deberes entre una y otra parte estén conectados. Esto conlleva que la obligación de pago dependa en primer lugar de que el arrendador le haya facilitado la cosa y que ésta reúna las condiciones pactadas o, a falta de pacto, las objetivamente adecuadas para ser de utilidad al arrendatario; y en segundo lugar, que se pueda hacer normal uso de la cosa durante la duración del contrato⁴⁷. En caso contra-

⁴¹ D., 19,2,15,2.

⁴² Ulp., D., 19,2,14.

⁴³ Vid. Pomp., D., 45,1,23. Cfr. también Ulp., D., 45,1,82,1. Sobre ello, vid. MARRONE, M., *Istituzioni di Diritto Romano*, Palumbo, Palermo, 1989, pp. 590 y ss; VOLTERRA, E., *Instituciones de Derecho Privado Romano*, cit., pp. 618 y ss.

⁴⁴ Gayo, D., 16,3,14,1.

⁴⁵ Marciano, D., 22,1,32,2,

⁴⁶ C., 4,65,33. En el mismo sentido, C., 8,4,10.

⁴⁷ Cfr. D'ORS, A., *Derecho Privado Romano*, cit., p. 594.

rio, como vimos, el *conductor* podría detraer del pago la parte correspondiente al tiempo que no pudo disfrutar de la cosa cuando el perjuicio fue causado sin responsabilidad del *locator*⁴⁸.

Parece que esta solución buscaba en cierta medida equilibrar la relación entre las dos partes haciéndolas partícipes de la pérdida. Obviamente, el mayor perjudicado siempre sería el arrendador, que no sólo asumiría el riesgo de pérdida o deterioro de la cosa, sino que también perdería las rentas mientras el bien no pudo ser utilizado por el arrendatario (*periculum est locatoris*). Sin embargo, el arrendatario también debería asumir cierto perjuicio sin posibilidad de indemnización. Así, cuando la imposibilidad de uso de la cosa se producía únicamente por un breve espacio de tiempo, debería asumir la pérdida total o parcial de su disfrute sin posibilidad de desvincularse del contrato^{48a}. Asimismo, cuando los daños en las cosas arrendadas hubieran malogrado los frutos que estas producían y a los cuales tenía derecho el arrendatario, este los perdía, así como el trabajo invertido para producirlos, sin poder exigir indemnización alguna. En este caso, como ya dijimos, el *locator* debería asumir el daño en el bien –si se había producido–, pero parece que sólo perdería la renta cuando la merma de frutos se produjera por fuerza mayor; el *conductor*, por su parte, parece que asumiría, respecto a los frutos, todo el riesgo de pérdida excepto si se producía por fuerza mayor; perdería en este caso no sólo los frutos, sino también todo esfuerzo y gasto dedicado a su generación⁴⁹. En cambio, cuando el *locator* era responsable del incumplimiento el *conductor* no sólo estaba legitimado a dejarle de pagar la renta, sino que le podía exigir responsabilidad por la totalidad del daño producido (*in id quod interest*)⁵⁰.

En la misma línea del equilibrio inter partes y del reparto del *incommodum* debemos situar los pequeños daños que sufre la cosa pero que no impedían al arrendatario su uso (aunque sí lo podían limitar levemente). En estos supuestos, el arrendatario debía soportar las molestias que le ocasionaban su reparación por parte del dueño sin tener derecho a indemnización. Al dueño le competía afrontar el gasto extraordinario de conservación, mientras que al arrendatario debía asumir los perjuicios de la leve limitación del uso y de la reparación.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a las que estaba sujeto el *conductor*, la ley concedió al *locator* una hipoteca sobre los frutos de los fundos rústicos arrendados. Así Pomponio señala que los frutos se entienden tácitamente hipotecados a favor del propietario del fundo arrendado⁵¹. Además, esta hipoteca tácita recaía sobre los bienes que introducía el inquilino en los inmuebles objeto del arrendamiento (*invecta et illata*). En este sentido, Paulo indicaba que pudiendo existir una convención tácita, los muebles y semovientes introducidos en las viviendas arrendadas quedaban hipotecados a favor del arrendador, aunque nada se hubiera acordado⁵². Y Marciano señalaba que Pomponio escribió que tanto por las rentas debidas como por lo que se hubiere deteriorado con culpa, está obligado el inquilino, y sujetas a *pignus* sus cosas llevadas en

⁴⁸ Alf., D., 19,2,30,1, Afr., D., 19,2,33.

^{48a} D. 19,2,27pr.

⁴⁹ Más sobre este tema se puede encontrar en Ulp., D., 19,2,15,2-7.

⁵⁰ Vid. Ulp., D., 19,2,19,1; id., D., 19,2,15,8.

⁵¹ D.,20,2,7,pr.

⁵² D., 2,14,4,pr.

introducidas⁵³. Igualmente, Neracio parecía opinar que si se arrendó un almacén, alberque o solar también se producía la tácita convención sobre las cosas allí traídas⁵⁴. Cabe preguntarse si esta hipoteca legal se extendía, además de a los objetos del inquilino dejados en la vivienda, también a los que el colono llevaba al campo arrendado. Parece que no. En este sentido, Neracio señalaba que sólo estaban sujetos a esta hipoteca tácita los objetos que el inquilino dejaba en la vivienda, pero no lo de los colonos en los campos⁵⁵.

CONCLUSIÓN

Como conclusión a todo lo expuesto, podemos señalar que el *locator* en el arrendamiento de cosa tiene la obligación de poner a disposición del arrendatario la cosa arrendada y de facilitarle su uso y disfrute durante el tiempo del arrendamiento. En consecuencia, a él compete procurar que la cosa se encuentre en plenas condiciones para prestar servicio al arrendatario, lo que le hace asumir los gastos necesarios de conservación. Y él es también quien debe asumir la responsabilidad cuando esto no se consigue. Sin embargo, en tal caso debemos escrutar la causa de la imposibilidad: si fue por su dolo o culpa, deberá indemnizar al arrendatario por los daños producidos; si fue por otra causa, deberá permitir una reducción de la renta (o la extinción del contrato en los casos más graves).

Aparte de esta responsabilidad por los daños sufridos en el bien arrendado, parece que también podemos perfilar un sistema de responsabilidad por la pérdida o deterioro de aquello que era del arrendatario (o lo terminaría siendo) y estaba sito en la cosa arrendada. Este es el caso, por ejemplo, de las cosas que el *inquilinus* introducía en los inmuebles arrendados. Respecto a ellas, la regla general –como parece lógico– era que el riesgo de pérdida lo asumía el propietario de las mismas (el *conductor*). Sin embargo, esta regla general tenía alguna excepción.

Así, cuando la cosa arrendada era fructífera, la responsabilidad con respecto a la pérdida de los frutos gestantes (que no eran todavía del arrendatario, pero que estaban destinados a serlo) era asumida por el *conductor*, excepto cuando se perdían por fuerza mayor. En ese caso, se extinguía la obligación del pago de la renta. La razón posiblemente debamos buscarla en un intento de equilibrar pérdidas en situaciones de desgracia cuando la finalidad del contrato de arrendamiento era explotar un bien fructífero cuyos frutos se utilizarían para pagar la renta. Con esta solución, el *locator* perdía el dinero acordado y el *conductor*, lo invertido para su producción (incluyendo su trabajo).

Y también se sitúa al margen de la regla general que dicta que la pérdida de las cosas que el arrendatario deja en el bien arrendado debe ser soportada por él en los casos de alquiler de almacenes. Allí el arrendador (*horrearius*) respondía por custodia de la pérdida de lo almacenado en sus instalaciones por el arrendatario. En estos supuestos, la asunción del riesgo por parte del *locator* parece fundamentarse en el compromiso asumido, que no sólo era proporcionar el lugar para que el *conductor* guardase sus cosas, sino también la vigilancia de las mismas.

⁵³ D., 20,2,2.

⁵⁴ Ulp., D., 20,2,3.

⁵⁵ D., 20,2,4,pr.

En relación con el conductor, éste respondía del cuidado y devolución de la cosa. Dicha responsabilidad llegaría, por lo menos en tiempos de Justiniano, hasta la culpa. Además, debía abonar la renta acordada por el disfrute del bien. Y como garantía de pago se estableció una hipoteca legal que recaía, en caso de fundos rústicos, sobre los frutos obtenidos y, en caso de urbanos, sobre los bienes introducidos por el inquilino. Se impidió, en cambio, que esta garantía legal se extendiese también a los bienes que el colono introducía en las fincas rústicas arrendadas, pues éstos eran frecuentemente los medios de producción con los que contaba para su subsistencia (habiendo quedado ya garantizado en buena medida el pago con el gravamen de los frutos).

ABSTRACT: The subject of this paper is the liability of the parties in the lease contract (*locatio conductio rei*). The paper begins with the words from *I.*, 3,24 where it is explained that the contract of sale and the lease contract are very similar (*Locatio et conductio proxima est emptioni et venditioni iisdemque iuris regulis consistit*). On this basis, the analysis of the *conductor* and *locator* liabilities will show the similarities between the two contracts. But also that the different goals that they pursue have as a consequence a different liability regulation, specially if we study the risk of destruction or damage of the thing and the *conductor* obligation to keep and return the object.

KEYWORDS: Lease contract, liability, risk.