

P. ¿Qué es arrendamiento?

R. El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga á hacer usar ó disfrutar á la otra de una cosa durante un tiempo convenido, ó á hacer para él alguna cosa mediante una retribución (*merces*) determinada.

Llámase *locator* (arrendador) el que se obliga á entregar la cosa ó su industria (1); *conductor* (arrendatario, locador) el que se obliga á pagar la retribución (2).

Este contrato produce, como la venta, dos acciones directas: la acción *locati* ó *ex locato*, que se da al *locator*, y la acción *conducti* ó *ex conducto*, que pertenece al *conductor*.

P. ¿Cuándo es perfecto este contrato?

R. Lo es, como la venta, por el sólo consentimiento de las partes, luego que han determinado la suma que una de ellas deberá pagar á la otra (3). Como en la venta, esta suma debe fijarse, sea por los mismos contratantes, sea por un árbitro designado (4).

P. ¿Hay arrendamiento cuando se envía un vestido á un sastre para que lo componga, mediante un salario que no se ha determinado y en que se debe convenir después?

R. No, señor: después de una larga controversia se decidió que no existía aquí, en verdad, un arrendamiento. Tampoco hay un *mandato*, porque éste es gratuito y aquí el sastre no ha creído trabajar gratuitamente. No hay más que un contrato *innominado*, para la ejecución del cual se da, no la acción *locati* ni la acción *mandati*, sino la acción *præscriptis verbis*. (V. lib. III, tít. XIII.)

P. ¿Habría arrendamiento en la convención por la cual dos personas se convinieran para que cada una de ellas pudiese

(1) Sin embargo, el empresario que se encarga de ejecutar un hecho cualquiera, v. g., de construir un edificio, se llama *conductor*; el que le encarga es el *locator*. (L. 11, § 3; L. 13, §§ 1, 2 y 4, ff. *loc. cond.*)

(2) Cuando se trata de bienes raíces, el arrendador se llama *colonus*.

(3) A menos que se hayan convenido en redactar la convención por escrito. (V. lib. III, tít. XXII.)

(4) Puede aplicarse á la *merces* del arrendamiento todo lo que hemos dicho del *pretium* de la venta.

respectivamente disfrutar ó usar de una cosa perteneciente á la otra, por ejemplo, en la convención por la cual dos vecinos convinieran en prestarse mutuamente sus bueyes para labrar sus campos?

R. No, señor: tal convención no sería un verdadero arrendamiento, porque la retribución de éste, así como el precio de la venta, ha de consistir en una suma de dinero. No habría tampoco un comodato en semejante convención, porque el comodato es gratuito, y aquí cada vecino no usa gratuitamente de los bueyes de otro, pues está obligado á prestar los suyos. Esta convención, pues, no produciría la acción *locati* ni la *commodati*; pero el que así hubiese prestado sus cosas tendría la acción *præscriptis verbis* para hacerse indemnizar del daño que por la no ejecución del contrato hubiera sufrido. (Véase lib. III, tit. XIII.)

P. La analogía que existe entre la venta y el arrendamiento, ¿es tal que en muchos casos se puede dudar de si se ha realizado la una ó el otro?

R. Sí, señor. Tal es el caso en que se recibe un terreno para disfrutarlo perpetuamente mediante una suma que debe pagarse al propietario; de suerte que, mientras el pago del canon no se interrumpa, no se podrá retirar la finca al que la tomó, ni á sus herederos, ni á los que aquél ó sus acreedores hubieran transmitido sus derechos de un modo cualquiera. Para que cesasen las dudas que habían surgido sobre la naturaleza de este contrato, Zenón formó de él, con el nombre de *enfiteusis* (1), uno distinto de la venta y del arrendamiento, cuya naturaleza debía ser determinada por la convención de las partes, según las cláusulas convenidas por ellas. En defecto de convención sobre los casos fortuitos, Zenón quiso que la destrucción total perjudicase al propietario, y que, por el contrario, sufriese el enfiteuta la pérdida parcial (2).

(1) El nombre de enfiteusis viene de ἐμφύτεύω, que significa sembrar, porque ordinariamente el enfiteuta obtenía con este fin terrenos incultos, destinados á ser cultivados. Así es como la República ó las ciudades municipales daban á los ciudadanos terrenos señoriales. (V. pág. 54.)—Obsérvese que el enfiteuta, cuando es puesto en posesión de los terrenos, adquiere una especie de servidumbre á ellos inherente, llamada *jus emphyteuticum*, que le asegura en cierto modo, y salvo el pago del censo, todas las ventajas de la propiedad. Tiene, para reclamar la cosa contra todo poseedor, una reivindicación útil.

(2) Así, en el primer caso, el enfiteuta cesa de pagar el canon, en lo cual difiere del comprador que debe pagar el precio, aunque la cosa se pierda completamente. En el segundo caso, el enfiteuta, á pesar de las pérdidas que sufra, debe pagar el censo debido mientras que subsista el suelo: en esto se diferencia del colono que, cuando no recoge la cosecha por esterilidad ó por otro cualquier suceso semejante, queda descargado de su arriendo. (L. 15, § 2, ff. *loc. cond.*)

P. ¿Ha existido controversia para saber si hay venta ó arrendamiento en el caso en que Ticio ha convenido con un platero en que éste le haga dos anillos de un peso y de una forma determinadas, proporcionando el oro necesario, y recibiendo, por ejemplo, diez áureos?

R. Sí, señor. El jurisconsulto Cassio opinaba que había venta relativamente á la materia, y arrendamiento relativamente á la construcción. Sin embargo, prevaleció la opinión de que sólo había venta. Mas si Ticio hubiese proporcionado la materia y fijado un salario para el trabajo, el contrato sería un arrendamiento: jamás esto se ha puesto en duda.

P. ¿Cuáles son las obligaciones del arrendador y del arrendatario?

R. La extensión de las obligaciones respectivas del arrendador y del arrendatario se determina por las cláusulas accesorias del contrato; y en defecto de convenciones expresas, por la equidad (*ex æquo et bono*, § 5), como en todos los contratos consensuales. (V. lib. III, tit. XXII.)

El arrendador está obligado á entregar la cosa arrendada, y á conservarla tal que el arrendatario pueda servirse de ella durante todo el tiempo del arrendamiento. Si, á consecuencia de un caso fortuito, se halla imposibilitado de entregar la cosa ó de conservar al arrendatario en su disfrute, el arrendamiento se anula ó hay lugar á la remisión del alquiler. El arrendador está obligado á responder de todos los daños que la cosa pueda ocasionar al arrendatario, si provienen de culpa suya, aunque sea leve (1).

El arrendatario está obligado á pagar la suma convenida; debe gozar de ella como un buen padre de familia, emplear la mayor diligencia para la conservación de la cosa y restituirla al fin del arrendamiento. Responde de la pérdida ó del deterioro sufrido por su negligencia: en todos los demás casos los riesgos de la cosa son para el propietario.

P. ¿Concluye el arrendamiento á la muerte del arrendatario?

R. No, señor: el arrendamiento continúa existiendo respecto de los herederos del arrendatario como de él, durante todo el tiempo que resta por correr (2), porque en general los con-

(1) La impericia de un obrero, que á pesar de su cuidado más diligente hubiera deteriorado la cosa, se consideraría como culpa.

(2) De otra manera sucede en el usufructo (V. lib. II, tít. I, y tít. IV), que se distingue, por otra parte, del arrendamiento por diferencias esenciales. El usufructuario tiene el derecho (*absoluto*) del disfrute; el locatario goza sin tener el disfrute, porque se le hace disfrutar y hay obligación de ello. (V. lib. III, tít. XIV.) Resulta, pues, que si el arrendador enajenase la cosa arrendada, el que la adquiriese

tratos obligan, no sólo á los contratantes, sino también á sus herederos.