

INQUILINUS [Inquilinus]

Margarita FUENTESECA DEGENEFFE*
 Universidad de Vigo, España

RESUMEN

Se describe aquí la posición social y jurídica que tuvo el *inquilinus* en Roma a través del análisis de las fuentes literarias, y también del derecho clásico romano, principalmente en contraposición con la noción del *colonus*. El aprovechamiento económico de un predio urbano era muy diferente al del predio rústico y justifica la diferenciación que los juristas clásicos romanos establecieron entre ambas nociones. También se propone aquí una explicación, basada en el análisis de las fuentes de época postclásica, de la radical degradación que experimentó la condición del *inquilinus* en el s. IV.

PALABRAS CLAVE

Locatio conductio – Inquilinus – Colonus – Pensio – Mercēs-

ABSTRACT

The social and legal position that the *inquilinus* had in Rome is described here through the analysis of literary sources, and of classical Roman law, mainly in contrast to the notion of the *colonus*. The economic use of an urban property was very different from that of a rural property and justifies the differentiation that the classical Roman jurists established between both notions. An explanation is also proposed here, based on the analysis of postclassical sources, of the radical degradation that the condition of the *inquilinus* experienced in the 4th century.

KEY WORDS

Locatio conductio – Inquilinus – Colonus – Pensio – Mercēs.

RECIBIDO el 22 de mayo de 2022 y ACEPTADO el 11 de enero de 2023

* Catedrática de Derecho Romano en la Facultad de Ciencias Jurídicas y del Trabajo de la Universidad de Vigo. Dirección postal: Campus As Lagoas número 36310, Vigo, Pontevedra, España. Correo electrónico: mfd@uvigo.es. ORCID: 0000-0003-2904-7294.

I. *Inquilinus*, según la definición de Festo¹, es “*qui eundem colit focum vel eiusdem loci cultor*”, esto es, el que cultiva el mismo hogar, o el cultivador de un mismo lugar.

Ésta es la noción genérica de la palabra *inquilinus* que existía en la Roma clásica, y que, además, se utiliza en las fuentes literarias latinas en diferentes contextos, para designar a una persona que no es originaria de un lugar o que no tiene un derecho originario. Así, en Salustio (Cat. 31) aparece Catilina llamando a Cicerón, que había nacido en Arpino (“*Arpinum*”), *inquilinus civis urbis Romae*”. Aquí *inquilinus* tiene cierta connotación despectiva, puesto que pone de manifiesto que Cicerón, por haber nacido fuera de Roma, no habría contribuido al esplendor de la ciudad, y, por eso sería un ciudadano inquilino de la ciudad de Roma, esto es, que gozaba del mismo *status* social y jurídico que los ciudadanos, pero sin haberlo merecido debidamente.

La misma sutil diferencia existe entre el que es *inquilinus* de una región y el que es *dominus*. Así en las *Historiae Philippicae* se califica a los masilienses como *inquilini*, que, con el paso del tiempo, serían considerados *domini* de la región (43, 4²: *Massilienses, qui nunc inquilini videantur, quandoque dominos regionum futuros*). Por tanto, *inquilinus* sería el que viene de fuera de la región, distinto del *dominus* de las tierras, condición que se podía alcanzar con el paso del tiempo, cuando el origen foráneo de los habitantes hubiese pasado al olvido.

Asimismo, existe la distinción entre el *inquilinus*, que sería el mero habitante de un edificio o de una casa, frente al que es *dominus* o propietario de la misma. Cicerón, en Phil. 2, 41, 105 le recuerda al que retorna a su casa que ahora ya no es dueño, sino inquilino (“*te inquilino (non enim domino) personabant omnia vocibus ebriorum...*”). En el mismo sentido son mencionados en la Vulgata (Job, 19:15) los *inquilini* entre las personas que habitan una misma casa, que eran distintos del dueño y ajenos a la familia, y más bien cercanos a los siervos. Aquí los *inquilini* de la *domus* y las siervas tomaban al dueño de la casa por un extraño, siendo este casi como un extranjero -o desconocido- ante sus ojos (“*mei inquilini domus meae et ancillae meae sicut alienum habuerunt me et quasi peregrinus fui in oculis eorum*”). Y, en general, inquilinos serían cualquier tipo de habitantes de una casa, que vivían de un oficio o de trabajos manuales, a diferencia de los dueños, distinción que aparece en Séneca (Ep. 56, 4), que se queja de los ruidos que tiene alrededor, provenientes de los carros que pasan por la calle, y también de los habitantes de la casa, que eran el *faber* (artífice u operario, trabajador de la madera, la piedra o el metal) inquilino y el herrero vecino (“*fabrum inquilinum et ferrarium vicinum...*”).

Pero también aparece en las fuentes literarias el término *inquilinus* aplicado a las cosas incorporales o espirituales, así p. ej., unas costumbres son las de los antepasados y, por tanto, respetables, frente a otras, que serían sus inquilinas, como las califica Varrón: en cierto momento, en lugar de los *mores maiorum*, entraron como inquilinas la impiedad, la perfidia, la impudicia (“*in quarum locum subierunt*

¹ *De verb. signif.* (ed. Lindsay, Stuttgartiae-Lipsiae, Teubner, 1997), p. 94, v. *inquilinus*.

² *Iustini Historiarum Philippicarum ex Trogo Pompeio excerptarum libri XLIV*.

inquilinae, impietas, perfidia, impudicitia”, *apud Non.* 403, 28). También, según Tertuliano, el alma es la inquilina de la carne (*anima inquilina carnis, Res. Carn.* 46 *fin*) en el sentido de que el alma, al estar sujeta a los designios de la carne, se rebaja temporalmente a su misma naturaleza. Con la palabra *inquilinus* se designaba, pues, algo que no es propiamente originario o genuino, pero disfruta del mismo *status* que la cosa genuina, y por este motivo en la mayoría de los casos la palabra adquirió un significado despectivo. Así Séneca, para poner de manifiesto que hay filósofos auténticos y verdaderos y otros que no lo son, afirma que a unos no los llamaría discípulos de los filósofos, sino sus inquilinos (“*quos ego non discipulos philosophorum, sed inquilinos voco*”, Ep. 108).

Asimismo, tiene carga despectiva el vocablo en un pasaje de Amiano Marcelino (30,5,6), donde los deudores, perseguidos por los cobradores de impuestos, como no tenían nada con que pagar, son calificados como los perpetuos inquilinos de las cárceles (“*erant perpetui carcerum inquilini*”). Y con máxima carga despreciativa usa el término Cicerón, que prácticamente equipara a las ratas a los inquilinos que habitan en una región, al afirmar que estos serían los penúltimos en abandonar o migrar de una tierra, antes que aquellas: “*itaque non solum inquilini, sed mures etiam migraverunt*” (Cic. Att. 14,91).

En cambio, en los escritos de los juristas clásicos romanos no se encuentra este sentido despectivo del término, sino que se usa con un muy preciso significado, como vamos a ver: el *inquilinus* es el arrendatario de un predio urbano, que se sitúa en el mismo plano que el arrendador en cuanto al uso o explotación de una casa o edificio, por medio del contrato de la *locatio conductio*. Aquí el vocablo está exento de toda connotación denigrante porque en la relación contractual establecida entre el *locator* y el inquilino, cada uno encuentra la satisfacción de un interés económico, que está en relación de reciprocidad con el interés del otro: el inquilino usa o explota económicamente el inmueble y el *locator* recibe a cambio una pensión. Aquí, pues, sería plenamente aplicable la definición de *inquilinus* que establece Festo por medio de las escuetas palabras, citadas en cabeza de este artículo: el que cultiva el mismo hogar o el mismo lugar junto a otro.

Sin embargo, este *status* jurídico del *inquilinus* cambió radicalmente en la etapa postclásica romana, igual que el del *colonus*, cuando fueron ambos considerados meros sujetos productores de rentas a favor del *locator*, quedando prácticamente en situación de semiesclavitud, como vamos a ver³.

II. En el contrato de *locatio conductio* hay que distinguir la figura del *locator*, que es el titular de la *possessio* o del *uti frui* de una cosa⁴, y la del *conductor*, ya

³ Sobre la noción jurídica de *inquilinus* no hay bibliografía específica alguna, salvo la que alude tangencialmente al inquilino al analizar el contrato de *locatio conductio* en general. Sobre este contrato en concreto sí se puede encontrar un elenco extenso de la bibliografía existente a mediados del s. XX, en AMIRANTE, Luigi, *Ricerche in tema di locazione*, en *BIDR.*, 62 (1959), pp. 9-119; v. *locazione (dir. rom.)*, en *NNDI*. IX (1963), pp. 991 ss.; MASI, Antonio, v. *locazione (storia)*, en *ED*. 24 (Milano, 1974), pp. 907-918, IMPALLOMENE, Giambattista, *Locazione nel diritto romano*, en *Scritti di diritto romano e tradizione romanistica* (Padova, Cedam, 1996), pp. 651 ss.

⁴ Para ser *locator* había que tener titularidad de los frutos (naturales o civiles) de la cosa

sea colono o *inquilinus*, que no es *possessor* de los frutos o rentas, sino que está meramente autorizado a llevárselos a cambio del pago de una pensión. El nombre del *conductor* viene de *conduco*, esto es, sacar, reunir o juntar, llevar consigo o bien personas (reunir las tropas o el ejército en un lugar concreto, *Caes. Gal. 2,2*), o bien cosas (viñas, *vineas*, Cic. Phil. 8,6,17)⁵. En el marco de la *locatio conductio* el término *conductor* se refiere al que recolecta u obtiene los frutos de la cosa arrendada, que el *locator* pone a su disposición a cambio de una *merces* o *pensio*.

Así pues, *conductor* es una noción genérica, dentro de la cual se pueden distinguir las figuras del *colonus* y del *inquilinus*. El que tomaba en arriendo un predio rústico se llamaba *colonus*, noción que proviene de *colere* (*colo, colui, cultum*), que significa cultivar, originariamente, los frutos naturales. El *colonus* es, por tanto, el que, mediante la *locatio conductio*, tiene derecho a llevarse los frutos de una cosa porque los ha cultivado. Y el *inquilinus* es el que, también dentro del contrato de *locatio conductio*, obtiene los frutos de una cosa, pero sin haber realizado un cultivo agrícola, ya que *incolare* significa habitar simplemente, porque sería la negación de la actividad de cultivar. Este verbo, conjugado en primera persona plural, *incolimus*, se refiere a la idea de habitar conjuntamente, de donde podría derivar la palabra *inquilinus*.

arrendada, esto es, tener la *possessio* sobre ellos. Y la *possessio*, entendida como titularidad de los frutos o rentas de una cosa, además del *dominus* y el propietario pretorio (o *possessor ad usucapionem*), la tenía también el acreedor pignoraticio, cuando la *conventio pignoris* se hacía con *traditio possessionis*. Concretamente, cuando en garantía del pago de una deuda se pignoraba un predio rústico, lo cual tenía lugar con *traditio possessionis* al acreedor, se convertía este en *possessor* de los predios dados en prenda por medio del acuerdo con el deudor, llamado *constitutum possessorium*. Gracias a este acuerdo, al convertirse el acreedor en titular de la *possessio*, puede este actuar como *locator*, y dar en arriendo el fundo al propio deudor, que mantiene así su plena capacidad para el pago de la deuda, que el acreedor recibe en forma de rentas. Y el *locator*, titular de la *possessio*, no la perdía cuando contrataba con un *conductor*, sino que se consideraba que poseía por medio de estos (D. 41,2,37 *Marcian. l. s. ad form. Hypoth.*). El *locator* lo que hace es retener la *possessio* por medio de otro, el colono o inquilino (Gai. 4,153 = I. 4,15,5; D. 41,2,25,1 Pomp. 23 *ad Q. Muc.*). Por tanto, no eran poseedores ni el colono ni el inquilino, como se vuelve a reiterar en época algo más tardía, en el año 365, en la C. 7,39,2. Pero también podía ser *locator* el usufructuario, que no era titular de la *possessio* (a la que se accedía solo por medio de *traditio*) sino titular de un derecho real, constituido por el dueño de la cosa, que le confería la titularidad dominical del *uti frui*, esto es, de los frutos o rentas de una cosa, frente al que tenía el mero título de dueño o nudo propietario. Si el *fructuarius* era el *locator* recibía los frutos no como *possessor*, sino como titular dominical del *uti frui* que era. Por eso nos recuerda Ulpiano: ni el usufructuario (*fructuarius*), ni el colono ni inquilino, que están en el predio, son poseedores (D. 43,26,6,2, Ulp. 71 *ad ed.*).

⁵ BENVENISTE, Émile, *Le vocabulaire des institutions indo-européennes* (Paris, Les Editions de Minuit, 1969), I, pp. 102-103, aclara el origen del vocablo *locatio conductio*. *Conducere* significa primero conducir en la práctica del reclutamiento y se confirma esta noción cuando el jefe (*dux*) contrata a hombres a cambio de dinero: *conducere mercede*. *Duco* significa conducir, cuyo sentido primero, según Benveniste, es sacar, o llevar según la línea establecida. *Locare* significa poner una cosa en el lugar que le corresponde, y el vocablo experimenta una especificación, según Benveniste, cuando se aplica a los hombres o al trabajo, con mayor motivo si se determina el precio que se paga a cambio: *locare operam suam tribus nummis*, aparece en Platón.

Por medio del contrato consensual de la *locatio conductio*, el *locator* ponía a disposición del *conductor* una cosa, autorizándole a aprovecharse de los frutos a cambio de una renta, bien sea *merces* o *pensio*. La noción de renta es distinta a la de precio, porque la cuantía de la *merces* o *pensio* se determinaba en función de los frutos que se podían obtener de la cosa arrendada en un plazo concreto, que las partes tomaban como referencia. Y las fuentes mencionan siempre, cuando se refieren al *colonus* o al *inquilinus*, al pago de una pensión (*pensio*), cuya diferencia con la *merces* es difícil de determinar. La *pensio* parece ser propiamente una renta que se paga a cambio de la explotación de los frutos, cuya cuantía fijan las partes a un tanto alzado o en global, tomando como referencia un plazo de tiempo concreto. En cambio, la *merces* sería la renta que se paga por lo que valen los frutos de la cosa, que son perfectamente cuantificables por unidades de tiempo (de ahí el *mercennarius*), por días, meses, años, etc.

Por tanto, si se trataba de algún bien susceptible de explotación agrícola, como un fundo rústico, con la *locatio conductio* no se realizaba una venta de los frutos con pago del precio aplazado, sino que se acordaba entre las partes el aprovechamiento, a favor del colono, de los frutos, que, en un plazo de tiempo determinado, podía producir el fundo arrendado, y que aquel pagaría en forma de pensión⁶. La obligación del pago de la pensión a cargo del colono nacía en el momento de la entrada del colono en el fundo (*importatio in fundo*), porque sin esta no podía existir el aprovechamiento de los frutos naturales. Y puesto que la entrada la tenía que realizar el colono con el instrumental necesario para llevar a cabo el concreto cultivo de que se tratase, se entendía que este consentía expresamente la pignoración de sus aperos en garantía del pago de la pensión.

Pero el *inquilinus* que arrienda un predio urbano no utiliza el edificio o vivienda para una actividad de explotación agrícola, sino normalmente para ejercer una profesión u oficio y a la vez como vivienda. Por tanto, el *inquilinus* estaba autorizado a la explotación de los frutos (civiles) del edificio o vivienda, con la diferencia de que aquí la obligación del pago de la pensión comenzaba a partir de la puesta a disposición del edificio o la vivienda por parte del *locator*. Aquí no

⁶ Existen también los casos descritos en *de agri cultura* de Catón, del siglo II a.C., en cap. 146, 149 y 150. Aquí aparecen diversos formularios que servían de modelo para los contratos de explotación de los productos agropecuarios. Se trata de tres supuestos de compraventa, que tienen como característica común que el objeto vendido requiere una determinada actividad agrícola para su obtención por parte del comprador: la recolección de aceitunas, la conducción del ganado, o la obtención del producto de un rebaño de ovejas. En todos ellos aparecen pignorados determinados bienes del comprador en garantía del pago del precio, que presenta la peculiaridad de ser aplazado, esto es, que se produce una vez obtenido el producto agropecuario por el comprador. Son estas figuras híbridas entre la *locatio conductio* y la *emptio venditio*, porque el acuerdo se refiere específicamente a la obtención de los frutos naturales que producen esos bienes concretos, y termina en el momento que se han obtenido. Por este motivo se pueden considerar como vendidos a cambio de un precio aplazado. Pero cuando el acuerdo de las partes se refiere a la obtención de unos frutos a favor del colono o del inquilino tomando como referencia un plazo de tiempo determinado, entonces el *conductor* paga una *pensio*, y no un precio, y la figura es la *locatio conductio*. En este punto concordamos con AMIRANTE, Luigi, *v. locazione (dir. rom.)*, cit. (n. 3), p. 992, para quien muchos pasajes de las fuentes atestiguan una antigua promiscuidad entre la venta y la locación, siendo ejemplo de ello Gai. 3,145.

era determinante ni tenía mayor relevancia el momento de la entrada del inquilino en la vivienda, y, en consecuencia, se entendía, sin más, que los enseres que introducía en la vivienda estaban tácitamente pignorados en garantía del pago de la pensión, cuestión que trataremos más adelante.

Por otra parte, no debe confundirse el *inquilinus* con el *habitor*. Ulpiano en D. 9,3,1,9 (*lib. 23 ad ed.*) deja bien claro que la noción de *habitor* es distinta a la de *inquilinus*: “*Habitare autem dicimus vel in suo vel in conducto vel gratuito. hospes plane non tenebitur, quia non ibi habitat, sed tantisper hospitatur, sed is tenetur, qui hospitium dederit: multum autem interest inter habitatorem et hospitem, quantum interest inter domicilium habentem et peregrinantem*”. Para Ulpiano, pues, el verbo *habitare* se aplica al que habita en lugar propio, o arrendado, o de forma gratuita, y es diferente al *hospes*, el huésped, que solo se hospeda; la diferencia entre un *habitor* y un huésped es la misma que entre el que tiene un domicilio y el que está de paso⁷. Así pues, el *habitor* no es propiamente un *inquilinus*, y los juristas clásicos distinguieron con claridad estas dos figuras. El segundo tiene derecho a la explotación económica del predio urbano, esto es, al aprovechamiento de sus frutos civiles. El *habitor*, en cambio, simplemente tiene derecho a morar o habitar en el inmueble, bien sea propio, o como arrendatario, o de forma gratuita⁸. En ciertos casos el *habitor* incluso ocupa algunas dependencias de la *domus* junto al *dominus*. Si el *habitor* es arrendatario de las dependencias que ocupa lo que paga es una *merces*, distinción que aparece muy claramente en las fuentes, como también veremos.

III. El contrato de *locatio conductio*, como es sabido, se perfeccionaba con el consentimiento de las partes, acordando ambas que una de ellas pondría a disposición de la otra una cosa para su uso y disfrute a cambio del pago de una *merces* o *pensio*. Y, según Kaser⁹, una cuestión todavía no aclarada es si, a falta de acuerdo entre las partes, el *conductor* tenía que pagar la renta antes o después de transcurrido el plazo pactado para el arriendo. En nuestra opinión, no podía

⁷ Son distintos, por tanto, el inquilino y el *habitor*, figuras que no distingue AMIRANTE, Luigi, *Locare habitationem*, en *Studi in onore di Biondo Biondi* (Milano, Giuffrè, 1965), II, pp. 457-465.

⁸ La *habitatione* para los juristas clásicos es el derecho de *usus* (el nudo uso, sin el usufructo, D. 7,8,1,1) referido a un lugar destinado a la vivienda (*habitatione*), esto es, el derecho a habitarla solamente sin explotarla económicamente. En D. 7,8,2,1 (Ulp. 17 *ad Sab.*), Ulpiano afirma que el que tiene el *usus* de una casa (ya si se dejó un legado al marido o a la mujer), puede habitar en ella no solo él, sino también su familia. Y se adhiere Ulpiano a la opinión de Celso, conforme a la cual también podría habitar allí con sus libertos, y asimismo recibir a un huésped; y a la opinión de Labeón, para quien el que personalmente habita puede recibir a un inquilino, y asimismo también huéspedes, y a los libertos. Así, pues, la diferencia entre el *habitor* (cuando era arrendatario) y el inquilino radicaba en que el aquel tenía personalmente que ocupar la vivienda, y fue perdiendo toda relevancia hasta que, finalmente, Justiniano, en una constitución del año 530 (C. 3,33,13) dispone que el legado de habitación es un caso que se rige por derecho propio (*ius proprium*), admitiendo que el titular del derecho de habitación pueda arrendar la vivienda, porque no ve diferencia alguna entre que el mismo legatario permanezca en la vivienda o la ceda a otro, a cambio de una renta (I. 2,5,5).

⁹ KASER, Max, *RPR*, (München, Beck, 1971), I, p. 567.

haber en Roma una regla conforme a la cual en unos casos sería obligatorio el pago por anticipado de la renta (*praenumeratio*) y en otros el pago por plazos vencidos (*postnumeratio*), buscada inútilmente por Litewski¹⁰.

Litewski llega a la conclusión de que la *postnumeratio* tenía lugar prioritariamente en el arrendamiento del suelo (*Bodenpacht*), mientras que *praenumeratio* tenía lugar principalmente en el arrendamiento de una casa (y también de un balneario). Pero, según Litewski, era decisivo siempre el acuerdo de las partes, y este podría recaer indistintamente a favor de una u otra de las formas de pago (anticipada o aplazada). Y, concluye, en el caso de falta de pacto, no hay en las fuentes ningún indicio de que se haya resuelto esta cuestión. Pero no las conclusiones, sino es el planteamiento de Litewski el que consideramos erróneo, porque en el caso de que se pudiese pactar por las partes la obligatoriedad del pago anticipado de la pensión, este se convertiría en un requisito constitutivo de la *locatio conductio*, ya que sin que se hubiese efectuado el pago el *locator* no pondría a disposición del *conductor* la cosa arrendada, lo cual sería contrario a la naturaleza de la *locatio conductio*. Así, pues, nos vamos a centrar en el análisis de D. 19,2,33 (Afr. 8 *Quaest.*)¹¹, pasaje en el cual, según Litewski¹², Africano haría referencia a la obligación del pago anticipado de la renta por parte del *conductor*, y esto no es así, como vamos a ver.

Africano, en un extenso y algo complicado pasaje, describe una serie de supuestos, interrelacionados entre sí, en los que se resuelve el problema de la responsabilidad del *locator* frente al *conductor* por imposibilidad de uso de la cosa arrendada. De acuerdo con Litewski, este texto no está interpolado, pero, en contra de este autor, creemos que no se refiere a la obligación de pago por anticipado por parte del *locator*.

El primer supuesto que plantea Africano es aquel en el cual al *conductor* se le impide el disfrute de la cosa por una causa ajena al *locator*, como es el caso en que la cosa arrendada ha sido confiscada. En las primeras líneas del pasaje dice Africano que si se confisca un fundo dado en arrendamiento, queda obligado el *locator*, por medio de la *actio conducti*, a proporcionarle al *conductor* el *uti frui*, aunque de aquel no dependa que esto se cumpla. Y añade Africano que lo mismo sucede si se dio en arrendamiento la edificación de una casa y se hunde el solar.

¹⁰ LITEWSKI, Wieslaw, *Die Zahlung bei der Sachmiete im römischen Recht*, en *Labeo*, 49 (2003), pp. 269-290.

¹¹ D. 19,2,33 (Afr. 8 *quaest.*): “*Si fundus quem mihi locaveris publicatus sit, teneri te actione ex conducto, ut mihi frui liceat, quamvis per te non stet, quominus id praestes: quemadmodum, inquit, si insulam aedificandam locasses et solum corruisset, nihilo minus teneberis. nam et si venderis mihi fundum isque priusquam vacuus traderetur publicatus fuerit, tenearis ex empto: quod hactenus verum erit, ut pretium restituas, non ut etiam id praestes, si quid pluris mea intersit eum vacuum mihi tradi. similiter igitur et circa conductionem servandum puto, ut mercedem quam praestiterim restituas, eius scilicet temporis, quo frui non fuerim, nec ultra actione ex conducto praestare cogaris. nam et si colonus tuus fundo frui a te aut ab eo prohibetur, quem tu prohibere ne id faciat possis, tantum ei praestabis, quanti eius interfuerit frui, in quo etiam lucrum eius continebitur: sin vero ab eo interpellabitur, quem tu prohibere propter vim maiorem aut potentiam eius non poteris, nihil amplius ei quam mercedem remittere aut reddere debebis*”.

¹² LITEWSKI, Wieslaw, cit. (n. 10), p. 273.

Para explicarlo mejor establece el jurista un paralelismo con la compraventa, en la que, si se vende un fundo, que antes de ser entregado como libre, es confiscado, queda el vendedor obligado por la *actio empti*, pero solamente a la restitución del precio, no a restituir la cantidad de más de lo hubiese interesado al comprador que le fuese entregado como libre (“*si quid pluris mea intersit eum vacuum mihi tradi*”). Y sucede lo mismo, entonces, según Africano, en la *locatio conductio*. El *locator* debe restituir la pensión que se hubiese pagado, por el tiempo en que no se hubiese disfrutado, y no se le podrá exigir más por la acción de conducción (“*nec ultra actione ex conducto praestare cogeri*”). Y a continuación introduce Africano otro supuesto, en el que la imposibilidad de uso la provoca el propio *locator* o alguien a quien este deba impedírselo. En este caso, el *locator* responderá por todo lo que le importaba al colono disfrutar del fundo, donde se entiende comprendido el lucro cesante (“*quanti eius interfuerit frui, in quo etiam lucrum eius continebitur*”). Así pues, si hay responsabilidad por parte del *locator* en la imposibilidad de uso del *conductor* de la cosa arrendada, esto es, si la responsabilidad por imposibilidad de uso le es imputable al *locator*, en este caso responde este de todo el daño causado al *conductor*, incluido el lucro cesante.

Pero, en el inciso final vuelve Africano al caso primero, aquel en el cual la imposibilidad de uso no es imputable al *locator*. Dice este jurista que, si el *locator* no puede impedir que al *conductor* le sea prohibido el disfrute de la cosa arrendada, estaba obligado a condonar la pensión, o a devolverla. Son estas palabras las que se han querido relacionar (Litewski) con la obligación de pago anticipado por parte del *conductor*. Sin embargo, esto no es así, sino que las palabras de Africano demuestran, precisamente, lo contrario, ya que cabrían las dos posibilidades, pago anticipado o pago a plazos vencidos. Y así, si *conductor* ofrece el pago de la pensión, aunque le haya sido impedido el disfrute de la cosa arrendada, puede el *locator* condonársela. Pero si, en cambio, el *conductor* ya ha pagado la pensión, puede entonces exigir su devolución.

No se encuentra, pues, ninguna huella en las fuentes que indique que el *conductor* (*inquilinus* o *colonus*) estaba obligado a pagar la renta por anticipado¹³. Lo que no podía, en ningún caso, el *conductor* es dejar de pagar la pensión, porque con la *actio ex locati* siempre se la podrá exigir el *locator*.

IV. Pero nada impedía que el *inquilinus* pagase, voluntariamente, esto es, de acuerdo con el *conductor*, desde el inicio la cuantía total de la pensión, que se calculaba por toda la duración del contrato. Y se resuelven por los juristas clásicos romanos los problemas que se plantean cuando, habiéndose pagado ya la pensión por un plazo determinado, la vivienda o edificio se destruye, siendo imposible el uso por parte del *conductor*. Este tendrá entonces la *actio conducti* para reclamar del *locator* la devolución a prorrata de la renta ya anticipada. Así, según dice Ulpiano

¹³ Tampoco se encuentra huella del pago anticipado del *conductor* en este caso que describe Paulo en D. 19,2,7 (32 *ad ed.*). Aquí el *locator* no es dueño de una casa, y la da en arriendo por cincuenta, y el *conductor* se la arrienda, a su vez, a Ticio, por sesenta. En el caso aquí descrito es el *dominus* (no el *locator*), el que impide el uso al Ticio. Paulo opina que con la *actio conducti* puede el *conductor* exigir los sesenta, porque él mismo responde frente a Ticio por esos sesenta.

en D. 19,2,19,6¹⁴, si se dio en arriendo una habitación por un año, y habiéndose pagado la pensión por el año, la casa se arruina, o se consume por un incendio, la acción para reclamar la pensión por el tiempo restante es la *actio conducti*, y no la acción por enriquecimiento injusto o *condictio indebiti*, ya que no hubo error en el pago. Exactamente la misma solución es la que propone Alfeno en D. 19,2,30,1¹⁵. En este caso un edil había tomado en arriendo unos baños en un municipio por el plazo de un año, para que se bañasen gratis los habitantes del municipio, y tras tres meses se produce un incendio. Alfeno considera que tiene el edil la *actio conducti* para la compensación del dinero en proporción al tiempo en que no estuvieron en uso los baños.

No sólo no está obligado a pagar por adelantado, sino que el *inquilinus* pagará sólo por el periodo de tiempo en que estuvo en condiciones de disfrutar de la vivienda. Nos relata Labeón en D. 19,2,60pr. (Lab. 5 *Post.*) un caso en que se dio en arriendo una casa por muchos años, pero la casa estuvo apuntalada desde las calendas de enero hasta junio, de forma que nadie podía habitarla. Afirma el jurista que nada debe pagar el *conductor* al *locator* por ese tiempo. Y también Ulpiano en D. 19,2,9,6 (Ulp. 32 *ad ed.*), niega que se deba nada en concepto de pensión (*ob pensionem*), cuando, dada en locación una casa ajena, el *conductor* la recibe en legado o en donación; se debe la pensión, según Ulpiano, por el tiempo anterior al día del legado.

La solución más equitativa es que el *inquilinus* pague sólo la pensión a prorrata del tiempo en que estuvo en condiciones de disfrutar del edificio o vivienda, como afirma Ulpiano en D. 19,2,9,1¹⁶, que nos relata el siguiente caso: un usufructuario, que ha dado en arriendo un fundo por un quinquenio, si fallece, no transmite a su heredero la obligación de permitir el disfrute del fundo, igual que no queda obligado el arrendador frente al arrendatario si se hubiese quemado la casa arrendada. Y a la cuestión planteada por Marcelo, de si se obligaría el *conductor* a pagar la pensión a prorrata por el tiempo que lo tuvo en arrendamiento, contesta Ulpiano que es lo más equitativo (*est aequissimum*).

¹⁴ D. 19,2,19,6 (Ulp. 32 *ad ed.*): “*Si quis, cum in annum habitationem conduxisset, pensionem totius anni dederit, deinde insula post sex menses ruerit vel incendio consumpta sit, pensionem residui temporis rectissime Mela scripsit ex conducto actione repetiturum, non quasi indebitum condicturum: non enim per errorem dedit plus, sed ut sibi in causam conductionis proficeret. aliter atque si quis, cum decem conduxisset, quindecim solverit: hic enim si per errorem solvit, dum putat se quindecim conduxisse, actionem ex conducto non habebit, sed solam conductionem. nam inter eum, qui per errorem solvit, et eum, qui pensionem integram prorogavit, multum interest*”.

¹⁵ D. 19,2,30,1 (Alf. 3 *Dig. a Paulo epit.*): “*Aedilis in municipio balneas conduxerat, ut eo anno municipes gratis lavarentur: post tres menses incendio facto respondit posse agi cum balneatore ex conducto, ut pro portione temporis, quo lavationem non praestitisset, pecuniae contributio fieret*”.

¹⁶ D. 19,2,9,1 (Ulp. 32 *ad ed.*): “*Hic subiungi potest, quod Marcellus libro sexto digestorum scripsit: si fructuarius locaverit fundum in quinquennium et decesserit, heredem eius non teneri, ut frui praestet, non magis quam insula exusta teneretur locator conductori. sed an ex locato teneatur conductor, ut pro rata temporis quo fructus est pensionem praestet, Marcellus quaerit, quemadmodum praestaret, si fructuarii servi operas conduxisset vel habitationem? et magis admittit teneri eum: et est aequissimum*”.

Finalmente, en el caso de que el *conductor*, sea colono o inquilino, ponga fin unilateralmente al contrato de *locatio conductio*, marchándose del lugar, la deuda sería exigible inmediatamente. Según dice Paulo en D. 19,2,24,2 (34 *ad ed.*)¹⁷, tanto si se arrendó una casa como si se arrendó un fundo por un quinquenio, puede el dueño, si el inquilino o el colono hubiese abandonado la habitación o el cultivo, reclamar inmediatamente contra ellos.

V. Como ya hemos adelantado, una de las características específicas de los arrendamientos de los predios urbanos es que todos los bienes que introduce o coloca el inquilino en la vivienda, los llamados *invecta et illata*¹⁸, se entienden tácitamente pignorados en garantía del pago de la pensión¹⁹. Y lo contrario sucede en los arrendamientos de predios rústicos, como dice Neracio, en D. 20,2,4pr²⁰: todo lo que se introduce o es llevado a los predios urbanos se considera pignorado, como si se hubiese acordado tácitamente (“*quasi id tacite convenerit*”), pero en los predios rústicos se observa lo contrario (“*in rusticis praediis contra observatur*”).

También afirma Paulo en D. 2,14,4²¹, que un caso de convención tácita sería el de la *locatio* de una *habitatione* urbana, en la que las cosas allí llevadas o colocadas (*invecta et illata*) están pignoradas a favor del *locator*, aunque nada se haya convenido expresamente.

La diferencia entre la pignoración expresa (en los arrendamientos urbanos) y la pignoración tácita (en los arrendamientos rústicos), radica, como hemos visto, en que la obligación del pago de la pensión por parte del colono comenzaba con la entrada de este en el fundo. En cambio, en el caso de los arrendamientos urbanos, comenzaba con la puesta a disposición de la vivienda por el *locator*. Porque no era determinante la entrada en la vivienda del inquilino para que se considere que tiene lugar el aprovechamiento de los frutos de la vivienda, como sucedía en los arrendamientos rústicos.

En ambos casos, las cosas pignoradas podían ser perseguidas con la acción reipersecutoria incluso antes de que se hubiese cumplido el plazo del pago de la pensión, como afirma Ulpiano en D. 20,1,14pr.²², apoyándose en la opinión de

¹⁷ D. 19,2,24,2 (Paul. 34 *ad ed.*): “*Si domus vel fundus in quinquennium pensionibus locatus sit, potest dominus, si deseruerit habitationem vel fundi culturam colonus vel inquilinus, cum eis statim agreee*”.

¹⁸ PALMIERI, Elio, *v. invecta et illata*, *NNDI*. IX (Torino, 1963), pp. 1-10.

¹⁹ CHURRUCA, Juan de, *La pignoración tácita de los invecta et illata en los arrendamientos urbanos en derecho romano clásico*, en *RIDA.*, 24 (1977), pp. 189-231, explica que la *tacita conventio* sería una consecuencia de la falta de pacto expreso de pignoración de los bienes, lo que habría conducido a considerarla como un elemento integrante del convenio entre el arrendador y el inquilino, y, más adelante, a recurrir a la construcción de la *tacita conventio*.

²⁰ D. 20,2,4pr. (Ner. 1 *Memb.*): “*Eo iure utimur, ut quae in praedia urbana inducta, illata sunt, pignori esse credantur, quasi id tacite convenerit; in rusticis praediis contra observatur*”.

²¹ D. 2,14,4 (Paul. 3 *ad ed.*): “*Item quia conventiones etiam tacite valent, placet in urbanis habitationibus locandis invecta illata pignori esse locatori, etiamsi nihil nominatim convenerit*”.

²² D. 20,1,14pr. (Ulp. 73 *ad ed.*): “*Quaesitum est si nondum dies pensionis venit an et medio tempore persequi pignora permittendum sit. Et puto dandam pignoris persecutionem quia interest mea: ita et Celsus scribit*”.

Celso: el arrendador podía perseguir (judicialmente) los bienes pignorados en el tiempo intermedio (*medio tempore*), concretamente en el momento en el que todavía la pensión no era todavía exigible (“*si nondum dies pensionis venit*”). Se refiere, pues, el jurista, a las cosas que fueron extraídas del *status loci* que pueden ser reclamadas judicialmente en un momento intermedio, p. ej., cuando todavía no había llegado el vencimiento del plazo, o bien cuando se había pagado el plazo (o plazos) inicial, pero todavía no había llegado el vencimiento del plazo siguiente. En este momento, afirma este jurista, ya tendría el arrendador la acción reipersecutoria para recuperar los bienes pignorados.

Así pues, como hemos visto, la diferencia entre las dos formas de pignoración de bienes, expresa y tácita, es muy sutil, ya que se basaba en la distinción entre el aprovechamiento de los frutos naturales y el de los frutos civiles de una cosa. Y esta distinción terminó por desaparecer, una vez que en Roma la economía dejó de ser principalmente agrícola y se convirtió en puramente comercial y pecuniaria. Entonces adquirió único y exclusivo protagonismo la puesta a disposición de la cosa arrendada por el *locator*, que sería el momento a partir del cual nacía la obligación de pagar a cargo del *conductor*, también en los arrendamientos rústicos. En consecuencia, se admitió que quedaban tácitamente pignorados los bienes que el *conductor* en general, ya sea colono o inquilino, introducía en el lugar arrendado. Esta información la obtenemos de una disposición de Justiniano, mucho más tardía, del año 529, contenida en C. 8,15,7. Impone el emperador, de forma universal, la *tacita conventio pignoris* a todo el territorio del imperio, a las dos capitales y a las provincias y a todos los habitantes de las provincias de la siguiente forma: “*Sancimus de invecis a conductore rebus et illatis, quae domino pro pensionibus tacite obligantur, non solum in utraque Roma et territorio earum hoc ius locum habere, sed etiam in nostris provinciis. tali enim iusta praesumptione etiam omnes nostros provinciales perpotiri desideramus*”.

Pero hay que destacar que Justiniano en esta constitución no dice *locator*, sino *dominus*, esto es, solo se refiere al *locator* que es *dominus*. La explicación podría ser la siguiente. El que tiene la titularidad dominical, esto es, el *dominus* corre el riesgo de que cualquiera que adquiera la *possessio* sobre la cosa arrendada le discuta la *possessio* sobre los bienes introducidos en el inmueble arrendado, y, por tanto, pignorados. Por eso el *dominus*, que actúa como *locator*, necesita la presunción de que dichos bienes se entienden tácitamente pignorados a su favor. Distinto es el caso de todos los demás individuos que podían actuar como *locator*, que, necesariamente, como hemos visto, tenían que ser poseedores de la cosa arrendada o titulares del *uti frui*. En estos casos no era necesaria la existencia de una presunción a su favor, porque se entendía que también tenían la *possessio* sobre bienes que el *conductor* había introducido en la cosa arrendada.

VI. Por otra parte, los enseres que introducía en la vivienda el inquilino, llamados *invecis et illata*, eran un conjunto de cosas muy variadas: muebles, ajuar, ropa, esclavos, mercancías, entre las que se incluían todo lo que esas cosas producían o lo que de ellas se obtuviese, como dice Ulpiano: todo lo que allí fue introducido o importado, o lo que allí hubiese nacido o hubiese sido hecho (en

D. 43,32,1pr., 73 ad. ed.: “*quae in eam habitationem (...) introducta, importata, ibi nata, factave essent*”).

El problema surgía si, entre las cosas introducidas en la vivienda y, por tanto, pignoradas, se encontraba un esclavo, que después era manumitido. La pregunta que se planteaba es si este adquiriría la libertad de movimiento, o si debía ser obligado a permanecer en la vivienda. Los juristas resolvieron que, como norma general, la manumisión del esclavo pignorado por causa de una deuda no producía efectos hasta que la deuda fuese pagada. Así lo dice Escévola en D. 40,9,26²³: si el heredero de un deudor manumitió a un esclavo obligado en prenda, si todavía se debía el dinero, no se hizo libre con la manumisión. Y apoyándose en la opinión de Escévola, Paulo anota que, una vez pagado el dinero, se hace el esclavo libre por aquella voluntad.

La misma solución se da, naturalmente, cuando se trata de un esclavo pignorado por causa del pago de la pensión debida por el arrendamiento de un predio urbano. A este supuesto concreto se refiere Ulpiano en D. 20,2,6²⁴. Afirma el jurista que, aunque en los predios urbanos se suele aceptar como tácitamente convenido que se tengan por obligadas las cosas allí llevadas o colocadas (*invecta et illata*), igual que si esto se hubiese especialmente pactado, realmente la libertad en una prenda de este tipo no produce efecto, y esto lo aprueba también Pomponio: la manumisión no afecta al que está obligado por la *habitatio*.

Por tanto, los esclavos que el inquilino introdujo en la vivienda están pignorados en garantía del pago de la pensión, y no adquieren con la manumisión la libertad hasta que no se pague la deuda, es decir, hasta ese momento no podrían salir de la vivienda en la que se encontraban, aun habiendo sido manumitidos.

VII. Respecto a esta cuestión existe un pasaje de cierto tono humorístico, que merece ser analizado con detenimiento. Paulo, en D. 20,2,9²⁵, indica que existe una diferencia entre las cosas obligadas por causa del pago de una pensión y las que están obligadas por causa de convención o acuerdo expreso de pignoración (“*ex conventione manifestarii pignoris nomine tenentur*”), ya que, cuando se trata de esclavos obligados en prenda (“*mancipia obligata pignori*”), estos no se pueden manumitir. Pero sería diferente, según el mismo jurista, el caso de los esclavos *inhabitantes*. Estos sí se podrían manumitir pero solo antes de que los hubiésemos encerrado por causa del impago de la pensión (“*antequam pensionis nomine prae-*

²³ D. 40,9,26 (Scaev. 4 Resp.): “*Pignori obligatum servum debitoris heres manumisit: quaesitum est, an liber esset. respondit secundum ea quae proponerentur, si pecunia etiam nunc deberetur, non esse manumissione liberum factum. Paulus: soluta ergo pecunia ex illa voluntate liber fit*”.

²⁴ D. 20, 2, 6 (Ulp. 73 ad ed.): “*Licet in praediis urbanis tacite solet conventum accipi, ut perinde teneantur invecta et inlata, ac si specialiter convenisset, certe libertati huiusmodi pignus non officit idque et Pomponius probat: ait enim manumissioni non officere ob habitationem obligatum*”.

²⁵ D. 20,2,9 (Paul. lib. sing. de off. Praef. vigilum.): “*Et differentia obligatorum propter pensionem, et eorum, quae ex conventione manifestarii pignoris nomine tenentur, quod manumittere mancipia obligata pignori non possumus; inhabitantes autem manumittimus, scilicet antequam pensionis nomine praecludamur, tunc enim pignoris nomine rententa mancipia non liberabimus; et derisus Nerva Iuriconsultus, qui per fenestram monstraverat servos detentos ob pensionem liberari posse*”.

cludamur”), porque si se realizaba la *manumissio* después, no quedaban liberados los esclavos retenidos a título de prenda (“*pignoris nomine retenta*”).

Por tanto, el *status* jurídico del esclavo pignorado es el siguiente: de forma general, la *manumissio* no producía efectos respecto a los esclavos que se dieron en prenda, mientras la deuda no se había pagado, pero en el caso de los esclavos *inhabitantes* que están obligados por causa del pago de la pensión, estos sí podían quedar liberados, con la siguiente especialidad: la *manumissio* se tenía que producir siempre antes de que se hubiese producido la *praeclusio* por causa del impago de la pensión. Sólo en este caso, una vez manumitidos, podrían salir de la vivienda.

Según este pasaje, se admitía, por tanto, el encierro de los esclavos *inhabitantes* de una vivienda, que sería la *praeclusio*, hasta que el inquilino pagase la pensión. Esto era posible en los arrendamientos urbanos, porque el arrendador podía controlar el mantenimiento forzoso del inquilino y de las cosas pignoradas en la vivienda de forma directa e inmediata. Bastaba con que se ordenase vigilar, por parte del *locator*, la entrada del edificio destinado a vivienda.

Y precisamente esta *praeclusio* que podía llevar a cabo el arrendador es lo que induce al jurista Paulo, en el mismo pasaje, a relatar una anécdota, conforme a la cual el jurista Nerva habría sido objeto de burla, porque habría mostrado por una ventana, para que pudiesen quedar libres, unos esclavos retenidos por causa del impago de la pensión (“*et derisus Nerva Iurisconsultus, qui per fenestram monstraverat servos detentos ob pensionem liberari posse*”). Aquí Paulo no explica con claridad si Nerva pretendía con seriedad demostrar que era posible una especie de *manumissio per fenestram*, lo cual habría provocado de burla de los demás, o si el mismo Nerva pretendía gastar una broma, haciendo asomar a los esclavos por la ventana, demostrando que, aunque ya hubiesen sido manumitidos, no podían salir de allí²⁶. En todo caso, estas palabras de Paulo demuestran que el sentido del humor también fue un instrumento útil para los juristas, cuando querían poner de relieve los sutiles matices que presentaban ciertas instituciones jurídicas, que a veces, como en este caso, resultaban chocantes con el sentido común.

Conviene recordar, además, que el control de las salidas y entradas del inquilino, recluido por la *praeclusio* del arrendador, estaban supervisada en época imperial por el prefecto de los vigilantes (*praefectus vigilum*), la autoridad competente para controlar y sancionar a los descerrajadores (también a los incendiarios, los ladrones, rateros y encubridores, según Paulo, D. 1,15,1, *libro singulari de officio Praefecti vigilum*). El propio pasaje de Paulo que acabamos de analizar, D. 20,2,9 proviene del libro único dedicado a la función u oficio del prefecto de los

²⁶ Vid. la interpretación de este texto de DU PLESSIS, Paul, *The slave in the window*, en *Bulletin of the Institute of Classical Studies Supplement*, 109 (2010), pp. 49-60, que en p. 51 afirma que no es corriente que estos comentarios personales sobre las discusiones de los juristas aparezcan en los textos, ni tampoco es posible determinar quién se reía de Nerva. El simple señalamiento a distancia de un esclavo no era en Roma suficiente para producir la *manumissio*, y por eso Du Plessis afirma que es más plausible que Nerva estuviese defendiendo que el propietario del esclavo (deudor) podía liberarle de la retención por causa de la garantía real, simplemente señalándolo, y, por tanto, el motivo por el cual Nerva habría sido objeto de burla sería que proponía no respetar el procedimiento adecuado, que sería pedir ante el pretor el *interdictum de migrando*, con el cual se podrían sustraer determinados bienes de la sujeción a la hipoteca.

vigilantes. Como dato curioso se puede añadir que este *praefectus vigilum* podía amonestar a los inquilinos, para que vigilasen que, por alguna negligencia, no se produjese un incendio, y para que cada uno de ellos tuviese agua en el *coenaculo* (D. 1,15,3,4 *lib. sing. de off. Praef. vigilum*).

VIII. Frente a la *praclusio* del arrendador existió a favor del inquilino el *interdictum de migrando* (interdicto para mudar de habitación).

Nos lo describe Ulpiano (en D. 43,32,1pr.²⁷) de la siguiente forma: con este interdicto el pretor prohíbe el uso de la fuerza *–vim fieri veto–* realizada contra el *habitor* cuando el esclavo de que se trata no se pactó que estuviese en prenda por el pago de la *merces*, entre las cosas allí introducidas o llevadas o allí nacidas, siempre y cuando por tales cosas ya se haya pagado la *merces* de la *habitatio* o se haya garantizado el pago de esta, o se consintió que pagara menos.

Así pues, según Ulpiano, el pretor prohibía ejercer la fuerza contra el *habitor* para impedirle la extracción de las cosas introducidas en el lugar destinado para la *habitatio* cuando ya había pagado la *merces* (o ya había garantizado el pago). El *habitor*, noción distinta que la de inquilino, como ya hemos dicho, se limita solamente a habitar en la vivienda o en la *domus*, o en las dependencias de esta, a cambio de una *merces*, cuya cuantía es cuantificable desde el principio, por unidades de tiempo (días, meses, años). En cambio, el *inquilinus* es el que explota económicamente un predio urbano, y por la obtención de los frutos paga una *pensio*, cuya cuantía se determina calculando los frutos que se pueden obtener de la cosa arrendada, a tanto alzado, en el plazo tomado como referencia por las partes²⁸.

Por eso aparece en el párrafo inmediato siguiente la aclaración de que este interdicto también se concede al inquilino, que habiendo pagado la pensión, quiere marcharse de la casa, pero, en cambio, no se concede al colono (D. 43,32,1,1: “*Hoc interdictum proponitur inquilino, qui soluta pensione vult migrare: nam colono non competit*”). Por tanto, si el *locator* ejercitaba la *praclusio* abusivamente, por ejemplo, prohibiendo la salida de algún esclavo que, por pacto entre las partes, estaba excluido de la *conventio pignoris*, o de alguna mercancía de la que el inquilino no era dueño, sino solo depositario, el inquilino, habiendo pagado o garantizado el pago de la pensión, podía interponer este interdicto *de migrando* frente al *locator*.

En definitiva, según afirma también Ulpiano en la parte final de este mismo pasaje, se otorga el interdicto para impedir la violencia contra el que introdujo los bienes a título de prenda (“*inducta pignoris nomine*”), si dicha violencia se ejercitaba para que no le fuese lícito (esto es, para impedirle) llevarse los bienes de allí.

²⁷ D. 43,32,1pr. (Ulp. 73 *ad ed.*): “*Praetor ait: Si is homo, quo de agitur, non est ex his rebus, de quibus inter te et actorem convenit, ut, quae in eam habitationem qua de agitur introducta importata tibi nata factave essent, ea pignori tibi pro mercede eius habitationis essent, sive ex his rebus est et ea merces tibi soluta eove nomine satisfactum est aut per te stat, quo minus solvatur: ita, quo minus ei, qui eum pignoris nomine induxit, inde abducere liceat, vim fieri veto*”.

²⁸ No se fija en la distinción entre *pensio* y *merces* MARTÍNEZ VELA, José Antonio, *Breves reflexiones sobre la merces en el contrato de locatio conductio*, en *RGDR*, 14 (2010), pp. 1-37, y trata el problema de la *merces* como referido indistintamente a un arrendamiento rústico o a un arrendamiento urbano.

Para la concesión del interdicto no se exigía que las cosas estuviesen *in bonis* del *conductor*, ni que se hubiese llevado allí una cosa pignorada, sino que lo esencial era que hubiese sido introducida a título de prenda (D. 43,32,1,5: *si pignoris nomine inducta sit*²⁹). Así pues, si eran cosas ajenas y no se podían tener a título de prenda, pero fueron introducidas con ese título (de prenda), habrá derecho a interponer este interdicto. Pero si no fueron introducidas a título de prenda (*pignoris nomine*), dice Ulpiano, tampoco podrán ser retenidas por el arrendador. Además, como explica Gayo, este interdicto podía serle útil al inquilino también cuando las cosas no eran suyas, sino que le fueron entregadas en comodato o arrendamiento, o se depositaron en su poder (D. 43,32,2, *lib. 26 ad. ed. prov.*).

Pero, en cambio, no se concedía el interdicto si todavía no se debía el plazo de la pensión, a no ser que estuviese dispuesto a pagarlo. Afirma Ulpiano (D. 43,32,1,4, *lib. 73 ad. ed.*) que, si se pagó un semestre y se debiese otro, sería inútil la interposición del interdicto, si no pagase también el siguiente semestre. Y asimismo sería inútil el interdicto, según Ulpiano, si se hubiese pactado un plazo para el arrendamiento de la *domus* mediante acuerdo especial, de forma que no le estaría permitido al inquilino salir de ella antes de finalizado el año o un cierto tiempo. Y lo mismo sucede si se tomó en arrendamiento por muchos años, si aun no hubiese transcurrido el tiempo; porque las prendas están obligadas por todo el tiempo, y no quedan libres hasta que se cumpla el plazo, no habiendo, por tanto, derecho al interdicto.

Y finalmente Ulpiano (D. 43,32,1,2, *lib. 73 ad. ed.*) reconoce la escasa utilización en su época del mencionado interdicto, porque la cuestión se podía resolver también por la vía extraordinaria³⁰. Entendemos que en estos casos podía decidir el pretor en forma extraordinaria o *extra ordinem* porque se trataba de cuestiones litigiosas que no requerían traslado a un juez, para que este dictase sentencia tras la fase *apud iudicem*, sino que aquél las resolvía en virtud del *imperium* del que estaba investido. Por tanto, bastaba con que se probase ante el pretor que el inquilino había pagado (u ofrecido el pago) para que el pretor ordenase que no se ejerciese la violencia contra el inquilino.

IX. El *inquilinus* tiene la *actio ex conducto* frente al *locator* que no cumple alguna de sus obligaciones contractuales.

La puede ejercitar concretamente para llevarse los elementos que añadió a la vivienda o edificio, p. ej. una puerta. En este caso, además, dice Ulpiano en D. 19,2,19,4 (*lib. 32 ad. Ed.*), tiene que dar caución en prevención del daño temido (*cautio damni infecti*) para el caso de que, al quitar la puerta, se menoscabe el edificio, y también para garantizar la restauración del edificio a su primitivo aspecto.

²⁹ D. 43,32,1,5 (Ulp. 73 *ad. ed.*): “*Illud notandum est praetorem hic non exegisse ut in bonis fuerit conductoris, nec ut esset pignori res illata, sed si pignoris nomine inducta sit. Proinde etsi aliena sint et sint alia, quae pignoris nomine teneri non potuerint, pignoris tamen nomine inducta sint, interdicto huic locus erit: quodsi nec pignoris nomine inducta sint, nec retineri poterunt a locatore*”.

³⁰ Otra especialidad del interdicto es que, según Ulpiano (D. 43,32,1,6), es perpetuo, y se da contra los sucesores (del *locator*) y a favor de los sucesores (del inquilino). Y se podía ejercitar de forma útil por quien tenía un derecho de habitación gratuito (D. 43,32,1,3).

También tiene el inquilino la *actio ex conducto* cuando introdujo en la vivienda un arca de bronce, y el dueño hubiese estrechado la entrada de la casa, según afirma el mismo Ulpiano (en D. 19,2,19,5, *lib. 32 ad ed.*). Aunque también podría reclamar el inquilino por medio de la *actio ad exhibendum*, añade Ulpiano, tanto si el *locator* lo sabía como si no, porque entra dentro del oficio del juez el obligar al *locator*, y a su cargo, a dar la entrada y posibilidad de llevarse el arca al inquilino. Asimismo, según Gayo (D. 19,2,25,2, *lib. 10 ad ed. prov.*), se obliga el *locator* frente al *conductor* si el vecino, por medio de una edificación, tapó las vistas de un cenáculo, caso en el cual tiene el inquilino (y también el colono) derecho a dejar el arrendamiento. Y también, según este mismo pasaje, tiene el *conductor* derecho a una rebaja de la pensión, si por esta causa se ejercitasen acciones contra él. Y también tiene derecho a una rebaja de la pensión si el *locator* no reparaba las ventanas o puertas en mal estado.

Pero la *actio ex conducto* la tiene el inquilino siempre que pague la pensión, que es su obligación principal, hasta el punto de que la propia pensión quedaba obligada *iure pignoris*, esto es, como si hubiese sido pignorada. Esto podía suceder en ciertos casos, como el descrito por Ulpiano, en D. 20, 1, 20 (*lib. 63 ad ed.*), que se refiere al crédito para la reparación del edificio. Este crédito se podrá cobrar, si así se acordó, con la pensión del inquilino, como si esa pensión se hubiese dado en prenda (*iure pignoris*), y, por tanto, el acreedor refaccionario tiene las acciones útiles contra el inquilino, como si se tratase de una caución que el deudor le dio.

X. Y como corresponde a una relación contractual bilateral, tiene el *locator* contra el inquilino la *actio ex locato* si este no cumple sus obligaciones contractuales.

Así pues, tiene el *locator* inmediatamente contra el inquilino la *actio ex locato* si este se va del lugar destinado a la *habitatio*, antes del plazo pactado (D. 19,2,24,2, *cit.*). Aunque existe la excepción de que el *habitor* haya emigrado por causa de un temor fundado. Según dice Alfeno en D. 19,2,27,1, si hubiese habido causa para que temiese un peligro, aunque verdaderamente no hubiese habido peligro, no debe, sin embargo, la *merces*. Pero si la causa del temor no hubiese sido justa, sí debe la *merces*. Sin embargo, como afirma Labeón en D. 19,2,28pr (*lib. 4, Post. Iav. Epit.*), si el arrendatario de una *domus* hubiese usado igualmente la *habitatio*, deberá pagar³¹.

³¹ Vid. D. 19,2,27,1 (Alf. 2 Dig.): “*Iterum interrogatus est, si quis timoris causa emigrasset, deberet mercedem necne. respondit, si causa fuisset, cur periculum timeret, quamvis periculum vere non fuisset, tamen non debere mercedem: sed si causa timoris iusta non fuisset, nihilo minus debere*”; y D. 19, 2, 28pr. (Lab. 4 post. epit. a Iav.): “*Quod si domi habitazione conductor aequo usus fuisset*”. En estos dos pasajes hay que prestar especial atención a la literalidad de los términos utilizados por Alfeno y Labeón. Se refieren al *habitor*, como arrendatario de un lugar destinado a la vivienda a cambio de una *merces*. *Habitor*, ya hemos dicho, es un término distinto al de *inquilinus*, y es el que por morar en una casa o vivienda -normalmente en las dependencias de una *domus*- paga una *merces*, que sería lo que la cosa arrendada vale o merece por los frutos que se obtienen de ella, cuantificables por unidades de tiempo (días, meses o años). Es probable que, si se preguntase a los juristas Alfeno y Labeón, estos admitiesen que la misma solución que dan aquí para el *habitor* que emigra por causa del temor se aplicase también al *inquilinus*,

Además, el *locator* puede ejercitar contra el inquilino la *actio ex locato* si la vivienda sufrió deterioro por su culpa, para lo cual están obligados en prenda (*pignori erunt obligata*), como afirma Marciano (D. 20,2,2, l. s. *ad form. hypoth.*, apoyándose en la opinión de Pomponio), los *invecta et illata*, que están obligados no solo por el pago de la pensión (*pro pensione*)³².

Y en el caso de daños en la vivienda arrendada, también responde el inquilino (así como el colono) con la *actio ex locato*. Según Ulpiano, si sus esclavos quemaron la casa, es responsable el colono y también el inquilino bien *ex locato*, o bien *ex lege Aquilia*, pudiendo hacer una entrega *in noxa* de los esclavos; pero cuando había sido ya juzgada la cuestión por medio de uno de estos dos juicios, ya no se podía reclamar nada más por medio del otro. Y esto solo es así si el inquilino (o colono) careciese de culpa, porque, en cambio, si tenía esclavos dañinos, se le responsabilizaba por el daño causado con injuria, por el mero hecho de tenerlos (D. 9,2,27,11, Ulp. 18 *ad ed.*). Y también el *dominus* tiene contra el inquilino, según Ulpiano en D. 43,17,3,3 (69 *ad ed.*), el interdicto *uti possidetis*, si este le impedía reparar su casa, debiendo el dueño probar que el inquilino no le impedía que habitase, sino que le impedía o le imposibilitaba la posesión.

Por otra parte, contra el inquilino se podía, en general, ejercitar la *actio de effussis vel deiectis*, según Ulpiano (D. 9,3,5,8, 23 *ad ed.*), ya que, según el edicto del pretor, se puede ejercitar contra todos, los inquilinos, o los dueños de las casas, ya habiten o no en ellas, si tienen alguna cosa expuesta en tales lugares y en condiciones de causar un daño.

XI. Además, tiene el inquilino acciones frente a terceros como la acción de la ley Aquilia para reclamar los daños que le fueron causados, p. ej., frente al que quema una casa, si el fuego hubiese llegado también a la casa del vecino, afectando también a las cosas de los inquilinos que se quemaron (D. 9,2,27,8, Ulp. 18 *ad ed.*).

Asimismo, el inquilino puede exigir la *cautio damni infecti*, como afirma Ulpiano en D. 39,2,13,5 (*lib. 53 ad ed.*), que se concede también a los vecinos y a los inquilinos y sus esposas, y asimismo a los que con estos moran. Y en el caso de que el que debiese prestar la *cautio damni infecti*, no la prestase, si el *inquilinus* es un *filiusfamilias*, se pregunta Paulo (D. 39,2,21, *lib. 8 ad Plaut.*) si este debía ser puesto en posesión de la casa vecina, porque podría considerarse que el hijo no sufre daño alguno, sino en su peculio, de forma que el que podría reclamar sería el padre, si algún daño se le causara a este. Afirma Paulo que ambos, padre e hijo,

aunque en ningún pasaje de las fuentes se diga esto expresamente. Lo admite sin más TAFARO, Sebastiano, *Causa timoris e migratio inquilinorum*, en *Index* 5 (1975), pp. 49-65.

³² Los *invecta et illata* garantizaban el pago de los gastos que pudiesen surgir incluso por la muerte del inquilino. Según Ulpiano, D. 11,7,14,1 (*lib. 25 ad ed.*), cuando el colono o el inquilino mueren, y no hubiera con qué enterrarlo (dinero, se entiende), se pagará con lo que valgan los *invecta et illata*, siguiendo la opinión de Pomponio, y el sobrante o *superfluum* se aplicará a la pensión que es debida (*pro debita pensione*). Y asimismo podrían utilizarse los *invecta et illata* para cubrir los gastos de entierro del *locator*: si debe ser enterrado el testador, que ha legado sus cosas, si no hubiera (dinero) con qué enterrarlo, debe echarse mano de los *invecta et illata*, porque es preferible que el testador sea enterrado con su dinero, antes de que otros reciban legados, dice Ulpiano en el mismo pasaje.

deberán ser puestos en posesión de la casa vecina, salvo que el hijo haya tomado el arrendamiento de modo que el riesgo del edificio recaiga sobre él mismo, porque entonces, como es él quien está obligado *ex locato*, debe él ser puesto en posesión de la casa vecina, si no se diese caución.

Sin embargo, el inquilino no puede exigir dicha *cautio* al propio dueño, porque contra este tiene la *actio conducti*, si le impidiese desalojar ante la inminencia de un daño (D. 39,2,33, Ulp. *lib. 42 ad Ed.: inquilino non datur damni infecti actio, qui possit ex conducto agere, si dominus eum migrare prohiberet*). Y, además, como dice Ulpiano en D. 39,2,13,6 (*lib. 53 ad ed.*), el dueño del edificio (*dominus aedium*) no está obligado a prestar esta caución a sus inquilinos, con siguiente explicación dual: o bien porque desde el principio los inquilinos tomaron en arriendo edificios ruinosos, lo cual les es imputable a ellos mismos, o bien porque, al incidir el edificio en ruina, tienen la *actio ex conducto*.

En cambio, el inquilino no puede interponer la denuncia de obra nueva (*operis novi nuntiatio*), sino que la tiene que interponer el dueño (como tampoco tiene la acción el superficiario, que es como el inquilino *-quasi inquilinus-*, D. 39,1,3,3, *lib. 52 ad ed.*), aunque al superficiario el pretor entonces le reconoce una *actio utilis in rem*). Tampoco tiene el inquilino el interdicto *unde vi* si alguien le echa de la vivienda por la fuerza, sino que lo debe interponer el *dominus*, como afirma Labeón en D. 43,16,20 (*lib. 3 Pith. a Paulo epit*): si tu colono fue echado a la fuerza (*vi deiectus est*), interpondrás el interdicto *unde vi*; lo mismo si un inquilino tuyo fue echado por la fuerza. Y, de acuerdo con Paulo, añade Labeón, que lo mismo se puede decir respecto del colono de un colono y del inquilino de un inquilino (*“idem dici potest de coloni colono, item inquilini inquilino”*)³³.

³³ El inquilino, al ser un habitante de una vivienda no tiene la *actio de vi bonorum raptorum*, ya que no se le podía arrebatar por la fuerza la vivienda, sino que solo era posible que fuese expulsado de ella. La *actio de vi bonorum raptorum*, según nos informa Ulpiano en D. 47,8,2,22 (Ulp. 56 *ad ed.*), también la tenía aquel al que se le arrebataba una cosa dada en arriendo. Entendemos que se refiere a una cosa mueble (vid. FUENTESECA DEGENEFFE, Margarita, “*Furtum*” de inmuebles, en BARCIA LAGO, Modesto; FUENTESECA DEGENEFFE, Margarita (coords.), *Varia studia: libro homenaje al Profesor Doctor Luis Rodríguez Ennes con ocasión de su septuagésimo aniversario* (Pontevedra, Patronato del Instituto de Estudios Ibéricos, 2015), pp. 519-528. Según WIELING, Hans Joseph, *La locazione al limite dei diritti reali*, en MILAZZO, Francesco (a cura di), *Diritto romano e terzo millennio. Radici e prospettive dell’esperienza giuridica contemporanea (Relazioni del Convegno internazionale di diritto romano, Copanello 3-7 giugno 2000)* (Napoli, Edizioni scientifiche italiane, 2004), pp. 275-292, esta *actio de vi bonorum raptorum* sería un paso adelante que dieron los romanos hacia la configuración de la locación como un derecho real, y sería la prueba de que los juristas romanos admitían haber cometido un craso error configurando la *locatio conductio* como una relación obligacional. Considera Wieling que el Derecho romano no confiere protección suficiente al *conductor*, porque este no tendría ningún instrumento de protección frente a terceros (p. 276). La *actio conducti* no daría ninguna protección frente a terceros; si el *conductor* se ve perturbado por terceros en el goce de la cosa o esta es sustraída, no tiene acción; y además el derecho del *conductor* pierde todo el valor si el *locator* vende la cosa (*emptio tollit locatum*). Con argumentos derivados del Derecho romano, del derecho canónico, de la etapa de los glosadores, y del derecho alemán medieval (Sachsenspiegel y el *usus modernus pandectarum*), del iusnaturalismo, del derecho prusiano (ALR), y el derecho de pandectas, entre otros, se lamenta Wieling de que, finalmente, el BGB no haya adoptado la configuración de la locación como un derecho real, y no haya seguido el sistema prusiano, que sí le confería

XII. Por medio del análisis de las opiniones de los juristas clásicos romanos se obtiene una idea muy completa de la posición jurídica del *inquilinus*. Es la persona que, por medio de un contrato de *locatio conductio* de un inmueble urbano es admitida como *conductor* de los frutos de este, a cambio del pago de una pensión. El *conductor* aquí es un *inquilinus* porque no realiza una actividad de cultivo, extracción u obtención de los frutos naturales, sino que está, en cuanto al uso del inmueble, en el mismo plano que el *locator*, quien sigue siendo titular de los frutos civiles, aunque los recibe por medio del inquilino en forma de pensión.

La genérica definición de Festo, conforme a la cual el *inquilinus* es el que cuida o cultiva un mismo lugar (junto a otro) concuerda claramente con la noción de *inquilinus* que hemos extraído de las fuentes clásicas romanas. El *inquilinus* cuida el mismo hogar o lugar, junto al *locator*, y el vocablo adquiere significado jurídico cuando lo hace a cambio de una pensión, constituyéndose así entre ambas partes el contrato de *locatio conductio*. Además, como hemos comprobado, la noción jurídica de inquilino, vigente en la etapa clásica romana, está exenta de la connotación despectiva con la que se usa en las fuentes literarias. En el plano jurídico ambas partes se encuentran en posición de igualdad dentro de una relación contractual bilateral sinalagmática: el *locator* pone a disposición del inquilino la explotación del inmueble, y este paga a cambio una pensión. Las contraprestaciones son, pues, equivalentes y no hay uno que se aproveche de otro, sino que ambas partes se benefician económicamente en la misma medida. Pero en época clásica ya estaba claro que la figura del inquilino tenía relevancia social y jurídica por las rentas que proporcionaba al *locator*. Por este motivo, el inquilino (o más bien las rentas que de él se obtenían) era susceptible de ser traspasado, para que fuese otro el *locator* que cobrase las rentas.

Existía esta posibilidad en el supuesto de que las partes lo acordasen en el momento de la venta de la vivienda arrendada, en cuyo caso el comprador debía permitir al *conductor* que continuase en el uso de la vivienda³⁴. Lo dice claramente Gayo en D. 19,2,25,1³⁵; si el *locator* por alguna causa vendiera el fundo o la casa, debe cuidar de que también con el comprador le sea lícito al colono disfrutar y al

naturaleza de derecho real. Pero, en nuestra opinión, la configuración de la *locatio conductio* como derecho real implicaría aceptar el traslado posesorio (*traditio possessionis*) al *conductor*, a cambio de una pensión, con lo cual es el *locator* el que queda totalmente desprotegido ya que el *conductor* tendría la posibilidad de realizar, a su vez, la *traditio possessionis* a un tercero. Vid. sobre la importancia de la transferencia de la posesión VERSTEGEN, Raf, *Emptio tollit locatum. L'importance du transfert de la possession*, en DE LIGT, Luuk et al. (eds.), *Viva vox iuris romani. Essays in honour of Johannes Emil Spruit* (Amsterdam, Gieben, 2002), pp. 267-282.

³⁴ En principio el comprador no tenía que asumir el contrato de *locatio conductio* realizado por el vendedor, pero cabía realizar un pacto de continuar con los inquilinos con los que este había contratado. Vid. sobre esta cuestión LÓPEZ PEDREIRA, Adela, *Emptio tollit locatum (la venta de la cosa arrendada en derecho romano)* (Madrid, Edisofer, 1996) y WALLINGA, Tammo, *Emptio (non) tollit locatum. La protección del colono y del inquilino*, en RODRÍGUEZ-MONTERO Ramón P.; CLEMENTE FERNÁNDEZ, Ana Isabel (coords.), *Fundamentos romanísticos del derecho contemporáneo. Derecho de contratos* (Madrid, Asociación Iberoamericana de Derecho Romano-Editorial BOE, 2021), VII, pp. 2071-2084. Vid. texto completo en https://boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/anuario.php?id=R_2021&fasc=7.

³⁵ D. 19,2,25,1 (Gai. 10 *ad ed. provinc.*: “*Qui fundum fruendum vel habitationem alicui*

inquilino habitar por el mismo pacto; de otra forma, aquél al que le fue prohibido, podrá ejercitar contra él la acción de conducción. Además, Labeón resuelve el siguiente caso: si se dio en arrendamiento todo el edificio (*insulam totam*) por un precio y se vendió con la condición de que las pensiones de los inquilinos cediesen en beneficio del comprador, si el arrendatario la subarrendase por mayor precio³⁶, cede no obstante a favor del comprador solo lo que el arrendatario le debía al vendedor del edificio (D. 19,2,58pr³⁷).

Así pues, el inquilino podría ser objeto de traspaso, junto con la *possessio* (*ad usucapionem*) del inmueble objeto del contrato de *locatio conductio*, como hemos visto, pero no podía ser objeto individualizado de ningún otro negocio jurídico. En concreto, el jurista Marciano, en D. 30,112pr³⁸, afirma que sería “nulo (inútil) el legado de los inquilinos sin los predios a los que estuviesen ligados”, aunque, añade, que por virtud de un rescripto de los divinos Marco y Cómodo se debía determinar, si, con arreglo a la voluntad del difunto, se deberán entonces no los inquilinos, sino la estimación de estos en dinero. Así, pues, no era objeto de negocio jurídico el propio inquilino, sino el valor patrimonial que representaban sus rentas.

Que el inquilino era una fuente de rentas para el *locator* se puede constatar especialmente en un pasaje de Ulpiano. Afirma el jurista que será indemnizado por los gastos causados el que denunció por causa del daño temido (*cautio damni infecti*) en una pared común, si tuvo que desalojar a los inquilinos o apuntalar la pared (D. 39,2,28, Ulp. 81 *ad ed.*). Se entiende, pues, que al desalojar a los inquilinos, el denunciante (*locator*) dejó de obtener unas ganancias (lucro cesante),

locavit, si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pactione et colono frui et inquilino habitare liceat: alioquin prohibitus is aget cum eo ex conducto”.

³⁶ Vid. sobre el subarriendo de viviendas en Roma AREVALO CABALLERO, Walenka, *Algunos aspectos del arrendamiento de viviendas en Roma y su recepción en el Derecho español*, en *RGDR*, 12 (2009), p. 6 ss.

³⁷ D. 19,2,58pr. (Lab. 4 *post. a Iav. Epit.*): “*Insulam uno pretio totam locasti et eam vendidisti ita, ut emptori mercedes inquilinorum accederent. quamvis eam conductor maiore pretio locaret, tamen id emptori accedit, quod tibi conductor debeat*”.

³⁸ D. 30,112pr. (Marc. 6 *Inst.*): “*Si quis inquilinos sine praediis quibus adhaerent legaverit, inutile est legatum: sed an aestimatio debeat, ex voluntate defuncti statuendum esse divi Marcus et Commodus rescripserunt*”. Sobre este pasaje en concreto vid. POLARA, Giovanni, *Inquilini qui praediis adhaerent ad aestimatio di un legato nullo*, en *BIDR*, 72 (1969), pp. 139-179, que se pregunta qué significado tiene aquí el término inquilino y la nulidad del legado. Según Polara, la doctrina en general considera que Marciano afirma que el legado es nulo porque violaba la inescindibilidad que ligaba al inquilino al fundo. Para otra parte de la doctrina, el fragmento sería el testimonio del surgimiento, en la etapa clásica, del vínculo entre la fuerza del trabajo y la tierra (p. 139). Otra opinión fundamentaba, en cambio, la nulidad del legado a la degeneración del contrato de locación, por el cual los inquilinos se encontraban en situación de esclavitud económica, privados de la natural libertad contractual característica de la relación de locación. Pero Polara no aporta ninguna nueva opinión. Considera que en este pasaje el término *inquilini* no se refiere a los *servi* (p. 141), porque el pasaje es de Marciano y la primera fuente que establece la inescindibilidad de aquellos con los fundos es de la segunda mitad del s. IV, la C. 11,48,7. Si bien es cierta esta afirmación, es el propio autor el que no puede desvincularse de esta la idea inicial de la doctrina romanista, de que aquí el legado es nulo porque el *inquilinus* estaría vinculado al fundo, pues lo cierto es que el pasaje no está en absoluto relacionado con la vinculación de los inquilinos a su predio de origen.

que se pueden contabilizar como gastos para calcular el daño que el denunciado le causó. También del análisis de las fuentes literarias se puede deducir que los inquilinos eran una fuente de rentas ya desde finales de la poca republicana romana, como ya ha puesto de relieve Zaera García³⁹, para quien el arriendo de las *insulae* sería un modo de obtención de rentas muy consolidado, aunque no bien considerado socialmente.

El estigma social que pesaba sobre los arrendadores de edificios o viviendas provenía, con toda probabilidad, del hecho de que era una forma de obtención, sin más, de rentas dinerarias para el *locator*, a diferencia de la *locatio* de un fundo dedicado a la agricultura lo que, en definitiva, contribuía a la mejora y desarrollo de la economía agrícola. Sin embargo, fue la condición del *inquilinus* (junto a la del *colonus*) la que experimentó una degradación socio-jurídica muy radical. El *status* jurídico del *inquilinus* (y el del *colonus*) dio un cambio en la etapa postclásica romana mucho más acusado que ninguna otra institución de derecho privado romano, como vamos a ver.

XIII. En la etapa imperial posterior a Diocleciano el *status* jurídico del inquilino cambió rápida y radicalmente. Una serie de constituciones imperiales, a partir del año 332 en adelante, impusieron la vinculación inamovible de los *inquilini* al lugar donde habían sido inscritos en el censo.

En efecto, en la constitución C. 11,47(48),6, del año 366, se dispuso que los presidentes de la provincia debían obligar a volver a los antiguos hogares (*antiquos penates*) “*donde fueron inscritos en el censo y educados, y donde nacieron, absolutamente a todos los adscripticios fugitivos, colonos o inquilinos, sin distinción alguna de sexo, de cargo, y de condición*”. Se estableció, pues, a los inquilinos la obligación de volver al lugar al que pertenecieron originariamente, que venía determinado por el lugar donde habían sido inscritos, y, falta de este, al lugar donde fueron educados o donde nacieron. La inscripción inicial en el censo era la que determinaba su lugar de origen, y los convertía a todos, sin distinción alguna, en *adscripticii*, una nueva categoría de inquilinos (o colonos) que estaban sujetos, de manera inamovible, al lugar donde fueron censados⁴⁰.

³⁹ ZAERA GARCÍA, Ana Belén, *El negocio de las rentas inmobiliarias en Roma: la explotación de la insula*, en *REHJ.*, 24 (2002), pp. 43-53, afirma que el negocio de la propiedad inmobiliaria era habitual y muy rentable entre los ciudadanos adinerados. Describe Zaera García, por medio del análisis de las fuentes literarias romanas, las condiciones y circunstancias sociales bajo las cuales se llevaba a cabo lo que la autora llama negocios de inversión inmobiliaria. Las fuentes literarias nos permiten conocer, sobre todo en época de Cicerón, la presencia y consolidación del negocio arrendatario de los edificios urbanos. La problemática creada por las rentas abusivas dio lugar al enfrentamiento con los *domini insulae* y a dos propuestas de leyes que condonaban las deudas y eximían a los inquilinos del pago sus rentas, que fueron rechazadas, aunque después se aprobó una ley por César, por medio de la cual se limitó la condonación de la renta a un año, y únicamente para las rentas más bajas. También describe las malas condiciones de habitabilidad de los inmuebles dados en arriendo, lo cual permite calificarlo, como ella hace, de negocio especulativo. (vid. las fuentes allí analizadas, como *Ad. Att.*, 12,32,3; *de fin. bon.*, 2,27,83; *de Off.*, 2,23, etc.).

⁴⁰ Vid. LÓPEZ HUGUET, María Luisa, *Originarii et adscripticii: análisis de su diferente condi-*

Pero no bastaba con que volvieran a su lugar de origen, donde habían sido censados, sino que tenían que estar obligatoriamente sujetos a la potestad de un dueño. En caso contrario, eran considerados fugitivos. Esta obligatoria sujeción al dueño se imponía por medio de amenazas de graves sanciones en la constitución C. 11,47(48),12, del año 400, de los emperadores Arcadio y Honorio. Ordenaron que los siervos, o los tributarios, o los inquilinos permanezcan en poder de sus dueños, fuera del cual son considerados fugitivos. Y establecieron la siguiente sanción: “*si alguno de los mencionados fugitivos hubiere sido hallado en poder de quien sea, deberá pagar el detentador doce libras de plata a nuestro fisco, y mandamos que a aquel de quien hubiere sido se le entregue, además del mismo fugitivo, otro de igual precio*”. Se pretendía así que, por temor a la sanción, nadie cambiase su condición, esto es, que no haya siervos ni inquilinos fugitivos, porque así cada uno “*aterrado por el miedo al perjuicio (de la sanción), alejará de sí al que fuere desconocido, y los esclavos no tendrán voluntad de huir, pues nadie abandonará a su dueño sabiendo que no le queda lugar para ocultarse en alguna parte*”. A la vez, se dispone que “*cada uno acogerá solo al que sepa que es ingenuo o alejará de sí al que hubiese fingido que es libre, por temor a la sanción establecida*”.

En esta situación estaban tanto los inquilinos como los colonos⁴¹, que, además, por medio de una C. 11,47(48),13 de los mismos emperadores Arcadio y Honorio, quedaron equiparados en cuanto a la vindicación de su origen “*aunque pudiese parecer indistinta y casi la misma, y aunque haya diferencia en el nombre*”. Y en esta misma constitución se establece un mecanismo adicional de control, por si algún inquilino o colono no hubiese sido inscrito en el censo: en ambos casos, deberán aceptar el estado y la condición del padre, tanto si ambos padres, o ninguno de ellos, están incluidos en el censo. Por tanto, si no constaba la inscripción censal de algún inquilino o colono, seguirá esta la condición de sus padres, y si esta no constaba, la que su padre hubiese tenido. Se trataba, pues, de que ningún inquilino o colono estuviese en algún lugar distinto de aquel donde fue inscrito en el censo, o de aquel donde estuviese inscrito su padre o donde este debería haber sido inscrito⁴².

ción jurídica, administrativa y fiscal, en Revista Digital de Derecho Administrativo, 16 (2016), p. 197, que comienza considerando erróneamente que el *inquilinus* es una de las cinco categorías que entran dentro de la noción de colono, pero luego distingue, siguiendo el contenido literal de las constituciones imperiales, entre los colonos y los inquilinos.

⁴¹ Vid. GILBERTI, Giuseppe, *Servi della terra, Ricerche per una storia del colonato* (Giapichelli, Torino, 1999); ID. *Servus quasi colonus. Forme non tradizionali di organizzazione del lavoro nella società romana* (Napoli, Jovene, 1981); NEEVE, Pieter Willem, *Colonus. Private Farm-Tenancy in Roman Italy during the Republic and Principate* (Amsterdam, J.C. Gieben, 1984).

⁴² Hay, sin embargo, un pasaje de las fuentes que demuestra que, excepcionalmente, ya en época clásica podía existir una relación estable o indisoluble del *inquilinus* con el lugar que habita. Esto sucede en el caso de los inquilinos de los campamentos militares (*inquilini castrorum*), que, según Calístrato en D. 27,1,17,7 (*lib. 4 de cogn.*), suelen ser excusados de las tutelas, salvo de aquellas tutelas de los que también son inquilinos y se hallan en el mismo campamento y en la misma condición. Esta excepción es debida al diferente status del que gozaban, frente a los habitantes de la *civitas*, los miembros del ejército, en este caso, los que habitaban en campamentos militares.

Solamente se tenía en cuenta la condición de ser humano del inquilino (o colono) en cuanto se le permitía mantener unidos a los miembros de su familia. Así, cuando pretendía dividir entre los poseedores las rentas que producía algún bien inmueble, se estableció en la constitución C. 3,38,11, del año 334, que a la hora de dividir las rentas, debe permanecer íntegra la familia por agnación o por afinidad de los esclavos, de los colonos, de los colonos que son adscripticios y de los inquilinos próximos; porque sería intolerable “*que se separasen los hijos de los padres, las hermanas de los hermanos, las mujeres de sus maridos*”. Y se dispone que, “*si alguno hubiese hecho de derecho diverso a los esclavos o colonos, queda obligado a reunirlos*”.

Por otra parte, concretamente para los colonos e inquilinos de la región de Iliria, que en el momento de la promulgación de estas constituciones estaba en trance de caer en poder de los visigodos, lo cual sucedió cuando Alarico I fue reconocido *magister militum* en 398 por los bizantinos y en 405 por el emperador de Occidente, se dispuso, en una C. 11,53,1, del año 371: “*que los colonos e inquilinos de la Iliria y de las regiones vecinas no puedan tener permiso para marcharse del campo en el que es cierto que residen por razón de origen y de agnación*”. Estos deben “*servir en las tierras, no con la vinculación como tributarios, sino con el nombre y el título de colonos, de forma que si se hubieren marchado o trasladado a otro lugar, serán reclamados y sometidos a prisión y a penas*”.

Aquí, pues, no se habla de los inquilinos o colonos inscritos en el censo, porque este con toda probabilidad no existía ya en la zona de Iliria. No habiendo censo, no se les podía calificar de *adscripticii*, y en esta constitución se prohíbe que se califiquen como tributarios, pero se les impone el nombre y el título de colonos (*nomine et titulo colonorum*), en virtud de los cuales, si se marchaban o trasladaban a otro lugar, serán reclamados y sometidos a prisión y penas. Además, se imponen en esta constitución sanciones al que acoga a un colono o inquilino ajeno y desconocido, consistentes en restituir los trabajos y el perjuicio que se causó en los lugares que el fugitivo hubiese abandonado, y en pagar una multa, cuya fijación se deja a la autoridad del juez. Y se rechaza la posible excusa por ignorancia por parte del que lo acogió, “*porque basta para considerar cometida la infracción solo con que haya tenido en su poder un colono de origen desconocido*”.

Finalmente, la inamovilidad de los inquilinos y los colonos se reforzó, además, con una disposición de carácter procesal, introducida por medio de una constitución imperial, del año 442, recogida en C. 3,26,11, conforme a la cual no se admitía ningún cambio de jurisdicción cuando el actor sea un colono, o un inquilino, o un esclavo de una casa, o cuando estos sean demandados por otro en un asunto penal o civil: será competente el tribunal que corresponde a la *domus* en cuestión, y no se debe admitir a nadie absolutamente que alegue alguna excepción de fuero.

Son absolutamente insólitas estas disposiciones y totalmente ajenas al espíritu de plena libertad de movimiento, y también comercial y contractual, que caracterizaba el derecho romano desde sus orígenes⁴³. Por medio de las constituciones

⁴³ POLARA, Giovanni, cit. (n. 38), p. 144 dice que se trata de una “práctica antijurídica” el

aquí descritas quedaron los inquilinos, igual que los colonos, rebajados a la condición de seres inamovibles, en una situación penosa y degradante, semejante a la esclavitud. Pero hay un indicio que nos conduce directamente a la explicación de estas inusuales disposiciones. Todas ellas se refieren a la imprescindible inscripción de los inquilinos en el censo: allí donde habían sido inscritos, ellos o sus padres, allí debían permanecer, bajo la amenaza de graves sanciones que se imponían al inquilino que se fugaba, y asimismo al que acogía a un fugado.

XIV. Desde la etapa republicana la tenencia de inquilinos o de colonos servía para determinar el valor que tenía el patrimonio de los ciudadanos romanos, esto es, servía para fijar la cuantía del impuesto que debía pagar cada uno de ellos teniendo en cuenta los bienes que poseía. Los ciudadanos romanos tenían la obligación de hacer la declaración formal ante el censor de todos los bienes que poseían, incluyendo los colonos o inquilinos (50,15,4,8, Ulp. 3 *de censibus*). La tenencia de muchos colonos o inquilinos indicaba, naturalmente, la existencia de un patrimonio de gran valor que proporcionaba importantes rentas.

Como es sabido, inicialmente, la adquisición de la ciudadanía romana, y, por tanto, del pleno ejercicio de los derechos dentro de la *civitas* estaba unida a la inscripción en el censo, que, a su vez, implicaba la consiguiente sujeción a la obligación del pago de impuestos. Y aunque se fue transformando el Derecho romano en un derecho territorial, esto es, aplicable a todos los habitantes del territorio del imperio, lo cual fue declarado finalmente por medio de la *Constitutio Antoniniana* del año 212, la declaración censal continuaba utilizándose, durante la etapa imperial romana, para determinar la cuantía de los impuestos a pagar en función de las rentas que obtenía cada uno de los habitantes del territorio. Así pues, también a finales de la época clásica romana cada habitante del imperio debía pagar el impuesto correspondiente por el número de inquilinos (o colonos) que tuviera en un determinado periodo de tiempo.

Pero es en la etapa imperial posterior a Diocleciano cuando el *status* del inquilino y del colono cambia rápida y radicalmente por medio de las disposiciones legislativas de los sucesivos emperadores, como hemos visto. Se produjo la vinculación vitalicia de inquilinos y colonos, ambos equiparados, a su lugar de origen, el lugar donde habían sido inscritos, lo cual, en el caso de los colonos, supuso una vinculación perpetua a la tierra que cultivaban, como *servi terrae*⁴⁴. Quedaron rebajados por igual los inquilinos y los colonos a la condición de meros individuos

vincular los colonos a la tierra y hacerles perder su derecho fundamental a la libertad contractual.

⁴⁴ SORACI, Rosario, *Voluntas domini e gli inquilini coloni sotto Commodo e Pertinace*, en *Quaderni Catenesi*, 8 (1986), pp. 261-339, ha analizado también las causas por las que se habría pasado de ser un colono libre, a un cultivador obligado del fundo. En p. 274 afirma que el periodo es difícil de individualizar, pero se podría situar en la época de Cómodo. Considera el autor que la posición dependiente del colono se agravaba a causa de las deudas, que, una vez contraídas, lo dejaban con frecuencia hereditaria y perpetuamente ligado a la tierra. Este artículo se centra en la reconstrucción del régimen agrario en el imperio romano de hacia finales del s. II d.C. en la provincia de África septentrional. Llega el autor a la conclusión de que la estructura del ordenamiento agrario romano estaba estrechamente ligada en el s. II d.C. al sistema defensivo romano. El reforzamiento del sistema defensivo romano, puesto a prueba por frecuentes acciones

productores de rentas y, por tanto, a la condición de sujetos controlados por el Estado, produciéndose una total degradación de la condición jurídica y social del inquilino en la etapa post-dioleciana.

Esta transformación solo se puede explicar por la imperativa necesidad que se sintió de controlar el cumplimiento de la obligación del pago de impuestos por parte de todos los habitantes del imperio. Debía de ser muy frecuente que las rentas que provenían de colonos o inquilinos nuevos no se inscribiesen en el censo, con el ánimo de eludir el pago de dichos impuestos. La única solución que se encontró consistió en controlar la subsistencia de las rentas ya registradas o declaradas en el censo con la imposición de graves sanciones a quienes infringían las normas que establecían el *status* inamovible de los inquilinos o colonos. No se tuvo en cuenta, como es propio de una sociedad decadente, que se daba prioridad a la estabilidad en la recaudación de impuestos por encima del respeto a la libertad y a la dignidad de la persona humana, que es la premisa para la adquisición y el ejercicio de cualquier derecho, sea de carácter público o privado.

Es evidente que eran insostenibles estas penosas limitaciones que, además, llevaban aparejadas, inevitablemente, la restricción de la libertad de los habitantes del imperio de contratar por medio de la *locatio conductio*, esto es, de la libertad de explotar y obtener rentabilidad económica de sus bienes. Esta libertad había sido el principal factor impulsor de la expansión territorial, y simultáneamente, comercial y económica de la originaria *civitas* romana, que, con el paso de los siglos, se convirtió en un enorme imperio. Se dio, en definitiva, prioridad a la estabilidad en la recaudación de los impuestos, con imposición de graves sanciones a los infractores, en detrimento drástico de la libertad comercial, contractual y de explotación económica de los bienes de los individuos, que había sido el fundamento de la expansión del Derecho romano desde sus orígenes. Y todas estas restricciones eran, a la vez, causa -porque contribuyeron a su rápida agravación- y consecuencia del agotamiento de la expansión territorial y económica del imperio romano.

Teniendo en cuenta el concreto periodo de tiempo (años 334-442) en el que se promulgaron las constituciones imperiales, cuyo contenido hemos reproducido, se puede afirmar que la radical transformación del *status* social y jurídico de los inquilinos (y de los colonos) es uno de los múltiples y variados síntomas que indican que el imperio romano de Occidente, consumida su capacidad de expansión territorial, y, por ende, económica y comercial, ya había recorrido, a mediados del s. IV, casi todo el camino que condujo rápida e inevitablemente hacia su final, en el año 476.

BIBLIOGRAFÍA

- AMIRANTE, Luigi., *Ricerche in tema di locazione*, en *BIDR.*, 62 (1959), pp. 9-119.
 — *Locare habitationem*, en *Studi in onore di Biondo Biondi* (Milano, Giuffrè, 1965), II, pp. 457-465.

hostiles por parte de *gentes* no romanizados habría provocado el cambio en la estructura del ordenamiento agrario (pp. 337-338).

- v. locazione (dir. rom.)*, en *NNDI*. IX (1963), pp. 991-996.
- BENVENISTE, Émile, *Le vocabulaire des Institutions Indo-européennes* (Paris, Les Editions de Minuit, 1969).
- CHURRUCA, Juan de., *La pignoración tácita de los invecata et illata en los arrendamientos urbanos en derecho romano clásico*, en *RIDA.*, 24 (1977), pp. 189-231.
- DU PLESSIS, Paul, *The slave in the window*, en *Bulletin of the Institute of Classical Studies Supplement*, 109 (2010), pp. 49-60.
- FUENTESECA DEGENEFEE, Margarita, “*Furtum*” de inmuebles, en BARCIA LAGO, Modesto; FUENTESECA DEGENEFEE, Margarita (coords.), *Varia studia: libro homenaje al Profesor Doctor Luis Rodríguez Ennes con ocasión de su septuagésimo aniversario* (Pontevedra, Patronato del Instituto de Estudios Ibéricos, 2015), pp. 519-528.
- IMPALLOMENI, Giambattista, *Locazione nel diritto romano*, en *Scritti di diritto romano e tradizione romanistica* (Padova, Cedam, 1996), pp. 651 ss.
- KASER, Max, *Das römische Privatrecht* (München, Beck, 1971), I.
- LITEWSKI, Wieslaw, *Die Zahlung bei der Sachmiete im römischen Recht*, en *Labeo*, 49 (2003), pp. 269-290.
- LÓPEZ HUGUET, María Luisa, *Originarii et adscripticii: análisis de su diferente condición jurídica, administrativa y fiscal*, en *Revista Digital de Derecho Administrativo*, 16 (2016), pp. 193-220.
- LÓPEZ PEDREIRA, Adela, *Emptio tollit locatum (la venta de la cosa arrendada en derecho romano)* (Madrid, Edisofer, 1996).
- MASI, Antonio, *v. locazione (storia)*, en *ED*. 24 (Milano, 1974), pp. 907-918.
- PALMIERI, Elio, *v. invecata et illata*, en *NNDI*. IX (Torino, 1963), pp. 1-10.
- POLARA, Giovanni., *Inquilini qui praediis adhaerent ed aestimatio di un legato nullo*, en *BIDR.*, 72 (1969), pp. 139-179.
- SORACI, Rosario, *Voluntas domini e gli inquilini coloni sotto Commodo e Pertinace*, en *Quaderni Catenesi*, 8 (1986), pp. 261-339.
- VERSTEGEN, Raf, *Emptio tollit locatum. L'importance du transfert de la possession*, en DE LIGHT, Luuk et al. (eds.), *Viva vox iuris romani. Essays in honour of Johannes Emil Spruit* (Amsterdam, Gieben, 2002), pp. 267-282.
- WALLINGA, Tammo, *Emptio (non) tollit locatum. La protección del colono y del inquilino*, en RODRÍGUEZ-MONTERO Ramón P.; CLEMENTE FERNÁNDEZ, Ana Isabel (coords.), *Fundamentos romanísticos del derecho contemporáneo. Derecho de contratos* (Madrid, Asociación Iberoamericana de Derecho Romano-Editorial BOE, 2021), VII, pp. 2071-2084.
- WIELING, Hans Joseph, *La locazione al limite dei diritti reali*, en MILAZZO, Francesco (a cura di), *Diritto romano e terzo millennio. Radici e prospettive dell'esperienza giuridica contemporanea (Relazioni del Convegno internazionale di diritto romano, Copanello 3-7 giugno 2000)* (Napoli, Edizioni scientifiche italiane, 2004), pp. 275-292.
- ZAERA GARCÍA, Ana Belén, *El negocio de las rentas inmobiliarias en Roma: la explotación de la insula*, en *REHJ.*, 24 (2002), pp. 43-53.