

DR 02 85

Asignatura de Derecho Romano, Títulos, Casos Prácticos, Contratos Consensuales Autores, Manuel García Garrido, Luis Helena del Portillo, Fernando Reynoso Día de grabación, 9 de abril del 81, Día de emisión, 28 de abril del 81 Estábamos el último día planteando los casos prácticos de contratos consensuales y examinamos algunos casos, concretamente de compraventa. Hoy vamos a pasar a otra materia que también es muy importante, que es la de arrendamiento y así vamos a tratar de un caso bastante común, que se plantea tantas veces, el caso 114, que se titula La Casa Mal Construida, Página 248, Tomo II del Derecho Romano Privado. Se trata de un caso, un supuesto, de arrendamiento de obra y por eso, antes de entrar a examinar los hechos y después las reglas, instituciones y las decisiones jurisprudenciales, como hacemos siempre, siguiendo el esquema del libro, vamos a recordar brevemente qué es el arrendamiento de obra.

El arrendamiento de obra es el encargo de una obra por el arrendatario locator que con este fin entrega una cosa al arrendatario conductor y le paga una cantidad para que éste entregue la obra ya terminada. Bueno, y entonces se puede plantear el tema de que la obra, como en este caso, esté mal hecha, etc. ¿Y cuáles son las acciones que derivan del contrato de arrendamiento? El contrato de arrendamiento deriva principalmente de dos acciones.

Una actio locati, que puede utilizar el locator, el arrendador, y una actio conducti, que podría utilizar el conductor o arrendatario. Vamos a ver aquí quién es el conductor y quién es el locator, porque cuidado, porque este tema del locatio conductio operis es distinto, se cambian las partes. Efectivamente, aquí el locator sería aquella persona que da en arrendamiento la construcción de la obra, mientras que sería el conductor o arrendatario el que construye la obra que le da el locator.

Bien, conviene que nuestros alumnos tengan en cuenta esta diferenciación, porque en cada una de las diferentes clases de arrendamiento, arrendamiento de obra, arrendamiento de servicios y arrendamiento de cosas, las posiciones que ocupan las partes pueden considerarse un poco diferentes, ¿no es eso? Efectivamente. Bueno, pues dicho esto, quizás podamos entrar ya a ver un poco el caso, a ver qué es lo que dice el caso. Se había dado en arrendamiento la construcción de una casa.

Primero, de modo que he de pagar al arrendatario un precio por cada día. La obra se hizo defectuosamente. Podré demandar por la acción de arriendo.

Aquí tenemos que hay una persona... Bueno, vamos a leer el caso completo, ¿verdad? Y después de leer el caso, pasamos a examinar los hechos. Hay una segunda hipótesis que plantea Labeón, distinta a la primera hipótesis de Yaboleno, que es la siguiente. Con la cláusula de que la aprobación o desaprobación correspondería al arrendador y al heredero de éste.

El arrendatario había introducido algunos cambios en la obra de acuerdo con el arrendador.

Bueno, vamos a ver si, como siempre hacemos, conviene que nuestros alumnos lo hagan también así para reseñar las circunstancias más importantes. Vamos a señalar los hechos, los hechos del caso.

Bueno, los hechos del caso es, en primer lugar, una persona entrega a otra el arriendo de una cosa. Esta cosa es... Un momento, un momento, me parece que no. No es que entreguen arriendo una cosa, sino que le encarga... Sí, efectivamente, ha existido un error de matiz.

Le encarga la construcción de una cosa, que es lo que consiste el arriendo. Bien, esto es otra cosa distinta. Efectivamente.

En segundo lugar, esta obra parece ser que resulta defectuosa. Y, en tercer lugar, parece que se plantea la posibilidad de unas innovaciones que se hubiesen introducido en la construcción de la obra, en la que el arrendador o locator está de acuerdo. Bueno, entonces así tenemos señalados un tanto los hechos.

Entonces, en el planteamiento procesal tenemos que reseñar claramente cuáles son las acciones que concurren. Concurrén para el locator la actio locati, y hemos dicho que el locator es la persona que encarga la obra. Mientras que el conductor tiene para tutelar sus derechos la actio conducti, frente al locator.

Es decir, el conductor que es la persona que realiza la obra. Para decirlo en terminología moderna, el contratista sería, ¿no es eso? El contratista. El contratista al que se le encarga la obra.

Este sería el conductor, ¿no es eso? Sí, entonces proceden las dos acciones. Les señalamos las dos acciones, actio locati y actio conducti. Bueno, después de las acciones, inmediatamente pasamos a las instituciones.

Estamos en materia, como decíamos, de arrendamiento de obra. ¿Verdad? Y entonces lo que se trata aquí es de recordar y de aplicar algunas de las reglas sobre el arrendamiento de obra. En estos supuestos que, como vemos, se ha de pagar un precio, que es la merces, lo que se paga por el arrendamiento.

Y en el supuesto de que la obra se hizo defectuosamente, que es el caso primero. Vamos, pues, a recordar, antes de pasar a las decisiones jurisprudenciales, cuáles son estas reglas. Pues las reglas del arrendamiento de obra es que la persona que encarga la obra tiene, además, que entregar parte de los materiales.

Porque si no, sería una compra-venta y no un arrendamiento de obra. En segundo lugar, encarga la obra y, como interviene en el contrato, puede también dar unas instrucciones para la realización de esa obra. Y, por parte del conductor, tiene que realizar la obra en la forma y tiempos convenidos con el locator y, naturalmente, entregar la obra sin defectos.

Bueno, a alguno de nuestros alumnos se le puede plantear la duda de si la renta se paga por

cada mes, se paga de una vez y, aquí, parece ser que se paga día a día, precio por cada día. ¿Esto es posible? Sí, esto es posible, aunque se trate de un arrendamiento de obra. Normalmente, sería en arrendamiento de servicios cuando se utilizaría esta forma de pago.

Pero, aquí, tenemos que el arrendamiento de obra no lo excluye. Siempre que lo que se exija sea la realización de una obra y el que se ha encargado, el contratista, haya aceptado esta obligación de entregar ya una obra terminada. Sí, parece, por la respuesta de Jaboleno, que el pago día a día era por unidad de trabajo ya realizada, es decir, que de trabajo prestado realmente, ¿no? No es eso, no solamente ya la mención del tiempo día a día, el pago día a día, sino por determinadas unidades de trabajo realizadas.

Parece que se desplende después de la respuesta de Jaboleno. Bueno, pues vamos a ver, después de haber dicho esto, la segunda cláusula, ¿qué nos sugeriría? La segunda cláusula sugiere que no hay una obra defectuosa, sino simplemente que ha habido una intervención por parte de la persona que ha encargado la obra del arrendador y que ha dado unas instrucciones y por esas instrucciones se han introducido algunos cambios en la obra. Algunos cambios de acuerdo con el arrendador, ¿no? De acuerdo con la persona que encarga la obra, de acuerdo con el arrendador.

Pero parece que después el arrendador muere y debe ser el heredero al que no le gustan estos cambios que ha hecho el de Cuyus, el que encargó la obra. Pero aquí, efectivamente, no hay responsabilidad ninguna, puesto que la obra se hizo de acuerdo y de conformidad con unas instrucciones que probablemente gustaban y quería realizar el arrendador. Bueno, entonces, esto, supuesto, es cuando ya podemos leer primero y comentar después las respuestas de Jaboleno y de Labeón.

Vamos a ver primero la respuesta de Jaboleno. Si diste en arriendo la obra de modo que fuera el arrendatario quien tuviera que aprobar la obra, aunque se combinó que se daría cierta cantidad por unidades de trabajo, no obstante debe indemnizarte el arrendatario si la obra resultó defectuosa, pues lo mismo da que se arriende la obra por un precio único o se arrienden unidades de trabajo si el arrendatario debía entregar la obra terminada. Así pues, podrá demandar por la acción de locación al arrendatario que hizo una obra defectuosa, salvo que se estableciese la retribución por servicios parciales, de modo que la obra se fuera haciendo a criterio del dueño, pues entonces no parece que el arrendatario deba responder de la imperfección de la obra.

Bueno, yo creo que en esta respuesta está clarísimo que aquí pueden darse dos supuestos en el arrendamiento. Vamos a señalar un primer supuesto y un segundo supuesto. ¿Cuáles son estos supuestos? Para que nuestros alumnos lo vean con claridad.

Los supuestos podrían ser que hubiera existido un arrendamiento de obra o un arrendamiento de servicios. Bueno, yo más que arrendamiento de servicios diría que los supuestos pueden ser que existía efectivamente un arrendamiento de obra, pero en lugar de pagar al final, como sería lógico en el arrendamiento por obra terminada, se pagaba por unidades de trabajo. Esta

sería la primera modalidad.

Sí, porque no se excluye efectivamente esa posibilidad. Y entonces la segunda modalidad sería que se fuera pagando por servicios o por obras realizadas, pero con arreglo al criterio del que encarga la obra. ¿No es eso? Esa sería la segunda posibilidad que examina aquí Jabaleno, porque dice, Así pues, podrá demandar por la acción de alocación al arrendatario que hizo una obra defectuosa, salvo que se estableciese la retribución por servicios parciales, de modo que la obra se fuera haciendo a criterio del dueño.

Es decir, que si es el dueño el que realmente ha ordenado introducir determinadas modificaciones, es el que debe pechar con su responsabilidad. Y esa responsabilidad no la puede nunca cargar sobre el arrendatario. ¿No es eso? Que en cambio sí tiene la responsabilidad, si la obra la hace defectuosa, sea que reciba el precio al final de la obra, sea que reciba el precio por unidades de trabajo, pero no al arbitrio, diríamos, del arrendador.

Esto es lo que yo creo que quiere decir en este texto Jabaleno. Vamos a continuación a ver lo que dice Labeón. La obra no parecía hecha ciertamente conforme a la cláusula establecida, pero puesto que había sido cambiada con voluntad del arrendador, debe ser absuelto el arrendatario.

¿Qué quiere decir Labeón? Vamos a ver qué quiere decir Labeón. Es decir, que aun cuando en el arrendamiento no se haya puesto la cláusula de que la obra debe ser aprobada o desaprobada por el arrendador, dice Labeón que aun cuando no existiera esta cláusula, puesto que la obra se había cambiado con voluntad del arrendador, debería ser absuelto el arrendatario. ¿No es esto? Bien, el caso siguiente es un caso del 115, es un caso curioso, porque resulta que en el digesto hay ya supuestos de peajes, lo que hoy es tan frecuente con el pago de peajes en las autopistas, etc.

Hemos recogido en el caso 115 el peaje o portazgo pagado por el carretero. Aquí no es por pasar por una carretera o por un camino, sino por pasar por un puente. Es un caso que realmente se recoge en el libro por su curiosidad, ¿verdad? Y que quizás el minuto que nos queda podríamos comentar brevemente qué es lo que dice el caso.

Tomaste en arriendo un vehículo para que llevase una carga tuya y viajara separadamente. Al pasar un puente, el concesionario de este puente exigió el portazgo al mulero. Se preguntaba si el portazgo había de pagarse únicamente por el carro.

Bueno, ¿y entonces la respuesta de Labeón? Labeón dice, creo que si el carretero, al arrendar el carro, no ignoraba que debía atravesar por allí, debe pagar el carretero. Bueno, ¿cómo comentaríamos esto? Vamos a ver, ¿cómo comentaríamos esto? Pues el carretero, naturalmente, al contratar este arrendamiento de obra, porque es un caso que está incluido en el arrendamiento de obra, debía saber y sabía por dónde tenía que ir. Entonces, si al arrendar el carro no ignoraba que debía atravesar por allí, pues debe pagar el carretero.

Es decir, que lo que dice el jurista, en definitiva, es que en el arrendamiento que consiste en el transporte de una determinada mercancía, están incluidas todas las gabelas o todas las cargas que tenga el transporte. Claro. Es decir, si él lo sabía, naturalmente, él debía haber pedido la remuneración por el transporte suficiente para poder pagar este portazgo o este peaje que le pide el carretero.

El caso siguiente, 116, el naufragio de la nave cargada de trigo, es un caso largo que motiva una respuesta y que nuestros alumnos deben estudiar con la mayor atención. En el caso que creo que está bastante expuesto en la respuesta de Alfeno, bastante bien expuesto, en el caso que suscite alguna duda, rogaríamos que se nos hicieran las consultas por carta. Porque en la próxima edición dedicaremos ya estas reuniones a los casos prácticos de derecho sucesorio, puesto que ya nos quedan pocas emisiones y creemos que esta materia tiene también el mayor interés.

De modo que, hasta el próximo día.