

# **GLOSSAE**

European Journal of Legal History



ISSN 2255-2707

**Edited by**

*Institute for Social, Political and Legal Studies*  
(Valencia, Spain)

**Honorary Chief Editor**

Antonio Pérez Martín, University of Murcia

**Chief Editor**

Aniceto Masferrer, University of Valencia

**Assistant Chief Editors**

Wim Decock, University of Leuven

Juan A. Obarrio Moreno, University of Valencia

**Editorial Board**

Isabel Ramos Vázquez, University of Jaén (Secretary)

Francisco Calabuig Alberola, University of Valencia (Website Editor)

Anna Taitshin, Australian National University – University of Canberra

M.C. Mirow, Florida International University

José Miguel Piquer, University of Valencia

Andrew Simpson, University of Aberdeen

**International Advisory Board**

Javier Alvarado Planas, UNED; Juan Baró Pazos, University of Cantabria; Mary Sarah Bilder, Boston College; Orazio Condorelli, University of Catania; Emanuele Conte, University of Rome III; Daniel R. Coquillette, Boston College – Harvard University; Serge Dauchy, University of Lille; Salustiano de Dios, University of Salamanca; José Domingues, University of Lusíada; Seán Patrick Donlan, The University of the South Pacific; Matthew Dyson, University of Oxford; Antonio Fernández de Buján, University Autónoma de Madrid; Remedios Ferrero, University of Valencia; Manuel Gutan, Lucian Blaga University of Sibiu; Alejandro Guzmán Brito, Pontifical Catholic University of Valparaíso; Jan Hallebeek, VU University Amsterdam; Dirk Heirbaut, Ghent University; Richard Helmholz, University of Chicago; David Ibbetson, University of Cambridge; Emily Kadens, University of Northwestern; Mia Korpiola, University of Turku; Pia Letto-Vanamo, University of Helsinki; David Lieberman, University of California at Berkeley; Jose María Llanos Pitarch, University of Valencia; Marju Luts-Sootak, University of Tartu; Magdalena Martínez Almira, University of Alicante; Pascual Marzal Rodríguez, University of Valencia; Dag Michaelsen, University of Oslo; María Asunción Mollá Nebot, University of Valencia; Emma Montanos Ferrín, University of La Coruña; Olivier Moréteau, Louisiana State University; John Finlay, University of Glasgow; Kjell Å Modéer, Lund University; Anthony Musson, University of Exeter; Vernon V. Palmer, Tulane University; Agustin Parise, Maastricht University; Heikki Pihlajamäki, University of Helsinki; Jacques du Plessis, Stellenbosch University; Merike Ristikivi, University of Tartu; Remco van Rhee, Maastricht University; Luis Rodríguez Ennes, University of Vigo; Jonathan Rose, Arizona State University; Carlos Sánchez-Moreno Ellar, University of Valencia; Mortimer N.S. Sellers, University of Baltimore; Jørn Øyrehagen Sunde, University of Bergen; Ditlev Tamm, University of Copenhagen; José María Vallejo García-Hevia, University of Castilla-La Mancha; Norbert Varga, University of Szeged; Tammo Wallinga, University of Rotterdam; José Luís Zamora Manzano, University of Las Palmas de Gran Canaria

**Citation**

Pascual Marzal, “El arrendamiento valenciano en el Derecho foral”, *GLOSSAE. European Journal of Legal History* 13 (2016), pp. 424-441 (available at <http://www.glossae.eu>)

## El arrendamiento valenciano en el Derecho foral

### The Valencian Leasing in the Foral Law

Pascual Marzal  
Universitat de València

#### Resumen

En estas páginas se analiza la escasa regulación que los Fueros de Valencia dedicaron al contrato de la *locatio conductio*. Del mismo modo que sus leyes, los juristas valencianos tampoco prestaron excesiva atención a esta modalidad contractual. De ahí que sus normas y comentarios, fruto de la recepción del *ius commune*, fueron completadas por la práctica notarial y judicial, gracias a la cual, el arrendamiento de origen romano se adaptó a la sociedad de la época medieval y moderna.

#### Abstract

The paper departs from the scarce regulation that the *Fueros de Valencia* (Valencian compilation of laws) devoted to the *locatio conductio* contract. Similarly to their laws, the Valencian lawyers did not pay much attention to this contractual modality. Therefore, and as a result of the *ius commune* reception, their norms and commentaries were completed by the judicial and notarial practice, by means of which the Roman origin lease was adapted to the medieval and early modern-age society.

#### Palabras clave

Arrendamiento, *locatio conductio*, *lloguer*, Fueros de Valencia, doctrina foral

**Sumario:** 1. Definición y terminología. 2. Cuestiones generales. 2.1. La renta. 2.2. Duración del contrato. 2.3. Perjuicios y mejoras en el bien arrendado. 2.4. Subarriendo. 2.5. Extinción del contrato. 2.6. La fórmula notarial del arrendamiento. 3. Su uso económico y social. 3.1. De tierras. 3.2. De animales. 3.3. De servicios. Apéndice bibliográfico (y de otras fuentes)

### 1. Definición y terminología

Cualquier estudio sobre las instituciones del Derecho privado durante el Antiguo Régimen tiene una deuda con la herencia recibida de Roma. Los cimientos de la construcción jurídica de este contrato, como la de tantos otros, fue llevada a cabo gracias a los textos existentes en el *Corpus Iuris Civilis*, principalmente, en *Digesto* y *Código*.<sup>1</sup> Sobre ellos, la doctrina del *ius commune* no tuvo más que actualizar aquellas viejas figuras jurídicas introduciendo, para el caso que estamos analizando de la *locatio-conductio*, pequeños cambios y modificaciones que las necesidades de la práctica jurídica y su función social había ocasionado después de tantos siglos.

En las leyes valencianas la principal regulación sobre el arrendamiento se encuentra en la rúbrica *De les coses logades o de aquelles que son preses a loguer*, con

---

<sup>1</sup> En concreto *Código* 4.65 y *Digesto* 19.2.

apenas una decena de normas, dejando a los contratantes una amplia libertad de pactos.<sup>2</sup> Y lo más sorprendente es que la doctrina de época moderna no le dedicó tampoco una atención especial, ni escribió abundantemente sobre ella. De hecho las reflexiones y explicaciones más amplias se encuentran en la obra de un canonista y teólogo Juan Gil Trullench y en la de un práctico, el notario Gregorio Tarraza.<sup>3</sup> Por estas razones, los comentarios doctrinales y la legislación foral han sido completadas con documentación procedente de las fuentes de aplicación jurídica, principalmente de protocolos notariales y sentencias de algunos tribunales.<sup>4</sup>

No es la primera vez que figuras esenciales del Derecho civil carecen de una amplia regulación o de extensos comentarios en la doctrina valenciana. Hace ya unos años estudié las servidumbres durante este mismo periodo histórico y pude constatar carencias si cabe mayores.<sup>5</sup> Las razones de esta especie de apatía doctrinal no quedan claras y como ya entonces concluí parecen estar relacionadas con el uso práctico de estas instituciones jurídicas. Muchos de los conflictos jurídicos relacionados tanto con servidumbres como con los arrendamientos son de escaso monto económico. Son cuestiones menores resueltas en su mayoría en tribunales de primera instancia o de jurisdicción voluntaria (durante la época foral eran los llamados “justicia” o *Cort*). En raras ocasiones asuntos relacionados con estas materias llegan a las audiencias o a los Consejos. Legalmente, un precepto puede favorecer esta afirmación. Según Fueros las causas por reclamaciones de alquileres no pueden apelarse. Por tanto, el tribunal que conozca esta demanda será quien resuelva en primera y última instancia.<sup>6</sup> Sólo en una época de la historia foral valenciana, los arrendamientos gozaron de cierto protagonismo y acapararon varias sentencias de la Real Audiencia. Me refiero a los problemas que se produjeron en los señoríos valencianos tras la expulsión de los moriscos en 1609. Y como puede comprenderse, se trataba de demandas con importantes reclamaciones económicas interpuestas tanto por la nobleza que arrendaba

---

<sup>2</sup> *Fori Regni Valentiae*, edición Juan Francisco Pastor, Valencia 1547, 4.22. Estas normas se completan con algunos fueros existentes en la rúbrica siguiente *De dret de cosa que serà donada a cens*, 4.23 y en otras dispersas por el libro cuarto.

<sup>3</sup> A pesar de llamarse Juan Gil Trullench, los autores contemporáneos lo conocieron como Trullench y nosotros lo citaremos como tal, su tratado llevaba por título, *Opus morale, sive in decem decalogi et quinque eccles. Praecepti, absolutissima et resolutoria expositio, ex optimorum novissimorumque doctorum probatissima doctrina deprompta*, 2 vols., Valencia, 1640. Por su parte, la obra de Tarraza, G., *Compendium, sive epithome theoricæ artis notariae, in quo de illa et de tribus ipsius principalibus partibus, scilicet, de contractibus, ultimis voluntatibus et iudiciis, brevisime agitur*, Valencia, 1636. El resto de autores aborda de pasada y esporádicamente cuestiones relativas al arrendamiento entre ellos Bas y Galcerán, N., *Theatrum Iurisprudentiae forensis Valentinae, romanorum iurimirifice accomodatae*, 2 vols., Valencia, 1690, capítulo 48 al tratar del arrendamiento de animales.

<sup>4</sup> Entre estos materiales destaca el repertorio jurisprudencial del magistrado y autor de importantes obras de la literatura jurídica valenciana, Matheu y Sanz, L., *Sentencias pronunciadas por los oidores de la pasada Real Audiencia de Valencia y decisiones a ellas hechas por...*, regente de la misma Audiencia, manuscrito copia del siglo XVIII existente en la Biblioteca Universitaria de Valencia, núm. 247.

<sup>5</sup> Marzal Rodríguez, P., “La Rúbrica *De servitutibus en los Fueros de Valencia*”, *Historia de la Propiedad. Servidumbres y limitaciones de dominio*, Salustiano de Dios, Javier Infante, Ricardo Robledo, Eugenia Torijano (Coordinadores), Madrid, 2009, pp. 243-268.

<sup>6</sup> *Fori*, 7.8.2: *En pleyts que serán de deutes de loguers de cases o de loguers d’altres possessins e de censals e de coses que serán donades a certa part de fruyts o de servi, o de tribut no.s pusque alcú a nos o a la cort appellar. Mas lo senyor d’aquellescoses oja aquelles appellacions, o que hi assigne jutges.*

sus derechos dominicales como por aquellos que pagaban el alquiler por su aprovechamiento y que directamente se interpusieron ante la Audiencia del reino.<sup>7</sup>

Pero centrémonos ahora en el concepto de arrendamiento. Entre los materiales doctrinales y legales que hemos manejado existen varias definiciones de esta figura jurídica. Encontramos la de Pero H. Tarazona, la más escueta pero clara y contundente: “arrendamiento es cuando se da (en el sentido de ceder) una cosa por precio a provecho del que la da y quien la recibe”.<sup>8</sup> Como se aprecia, el eje del contrato para este autor es el *profit* el “provecho” que obtienen ambas partes y que también es la base de la definición recogida en Fuegos: *Lloguer es quant alcun loga la sua cosa a altre per diners, o per alcun preu que li será promés o donat, el qual cas es utilitat e profit de aquell qui loga la cosa e de aquell qui la pren a loguer.*<sup>9</sup> Por tanto en Fuegos el arrendamiento se concebía como un contrato que generaba obligaciones recíprocas entre dos partes –*locator* (arrendador) y *conductor* (arrendatario)- las cuales acordaban el pago de un precio por el uso de alguna cosa. Como se aprecia, se centra en la *locatio rei* pero nada dice de la *locatio operarum* o de la *locatio operis*.

Sin embargo, esta definición no es la única. Contamos con la de otros juristas que cambian o añaden algún matiz. Por ejemplo, Trullench afirma que el arrendamiento “es un contrato por el que se cede una persona o una cosa para su uso o para que se aproveche de sus frutos por el pago de un precio”. Entre estas “cosas” incluye tanto bienes muebles como inmuebles y en cuanto al uso pone como ejemplo el arrendamiento de animales o de una casa, mientras que los frutos incluye los que se obtienen de arrendar extensiones agrícolas y otros tipos habituales en la época como el arrendamiento de impuestos, o de los derechos dominicales de los señoríos. Pero la definición que más demuestra la conexión de los autores valencianos con la doctrina del *ius commune* es la contenida en la obra de Tarraza: *Locatio est personae vel rei ad certum usum facta concessio mercede in pecunia numerata, conventa, sive constituta*,<sup>10</sup> que es una simple traslación de la contenida en la *Summa Codicis* de Azo: *personae, reive ad usum facta concessio mercede in pecunia numeranda et conventa*.<sup>11</sup>

Todas estas definiciones nos permiten realizar alguna aclaración. La primera, que el concepto de arrendamiento es un concepto unitario que no recoge la distinción entre *Locatio rei*, *operarum* y *operis*. Una división construida, como subrayó Roberto Fiori, durante la época contemporánea.<sup>12</sup> La segunda y más interesante es que se subraya durante los siglos del medievo el arrendamiento como un cambio de *merces* por el *uti frui*, es decir, el cambio del uso de una cosa o de la fuerza del trabajo, de algo productivo, por un pago en dinero.<sup>13</sup>

<sup>7</sup> Marzal Rodríguez, P., “Conflictos jurídicos a raíz de la expulsión de los moriscos valencianos”, *Estudis*, 20 (1994), 183-205, especialmente pp. 189 a 191.

<sup>8</sup> Hieroni Tarazona, P., *Institucions dels Furs i privilegis del Regne de València*, Valencia, 1580, p. 310. El texto original decía así: *lloguer es quant la cosa se dona per preu a profit de qui.l dona y de qui.l pren.*

<sup>9</sup> *Fori*, 4.15.23. Es llamativo que la definición más precisa sobre el arrendamiento la recojan los Fuegos en la rúbrica dedicada al depósito.

<sup>10</sup> Tarraza, *Compendium*, p. 63.

<sup>11</sup> Azo, *Summa Codicis*, 4.65.1.

<sup>12</sup> Fiori, R., *La definizione della Locatio conductio. Giurisprudenza romana e tradizione romanística*, Nápoles, 1999, p. 1 a 5.

<sup>13</sup> Fiori, *La definizione...*, pp. 305 a 315.

Los términos que se emplean en Fueros para referirse al arrendamiento son los de *lloguer* y al inquilino *llogater*, aunque éstos en la práctica notarial suelen restringirse al alquiler de casas; en escritos latinos se siguen empleando los tradicionales términos de *locatio-conductio* y sus derivados de *locator* y *conductor*. También se constata en numerosos escritos el proceso de castellanización de la lengua, pues se emplean frecuentemente las palabras arrendar y sus derivados de *arrendador*, mientras que es casi inexistente el de arrendatario –*arrendatari*-. Estos dos últimos términos tienen un uso que difiere del que actualmente se le atribuye en el mundo del derecho. Durante la época foral, *arrendador* se refiere a aquel que toma un bien a renta, en tanto que arrendatario, de utilizarse, hace mención a quien tiene bienes arrendados. Y lo más interesante es que este contenido se le da en la práctica a todo tipo de contratos arrendaticios, sean de tierras o casas entre particulares, de derechos señoriales o de impuestos. Por poner un ejemplo, podemos tomar el arrendamiento de una vivienda y dieciocho fanegas sitas en Mislata cuyos propietarios, don Francisco Tomás Martínez de la Raga y su esposa doña Caterina Antonia Ramírez de Arellano, hicieron a Juan Bautista Martí con diferentes pactos entre los que se encontraba que: *vos dit arrendador hajau de tractar y cultivar les dites terres a us y costum de bon laurador*.<sup>14</sup> Este mismo significado se emplea en las leyes y práctica castellana, como constató Juan Sala quien afirma que el uso de las palabras *arrendador* y *arrendatario*, con el contenido actual, procede de los autores I. Jordan de Asso y M. Manuel, quienes, según él, generalizaron esta interpretación en su manual *Instituciones de Derecho civil de Castilla*.<sup>15</sup>

Por último, al precisar el concepto de este contrato, los autores se refieren a él como una modalidad muy próxima al de compraventa, de la que sólo le separaba la transmisión temporal del uso y no la propiedad como en ésta. De ahí que los requisitos sobre el consentimiento, el objeto del contrato o el precio fueran los mismos en uno y otro<sup>16</sup>.

## 2. Cuestiones generales

### 2.1. La renta

Llamada *merces*, *merced* y de forma popular *penció*, *preu del loguer* o simplemente *loguer*. La doctrina insiste en que su pago debe hacerse en dinero porque, de lo contrario, nos encontraríamos ante otro tipo contractual, similar al de la aparcería. Pero esta afirmación no es general y hay autores que aceptan que la renta pueda

<sup>14</sup> Archivo del Colegio del Corpus Christi, *protocolos*, notario J. I. de Velasco, 2421, escritura de 29 de junio de 1702.

<sup>15</sup> Utilizo la edición de Madrid, 1792, título 14, p. 218. Las palabras de Juan Sala se encuentran en *Ilustración del Derecho real de España*, 2 vols., manejo Madrid 1820, I, p. 297: “la palabra arrendar se predica tanto del que concede el arrendamiento como del que le recibe; lo que también sucede en la voz arrendador, pero con menos frecuencia, porque casi siempre se dice del que toma el arrendamiento... Sin embargo, Aso y de Manuel en sus *Instituciones*, hablando de este contrato, llaman arrendador al que concede el arriendo, y la que le toma, arrendatario. No negamos ser expédito este modo de hablar, pero no nos atrevemos a adoptarle, porque como acabamos de decir, nuestras leyes [se refiere a las castellanas] dicen casi siempre arrendador al que recibe el arrendamiento”.

<sup>16</sup> Tarraza, *Compendium*, cap. 38, p. 63: *Locatio et conductio eisdem fere regulis constant, quibus emptio et venditio*. Con todo, Trullench apunta algunas pequeñas diferencias al tratar el objeto del arrendamiento, pues según él, no podrían serlo los bienes que se consumiesen por su uso, como el pan, el vino, etc. salvo que se utilizaran para pompa y ostentación, pero sin consumirse, *Opus morale*, 23.1.5, p. 530.

satisfacerse con bienes que puedan valorarse en dinero.<sup>17</sup> De hecho, la legislación foral la admite expresamente e incluso fija, cuando no haya pacto en contrario, y si toda o parte de la renta estuviera valorada en bienes como aceite, vino o harina, la entrega debe hacerse con productos de la mejor calidad.<sup>18</sup>

El pago del *loguer* se lleva a cabo en el lugar y día que se acordó, si bien, a falta de pacto, los Fueros introducen la obligación de que sea cuatrimestral, al exigir que durante el año se efectúe en tres pagas, comenzado en las calendas de enero.<sup>19</sup>

En la recopilación valenciana se recogen varias disposiciones donde se garantiza al propietario el cobro de la pensión, pues se atribuye a su favor una prenda tácita de los bienes del arrendatario que el inquilino poseyera dentro de la casa o campo. Y, según recogen los *Furs*, este cobro puede hacerlo efectivo sin acudir a los tribunales, o como afirma Tarazona, *de sa propia autoritat*.<sup>20</sup> Esta previsión legal, fue matizada en la práctica para evitar problemas en los que el propietario ejerciera arbitrariamente su propio derecho y así, se atribuyó carácter ejecutivo a las deudas por alquileres de casas, incluso, aunque no hubiera contrato por escrito.<sup>21</sup>

## 2.2. Duración del contrato

El periodo por el cual el contrato debía estar vigente no estaba delimitado en *Furs* en los que sólo se establecía que pudiera ser por un tiempo determinado –*a cert temps*- o indefinido –*per tot temps*-. El fallecimiento de algunas de las partes no alteraría la duración del contrato, pues pasaría a sus herederos con las mismas cláusulas por el periodo que restara de contrato.<sup>22</sup>

En la práctica notarial la duración de estos contratos varía según el tipo de arrendamiento y según las costumbres de cada zona, aunque por lo que se refiere al

<sup>17</sup> Trullench, *Opus morale*, 23.1.1.

<sup>18</sup> *Fori*, 4.23.53: *Si en la carta de la convinença que será feyta entre.l senyor, el censater o aquell qui haruà alguna cosa logada, no será expressament convengut ne dit en qual temps del any lo cens, o.l tribut o.l loguer de la cosa logada deje ésser pagat al senyor, o a aquell qui haruà donada la cosa a loguer, lo censater o aquell qui haurà presa la cosa a loguer pach per tres termens o per tres parts del any lo cens o.l tribut o.l loguer. De mentre emperò faça la primera paga en les calendes de Giner cascun any.*

<sup>19</sup> *Fori*, 4.23.53.

<sup>20</sup> *Fori*, 4.22.6: *Totes coses les quals aquell qui haurà cases preses a loguer metra o farà metre en les cases que haurà logades, son obligades al senyor de les cases per lo loguer de les cases, e poden ésser penyorades a aquell qui haurà logades les cases sens cort e sens saig.* Insiste en esta misma responsabilidad *Fori*, 4.4.13: *Aquelles coses que serán portades o meses el camp o en la casa que será logada per lo logador o poer nom seu, son obligades al senyor del camp o de la casa per lo loguer o per pijorament de la casa o del camp.* Sobre la posibilidad de que el propietario pueda hacer efectivo su derecho en caso de impago sin acudir al tribunal del justicia, véase *Fori*, 4.23.14.

<sup>21</sup> Estas cuestiones pueden verse en *Práctica y orde judiciari de les causes civils de contenciosa jurisdicció*, edición por Canet Aparici, T., Valencia, 1984, p. 106. En este texto también se afirma como condición para poder ejecutar que el inquilino siga residiendo en la casa: *Tot lo qual proceheix solament y te lloch mentres lo conductor habita en la casa llogada, perquè si esta fora de la casa llogada, y als sos bens viu y habita en altra casa, entonces lo locador deu convenir y demanar les pagues degudes dels lloguers per manaments simples o per la via condemnativa y la rahó es peruqe els bens existents en la casa estana hypothecats al contracte de la locació o conducció, en los quals se pot fer la execució a peñores.*

<sup>22</sup> *Fori*, 4.22.2.

arredramiento de bienes inmuebles, sobre todo de tierras, el Derecho común impuso una limitación indirecta pero importante por sus efectos en la práctica contractual. Fue doctrina común que cuando el arrendamiento se pactaba por un largo periodo de tiempo, es decir, por diez o más años, se presumía que se había transmitido el dominio útil de la cosa al *conductor*, transformándose la relación arrendaticia en otra enfiteútica. Para llegar a esta solución, el peso de la tradición medieval fue determinante, como puso de relieve Paolo Grossi.<sup>23</sup> Sobre la construcción romana del arrendamiento de cosa, y especialmente del arrendamiento *longi temporis*, los glosadores y comentaristas acudieron a un elemento –la duración temporal– para alterar aquella figura consensual en un contrato con eficacia real, traslaticio del dominio útil en manos de un arrendatario que ahora se había convertido en enfiteuta. El hombre medieval no entendía que la posesión duradera sobre una cosa no le atribuyera ningún derecho sobre ella y esta interpretación doctrinal, no hizo sino dar validez jurídica a una construcción tomada del pasado romano pero adaptada a su propio presente.<sup>24</sup>

Por esta razón, Tarraza aconsejaba que no se hicieran por un periodo de tiempo excesivamente largo y consideraba como recomendable el de nueve años como máximo. Tal vez por este motivo, en la práctica notarial la duración de este tipo de contratos nunca excediera de los ocho años, siendo habitual la firma por cuatro años, aunque muchos recogían una fórmula que los protocolos llaman de *respit*, es decir, de prórroga. La duración total sería de cuatro años en firme y cuatro de prórroga a voluntad del arrendatario como así se pactó en el contrato de arriendo celebrado entre doña Matilde Roca y el agricultor Francisco Pastor, por el que aquella arrendó nueve fanegas sitas en la huerta del lugar de Borbotó: *pro tempore octo annorum, quatuor de firmo et quatuor ad nutum sive de respit*.<sup>25</sup>

Esta desconfianza hacia una prolongada duración del contrato de arrendamiento también se percibe en otras sentencias judiciales en las que se aportan datos e información sobre presunciones para los casos en que no se hubiera especificado en el contrato la duración del mismo. Así en la sentencia pronunciada por la Real Audiencia de Valencia el 24 de diciembre de 1616 entre los litigantes Honorato Torán y el religioso mosén Tomás Planes, en la que una de las partes arrendó a la otra una casa sita en la ciudad mediante intermediario o corredor sin que se hubiera concretado por cuanto tiempo, los oidores sentenciaron que: “*remanet arbitrio iudicis y conforme consuetut se arbitra a tiempo de tres años*”.<sup>26</sup>

La duración del contrato plantea otras cuestiones propias de un mundo jurídico con un enorme casuismo. El primero e importante por la complicación y amplitud del

---

<sup>23</sup> Tarraza, *Compendium*, cap. 38, p. 64: *Locatio et conductio debent fieri ad modicum tempus, scilicet ad novem annos. Quamvis potest fieri etiam ad non modicum tempus, videlicet ad decem et plures annos, et tunc utile dominium et possessio naturalis transferuntur in conductore, quod est evitandum et fugiendum summopere.*

<sup>24</sup> Toda esta transformación está analizada en su estudio clásico *Locatio ad longum tempus: locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto comune*, y con mayor concisión en *El orden jurídico medieval*, Marcial Pons, Madrid, 1996, pp. 236-238. En ellos describe cómo las concesiones de tierras rústicas del *agri vectigalis* a largo plazo fueron extendiéndose a las propiedades privadas y se fueron transformando en perpetuas. Una realidad que ya el emperador Zenón tuvo que regular, dando origen a las primeras disposiciones sobre la enfiteusis.

<sup>25</sup> A.C.C.C. *Protocolos*, notario José Morós de Alcalá, sig. 12142, escritura de 28 de junio de 1697. Una práctica que parece ser utilizada desde la Edad Media como atestigua Febrer Romaguera, M. V. *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, Valencia, 2000, pp. 226 y 227.

<sup>26</sup> Matheu y Sanz, L., *Sentencia*, en la fecha indicada.

problema es el del arriendo de bienes enfitéuticos y más concretamente, al arriendo del dominio útil de los mismos. La gran pregunta que se hacen los autores es si el enfitentea puede arrendar la titularidad del dominio útil. La mayoría responden afirmativamente, pues como titular de un derecho real entraría de lleno en las facultades de todo propietario, aunque en este caso de un dominio limitado. La unanimidad se rompe cuando este arrendamiento es a largo plazo, pues los autores se dividen entre los que consideran que podría realizarse pero únicamente con la autorización o licencia del señor directo, y los que consideran que ésta no es necesaria. Los primeros estiman que entraría dentro de los casos de alienación al aplicarle la interpretación que analizábamos en el párrafo anterior, ya que concluyen que esta modalidad de arriendo *longis temporis* supondría una verdadera venta del dominio útil: *huiusmodi locatio est vera alienatio quoad dominium utile pro pretio*. En consecuencia, si no se hubiera solicitado la preceptiva licencia del titular del dominio directo, se produciría el comiso a su favor o, con otras palabras, la consolidación de la propiedad en un único titular.<sup>27</sup>

Con planteamientos muy similares esta polémica se trasladará a los bienes sujetos a mayorazgos, pues se considerará que el propietario o titular del vínculo no puede enajenar los bienes del mismo y, en consecuencia, tampoco arrendarlos a largo plazo.<sup>28</sup>

En todos los casos en los que los bienes están sujetos a restitución como el que acabamos de analizar de los mayorazgos, como serían las devoluciones de dote, los bienes integrantes de un beneficio eclesiástico o cualquier sustitución hereditaria, los autores se plantean si el titular temporal de los mismos puede realizar arrendamientos a largo plazo y, en consecuencia, general la aparición de un derecho real. La mayoría coinciden en que de realizarse, únicamente tendrían una validez vitalicia y nunca perpetua. Pues en todos ellos los contratantes actuarían como simples administradores de los bienes arrendados durante su vida. De ahí que los autores afirmen tajantemente que *proinde ipsius obitu finitur locatio*,<sup>29</sup> es decir, que fallecida una de las partes contratantes, no podría prolongarse el arrendamiento a favor de sus herederos. Hay que precisar que esta cuestión de la extinción del contrato la comentan los autores en aquellos bienes que, como los descritos, están sometidos a la cláusula de restitución y no queda muy claro cómo encaja con la regulación foral que permite que el arrendamiento se transmita al heredero de la parte contratante.

### 2.3. Perjuicios y mejoras en el bien arrendado

<sup>27</sup> Tarraza, *Compendium*, p. 64.

<sup>28</sup> Sobre esta polémica y los planteamientos doctrinales Clavero, B., *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla 1639-1836*, Madrid, 1974. También algunas cuestiones en mi artículo “Una visión jurídica de los mayorazgos valencianos entre la época foral y la Nueva Planta”, *Anuario de Historia del Derecho Español*, 66(1996), 229-364.

<sup>29</sup> Trullench, *Opus morale...*, 23.8.6, p. 539. En el mismo sentido Lorenzo Matheu y Sanz, *Sentencias pronunciadas por los oidores de la pasada Real Audiencia de Valencia y decisiones a ellas hechas por...*, regente de la misma Audiencia, Biblioteca de la Universitat de València, *Manuscritos*, núm. 247, sentencia de 29 de enero de 1609 entre Carlos Barto y el síndico de Novelda sobre bienes sujetos a restitución y la de 31 de mayo de 1611 entre Juan Urbano y don Pedro Guzmán, en donde fue declarado que: *quod locatio facta per prelatum beneficiatum vel alium habentem ius temporale vite morte extinguitur*.



En esta materia los Fueros dejan una amplia libertad de pactos, si bien establecen que, a falta de acuerdo, el arrendatario responde con todos sus bienes frente a las reclamaciones del propietario de la casa o campo, ya fueran por impago de la renta o por menoscabo en la misma.<sup>30</sup> Lo que no recogen las normas forales son los casos de reducción de la renta o *remissio mercedis* por desastres naturales.<sup>31</sup>

Los contratos de arrendamiento recogen todas estas cuestiones con la cláusula llamada de *millores i pichores*. Es casi general el pacto por el que el arrendatario renuncia a las mejoras que hubiera introducido en los bienes arrendados; también es usual la cláusula de responsabilidad del arrendatario respecto de las pérdidas o deterioros que causara, pues su obligación es cultivarlas: *a us i costum de bon laurador*, fórmula presente en todo contrato de arrendamiento de tierras, o la de *ad ussum et consuetudinem boni acquisiteoris*, cuando se trata del arriendo de bienes inmuebles.

En la zona levantina, tan acostumbrada a lluvias torrenciales, no es extraño encontrar pactos en los que se matiza o altera el pago del alquiler debido a las incidencias climáticas. Un ejemplo lo encontramos en el contrato celebrado entre doña Matilde Roca y el agricultor de la población de Borbotó, José Marco, en donde ante un evento de esas características, alquiler queda reducido a la mitad de la cosecha que se obtenga ese año: *Item que si fos cas que durant lo dit arrendament tornasen a venir y vinguesen a dites terres ayguamolls o resentintse de aquells en gran manera les dites terres en lo tal any que succehirà lo desus dit, lo dit arrendador [aquí el término está utilizado como indicamos al principio, es decir, aquel que toma el bien arrendado] no tinga obligació de pagar la añada del dit arrendament si sols en lloch de aquella haja y tinga obligació de donar a la dita doña Matilde Roca la mitat dels fruits que en aquell any es culliran en les dites terres arrendables, partintse per iguals parts entre els dos*<sup>32</sup>.

En otras ocasiones y gracias a la libertad de pactos que autorizan los Fueros, hemos localizado cláusulas en los contratos arrendaticios en los que se prohíbe la rebaja de la renta por plagas o desastres climáticos. En una de ellas, la existente en el contrato de arrendamiento celebrado entre Tomás Villena, ciudadano de Valencia y José Martí, labrador de Carpesa el 18 de julio de 1703 de una casa y seis cahizadas de tierra campa y nueve hanegadas de olivos, sus palabras son muy interesantes porque expresan, por un lado que: *no puixa demanar rebaixa del preu de dit arrendament encas de neula, llangosta, pedra o altre qualsevol infortuni cogitat o incogitat així per permissió divina com per malicia dels homens, de calitat que lo dit Villena enten fer lo dit y present*

---

<sup>30</sup> *Fori*, 4.23.10: *Axí com les coses que son meses e portades en la cosa logada son obligades al senyor de aquella cosa e poden ésser retengudes per lo loguer e per lo pijorament de la cosa logada, enaxí los fruyts e les rendes els sdeveniments els splets que no serán o serán collits e staran e serán en la cosa acensada o en altre loch son obligats al senyor qui dona la cosa a cens e aquell senyor les pot pendre e retenir per sa propia autoritat a pagar si mateix lo censo l tribut que será degut e encara per lo dan e per lo pijorament que.l censater haurà feyt en aquella cosa que tendrá a cens.* También existe alguna disposición que regula los daños sufridos por el esclavo, como *Fori*, 4.22.9 y que analizaremos más adelante.

<sup>31</sup> Durante los últimos años esta cuestión ha sido estudiada por diferentes juristas como Du Plessis, P. J., *A history of remissio mercedis and related legal institutions*, Sanders Institute/Kluber, Edimburgo, 2003, y Capogrossi Colognesi, L., *Remissio mercedis. Una storia tra logiche di sistema e autorità della norma*, Nápoles, 2005. El primero desde el prisma de la recepción en la doctrina del Derecho común y el segundo, desde una óptima más romanista.

<sup>32</sup> Archivo del Colegio del Corpus Christi (desde ahora A.C.C.C.) *Protocolos*, notario José Moros de Alcalá, sig. 12142, por el que se arriendan ocho hanegadas en la partida de la Viñata.

*arrendament*, y, por otro, que este tipo de cláusulas eran habituales en los arrendamientos realizados por *lo illustrisim Arquebisbe y illustre capítol y canonges de la Seu de la present ciutat de València*<sup>33</sup>. Es llamativo que una de las principales instituciones religiosas del Reino como era la catedral, titular de numerosas tierras amortizadas, empleaba este tipo de pactos enormemente duros con los campesinos de una forma habitual y casi como una cláusula de estilo.

Sin pacto en contrario, las soluciones se toman del *ius commune* ya que afirman los autores que no se debería la renta si por causa de una gran calamidad o desastre natural las cosechas fueran arrasadas, como prevé el *Digesto* respecto de la *remissio mercedis*.<sup>34</sup> En caso de que la destrucción no fuera total, se pagaría el precio a prorata.<sup>35</sup> La jurisprudencia de la Audiencia suele matizar esta responsabilidad del arrendatario, atendiendo al dolo, la custodia, el caso fortuito, etc. según ya preveían las fuentes romanas.<sup>36</sup>

## 2.4. Subarriendo

Los Fueros admiten el subarriendo siempre que no exista pacto en contrario por plazo inferior o igual al que se efectuó el arriendo, a lo que añade Tarazona que debe realizarse por la misma renta.<sup>37</sup> Como límites a esta facultad del arrendatario las leyes forales incorporan las prohibiciones de que el subarriendo no podrá efectuarse a: *taffurs, jugadors, ni ladres, ne putaners, ne alcavots*,<sup>38</sup> con el objeto de que no se instalen casas de juego o prostíbulos. En la práctica notarial, la mayoría de contratos formalizados exigen la autorización expresa del propietario para realizar el subarriendo con cláusulas similares a esta: *No puixan rearrendar a altri les dites terres en tot, ni en part sens exprés consentiment meu, sots decret de nullitat dels tals arrendaments o arrendaments y pena de recisió del present arrendament*.<sup>39</sup>

## 2.5. Extinción del contrato

El contrato de arrendamiento se rescinde lógicamente por el paso del tiempo por el que fue pactado. No es causa que extinga el mismo la muerte de alguno de los contratantes, pues en este caso, la obligación se transmite a sus herederos, como ya hemos comentado anteriormente.<sup>40</sup> Relacionada con esta cuestión, las normas forales no

---

<sup>33</sup> A.C.C.C. *Protocolos*, notario José Ignacio de Velasco, sig. 2422. En torno a la ciudadanía en la Edad Media, Obarrio Moreno, J. A., “La rúbrica de *decreto ad alineanda Universitatis bona* en la tradición jurídica tardo-medieval”, *RGDR*, 25, Julio, 2015, pp. 1-50

<sup>34</sup> *Digesto* 19.2.15

<sup>35</sup> Trullench, *Opus morale...*, 23.6.6, p. 537, confrontar con leg. *Ex conducto § locati*.

<sup>36</sup> *Código* 4.65.28 y 4.65.29

<sup>37</sup> *Fori*, 4.22.1: *Si alcú logarà cases o altra cosa a altre en tro a cert temps, no es vedat a aquell qui les haurà preses a loguer que no les loch a altre en tro a aquell temps que les havia logades, si donchs entre ells no haurà convinença que no ho pogues*; Tarazona, *Instituciones*, p. 310. La norma foral toma lo regulado en *Código* 4.65.6.

<sup>38</sup> *Fori*, 4.22.5.

<sup>39</sup> A.C.C.C. *Protocolos*, notario Jospe Ignacio de Velasco, sig. 2422, escritura de 25 de marzo de 1703 en la que se arrienda a Diego Fernando de la Revilla, doctor en ambos derechos y habitante de Valencia, tres cahizadas de tierra a José Ferreres, agricultor de Ruzafa, sitas en la partida del Salinar.

<sup>40</sup> *Fori*, 4.22.2: *Certa cosa es que si alcú logara alguna cosa d'altre e aquella cosa será logada per tostemps o a cert temps que.l hereu d'aquell qui la haurà logada la deu tenir axí com aquell qui la*

hablan de la tácita reconducción y en la documentación manejada no hemos encontrado, por ahora, ejemplos que nos permitan aventurar alguna teoría.<sup>41</sup>

Sin embargo, los Fueros y la doctrina recogen varias situaciones en el que este contrato puede finalizar anticipadamente:

1.- Cuando el conductor no satisface la pensión en el plazo prescrito. Las normas forales no recogen el número de infracciones, ni si éstas deben ser anuales, semestrales, cuatrimestrales, según se haya pactado su pago. Con carácter general, Trullench afirma que deberá estarse a la costumbre del lugar y, en caso contrario, acudir a la legislación romana. En concreto comenta el supuesto de contratos de larga duración, para los cuales se fija como causa de rescisión el impago de dos anualidades.<sup>42</sup>

Existe una disposición foral en la que se especifica que no es supuesto de resolución del contrato el hecho de que alguien ofrezca al propietario una renta superior, aunque fuera más del doble de la que actualmente pague el inquilino, pues *pacta sunt servanda*, según el viejo aforismo romano.<sup>43</sup>

2.- Si la casa o habitación fuera necesaria para el propietario, como ya desde antiguo recogía el *Código* de Justiniano,<sup>44</sup> se podría rescindir el contrato. Los autores insisten en que debe tratarse de bienes inmuebles que sirvan de habitación y niegan que pueda extenderse a las tierras y explotaciones agrícolas.<sup>45</sup> En este caso, la “necesidad” se concibe en términos muy amplios y abarca un gran elenco de supuestos, como los que recogen los Fueros refiriéndose a la venta de la casa alquilada por pobreza o deudas de su propietario o para el pago del rescate si éste estuviera preso en manos de infieles.<sup>46</sup> Para los casos en que la vivienda resultare destruida por incendios u otras causas o necesitara reparación que hiciera imposible la continuidad del inquilino, los Fueros también permiten que se rescinda el contrato con dos matizaciones: la primera que en caso de el inmueble fuera reparado, el arrendatario podría continuar en el mismo por el tiempo que faltara para cumplir la duración del contrato si así lo estimara

---

*havia logada la devia tenir e en aquelles coses en que era tengut aquell quila havia logada sia tengut l'ereu d'ell; Ginart lo resume claramente: Lloguer encara que muyra lo llogater passa als hereus ab los matexos carrechs, Nofre Berthomeu Ginart, Repertori general y breu sumari per orde alphabetich de totes les matèries dels Furs de València fins les corts del any 1604, inclusive y dels privilegis de dita Ciutat y Regne, Valencia, 1608, p. 142.*

<sup>41</sup> Por el contrario en el derecho castellano y más concretamente en *Fuero Real* sí que se recoge, véase el trabajo de Martínez Vela, J. A. “El contrato de *locatio conductio*. Notas sobre su recepción en el Derecho castellano medieval, con especial referencia al Código de las Partidas”, *Revista de Derecho UNED*, 11(2012), pp. 601-634, quien también es autor de *Régimen jurídico de la tácita reconducción en Derecho Romano y su proyección en Derecho actual*, Madrid, 2011.

<sup>42</sup> Trullench, *Opus morale*, 23.4.1, p. 533.

<sup>43</sup> Este fuero no se encuentra en la rúbrica sobre el arrendamiento, sino en la que trata cuestiones sobre la resolución del contrato de compraventa, *Fori*, 4.20.6: *Si null hom dona a alcú la sua cosa a loguer o dona a ell la sua cosa per rahó de posà o que la li defenesca que la li don per rahó de cambi o que la li do a cens o la li do a certa part de fruyts; ja fos que mes ne trovas la dobla o pus, que no.s desffaçà ans haja fermetat, e aço sentena es seguesca ay també d'aquell qui ho pendrà como d'aquell qui ho donara.*

<sup>44</sup> *Código* 4.65.3

<sup>45</sup> Tarraza, *Compendium...*, p. 64.

<sup>46</sup> *Fori*, 4.22.4: *Aquell qui lobara a altres ses cases per a cert temps, deu-lo lexar star en aquelles cases per aquell temps si dochs la justícia de la vila no.l destrenye de vendre aquelles cases per rahó de deute que degues o per altra guisa... E si per captivitat o pobrea les havia a vendre que ho pusca fer...*

oportuno; y la segunda, que debería restituírsele la parte proporcional de la pensión que hubiera pagado por adelantado.<sup>47</sup>

Por el contrario, no son causas que permitan rescindir este contrato la venta del bien arrendado o su entrega en enfiteusis, pues en ambos casos, las leyes forales exigen que se mantenga al inquilino por el tiempo que se pactó el contrato.<sup>48</sup>

3.- Cuando el inquilino “mal usara la cosa”. También en este supuesto el contenido es amplio y las leyes y la doctrina enormemente descriptivas. Así recogen los casos de que el inquilino dejara de recolectar los frutos, talara indiscriminadamente los árboles de la plantación, diera cobijo a meretrices o casas de juego, etc. Todas estas causas ceden ante pacto en contrario establecido en el momento de la formalización del contrato.<sup>49</sup>

4.- Existen otros supuestos residuales que debido al casuismo imperante en la época también se recogen en el ordenamiento foral. Como el supuesto de aquel que recibe en arriendo un bien que era suyo sin saberlo. Ante este caso la regulación específica que este *loguer no val res per dret*.<sup>50</sup> También podríamos incluir en este cajón de sastre el caso del arrendatario que vendiera el bien arrendado. Si esto ocurriera, parece que la ley foral acepta que se rescinda el contrato pues obliga al arrendador a que reintegre doblado el precio del inmueble: *Aquell qui vendrà cosa que haurà presa a loguer o que li será prestada o comanada sens voluntat del senyor, restituesca al senyor de qui aquella cosa era, lo preu de la cosa venuda en doble*.<sup>51</sup>

## 2.6. La fórmula notarial del arrendamiento

El arrendamiento como acuerdo de voluntades podía realizarse de forma oral o escrita como desde el Derecho romano ya estaba admitido.<sup>52</sup> En los primeros casos, lógicamente su estudio y análisis es casi imposible porque han dejado escaso rastro, salvo por las anotaciones en pequeñas libretas o recibos donde se hacía constar los pagos del alquiler. En estos acuerdos arrendaticios se entendía que ambos contratantes aceptaban como pactos lo que se denominaba la “costumbre del lugar” o *segons costum*. Por el contrario, las escrituras localizadas en los protocolos notariales de la época permiten comprobar que en las fórmulas notariales existían dos partes claramente

<sup>47</sup> *Fori*, 4.22.4

<sup>48</sup> *Fori*, 4.22.4: *E si.l senyor de les cases les volia acensar o vendre dins lo temps que logades les haurà, que ho pusque fer. Salvu emperò a aquell que logades les haurà lo temps per lo qual hi devia star*. Esta regulación puede contrastarse con lo recogido en la doctrina que parece matizar este principio al aceptar que en determinadas ventas, sobre todo judiciales, pueda rescindirse el contrato. Véase León, F. G., *Decisiones Sacrae Regiae Audientiae Valentinae*, 3 vols., Orihuela 1625, II, decisión 126, pp. 61-63: *Venditio Curiae annullat locationem etiam per curiam factam*. Contrastar con *Digesto* 19.2.25.1 y *Código* 4.65.9. Una monografía sobre la cuestión López Pedreira, A., *Emptio tollit locatio. La venta de la cosa arrendada en derecho romano*, Madrid, 1996.

<sup>49</sup> Tarraza, *Compendium*, p. 64; Trullench, *Opus Morale*, 23.4, p. 533.

<sup>50</sup> *Fori*, 4.22.3: *Aquell qui loga la cosa que no era sua mas era d'aquell qui la prenía a loguer, passe la senyoria a aquell qui la rebía en loguer, mas lo contrat, ço es, lo feyt del loguer no val res per dret*. Compruébese la similitud de esta norma con la regulada en *Código* 4.65.20: *Qui rem propriam conduxit, existimans alienam, dominium non transfert, sed inefficacem conductionis contractum facit*.

<sup>51</sup> *Fori*, 4.22.10.

<sup>52</sup> *Código* 4.65.24: *Contractus locationis conductionisque non intervenientibus etiam instrumentis ratus habeatur...*

definidas: una de ellas inicial, escrita en latín, en donde se describían los nombres de los contratantes, el objeto arrendado –con su ubicación, lindes y extensión, si era un bien inmueble o con sus características de peso, color, etc. si era un animal- y varias cláusulas generales propias de todo contrato –sujeción al fuero, renuncia a determinadas acciones, etc.-; la otra parte recogía los pactos concretos que estipulaban las partes y solía redactarse en valenciano para facilitar su lectura e interpretación, como así se recoge en las propias escrituras notariales: *cum capitibus, pactis et conditionibus infrascriptis lingua materna pro faciliori inteligencia declaratis*.<sup>53</sup> Su contenido concreto ya lo hemos relatado a lo largo de las páginas anteriores.

### 3. Su uso económico y social

El ámbito de aplicación de la *locatio-conductio* fue enormemente amplio y cubría situaciones económicas tan distintas que abarcaban desde el arrendamiento de viviendas o tierras, de cosas, esclavos, animales, contratos de obra y servicios e incluso la recaudación y cobro de impuestos.<sup>54</sup> A continuación voy a realizar algunas consideraciones sobre aquellos supuestos que han dejado más rastro en las fuentes.

#### 3.1. De tierras

Durante los siglos de la Edad Media y Moderna la configuración de la propiedad marcará el uso del arrendamiento. La existencia de grandes extensiones de tierras en manos de la nobleza señorial, condicionará la menor expansión que existió de esta figura jurídica en las tierras valencianas. La bibliografía existente ha demostrado cómo la enfiteusis y los censos reservativos desplazaron a la *locatio-conductio* en las explotaciones señoriales del antiguo Reino de Valencia y que, paralelamente, las zonas y territorios de realengo concentraron la mayor parte de los arrendamientos de tierras. Una práctica que se constatará desde el mismo momento de la conquista y que se fue incrementando a medida que pasaron los años y que parece coincidir con la dinámica desarrollada en el Bajo Imperio romano.<sup>55</sup>

Febrer Romaguera ha estudiado ampliamente el arrendamiento de tierras en la Valencia medieval. Allí nos constata su uso en el periodo inmediato tras la reconquista en las zonas próximas a la capital tanto en tierras francas como en otras sujetas a enfiteusis, cuyos titulares del dominio útil no las explotaban directamente (oligarquía ciudadana, nobleza, iglesia, abogados, médicos, etc.). Su desarrollo durante esta primera época parece que va unido al contrato de aparcería y uno y otro se sitúa junto a la

---

<sup>53</sup> A.C.C.C., *Protocolos*, notario José Ignacio Velasco, escritura de 16 de abril de 1703. En otro contrato se apunta igualmente: *cum hiis pactis et conditionibus idiomate nostro valentino declarandis* – A.C.C.C., *Protocolos*, notario J. Moros de Alcalá, sign. 12142, de 28 de junio de 1697. Durante la época medieval estas escrituras eran ya muy similares a las redactadas en los siglos de la Edad Moderna, como ha expuesto Febrer Romaguera, M. V., *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, Valencia, 2000, pp. 207-224.

<sup>54</sup> Los *Fueros* sólo dedican una ley al arrendamiento de esclavos, en el que se regula únicamente la responsabilidad por muerte o huida de aquéllos, véase *Fori*, 4.22.9. También apunta la diversidad de situaciones reguladas por el arrendamiento, Coing, *Derecho*, p. 575.

<sup>55</sup> Peset Reig, M., *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra*, Madrid, 1982, pp. 253-255; Romaguera, *Dominio*, pp. 193-201 y Ardit, M., *Els homens i la terra del País Valencià (segles XVI-XVIII)*, 2 vols., I, Valencia, 2005, pp. 158-171.

enfiteusis. La aparcería predominará durante un primero momento, pero el arrendamiento se irá imponiendo durante el siglo XIV, una tendencia que se afianzará en la Edad Moderna.<sup>56</sup>

Por el contrario, sí que se utilizaron los arrendamientos en los señoríos pero no para arrendar determinadas tierras, sino como medio de explotación del propio señorío y, en concreto, de los llamados “derechos dominicales”.<sup>57</sup> Este tipo de contratos se convirtieron en la principal fuente de financiación de la nobleza y ocasionaron muchos litigios tras la expulsión de los moriscos valencianos debido a los perjuicios que el citado destierro produjo a los arrendatarios y a sus expectativas de negocio al verse privados de una parte importante de la población sobre la que ellos debían exigir el pago de las rentas señoriales (en algunos lugares los moriscos alcanzaban más del 70% de la población del señorío). De ahí que interpusieran numerosas demandas ante la Audiencia para rescindir los contratos o solicitar una disminución de la renta que debían satisfacer a la nobleza feudal. Las sentencias de este tribunal aceptaron, en la mayoría de casos, las peticiones de los demandantes a pesar de que en los contratos no apareciera la expulsión como una causa para rescindirlos, pues se consideró que el éxodo morisco era un caso fortuito, insólito, inopinado, en fuerza de un mandato del rey y sin culpa del arrendatario.<sup>58</sup> De nuevo la jurisprudencia aparece como un elemento básico para encajar la duplicidad del derecho común y derecho propio con los problemas que la vida cotidiana planteó a los hombres del medievo y de la época moderna.

### 3.2. De animales

En una época donde las principales actividades económicas fueron la agricultura y la ganadería, era lógico que se atendiera con especial preocupación a los casos de arrendamiento de animales tanto de labor, como para el transporte de mercancías o personas. De la misma forma se incluía en estos supuestos aquellas cuestiones sufridas por los esclavos arrendados que desde la época romana eran considerados jurídicamente como *res*, esto es, un objeto próximo a los bienes semovientes y que de hecho así asimilan los Fueros al expresar que lo regulado para los esclavos *açò mateix entenem en besties logades e en altres coses movents*.<sup>59</sup> Aunque muchos de estos contratos eran orales, la doctrina y la jurisprudencia nos constatan los numerosos problemas que se planteaban cuando el animal sufría algún tipo de daño o fallecía durante el trayecto o realizando las tareas agrícolas. El principio general recogido en los fueros es que si el animal se pierde, muera, etc. por culpa del arrendatario debe responder por el daño causado entregando a su dueño otra de la misma naturaleza y precio.<sup>60</sup>

<sup>56</sup> Febrer Romaguera, *Dominio*, pp. 193-201.

<sup>57</sup> Sobre esta modalidad de explotación señorial ampliamente utilizada por la nobleza valenciana, véase Jorge Antonio Catalá Sanz, *Rentas y patrimonios de la nobleza valenciana en el siglo XVIII*, Madrid, 1995.

<sup>58</sup> Marzal Rodríguez, P., “Conflictos jurídicos a raíz de la expulsión de los moriscos valencianos”, *Estudis*, 20 (1994), 183-205.

<sup>59</sup> *Fori*, 4.22.9

<sup>60</sup> *Fori*, 4.15.6: *Aquell qui pendrà bou o qualque altra bestia a guardar, si aquell bou o aquella bestia morra, os perdra per sa propia colpa, do altra bestia d'aquella natura e d'aquell preu. Emperò aquell qui la damunt dita bestia haurà guardada, haja son loguer lo qual li fo promés, o deu haver per rahó de la guarda de aquella bestia*. Como se lee, este fuero habla del animal entregado en custodia, aunque los autores extrapolan su contenido a cualquier tipo de arrendamiento de animales.

Sobre esta cuestión y los supuestos de culpa en la muerte del animal, el jurista Nicolás Bas dedica varias páginas en las que describe los usos y práctica existente tanto en Valencia, como en la vecina Castilla. Según relata, ante la muerte del animal, el arrendatario suele solicitar a un notario y varios testigos que se levante un acta en la que él relata la muerte del animal, los testigos certifican haberlo visto muerto, y un albéitar confirma las causas de aquélla. Bas considera que sería jurídicamente más correcto acudir al juez ordinario del lugar para que éste levantara la citada acta antes que a un escribano.<sup>61</sup>

El conductor o arrendatario sólo se exonerará de responsabilidad cuando la muerte se produjera por caso fortuito, mientras que en todos los supuestos en que se demostrara su culpa –por no alimentar convenientemente al animal, desplazarlo por caminos impracticables, no curarlo en caso de necesidad, etc.- deberá abonar el precio del mismo a su propietario. La jurisprudencia añade que esta culpa se entiende *lata vel levis*, pues como se recogió en la sentencia de 28 de julio de 1608: “el conductor si la cavalcadura no tiene fuerzas para caminar tiene obligación de dexarla en un messon para que la curen y si no lo hace y camina con ella y muere *tenetur licet* por el camino la sustente”.<sup>62</sup>

Tampoco podrá exigírsele responsabilidad al *conductor*, como regulan las normas forales, en caso de pérdida, enfermedad o muerte del esclavo en varias situaciones descritas con enorme casuismo y que de nuevo, giran alrededor de la mayor o menor culpa del arrendatario. De este modo no será responsable: cuando el esclavo se perdiera o huyera, siempre que el propietario tampoco lo guardara cuando él lo custodiaba; cuando falleciera o enfermara por culpa del propio esclavo; cuando quedara herido por reyerta entre cautivos y siempre que el arrendatario intentara separarlos...<sup>63</sup>

### 3.3. De servicios

La relación laboral dependiente utilizó en muchas ocasiones durante el Antiguo Régimen la *locatio-conductio* para regular las diferentes modalidades del contrato de trabajo. Sin embargo, sobre esta misma esfera tuvo una enorme trascendencia la costumbre de cada lugar y especialmente normas específicas de determinados colectivos como, por ejemplo, las que afectaban al trabajo gremial o a las gentes del mar. Asimismo se discutió sobre la naturaleza jurídica de algunas relaciones contractuales, a las que los autores no supieron encajar si en la *locatio operarum* o en el contrato de mandato, sobre todo, cuando el mandatario recibía un salario por sus servicios. El jurista Helmut Coing trata esta polémica y afirma que la tendencia mayoritaria fue calificar los contratos servicios con abogados, médicos, docentes, etc. bajo la figura del mandato. Sin embargo, entre la doctrina valenciana se afirmó que todos ellos eran

---

<sup>61</sup> Bas y Galcerán, *Theatrum*, 48.13 a 28, pp. 245 a 248.

<sup>62</sup> Matheu y Sanz, *Sentencias*, entre Miguel Cherta y Francisco Comis.

<sup>63</sup> *Fori*, 4.22.9: *Si null hom ten son catiu solt que no.l guarda, si.s perdie en poder d'aquell qui.l haurà logat, non sia tengut, que pus lo senyor no.l guarda no li es tengut aquell qui.l logara que.l li quart. E si el catiu que no serie solt el hauria hom a guardar morie o prenie alcun dan per sa colpa matexa e no per colpa d'aquell qui.l haurà logat, que aquell qui.l haurà logat non sia tengut. E si eren dos catius o mes d'un senyor o de mes es barallaven es fahien mal los uns als altres que non sia tengut aquell qui.ls logara. Mas es tengut de partir aquella baralla si fe rho pot...*

*operarios qui locant operas suas*.<sup>64</sup> En la práctica notarial muchas de las relaciones de estos a los que más tarde se llamó profesionales liberales se articulan bajo una figura llamada *iguala*. Con las iguales los médicos, abogados y otros profesionales prestan sus servicios a todos los miembros de una familia, o un colectivo (un gremio, una parroquia, colegio, etc.) a cambio de un precio que percibe, por regla general, anualmente.<sup>65</sup>

Asimismo también tuvo enorme trascendencia una figura jurídica ampliamente utilizada durante todo el periodo foral que regulaba el trabajo doméstico de muchos criados y sirvientes. Se trata del *afermament* o *affirmamentum*, según aparece en los formularios tardomedievales y que ha sido ampliamente estudiado por Isabel Baixauli en sus aspectos socio-económicos, y a quien sigo en estas líneas.<sup>66</sup> El término *afermament* o *afermar* significa colocar a un menor bajo la “seguridad de otro” y su traducción más aproximada sería “asegurar” o “aseguramiento”, pues en muchas ocasiones, como puntualiza Bas y Galcerán, este tipo de relación contractual se realiza a favor de aquellos que carecen de padres.<sup>67</sup> Sin embargo, como demuestra el estudio de Baixauli, no sólo eran huérfanos, sino también familias con pocos recursos económicos los que utilizaban esta forma de colocación laboral para aminorar las cargas familiares al desaparecer una boca que alimentar y, asimismo, favorecer que las hijas pudieran reunir su dote a través de su propio trabajo. Los núcleos urbanos como la ciudad de Valencia, se convierten en receptores de mano de obra cuya misión es trabajar en las casas de las clases privilegiadas, profesionales liberales e, incluso, pequeños mercaderes y comerciantes.

El *afermado* posee entre 9 y 18 años, y las familias que les acogen tienen como principales obligaciones el pago de una soldada que se entregará al finalizar el contrato (cuya duración habitual oscila entre lo 6 y 10 años), así como un genérico derecho de alimentos que incluía desde la manutención, vestido y calzado y medicinas en caso de enfermedad. Para velar por el cumplimiento de estos contratos y evitar abusos surgió una institución de amplia raigambre en la ciudad de Valencia: el Padre de Huérfanos.<sup>68</sup>

Como conclusión puede afirmarse que la regulación contenida en los *Furs* de Valencia de la *locatio-conductio* es enormemente fragmentaria y casuística<sup>69</sup>. Sus preceptos son escasos y existen numerosos vacíos que la doctrina foral tampoco cubrió

<sup>64</sup> Las reflexiones de Coing en *Derecho*, I, p. 579; Trullench, *Opus morale*, 23.5.9, p. 536. Asso y Manuel también califican los trabajos de estos profesionales como de arrendamiento, *Instituciones*, pp. 218 y 219. De hecho en los Fueros únicamente hay una norma y bastante confusa donde se regula lo que parece ser un arrendamiento de obra o servicios: *Aquell qui loga a altres ses obres per cert loguer ço es que li promés alguna cosa a fer per cert loguer entro a cert temps, deu haver e pendre loguer de tot lo temps si donchs per ell no stech que ço que li promés a fer no li fo feyt*.

<sup>65</sup> Algunas consideraciones sobre las igualas efectuadas por médicos en mi libro *Doctores y catedráticos. Los claustros del Estudio General de Valencia*, Valencia, 2003.

<sup>66</sup> Baixauli Juan, I. A., *Casar-se a l'Antic Règim. Dona i família a la València del segle XVII*, Valencia, 2003, pp. 37 a 52.

<sup>67</sup> Bas y Galcerán, *Theatrum*, 21.33, p. 335: *Et si ad serviendum ponta tutor minorem, potest illum assecurare, vulgo afermar, nam orphani habentes tutorem, aut curatorem, vel patrem, debent assecurari ab illis, deficiente patre, aut tutore, assecurari debent a iudice et patre orphanorum nostrae urbis et non a clavario domus hospitalis sub titulo de la Misericordia*.

<sup>68</sup> Entre los estudios clásicos sobre esta figura véase Fernando de Rojas García, *El padre de huérfanos de Valencia*, Valencia, 1927. Y como institución propia de los reinos de la Corona de Aragón, puede contrastarse con la obra de San Vicente Pino, A., *El oficio de padre de huérfanos en Zaragoza*, Zaragoza, 1965.

<sup>69</sup> Esta misma impresión se deduce del trabajo de Martínez Vela para los textos castellanos de *Partidas* y *Fuero Real*, “El contrato de *locatio conductio*”, pp. 601-634.



con extensos tratados o comentarios. Las soluciones a los conflictos que su aplicación produjo provinieron, por tanto, de la jurisprudencia de los tribunales, especialmente de la Real Audiencia de Valencia. Unas sentencias que se convirtieron en otro ejemplo de la adaptación de los preceptos romanos a la vida cotidiana de la Edad Media y Moderna.

### Apéndice bibliográfico (y de otras fuentes)

- Ardit, M., *Els homens i la terra del País Valencià (segles XVI-XVIII)*, 2 vols., Valencia, 2005.
- Baixaull Juan, I. A., *Casar-se a l'Antic Règim. Dona i família a la València del segle XVII*, Valencia, 2003.
- Bas y Galcerán, N., *Theatrum Iurisprudentiaeforensis Valentinae, romanorum iurimirifice accomodatae*, 2 vols., Valencia, 1690.
- Capogrossi Colognesi, L., *Remissio mercedis. Una storia tra logiche di sistema e autorità della norma*, Nápoles, 2005.
- Catalá Sanz, J.A., *Rentas y patrimonios de la nobleza valenciana en el siglo XVIII*, Madrid, 1995.
- Clavero, B., *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla 1639-1836*, Madrid, 1974.
- Du Plessis, P. J., *A history of remissio mercedis and related legal institutions*, Sanders Institute/Kluber, Edimburgo, 2003.
- Febrer Romaguera, M. V., *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, Valencia, 2000.
- Febrer Romaguera, M. V., *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, Valencia, 2000, pp. 207-224.
- Fiori, R., *La definizione della Locatio conductio. Giurisprudenza romana e tradizione romanística*, Nápoles, 1999.
- Fori Regni Valentiae*, edición Juan Francisco Pastor, Valencia 1547.
- Grossi, P.:
- *El orden jurídico medieval*, Marcial Pons, Madrid, 1996.
  - *Locatio ad longum tempus: locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto comune* (1963; existe una edición más reciente de Edizioni Scientifiche Italiane nella collana-Univ. Camerino, 2014).
- Hieroní Tarazona, P., *Institucions dels Furs i privilegis del Regne de València*, Valencia, 1580.
- León, F. G., *Decisiones Sacrae Regiae Audientiae Valentinae*, 3 vols., Orihuela 1625.
- López Pedreira, A., *Emptio tollit locatio. La venta de la cosa arrendada en derecho romano*, Madrid, 1996.
- Lorenzo Matheu y Sanz, *Sentencias pronunciadas por los oidores de la pasada Real Audiencia de Valencia y decisiones a ellas hechas por..., regente de la misma Audiencia*, Biblioteca de la Universitat de València, *Manuscritos*, núm. 247.
- Martínez Vela, J. A.:
- *Régimen jurídico de la tácita reconducción en Derecho Romano y su proyección en Derecho actual*, Madrid, 2011.
  - "El contrato de *locatio conductio*. Notas sobre su recepción en el Derecho castellano medieval, con especial referencia al Código de las Partidas", *Revista de Derecho UNED*, 11(2012), pp. 601-634.
- Marzal Rodríguez, P.:
- "Conflictos jurídicos a raíz de la expulsión de los moriscos valencianos", *Estudis*, 20 (1994), 183-205.
  - "La Rúbrica *De servitutibus* en los Fueros de Valencia", *Historia de la Propiedad. Servidumbres y limitaciones de dominio*, Salustiano de Dios, Javier Infante, Ricardo Robledo, Eugenia Torijano (Coordinadores), Madrid, 2009, pp. 243-268.
  - *Doctores y catedráticos. Los claustros del Estudio General de Valencia*, Valencia, 2003.

- “Una visión jurídica de los mayorazgos valencianos entre la época foral y la Nueva Planta”, *Anuario de Historia del Derecho Español*, 66(1996), pp. 229-364.
- Matheu y Sanz, L., *Sentencias pronunciadas por los oidores de la pasada Real Audiencia de Valencia y decisiones a ellas hechas por...*, regente de la misma Audiencia, manuscrito copia del siglo XVIII existente en la Biblioteca Universitaria de Valencia, núm. 247.
- Nofre Berthomeu Ginart, *Repertori general y breu sumari per orde alphabetich de totes les matèries dels Furs de València fins les corts del any 1604, inclusive y dels privilegis de dita Ciutat y Regne*, Valencia, 1608.
- Obarrio Moreno, J. A., “La rúbrica de decreto ad alineanda Universitatis bona en la tradición jurídica tardo-medieval”, *RGDR*, 25, Julio, 2015, pp. 1-50.
- Peset Reig, M., *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra*, Madrid, 1982.
- Práctica y orde judiciari de les causes civils de contenciosa jurisdicció*, edición por Canet Aparici, T., Valencia, 1984.
- Rojas García, F. de, *El padre de huérfanos de Valencia*, Valencia, 1927.
- San Vicente Pino, A., *El oficio de padre de huérfanos en Zaragoza*, Zaragoza, 1965.
- Tarrazza, G., *Compendium, sive epithome theoricæ artis notariæ, in quo de illa et de tribus ipsius principalibus partibus, scilicet, de contractibus, ultimis voluntatibus et iudiciis, brevisime agitur*, Valencia, 1636.
- Trullench J. (Gil), *Opus morale, sive in decem decalogi et quinque eccles. Præcepti, absolutissima et resolutoria expositio, ex optimorum novissimorumque doctorum probatissima doctrina deprompta*, 2 vols., Valencia, 1640.