

APUNTES[®]
JURÍDICOS



LOCATIO CONDUCTIO

ERMO QUISBERT

2010



1. LOCATIO CONDUCTIO

By Ermo Quisbert

1.1	CONCEPTO.....	2
1.2	CLASES DE LOCACIÓN	3
1.3	LOCATIO CONDUCTIO OPERIS.....	3
	1.3.1 Antecedentes.....	4
	1.3.2 Caracteres	4
1.4	LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM	4
	1.4.1 Antecedentes.....	4
1.5	OPINIÓN DE LOS TRATADISTAS CLÁSICOS	5
	1.5.1 Acerca el arrendamiento.....	5
	1.5.2 Acerca el arrendamiento de Obras	7
	1.5.3 Acerca el arrendamiento de Servicios	8
1.6	LEGISLACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO.....	8

L *ocatio Conductio* o **Arrendamiento**. Contrato por medio del cual una persona, locador (locutor), se obliga a entregar a otra llamada locatario (conductor), el uso disfrute de una cosa determinada, o la

prestación de ciertos servicios, mediante el pago de un precio denominado generalmente alquiler (merces).

En la locación de cosas el locador¹ se compromete a entregar a la otra parte la cosa *locada*, corriendo a su cargo las reparaciones que sea necesario hacer en la misma para un uso adecuado.

El locatario² se compromete a pagar el precio convenido debiendo usar de la cosa conforme con el destino de la misma y devolverle una vez concluido el arriendo.

La situación del locatario, resulta, frente a terceros, bastante precaria, ya que no es considerado un poseedor, sino un mero tenedor de la cosa, por lo que carece de interdictos.

El contrato tiene vigencia el tiempo que acuerdan las partes, puede darse por concluido por decisión unilateral de las partes en cualquier momento, asimismo puede ser prorrogado cuando el locatario sigue permitiendo el uso una vez fenecido el contrato (*relocatio tácita*).

1.2 Clases de locación

Existen tres **clases de locación**:

1. *Locatio Conductio Operis*,
2. *Locatio Conductio Operum*,
3. El arrendamiento de cosas (*Locatio Conductio Rei*). Es el arrendamiento³ propiamente dicho.

1.3 Locatio conductio operis

Locatio conductio operis. O **Arrendamiento o Locación de Obras**. *Contrato consensual mediante el cual una de las partes es obligada a efectuar una obra determinada, por encargo de otra, y ésta a pagar un precio por ella.*

¹ **Locador**. En el contrato de *locación* se llama así a quien concede el uso o goce, hace ejecutar la obra o hace que le presten un servicio. Se llama también *arrendador*.

² **Locatario**. En el contrato de *locación* se llama así a que el que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra. Se llama también *arrendatario* o *inquilino*. Es el sujeto opuesto al *locador*.

³ **Arrendamiento de cosas**. *Contrato en que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.*

1.3.1 Antecedentes

La *locatio conductio operis* tiene origen en el trabajo del artesano libre de Roma. Consistía en pagar a un artesano para que nos realice una obra o cosa.

En la ley civil se convierte al *Arrendamiento de Obra* que realiza el artesano, el carpintero, al albañil.. Se refiere más al trabajo físico y de manufactura.

1.3.2 Caracteres

- Se da la retribución por la obra misma
- El trabajador debe concluir el trabajo en un tiempo determinado.
- En contrato concluye con el vencimiento de término estipulado en el contrato.
- En estos contratos no hay periodo de prueba.
- Estos contratos se pactan después del periodo de prueba.
- No hay preaviso.

1.4 Locatio Conductio Operarum

Locatio Conductio Operarum. ○ **Contrato de Arrendamiento de Servicios.** *Contrato consensual que tiene lugar cuando una de las partes se obliga a prestar un servicio y la otra a pagarle por éste un precio en dinero.*

Una persona se obliga a prestar determinados servicios a otra mediante retribución de dinero, es decir se paga por el trabajo y no por la obra misma.

1.4.1 Antecedentes

Tiene origen en la esclavitud (Roma) y consistía en el alquiler del esclavo para que realice algún servicio a otra persona que pagaba un canon al amo.

En la ley civil es el Arrendamiento de Servicios, por ejemplo, los servicios de un abogado. Se refiere más al trabajo intelectual.

Si el locador⁴ rompe ante *tempos* y es injustificada, paga el desahucio⁵, si es justificada no paga. El locatario también puede romper el contrato apoyándose en alguna de las causales de despido (LGT, 16).

⁴ **Locador.** En el contrato de *locacion* se llama así a quien concede el uso o goce

1.5 Opinión De Los Tratadistas Clásicos

1.5.1 Acerca el arrendamiento

El *arrendamiento*, como es natural en todos los pueblos, no se contrae en virtud de palabras solemnes, sino por el consentimiento, como en la compraventa. PAULO

El arrendamiento es semejante a la compraventa y se basa en las mismas reglas de derecho; pues, así como la compraventa queda contraída si se hubiese convenido sobre el precio, así el arrendamiento se entiende contraído si se hubiese convenido sobre el alquiler. GAYO

Si se hubiera prometido en general la pensión al árbitro de un tercero no se considera contraído el arrendamiento; pero si se hubiese señalado en lo que estimase Ticio, existe arrendamiento bajo la condición de que si realmente el que fue nombrado fijase la pensión, debe pagarse de todos modos ésta conforme a su estimación y llevarse a efecto el arrendamiento; pero si aquél no hubiera querido o no hubiera podido fijar la pensión, en este caso es nulo el arrendamiento, como sino se hubiese fijado pensión alguna. GAYO

El que dio en arrendamiento a alguien un fundo para que lo disfrutase, o una habitación, si por cualquier causa vendiese el fundo o la casa, debe procurar que también con el comprador le sea permitido al colono disfrutar y al inquilino habitar, con arreglo al mismo pacto; de otra suerte, aquel a quien se le prohíba puede demandar al vendedor por *actio ex conducto*. JUSTINIANO

Al arrendatario se le da la *actio ex conducto*. Ordinariamente compete por estas causas: por ejemplo, si no se le permite disfrutar de la cosa que tomó en arrendamiento (o porque no se le entrega la posesión, bien de todo el campo, bien de una parte o no se repara la granja o el establo, o el sitio donde deban estar sus rebaños), o cuando se convino algo en el contrato de

⁵ **Desahucio.** Compensación en dinero al trabajador por despido intempestivo y que consiste en una suma pagable de 3 meses de sueldo por el perjuicio de quedar sin trabajo, búsqueda de otro empleo y la incertidumbre de ya no poder encontrar otro. Por su naturaleza es un Beneficio Social porque es con este dinero que podrá sobrevivir durante el tiempo de búsqueda de otro empleo.

arrendamiento, si esto no se cumple, se ejercitará la *actio ex conducto*.
ULPIANO

El edil había jornado en arrendamiento en el municipio unos baños para que aquel año se bañasen gratis los miembros del municipio; producido un incendio después de tres meses, fié dictaminado que podía ejercitarse contra el dueño de los baños la *actio es conduto*, para que se hiciese compensación del precio en proporción al tiempo que no prestó el servicio de baños. ALFENO

Quien, cumplido el tiempo del arrendamiento, continúa en la cosa arrendada no sólo se entenderá que la vuelve a tomar en arriendo, sino que incluso se considera que continúan gravadas las cosas dadas en prenda. Pero esto es exacto solamente cuando no fuese otro el que por él habla obligado la cosa en el primer arrendamiento. Lo mismo será si se hubiesen dado en arrendamiento predios de la República. Sin embargo, lo que antes hemos dicho de que, ante el silencio de uno y otro, se considera que el colono volvió a tomar en arriendo, es aceptado en el sentido de que se considere que renovaron el mismo arriendo para el mismo año en que callaron, y no también para los años siguientes, aun el caso de que en un principio se hubiese señalado el lustro para el arriendo. Pero si tampoco en el segundo año después de acabado el lustro se hubiese tratado nada en contrario, se considera también que subsistió el mismo arrendamiento para aquel año; pues por lo mismo que callaron, se entiende que consintieron. Y esto mismo se ha de observar después en cada año. En cambio, en los predios urbanos aplicamos otras normas jurídicas, de manera que cada uno se obligue en tanto en cuanto les habite, a no ser que, por escrito, se haya consignado un tiempo cierto para el arrendamiento. ULPIANO

Quien dio en arrendamiento mulas para una determinada carga, como las hubiera reventado con una carga mayor el arrendatario, consultaba acerca de la acción. Dictaminó: que pleiteada rectamente o por la de la ley Aquilia, o por la *actio ex locato*; pero que la de la ley Aquilia podía ejercitarse solamente contra el que entonces hubiese utilizado las mulas, y la *actio ex locato*, en

cambio, aunque fuese otro el que las hubiese reventado, se ejercitará rectamente contra el arrendatario. ALFENO

Si en un fundo tomado en arrendamiento el arrendatario con su trabajo hubiere aumentado o edificado o establecido algo por necesario o para utilidad, no habiéndose convenido esto, puede entablar contra el dueño del fluido, para recuperar lo que gastó, la *actio ex conducto*. PAULO

1.5.2 Acerca el arrendamiento de Obras

Si antes de estuviere aprobada la obra por el arrendador, frese destruida por cualquier fuerza, el detrimento afecta al arrendador si la obra frese tal como para deber ser aprobada. JAVOLENO.

Cuando en un lugar ha de ser edificada una casa, de manera que el arrendatario (contratista) lo haga todo a su costa, me transfiere en realidad la propiedad de ello, y sin embargo, hay arrendamiento; por que le constructor da en arrendamiento su trabajo es decir, la obligación de hacer. PAULO

Si peligrando una nave, se efectuase echazón, los dueños de las mercancías pedidas, que se habían celebrado contrato de arrendamiento para que las mercaderías fueran transportadas, habrán de ejercitar contra el patrón de la nave la *actio ex locato*; y después, éste puede ejercitar contra los demás, cuyas mercancías se salvaron la *actio ex conducto*, para que se reparta en proporción el detrimento. SERVIO dictaminó que debía ejercitar contra el patrón de la nave la *actio ex locato* para que retenga las mercancías de los demás pasajeros hasta que paguen la parte del daño. Pero, además, aunque el patrón, retenga las mercancías, ha de tener, desde luego, la *actio ex locatio* contra los pasajeros, porque, ¿y si hubiera pasajeros que no tuvieran caiga alguna? Evidentemente es más cómodo retenerlas si las hubiera. Pero si no, y habiendo tomado en arrendamiento toda la nave, entablará la *actio ex conducto*, como los pasajeros que tornaron en arrendamiento sitios en la nave; porque es muy justo que el perjuicio se haga común a aquellos que, por haberse perdido las mercancías de los otros, consiguieron tener a salvo sus propias mercancías. PAULO.

1.5.3 Acerca el arrendamiento de Servicios

El Presidente de la Provincia suele tener jurisdicción en lo referente a la remuneraciones, pero únicamente respecto a las de los preceptores de estudios liberales.

La situación de los médicos es también la misma que la de los profesores, salvo que más justificada, por que aquéllos cuidan de la salud de los hombres y éstos de sus estudios; y por ello se debe juzgar también respecto a ellos *extra ordinem*. ULPIANO

El hombre libre, que tiene su situación a merced de su voluntad puede hacer aquella peor y mejor; y, por lo tanto, puede arrendar sus servicios diurnos y nocturnos. PAULO

El que arrendó sus servicios debe recibir el estipendio correspondiente a todo el tiempo, sino consistiese en él el que no preste dichos servicios. PAULO

Es evidente que la *actio ex conducto* pasa al heredero. ULPIANO

1.6 Legislación en el Código Civil boliviano

Art. 685.- (NOCIÓN). El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes conceda a la otra el uso goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon.

Art. 713.- (ARRENDAMIENTO DE FUNDOS URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA).

- I. El arrendamiento en todo o en parte de un fundo urbano que se destine sólo o preferentemente a vivienda, no se extingue sino por uno de los modos señalados en el artículo 720.
- II. El arrendamiento de mansiones y de otras residencias similares, expresamente calificadas así por la autoridad administrativa competente se rige por las disposiciones de la sección anterior.

Art. 723.- (ARRENDAMIENTO DE COSAS PRODUCTIVAS).

- I. Cuando el arrendamiento tiene por objeto una cosa productiva el arrendatario debe cuidar de su gestión en conformidad al destino económico de la cosa y al interés de producción.
- II. Corresponden al arrendatario los frutos y otras utilidades de la cosa.

Art. 732.- (DEL CONTRATO DE OBRA).

- I. Por el contrato de obra el empresario o contratista asume, por si solo o bajo su dirección e independientemente, la realización del trabajo prometido a cambio de una retribución convenida.
- II. El objeto de este contrato puede ser la reparación o transformación de una cosa, cualquier otro resultado de trabajo o la prestación de servicios.

Derecho Romano

QUISBERT, Ermo, *Locatio Conductio*, La Paz, Bolivia, CED[®], 2010.

I. Titulo
II. 1.- Locatio Conductio Operis. 2.- Locatio Conductio Operarum. 3.- Legislación en el Código Civil Boliviano.
III. <http://jorgemachicado.blogspot.com/2010/03/lc.html>

9 páginas.

Todos los documentos y presentaciones electrónicas de este sitio son propiedad de CENTRO DE ESTUDIOS DE DERECHO[®]. Cualquier reproducción y/o difusión, total o parcial, por cualquier medio esta prohibida y penada por ley, salvo previo consentimiento escrito del propietario.

The actual work is property of CENTRO DE ESTUDIOS DE DERECHO[®]. All electronic versions and documents of this site are provided for non commercial use only. Written permission is required from Ermo Quisbert Huanca to reproduce, or reuse in another form, any of his documents and electronic presentations.

The views presented in this publication are those of the authors and do not necessarily represent the views of the CENTRO DE ESTUDIOS DE DERECHO[®], or their officers, staff, or trustees.

Concept & Design. © PE Martinez, Responsible editor: Erick K. Carollo & Matt Lambert 34212 Lejeune Rd & Flager St. Miami, USA. 12 March 2010 E-mail: usuario_guest@yahoo.com

Impreso en Bolivia - Printed in Bolivia