Cláusulas de garantía en las *leges de agri cultura*

Rosalía RODRÍGUEZ LÓPEZ

(*Universidad de Almería*)

I. Introducción

Se dispone en el *De verborum significatione* del libro L de los *Digesta* de Justiniano, que con la denominación de 'acreedores' son comprendidos no solamente los que prestaron dinero, sino todos aquellos a quienes por cualquier causa se les debe; como si a alguno se le debe por compra, o por arrendamiento, o por cualquier otra causa[1]. Y son las garantías que se suelen añadir a estos contratos en el ámbito agrario, así como el deber (*officium*) que se presupone en la constitución de tales garantías, las dos cuestiones sobre las que versará mi trabajo.

Desde el s. II ac. comienza a definirse claramente una importante relación entre los centros urbanos y el campo, caracterizada esencialmente por la inversión de ciertos hombres de negocios en las 'empresas' agrícolas. De ahí que estas explotaciones se especialicen en determinadas actividades agrarias, con la producción de cultivos de mercado y, en ocasiones, con la transformación en el lugar de la materia prima agrícola en producto manufacturado. El destino de la villa rústica es, pues, la venta de los productos hacia centros urbanos o, incluso, cuando este puede tener salida local, se posibilita la celebración de mercados en las propias fincas. Y el tratado de agronomía de Catón es buen reflejo de estos cambios que se están produciendo en las mentalidades y en la concepción de la agricultura[2];

---

[1] Gayo, D. 50,16,11; Ulpiano, D. 50,16,12.

[2] ARCANGELI A., "I contratti agrari nel *De agri cultura* di Catone", *Studi Zanzucchi* (Milano 1927) pp. 65 ss.

lo que se percibe ya desde el mismo prefacio del *De agricultura*, cuando se invita al dueño a convertirse en un hombre de negocios sin dejar de ser agricultor[3]. Además, para este agrónomo es muy importante la labor de administración de la explotación agraria llevada a cabo por el *dominus*, que comprende, no sólo la supervisión de los actos de comercio que han sido realizados por el *villicus*, sino aquellas tareas agrícolas ejecutadas por personal externo a la villa. Por tanto, esta evolución progresiva del mundo rural hacía el mundo de los negocios entraña modificaciones en las relaciones entre el propietario y la mano de obra, lo que favorece la consiguiente elaboración de contratos de venta y de arrendamiento en los que se determinan los derechos y obligaciones de las partes. Así, dado que el propietario busca un máximo de beneficio en la venta de productos y en el tratamiento de los negocios, no parece azaroso que los contratos conciernan en gran parte al trabajo relativo a aquellos productos destinados al mercado[4].

De este modo, los términos en los que se desarrolla el contrato se explican, en parte, por las condiciones económicas y jurídicas de la época, que imponen un modo característico de relación[5]. Por ello, en la práctica, son siempre los vendedores y los arrendadores quienes redactan el contrato[6]; además, Catón recomienda entre los *officia* del *dominus* la realización de estos contratos a modo de subasta –en los que todos los extremos están claramente especificados-; posiblemente porque ante un conflicto sobre un pacto oscuro o ambiguo, le parecía bien a los antiguos que los perjudicados fueran tanto al vendedor como al arrendador, en cuya potestad estuvo consignar más

[3] EL BOUZIDI S., "La notion du 'mercantilisme consensuel' dans les *leges privatae* chez Caton", *Dialogues d'Histoire Ancienne* 21.2 (1995) p. 89.
[4] EL BOUZIDI S., *La notion cit.*, pp. 89; 104.
[5] TALAMANCA M., "La tipicità dei contratti romani fra 'conventio' e 'stipulatio' fino a Labeone", *Contractus e pactum. Tipicità e libertà negoziale nell'esperienza tardo-repubblicana,* Napoli 1990, p. 57, explica como la *praxis* romana seguía caminos diferentes para alcanzar las exigencias de la sociedad, y que no encontraban una protección específica en el antiguo *ius civile*; por ello recurren a varios medios: la formalización de la relación a través de las obligaciones verbales; la relevancia de la coacción indirecta, representada por el *pignus* sobre los *invecta et inlata*; la posibilidad de hacer valer, sobre el plano del derecho honorario, los vínculos que nacían del acuerdo de las partes, teniendo en cuenta que en este periodo carecían de una eficacia parecida a la que tendrán hacia la mitad del s. I ac.
[6] EL BOUZIDI S., *Place et rôle des esclaves chez Caton. Pour l'analyse d'un traité agronomique*, Besançon 1994, p. 386.

claramente la ley del contrato[7]. En este sentido, Catón destaca la inclusión –para comodidad del gestor agrario- de modelos de *leges* en relación a los contratos y transacciones comerciales más usuales en la explotación agrícola[8]. Él propone sacar ventaja de los privilegios y proteger sus intereses en función de la naturaleza de cada contrato, lo que explica las diferentes formas de negociación para cada tipo contractual[9]. Además se constata que tienen prácticamente la misma naturaleza, e incluso quizá, se encuentran en los mismos términos. Al respecto, El Bouzidi se pregunta si es casualidad que este agrónomo, *homo novus*, en su calidad de jurisconsulto (*iuris civilis omnium peritissimus)*[10], se haya preocupado por cuestiones de tendencia jurídica que afectan a los hombres, a las formas de trabajo y a las 'normas' de la negociación de contratos e incluso, de los negocios[11]; para Labruna, es de su experiencia como magistrado, durante o después del cargo[12], de donde él recoge su colección de fórmulas[13]. Y aún también de su vinculación con Manio Manilio y su obra[14]. En consecuencia, se puede suponer que los particulares solían copiar sus contratos de los modelos que los magistrados componían con gran cuidado[15]. Sin embargo, no es este el momento de tratar más

---

[7] Papiniano, D. 2,14,39.

[8] CANCELLI F., *Studi sui censores e sull'arbitratus della lex contractus*, Milano 1960, p. 112, escribe que estas fórmulas tendrían la naturaleza de fórmulas abstractas, adaptables a los actos de gestión de la hacienda agrícola.

[9] EL BOUZIDI S., "Les formes de négociation des contrats. Une évolution institutionnelle dans le monde rural au IIème s. av. J.C.", *Gerion* 18 (2000) p. 150.

[10] Cic., *De orat*. 1,37,171; Nep., *Cato* 3,1; Pomponio D. 1,2,2,38.

[11] EL BOUZIDI S., *Les formes cit*., p. 148.

[12] CANCELLI F., *Studi sui censores cit.,* pp. 104, 108, refiere que la *lex censoria* muestra la totalidad del negocio administrativo porque el magistrado que la dicta, actúa en representación de la comunidad; sin embargo, en el derecho privado se indican sólo la modalidad y las condiciones de ejecución de la relación, mientras el objeto permanece confiado al acuerdo expresado en la forma estipulatoria. No obstante, la identidad de significado entre la cláusula *arbitratus* y la *lex censoria* se revela en la identidad del vocabulario y del estilo, y en la forma preceptiva del imperativo futuro y del subjuntivo.

[13] LABRUNA L., "Plauto, Manilio, Catone: Premesse allo studio dell'*emptio*' consensuale", *Labeo* 14 (1968) 1, p. 44.

[14] Sobre los *monumenta* de M. Manilio (cónsul en el 149 ac.), ARCANGELI A., "I contratti agrari nel *De agri cultura* di Catone", *Studi Zanzucchi* (Milano 1927) p. 85.

[15] Cicerón afirma que eran muy numerosos y muy detallados (Cic., *De leg*. 1,4,14); de ahí que se elaboraran colecciones de *leges*. Al respecto, EL BOUZIDI S., *La notion cit*., p. 103. TALAMANCA M., *La tipicità dei contratti cit.*, pp. 57, señala que hay que tener

detenidamente del origen y naturaleza jurídica de estas *leges*, y más teniendo en cuenta el amplio debate doctrinal que tradicionalmente han suscitado[16].

II. Garantías

Son evidentemente un nuevo género de relaciones las que se instalan, fundadas en la desconfianza y la prudencia, a la par que en la búsqueda del beneficio de las partes[17]. De ahí también que otro *officium* verse sobre las garantías a exigir por el *dominus*. Así, la misma exhaustividad de estas *leges contracti* propicia la constitución

---

en cuenta que estos formularios se han venido formando en vía de estratificación y pueden ser utilizados como certificación del periodo de transición precedente. Además hay que tener presente que, aunque los contratos consensuales fueran introduciéndose al igual que se hacía en el tribunal del pretor peregrino, ello no quita que, precedente y contemporáneamente, los contrayentes romanos experimentasen otros modelos.

[16] CASCIONE C., *Consensus. Problemi di origine, tutela processuale, prospettive sistematiche*, Napoli 2003, pp. 239-245; 331, escribe que Mommsen propusó que la estructura obligatoria consensual de la contratación - que los magistrados utilizaban para los contratos concluidos entre la comunidad política y los ciudadanos - fue imitada en el ámbito del derecho privado; en particular las *venditiones questoriae* y los arrendamientos *ex lege censoriae*. La diferencia de condiciones de las partes contratantes liberaba el contrato de los vínculos del derecho civil, sobre todo de los formales, y reconducía las eventuales controversias fuera de los esquemas del derecho privado; así, mediante la asunción del procedimiento de la *iudicatio* el magistrado era contemporáneamente juez y parte, pero con una actitud decisoria orientada por consideraciones equitativas. Esta tesis generó un profundo y prolongado debate doctrinal. Al respecto, recientemente Talamanca ha sostenido la inconsistencia de esta tesis, debido a la estructura no consensual y a la eficacia no obligatoria de la *addictio* en las ventas públicas. Cascione añade que hasta un cierto punto estas lagunas quedaron cubiertas por la buena fe, y pasaron de un estadio precontractual, a otro contractual para la tutela de la garantía del comprador a que se concluyese aquello que se había expresado sin solemnidad (pero con referencia precisa a una *lex venditionis* y a la precisa declaración de adquirir por parte del comprador); y esto transfiere el problema, según este último autor, al tema procesal, particularmente a la buena fe. Sin embargo, para Bekker, la fuerza obligatoria de estos contratos proviene, no *ex consenso*, sino *ex verbis.*

[17] EL BOUZIDI S., *La notion cit.*, p. 89. CASTELLO C., *Nuovi spunti su problemi cit.,* pp. 262-263, señala que en algunas de estas *leges* se tiene en cuenta los diferentes intereses de las partes, aunque generalmente favorecen de manera manifiesta al propietario de las tierras. CANCELLI F., *Studi sui censores cit.,* p. 108, escribe que la *lex*, independientemente de quien provenga, tiene en general un significado de orden y de precepto por parte de quien se encuentra en una posición de soberanía y de superioridad; así quien dicta la ley es naturalmente la parte que tiene la posición más ventajosa, y como tal se reserva la función de juzgar sobre la puntual observancia de la norma en ella establecida.

de garantías personales y reales[18], que se incluyen como cauciones idóneas a exigir al deudor[19].

II.1. Arrendamientos agrarios

El dueño de una explotación agrícola, para economizar recursos, decide confiar determinadas tareas de carácter estacional a trabajadores ajenos; coexistiendo, así, el trabajo servil con el libre. Por lo que se refiere al *De agri cultura* se exponen seis contratos de *locatio* que se reagrupan en tres modalidades de negociación diferentes, en función a la naturaleza del trabajo o de la *locatio*, las obligaciones de las partes, la remuneración y las garantías para la realización del trabajo, uso del bien o del pago[20]; diferencias todas ellas basadas en los usos de los contratos y en la práctica de la negociación[21]. Capogrossi, al tratar del régimen de los arrendamientos agrarios, expone que la fórmula de los diversos contratos de trabajo referidos por Catón versa sobre algunas formas de *locatio operis*, y quizá de *operarum*, así como sobre una figura muy específica de *partiarius*[22].

Ahora bien, se tratará aquí en concreto de las garantías contenidas en las *leges* 144 y 149, ya que en la *lex* 145 (*lex oleae faciundae*) no existe ninguna mención a garantías reales y personales que deba dar el contratista respecto al cumplimiento de las ordenes del dueño o del encargado para la fabricación del aceite; tan sólo se exige que los trabajadores den juramento de que no robarán cantidades de dicho aceite. Juramento que se observa igualmente en la *lex* 144 (*lex oleae legendae*), sobre recogida de aceitunas, para evitar también las continuas sustracciones.

Lex 144, sobre recogida de aceituna (*Lex oleae legendae*)

"1. *Oleam legendam hoc modo locare oportet: oleam cogito recte omnem arbitratu domini aut quem custodem fecerit aut cui olea uenerit;*

[18] ARCANGELI A., *I contratti agrari cit*., p. 83.
[19] Paulo, D. 17,1,59,6.
[20] EL BOUZIDI S., *Place e rôle cit*., p. 386.
[21] EL BOUZIDI S., *Les formes cit*., pp. 151-3 expone que el primer tipo concierne a la negociación de un arrendamiento de obra de un artesano-constructor cualificado (Cato, *Agr*. 14,1-5); el segundo grupo versa sobre una tarea agrícola a realizar por un empresario (Cato, *Agr*. 144,1-5; Cato, *Agr*. 145,1-3), y el tercero, trata de la aparcería agrícola (Cato, *Agr*. 136-137).
[22] CAPOGROSSI L., "Il regime degli affitti agrari", *Scienze dell'antichità, storia, archeologia, antropologia* 6-7 (1992-3) p. 222 n. 107.

oleam ne stringito neue uerberato iniussu domini aut custodis; si aduersus ea quis fecerit, quod ipse hodie delegerit, pro eo nemo soluet neque debebitur. 2. *Qui oleam legerint omnes iuranto ad dominum aut ad custodem sese oleam non subripuisse neque quemquam suo dolo malo ea oleitate ex fundo L. Manli; qui eorum non ita iurauerit, quod is legerit omne, pro eo argentum nemo dabit neque debebitur. Oleam cogi recte satis dato arbitratu L. Manli. Scalae ita uti datae erunt, ita reddito, nisi quae uetustate fractae erunt; si non erunt redditae, aeque <u.b.> arbitratu deducetur*. 3. *Si quid redemptoris opera domino damni datum erit, resoluito: id uiri boni arbitratu deducetur. Legulos quot opus erunt praebeto et strictores; si non praebuerit, quanti conductum erit aut locatum erit deducetur, tanto minus debebitur. De fundo ligna et oleam ne deportato; qui oleam legerit, qui deportarit, in singulas deportaciones ss. n. II deducentur neque id debebitur*. 4. *Omnem oleam puram metietur modio oleario. Adsiduos homines L praebeto, duas partes strictorum praebeto; ne quis concedat quo olea legunda et faciunda carius locetur, extra quam si quem socium in praesentiarum dixerit; si quis aduersum ea fecerit, si dominus aut custos uolent, iurent omnes socii;* 5. *si non ita iurauerint, pro ea olea segunda et faciunda nemo dabit neque debebitur ei qui non iurauerit. Accesiones: in M & CC accedit oleae salsae M V, olei puri p. VIII; in tota oleitate ss V; aceti q.V; quod oleae salsae non acceperint, dum oleam legent, in modios singulos ss s.s. dabuntur"*[23].

[23] En esta *lex* se establece: '1. Con las siguientes condiciones se debe dar en locación la recogida de aceituna: recójase adecuadamente toda la aceituna según las ordenes del dueño, o de aquel a quien se le haya encargado su vigilancia, o del que haya comprado la aceituna. No se recogerá la aceituna ni se varearán los olivos sin permiso del dueño o del encargado: si en contra de estas prescripciones alguien lo hace, no se le pague ni se le adeude el producto de su trabajo durante ese día. 2. Todos los recolectores de la aceituna jurarán ante el dueño o ante el encargado que ni ellos ni nadie, con dolo malo de su parte, robarán aceitunas del total de la recolección hecha en el fundo de L.Manlio. A quien no haga este juramento, nadie le pague la aceituna que haya recogido, ni se le adeude. Que el arrendatario dé una garantía suficiente a juicio de L. Manlio de que la recolección de la aceituna se hará de modo adecuado. Las escaleras se devolverán en el mismo estado que se recibieron, a no ser las que se hayan roto de viejas; si no se devuelven, hay que pagar por ellas lo debido según el criterio de un hombre honrado. 3. Si el contratista perjudica en algo al dueño, resárzase éste del daño: deducción se le hará según el criterio de un hombre honrado. Contratará recogedores y recolectores en número suficiente; si no lo hace, se le hará una deducción de la cantidad en que se hayan alquilado sus servicios o se haya estipulado el arriendo de la recolección: este tanto menos se le deberá. El contratista no se llevará leña ni aceite de la propiedad: al que coja aceituna y se la lleve, por cada vez que lo haga se le descontarán dos sestercios y no se les deberán. 4. Toda la aceituna, ya limpia, se medirá con un modio de medir aceituna. Utilizará los servicios de cincuenta hombres fijos, y dos partes de ellos serán recolectores. Nadie acceda

Esta *lex* establece que al trabajador que no de juramento, nadie le pagará la aceituna que haya recogido, ni se le adeude. Y pese a esta dura advertencia, para reforzar el cumplimiento se expresa además que el contratista dará una *satisdatio* -a juicio del *dominus*- de que la recolección de la aceituna se hará de modo adecuado: "... *oleam cogi recte satis dato arbitratu L. Manli*". Con la *satisdatio* se indica la seguridad dada al acreedor por el deudor a través de una garantía personal asumida por el *sponsor* o el *fideiussor*[24], y tiene usualmente la forma de una *cautio*. Ahora bien, aunque se presenta opuesta a la simple promesa (*nuda promissio*, *repromissio*) dada por el deudor principal y la garantía dada en forma de prenda. No obstante, comprenderá a veces también la promesa con que se contentó aquel a quien se le debe la *satisdatio*[25].

Lex 149, sobre arrendamiento de tierra para pastos invernales (*Lex pabulo*)

"Qua lege pabulum hibernum uenire oporteat: qua uendas fini dicito; pabulum frui occisito ex Kal. Septembribus; prato sicco decedat ubi pirus florere coeperit; prato inriguo, ubi super inferque uicinus promitter, tum decedito, uel diem certam utrique facito; cetero pabulo Kal. Martiis cedito. 2. *Bubus domitis binis, cantherio uni, cum emptor pascet, domino pascere recipitur; holeris, asparagis, lignis, aqua, itinere, actu domini usioni recipitur. Si quid emptor aut pastores aut pecus emptoris domini damni dederit, boni u.a. resoluta; si quid dominus aut familia aut pecus emptori damni dederit, uiri boni arbitratu resoluetur. Donicum pecuniam <soluerit aut> satisfecerit aut delegarit, pecus et familia quae illic erit pigneri sunto. Si quid de iis rebus controversiae erit, Romae iudicium fiat"*[26].

---

a pagar a más precio del estipulado la recolección de la aceituna y la fabricación del aceite, excepto en caso de aquel a quien se haya contratado con posterioridad. Si alguien actúa en contra de estas prescripciones, en caso de que el dueño y el encargado quieran, tomen juramento a todos los contratados. 5. Si no prestan este juramento, al que no lo haga por la recolección de la aceituna y fabricación del aceite nadie le pague ni le sea deudor'. Y termina describiendo las gratificaciones.

[24] Para VON LÜBTOW U., "*Catos leges venditioni et locationi dictae*", *Eos* 48.3 (1957) p. 273, esta *satisdatio* muestra que la *sponsio* de garantía ya existía en tiempos de Catón, pudiéndose extender a otras prestaciones como las de dinero; en su contenido está el determinar la cantidad y el número de los fiadores, pudiendo el dueño rechazar a quien no quiera.

[25] Paulo D. 50,16,61.

[26] En esta *lex* se establece: '1. El disfrute del pasto de invierno se debe vender según la norma siguiente: el propietario señalará en qué límites de terreno hace la venta.

En esta *lex* se exigen garantías respecto al pago del arrendamiento del pasto de invierno, y se señalan compensaciones por los daños derivados de un mal uso[27]. Hasta que el comprador haya pagado el dinero, dado garantía o delegado la deuda, el ganado y los esclavos que allí estuviesen sirvan de prenda: "*donicum pecuniam satisfecerit aut delegarit, pecus et familia, quae illic erit, pigneri sunto*". Los pequeños arrendatarios están dotados de un capital y de un equipamiento agrario para la explotación optima del fundo; *invecta et illata* que quedan afectados al cumplimiento de la obligación[28].

II.2. Compraventas agrarias.

Las operaciones de venta y de compra son difíciles de llevar adelante a causa de la búsqueda del máximo beneficio; por ello, las partes no dudan en protegerse mediante contratos escritos[29].

El día uno de septiembre el comprador comenzará a disfrutar los pastos, y cesará en su uso al comenzar a florecer el peral, si se trata de prados de secano; tratándose de un prado de regadío, que el dueño haga cesar el pasturaje cuando el vecino de arriba y el de abajo decidan hacerlo, o bien fije de antemano un plazo con uno y otro. El uso de los demás pastos cesará el día uno de marzo. 2. El dueño se reservará el derecho a que pazcan dos bueyes mansos y un caballo castrado de su propiedad mientras pace el ganado del comprador; igualmente el dueño se reservará para sí el derecho a disponer de legumbres, espárragos, madera, agua, así como el derecho de paso y de conducción. Si algún daño ocasionasen el comprador, los pastores o el ganado del comprador al propietario, compense aquél del daño a éste según el criterio de un hombre honrado; si el dueño, sus esclavos o su ganado causasen algún daño al comprador, compense aquél del daño a éste según el criterio de un hombre honrado. Hasta que el comprador haya pagado el dinero, dado garantía o delegado la deuda, el ganado y los esclavos que allí estuviesen sirvan de prenda. Si alguna de estas observaciones diese lugar a disputas, hágase un juicio en Roma'.

[27] EL BOUZIDI S., *La notion cit.*, p. 99, sostiene que el *venditor* vende el forraje, pero no el empleo, y, por tanto, que el contrato no es una *locatio rei*, sino una *emptio-venditio*. RASCON C., *Pignus y custodia en el derecho romano clásico*, Oviedo 1976, pp. 35-36, explica al respecto que la naturaleza jurídica de la relación que se garantiza mediante los pactos catonianos no influye sobre la naturaleza y efectos de estos últimos. Sea arrendamiento o sea compraventa, o sea, en fin, una relación todavía no enteramente definida en su fisonomía, los pactos van a tener por finalidad asegurar que el *dominus fundi* perciba su *merces*. Y no importa que obtenga ésta en concepto de precio de la venta de la cosecha y las crías obtenidas, o que la obtenga en concepto de renta debida por el arrendamiento del fundo. En cualquiera de estos casos la sustancialidad del pacto no se va a alterar.

[28] CAPOGROSSI L., *Il regime degli affitti agrari cit.*, pp. 206-207. VON LÜBTOW U., *Catos leges cit.*, pp. 309-337.

[29] EL BOUZIDI S., *La notion cit.*, p. 97.

Lex 146, sobre la aceituna que está por recoger (*Lex oleae pendentis*).

"Oleam pendentem hac lege uenire oportet: olea pendens in fundo Venafro uenibit. Qui oleam emerit, amplius quam quanta emerit omnis pecuniae centesima accedet, praeconium praesens ss L et oleum: romanici p. & D, uiridis p. CC, oleae caducae M L, strictiuae M X – modio oleario mensum dato-, unguinis p. X; ponderibus modiisque domini dato †iri pri primae† cotulas duas. 2. *Dies argento: ex K. Nou. Mensum X; oleae legendae faciendae quae locata est et si emptor locarit, Idibus soluito. Recte haec dari fierique satisque dato arbitratu domini; donicum solutum erit aut ita satis datum erit, quae in fundo inlata erunt, pigneri sunto; ne quid forum de fundo deportato: si quid deportauerit, domini esto.* 3. *Vasa torcula, funes, scalas, trapetos, si quid et aliut datum erit, salua recte reddito, nisi quae uetustate fracta erunt; si non reddet, aequom soluito. Si emptor legulis et factoribus qui illic opus fecerint non soluerit, cui dari oportebit, si dominus uolet, soluat; emptor domino debeto et id satis dato, proque ea re ita uti s. s. e. item pignori sunto"*[30].

Esta *lex* contiene una venta agraria en la modalidad de ventas a subasta[31], relativa a la venta de aceitunas. En ella se establece que el comprador aporte dos garantías:

[30] '1. La aceituna que está por coger se debe vender en un fundo de Venafro según la norma siguiente: el que compre la aceituna, pagará la tasación (en el momento está a cincuenta sextercios) incrementada en un uno por ciento, además de aceite (mil quinientas libras de romano, doscientas libras de verde), aceitunas (cincuenta modios de aceituna caduca, diez modios de aceituna cogida a mano: la medición se hará con un modio para medir aceite), y diez libras de aceite de engrasar. Para pesos y medidas dese al dueño de la primera .. dos cotilas de aceite. 2. El plazo para el pago será diez meses contando a partir del día uno de noviembre; y si el comprador subarrienda la recolección de la aceituna y la fabricación de aceite dados en locación, pague en los Idus. Que el comprador prometa que hará estas entregas y procederá con rectitud y que dará garantía suficiente al dueño o a quien el dueño le ordene de acuerdo con lo estipulado, presentando la garantía según el criterio del dueño. En tanto que el comprador no haya satisfecho los pagos o no haya dado una garantía lo bastante suficiente, sirva de prenda lo que aquél haya llevado al fundo. Nada de ello saque del fundo: de la competencia del dueño será decidir qué cosas puede llevarse. 3. El comprador devolverá al propietario en buen estado los útiles de prensa, las cuerdas, los molinos, y cualquier otra cosa que le haya prestado, exceptuando aquello que se rompa de viejo; si no los devuelve, pagará por ellos al propietario lo justo. En caso de que el comprador no pague a los recolectores y a los fabricantes del aceite que en su momento hicieron el trabajo, si el propietario quiere, pague a quienes deba pagar: el comprador quede deudor del propietario, dé a éste una garantía y, en este caso, sirvan de prenda las mismas cosas que más arriba se dijeron'.

[31] Cato, *Agr*. 2,7.

- Una, relativa al pago al vendedor, y que va acompañada de una promissio: "... recte haec dari fierique satisque dari domino, aut cui iuserit, promitto satisque dato arbitratu domini. donicum solutum erit aut ita satis datum erit, quae in fundo inlata erunt, pigneri sunto". *Por tanto, el comprador ha de prometer que hará estas entregas y procederá con rectitud y que dará garantía según el criterio del dueño, a él mismo o a quien el dueño indique*[32]. *Y mientras que satisface los pagos o mientras que da una garantía*[33], *sirva de prenda lo que haya llevado al fundo.*

- Otra, relativa al pago a los recolectores, remitiendo la fórmula de garantía establecida más arriba: "... *emptor domino debeto et id satis dato, proque ea re ita uti s.s.e. item pignori sunto*". Esta garantía tiene lugar en el caso de que el comprador no pague a los recolectores y a los fabricantes del aceite que en su momento hicieron el trabajo; en este supuesto, si el propietario quiere, pague a quienes deba pagar - en los términos que se expresan en las anteriores *leges* (el comprador queda deudor del propietario, dé a éste una garantía y, en este caso, sirvan de prenda las mismas cosas que más arriba se dijeron).

Ahora bien, no se sabe si el hecho de que el comprador se sirva de los utensilios, que se encuentran en la explotación, es un derecho o simplemente una facilidad que el dueño le otorga[34]. El *pignus* aparece aquí como garantía subsidiaria y provisional a la *satisdatio*, pero no sustitutiva, ni de esta, ni del pago, ni de la delegación de deuda. Y es que, como escribiera De Ruggiero, conforme al principio más netamente romano, la garantía personal es el medio más perfecto de asegurarse una obligación. No se posibilita, pues, en esta *lex*, como tampoco ocurría en los afianzamientos pretorios, que se cumpla dando prendas o depósito de dinero o de oro en lugar de personas que intervengan entre sí mediante fianza[35]; y es que en materia de

---

[32] ROUSSIER J., "*Satisfacere*", *Studi in onore di Pietro de Francisci*, Milano 1956, pp. 138, 154, explica, a propósito de esta *lex*, que no se trata en este caso de relaciones de un acreedor y de un deudor privados, en las que el segundo se vale de la alternativa *solutio-satisfactio*, sino de una decisión de un acreedor previa a la constitución de una garantía. Para el autor, *satisfactio* y *satisdatio* son equivalentes; lo que se deduce de su afirmación, según la cual es una vieja regla republicana que la liberación de la prenda puede resultar de la *solutio* o de la *satisfactio*; y para ello cita la *lex* 146.2, pese a que el término que aparece es *satisdatio*, y no *satisfactio*.

[33] VON LÜBTOW U., *Catos leges cit.*, p. 308, escribe que el fiador no se obligaba a una prestación en concreto, sino a la ajena, con la fórmula "*idem quod Maevius promisit spondes? Spondeo*".

[34] EL BOUZIDI S., *La notion cit.*, p. 98 n. 29.

[35] Ulpiano, D. 46,5,7.

stipulationes praetoriae, la *satisdatio* no podía ser sustituida ni por la prenda ni por el depósito, dado que por la garantía personal dispuesta en el edicto no podía subrogarse una garantía real. En este sentido, las cauciones ordenadas por el Pretor requerían casi todas una *satisdatio*, esto es, la constitución de garantía mediante *sponsores*: tan sólo pocos admitían una simple *promissio* del que debe prestar la *cautio*[36]. Por el contrario, otras fuentes ofrecen una opinión diversa, declarando que en sustitución de la *satisdatio* podía darse una prenda[37]. Ahora bien, en la libre contratación de las partes es posible aquello que era prohibido en materia de estipulaciones pretorias, ya que en estas el precepto edictal establece el modo en el que la *cautio* debe ser prestada[38].

Este capítulo, y aquellos que a él reenvían, reproducen condiciones contractuales a insertar en la *proscriptio*; así, se comunican en el bando de la venta por adjudicación, para ser después recubierta probablemente en todo o en parte de la forma estipulatoria necesaria para hacer surgir el vínculo jurídico obligatorio[39]. De ahí que no sea acertado decir que este capítulo evidencia la existencia de la venta consensual en época de Catón, pues la pretendida suposición de la eficacia vinculante del acuerdo de las partes no resulta de ningún modo probada en esta *lex* del *De agri cultura* de Catón. Y aunque la

[36] TALAMANCA M., *La tipicità dei contratti cit.*, p. 60, refiere que el *promittere* del adjudicatario comprende la asunción solemne de las obligaciones que tienen origen en la adjudicación misma. Se adapta, pues, a una situación en la cual el acuerdo de las partes en sí mismo considerado –tal cual viene constatado en el desenvolvimiento de la *auctio*- no tenía efectos obligatorios, o era dudoso que lo fuese y en que límites. Sin embargo, para ROUSSIER J., *Satisfacere cit.*, pp. 155-156, es natural pensar que su promesa tiene el mismo objeto que la obligación y constituye una novación; así pues, la promesa, ya sea *inter easdem personas* o por cambio de deudor, va a constituir un modo marginal de satisfacción.

[37] Ulpiano, D. 37,6,1,9; Paulo, D. 36,3,7; Paulo, D. 43,3,2,3.

[38] DE RUGGIERO R., "*Satisdatio* e *pigneratio* nelle stipulazioni pretorie", *Studi giuridici in onore di C.Fadda* 2 (Napoli 1906) pp. 101-114. Para GALLO F., "In tema di origine della compravendita consensuale", *SDHI* 30 (1964) pp. 308-312, del exámen de las *leges venditiones* y de su cláusula *recte-domini,* los particulares comenzaron a imitar el procedimiento contractual administrativo, recurriendo a la *auctio* por razones económicas, esto es, para obtener la mejor oferta a cambio de la cosa. Pero en sus comienzos esta '*auctio* privada' quedaba desprovista de eficacia jurídica. El uso del imperativo no debe llevar a engaño, pues no postula para nada una identidad de efectos en estos contratos y en la *auctio* privada, sino que tan sólo se emplea por imitación de la cláusula correspondiente a los contratos privados.

[39] GALLO F., *In tema di origine cit.*, p. 316.

cláusula '*recte…domini*' hace posible reconstruir la relación relativa a la génesis de la compraventa consensual romana, no supera el obstáculo de la referencia de las fuentes posteriores a la *bona fides* y al *ius gentium*[40]. Sin embargo, el formalismo (*promittito* y *satisdatio*) permite dar segura garantía de tutela jurisdiccional a una obligación reconocida por el *ius civile*. Además, la venta es ya vinculante desde el punto de vista jurídico, a través de la instauración por parte del pretor del juicio arbitral que queda a la valoración equitativa de un juez árbitro; y éste actuará sobre la base de las condiciones establecidas para la venta, fundadas en el consenso de las partes, y explicitadas en el procedimiento de la *auctio*[41].

Las *leges* 147 y 148 relatan un *modus* preciso de venta, y para las garantías se remiten a la establecida para la aceituna sin recoger. Así, la *lex* 147, sobre las uvas que están aún en las cepas (*Lex uini pendentis*), únicamente especifica la norma según la cual se debe vender. De este modo se explica que el comprador debe dejar la casca sucia y la madre del vino. A éste se le dará de plazo para retirar el vino hasta el día uno de octubre. Si antes de esta fecha no se lo lleva, el dueño hará con el vino lo que quiera. El resto de la normativa es la misma que para la aceituna sin recoger. Y de forma similar se presenta la *lex* 148, sobre venta de vino en toneles (*Lex uino in doliis*); esto es, se detalla el modo de venta, pero para lo demás la normativa es la misma que en el caso de la aceituna sin recoger.

Lex 150, sobre venta de productos del ganado (*Fructus ouium qua lege ueneat*).

"*Fructum ouium hac lege uenire oportet: in singulas casei p. IS – dimidium aridum-, lacte feriis quod mulserit dimidium et praeterea lactis urnam unam; hisce legibus agnus diem et noctem qui uixerit in fructum, el Kal. Iun. Emptor fructu decedat, si interkalatum erit, K. Mais.* 2. *Agnos*

---

[40] LABRUNA L., *Plauto, Manilio, Catone cit.*, pp. 47-48, indica que en la fórmula algunos aspectos es bastante incompleta, sin llegar a resultados definitivos.

[41] BURDESE A., "Catone e la vendita di vino", *SDHI* 66 (2000) pp. 272-5. SARGENTI M., "Il '*De agri cultura*' di Catone e le origini dell'ipoteca romana", *SDHI* 22 (1956) pp. 169; 172, refiere que la *cautio* era un instituto típico de derecho público, estrictamente limitado en su aplicación a los contratos con el Estado y las ciudades, que daba lugar, en caso de inejecución de la obligación principal, a la venta de todo el patrimonio sin procedimiento judicial. Y no se ve como de este instrumento podría nacer la institución de la hipoteca. Esta institución es aún extraña a la experiencia romana y al derecho romano, como se desprende de la carta de Cicerón al pretor de la provincia de Asia (Cic., *Ad fam.* 13,56,2).

XXX ne amplius promittat; oues quae non pepererint binae pro singuéis in fructu cedent; die <…> lanam et agnos uendat, menses X ab coactore releget. Porcos serarios in oues denas singulos pascat. Conductor duos menses pastorem praebeat; donec domino satisfecerit aut soluerit, pignori esto"[42].

Esta *lex* reitera en términos muy similares la fórmula ya vista en la *lex* 149: "*Donet domino satisfecerit aut solverit, pignori esto*". Hasta ahora las otras *leges* referidas recurrían a los términos *satisdare*, *satisdatio*. Ahora bien, aquí se usa el verbo *satisfacere* como opuesto a efectivo cumplimiento (pago, *solutio*) de una obligación, y se refiere a otra clase de extinción de la obligación; en concreto a dar garantías en cualquier forma. Las fuentes jurídicas relativas a las *satisfactio* han sido fuertemente discutidas, al ser un problema extremadamente difícil de resolver. Sostiene Roussier que hay *satisfactio* cuando el acreedor acepta una caución, admite una prenda o consiente en el cambio de deudor, y entre estos y otros modos, es el acreedor a quien le corresponde la elección[43].

Como en tiempos de Catón todavía no han aparecido las acciones formularias y de buena fe que tipifican los contratos, las obligaciones del comprador-arrendatario pueden formalizarse por estipulación. De contrato 'consensual', claro está, no se puede hablar. Las obligaciones del comprador-arrendatario sólo surgen desde el momento en que recibe efectivamente el rebaño, pero no hay acción conocida (tendría que ser la *legis actio per sacramentum in personam*) para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas; tan sólo podrá haber acción en la medida en que hubiera intervenido una estipulación,

[42] En esta *lex* se establece: '1. El disfrute del rendimiento de las ovejas se debe vender en las siguientes condiciones: el comprador dará al dueño por cada oveja libra y media de queso (medio seco), la mitad de la leche que se ordeñe los días de fiesta, y además una urna de leche. En estas mismas condiciones, se considerará que forma parte del usufructo un cordero que haya vivido un día y una noche. El día uno de junio el comprador dejará de percibir los frutos; si el año es intercalar, el día uno de mayo. 2. El arrendatario no prometerá más de treinta corderos. Las ovejas que no han parido se contarán a razón de dos como una en lo concerniente a su rendimiento. Desde el día que se venda la lana y los corderos, el propietario aleje al recaudador durante diez meses. Este alimentará puercos del propietario con suero en la proporción de un puerco con el suero de diez ovejas. El arrendatario pondrá un pastor durante dos meses. Hasta que haya dado una garantía suficiente al dueño, o le haya pagado, sirva este pastor de prenda'.

[43] ROUSSIER J., *Satisfacere cit.,* pp. 117-118. A este respecto, también VON LÜBTOW U., *Catos leges cit.*, pp. 338-341.

sancionada entonces por la *arbitri postulatio*, precedente de las futuras acciones contractuales de buena fe. De estipulación habla expresamente el agrónomo respecto a una sola de las prestaciones (*promittat*), y para el resto de las obligaciones que no entran en dicha estipulación, y que se convienen sin forma, se constituye una garantía[44]. Esta *lex* dispone en sus dos últimas cláusulas, respectivamente, de una garantía personal y de otra real de la deuda contraída por el arrendatario[45].

Como ocurre en otros pasajes del *De agricultura*, también este contrato agrario aparece como venta y arrendamiento a la vez. La diferenciación entre ambos tipos contractuales no es antigua, y el mismo sistema del *ius civile* -en los comentarios *ad Sabinum* de plena época clásica- trata del arrendamiento a propósito de la venta; aunque ya en el s. I ac., llega a haber acciones de buena fe para estos contratos, todavía no encuentran estos tipos contractuales su sede propia en el sistema 'civil'. Pero, en este caso concreto del fruto de las ovejas es muy natural que se combinen los dos conceptos de venta y arrendamiento: hay, efectivamente, una venta de los frutos –venta de cosa futura-[46], y, al mismo tiempo, un arrendamiento de rebaño, que sigue perteneciendo al arrendador. Por ello, el comprador de los frutos los adquiere directamente –por separación y no por percepción-, y, como arrendatario tiene que indemnizar por no devolver la cosa íntegra, esto es, las cabezas de ganado que recibió[47].

Para finalizar este apartado he de destacar que los formularios catonianos representan una situación en la que la *stipulatio* constituye aún la envoltura formal dentro de la cual los pactos de la compraventa encuentran ubicación y tutela jurídica. Además, la garantía pignoraticia tiene aquí una función secundaria y transitoria; y es que aún en el s. II ac., parece inconcebible que derechos sobre la cosa puedan nacer por efecto de una simple *conventio*, ni tampoco parece posible que los interdictos se encuentre plenamente integrados en el sistema jurídico. Por tanto, nos encontramos con una institución pignoraticia que nace en conexión con la compraventa obligatoria,

---

[44] D'ORS A., "El contrato catoniano sobre el rebaño de ovejas", *BIDR* 91 (1988) pp. 449-450.
[45] D'ORS A., *El contrato catoniano cit.*, p. 450.
[46] BURDESE A., *Catone cit.*, p. 270, habla de *emptio spei* o bien de *emptio rei speratae*.
[47] D'ORS A., *El contrato catoniano cit.*, p. 449.

realizada mediante estipulación y como un instrumento accesorio a ella[48].

III. *Pro officio*

Ahora bien, estas garantías, como se ha apuntado al comienzo de este artículo, responden a un *officium* del *dominus*. Pero para dirigir e inspeccionar la actuación del capataz, y para encargarse personalmente de determinados asuntos, entre ellos de la celebración de contratos, se requiere en el *dominus* una *praeparatio diligens*; esto es, se le presupone tener un conocimiento profundo de las diversas tareas agrícolas que conllevan el buen funcionamiento de la finca. Y como Catón expresamente manifiesta todo ello aumentará su hacienda, su valía personal y su fama: *et rei et uirtuti et gloriae erit*[49].

Así, Catón se detiene a describir los actos de comercio propios del dueño en la administración de su finca, tal y como se refleja en la descripción de sus *officia*: 'Haga las ventas en pública subasta. Ajuste la cuenta del dinero, del trigo, del pienso en provisión, del vino y del aceite; comprobando qué cantidad se ha vendido, qué se ha percibido del importe total de la venta, qué falta aún por percibir y qué queda por vender. La cantidad que deba tomar en garantía, la tomará'. Esto es, se considera un deber propio para el buen funcionamiento de la explotación agraria tomar garantía del cumplimiento, en el modo y en la cantidad que aquel estime oportuno. Y sigue diciendo que 'los artículos sobrantes quedarán anotados con claridad. Si algo falta, adquiérase; lo que sobre, véndase; lo que se haya de arrendar, dése; determine el padre de familia el trabajo que desea que se haga a destajo, y el que desea que se haga por arrendamiento de servicios, y que conste por escrito. Haga la cuenta del ganado'[50]. No obstante, en muchas ocasiones estas operaciones comerciales se realizarán por una persona de confianza del dueño[51]. Así pues, como sostiene Di Porto, el ejercicio del crédito y de la agricultura no suelen acumularse en la misma persona[52]. También en este ámbito, Catón, entre los *officia* del

[48] SARGENTI M., *Il de agri cultura cit.*, pp. 160-167; 180-183.
[49] Cato, *Agr*. 3,2.
[50] Cato, *Agr*. 2,5-6; 3,7.
[51] Con respecto a la acción *institoria* y *redhibitoria*, Paulo, D. 14,3,17*pr*.; Ulpiano, D. 14,3,5,5-6.
[52] DI PORTO, "*Impresa agrícola ed attivita collegate nell'economia della villa. Alcune tendenze organizzative", Sodalitas* 5 (1984) p. 3251. También en Ulpiano,

villicus, expone que 'sin el mandato de su dueño, a nadie dé crédito, y que, lo que el dueño haya dado, hágalo pagar. Tampoco el *villicus* dé a nadie las semillas para la siembra, ni pastos para animales, ni trigo, ni vino, ni aceite en préstamo'[53].

Volviendo de nuevo a las *leges* catonianas, se ha comentado ya que estas *leges* parecen tener el estilo de las *leges censoriae*. Son, pues, impuestas por el *dominus*, valiéndose de su situación de supremacía, como el censor impone las suyas. Ha de resaltarse el hecho de que Catón fue censor, y censor famoso por su severidad[54], y si las *leges* catonianas imitan además el estilo de las censorias, puede pensarse que el conjunto de formularios, además de poseer un valor técnico, entrañan también una valoración de lo justo y evitan una excesiva mercantilización de las relaciones. Además, conservando la perspectiva de Catón, el deber de contratar conforme a esas *leges* o formularios (los *officia* en las *leges venditionis* y *locationis*) no puede venirle al *dominus* más que del hecho de constituir esas *leges* la expresión del actuar de un *vir bonus*. Catón está interesado en que se observen, y no sólo por razones económicas, sino también de orden jurídico y moral, en cuanto que señalan cómo debe obrar un buen vendedor o arrendador, forzando al *dominus* a su observancia; lo colocan en posición justa al ceñirse al modo reglado de comportamiento. Las precisas instrucciones que debe impartir el *vir bonus* sobre cómo desarrollar el trabajo son un compendio de experiencia y de buen hacer. Por ello contra el incumplimiento de las reglas establecidas por él mismo, se dota de garantías y ciertos juramentos que pretenden asegurar un adecuado resultado en el cumplimiento de las obligaciones contractuales; anticipándose, así, a la posibilidad de que los sujetos implicados en la relación contractual sean personas poco idóneas. Como señala Cremades, al

D. 14,3,5,2, se expresa que si alguno hubiere puesto a otro para prestar dinero a interés, para cultivar los campos y para hacer compras y redenciones, él se obliga por el todo. CASTELLO C., *Nuovi spunti cit*., pp. 239; 253-255, aborda la facultad del *dominus* de confiar a un *custos* el cumplimiento específico de los negocios jurídicos expresamente regulados en las *leges*, y de supervisar que ellas sean exactamente ejecutadas.

[53] Cato, *Agr*. 7,3.

[54] PIERI G., *L'histoire du cens jusqu'à la fin de la République romaine*, Sirey 1968, pp. 106 ss., escribe que el castigo censorio se manifiesta también en aquellos casos que en su origen eran una falta o una obligación religiosa (*fides*, *sponsio*, *iusiurandum*), sancionada por la sacralidad.

serle relativamente sencillo reconocer con exactitud sus deberes y derechos en un negocio dado, le es sencillo ajustarse al modelo de *vir bonus*, lo que le da cierta seguridad jurídica. Y esto remite a una reglamentación externa de la conducta, que provenía de lo que normalmente solía hacer un *vir bonus* al vender o arrendar, y que se consideraba socialmente más adecuado[55].

El cumplimiento de este *officio* (*quae satis accipiunda sint, satis accipiantur*) se realiza en lo que es propio que se haga en este concreto papel social; como en el ha de pre-enjuiciar la conducta en el futuro cumplimiento del comprador de sus productos o del arrendatario -con arreglo a las *mores*-. Lo que no obsta evidentemente para que esta actuación de determinación de la garantía sea a su vez juzgada por otros órganos (opinión pública, censores, tribunales,...). El comportamiento del *dominus* ha de buscar el lucro en las operaciones comerciales agrarias, pero sin necesidad de dedicarse al comercio. Pero los tiempos han cambiado y ahora son los hombres de negocios (prestamistas, banqueros, ricos comerciantes y traficantes) los que invierten también en la adquisición de tierras y transforman las villas tradicionales en 'empresas agrarias'; de ahí que se apliquen las normas del mercado en la gestión de sus empresas, comenzando por la aplicación de la negociación para la consecución de contratos, pues estos comerciantes no ven la cuestión como lo haría un padre de familia. Para aquellos la negociación comienza por el cálculo del coste de la inversión en relación a los potenciales beneficios[56]. Ahora bien, como resulta evidente, a los propietarios o poseedores de un mismo espacio geográfico les interesa realizar intercambios comerciales, que deberán regirse obviamente por los *officia*: 'ser generosos al dar, y no tiranos en el exigir, mostrándose humanos y afables con sus vecinos o comarcanos en toda clase de transacciones, ya sean ventas, compras o arrendamientos, poniendo término a sus posibles diferencias, cediendo de su derecho todo lo posible'[57], y aún añade Cicerón, 'hasta lo imposible, para evitar tener que acudir a los tribunales':

[55] CREMADES UGARTE I., *El officium en el Derecho privado romano. Notas para su estudio*, León 1988, pp. 41-42; 77.
[56] EL BOUZIDI S., *Les formes cit.*, pp. 157-158.
[57] Cicerón explica que todos los que compran, venden o arriendan; los que se dedican a negocios o se consagran a cualquier clase de actividad comercial, no pueden triunfar

"Conveniet autem cum in dando munificum esse, tum in exigendo non acerbum, in omnique re contrahenda, vendendo emendo, conducendo locando, vicinitatibus et confiniis aequum facilem, multa multis de suo iure cedentem, a litibus vero, quantum liceat, abhorrentem. Est enim non modo liberale paulum nonnumquam de suo iure decedere, sed interdum etiam fructuosum"[58].

Son, pues, razones de *iustitia* y de *humanitas* las que llevan a exigir sólo lo que se debe[59]. 'Es necesario proscribir de todos los actos de la vida el disimulo y el engaño. El hombre bueno no utilizaría nunca ni uno ni otro ni para comprar ni para vender con mayores ganancias[60]. Q. Mucio Escévola, pontífice máximo, decía que tenían gran fuerza las sentencias arbitrales, y que las más inviolables eran aquellas en las que se añadía la cláusula *ex fide bona*. Él daba a esta cláusula la máxima extensión y decía que se encontraba inserta en los principales actos de la vida, …, compras, ventas, arrendamientos, y que en estos casos era preciso tener la habilidad para discernir, entre las distintas facetas contradictorias que presentan la mayor parte de esta clase de asuntos, la verdadera, a fin de deducir el derecho y las obligaciones a que cada parte quedaba obligada. Por lo cual es menester desterrar de las relaciones de la vida toda argucia y maliciosa sutileza, que se enmascara con el título de prudencia, pero que está muy distante de ella y que es diametralmente opuesta a esta virtud'[61].

También ha de destacarse en los formularios catonianos el papel del árbitro, en una doble dimensión: de un lado, se recurre al *arbitratu boni viri*, y de otra, al *arbitratu domini*[62]. *Officium* significa conducta

---

en la vida sin la justicia, cuyo poder es tan grande que requiere de un mínimo espíritu de justicia para poder subsistir (Cic., *Off.* 2,11).

[58] Cic., *Off.* 2,17,64.

[59] Marciano, D. 20,1,16,6: "… *Sed humanius est, non amplius erum, quam quod re vera debet, dando hypothecam liberare*".

[60] Cic., *Off.* 3,15.

[61] Cic., *Off.* 3,17.

[62] CANCELLI F., *Studi sui censores cit.,* pp. 99; 102; 113, indica que la expresión '*arbitratu domini*' no significa lo mismo que '*arbitrium boni viri*', sino que aquella implica un poder similar a aquel del magistrado, de supervisar y controlar el trabajo y de examinar la finalización del *opus* realizado; y ello se aprecia en los supuestos de *locatio operis*. El '*arbitrium boni viri*' se refiere a la determinación de la cualidad o cantidad de la prestación en relación al arrendamiento de obra; lo que se aprecia en los contratos de venta y en el caso de valoración de los daños acaecidos en el desenvolvimiento de un arriendo de obra.

adecuada, y el *oportere* del árbitro va referido a esa conducta. Además, como señala Cremades, *recte* indica el modo correcto de proceder, tanto respecto al que contrata con el *dominus* como para con éste; así, rectamente, referido al *dominus*, implica no sólo el deber de establecer las condiciones del negocio, sino también el deber de dirigir la operación conforme al criterio de un *vir bonus*[63]. Que las cosas se hagan *arbitratu domini* no quiere decir que el *dominus* dirija e inspeccione directamente los trabajos, sino que las condiciones de la operación deben ser las que el *dominus* quiera. Esto permite que se encargue al *villicus* la comprobación de que se siguen y que sea él quien vigile la operación. De ahí que, para comodidad y acaso ventaja del *dominus* ausente de sus tierras, se estableciera que, en caso de disputas acerca de la observancia de las condiciones del negocio y de otros extremos, la competencia de los magistrados locales quedara derogada en provecho del pretor de Roma. En otro caso, no habría inconveniente para que el *arbiter* pudiera decidir sobre las obligaciones principales, independientemente de la cuestión relativa a la fuerza vinculante de su decisión[64]. Al árbitro privado se acude cuando, habiendo acuerdo sobre lo esencial, se disputa acerca de lo accesorio; pero, sin embargo, nada obsta a que las partes convinieran en que el árbitro pudiera decidir también acerca de las obligaciones principales. Hay que tener en cuenta, a este respecto, que el formulario catoniano es un modelo que no excluye otros distintos, y que el hecho de que normalmente el árbitro tenga unas competencias muy limitadas en los formularios catonianos, dice menos de una supuesta incapacidad intrínseca del árbitro para decidir sobre lo principal, que de una restricción de su función por causas contingentes. Precisamente, la regla señalada (una más amplia, por más indeterminada, capacidad decisoria del árbitro) aparece en la *lex pabulo*. Al árbitro le esta permitido dar relevancia, esto es, admitir como contenido de su decisión, deberes concretos, tipificados,

[63] En este sentido, Ulpiano, D. 50,16,73.

[64] CASTELLO C., *Nuovi spunti cit*., p. 256, precisa que las singulares *leges* tienen por objeto resolver la controversia *in loco* mediante el *arbitratus boni viri*, sin imponer a las partes el deber de dirigirse a la ciudad para el desenvolvimiento del proceso. También al respecto, ROBLES REYES J.R., *La competencia jurisdiccional y judicial en Roma*, Murcia 2003, p. 130, menciona esta cláusula cuando señala que se solía insertar en los contratos agrarios para renunciar a la jurisdicción del *praefectus iure dicundo* a favor de los pretores de Roma.

acostumbrados, sin que esto perjudique su capacidad de establecer exigencias y modos de comportamiento nuevos que, según su real y práctico entender, coadyuvarán a que en el seno de la relación se realice el *suum cuique tribuere*[65]. La vida social y de relación tendrían la virtud de servir de polos precipitadores de lo que en todo el conjunto de elementos extrajurídicos había de interés y necesario para el funcionamiento de ciertas instituciones que eran, justamente, aquéllas sobre las que 'los llamados a decidir' operaban. Por tanto, queda destacada una zona intermedia entre el orden moral y el jurídico, en la que se fragua la relevancia jurídica del orden extrajurídico[66].

IV. Por tanto, los *arbitria* del *vir bonus* fueron el medio impuesto por el vendedor al comprador para juridicializar relaciones de hecho que estaban, en cuanto tales, fuera del derecho[67]. Se da, así, paso a un arbitraje privado, pues este tipo de relaciones en época de Catón, 'en una época de importante evolución de la *iurisdictio* pretoria', habrían creado grandes dificultades de encuadramiento jurídico dentro de la jurisdicción municipal[68].

Consecuentemente, de todo lo anterior se detecta una atención jurídica concreta en el dinámico y expansivo campo de la agricultura, relativa a los derechos de garantía a finales de la República, que nos permite contemplar: De un lado, la renovada vigencia del derecho civil, y más en concreto de las garantías, a los cambios que se van sucediendo a nivel procesal y en las instituciones políticas y jurídicas. Y, de otro, la plasmación de los *officia* del *vir bonus*, que a la par que recomiendan la constitución de garantías en los actos de comercio,

---

[65] VON LÜBTOW U., *Catos leges cit.*, pp. 406-437

[66] CREMADES UGARTE I., *El officium cit.*, pp. 28; 134; 142-143.

[67] PARICIO J., "Genesi e natura dei '*bonae fidei iudicia*'", *Rivista di Diritto Romano* 1 (2001) pp. 4; 8, siguiendo a Lombardi, comenta que la fórmula de la buena fe habría nacido en la vida ciudadana a través del arbitraje privado (fuera de la esfera oficial), y la recepción pretoria se habría producido cuando tales fórmulas se habían probablemente consolidado en el uso corriente. El papel del pretor consistía, pues, en recoger aquello que existía en el seno de la comunidad y admitido por el *mos maiorum*. A las acciones de buena fe más antiguas hubieron de añadirse aquellas de la compraventa y del arrendamiento, propias de relaciones jurídicas no surgidas más en el ámbito de la plena confianza entre las partes (familia, amistad, vecindad, etc.), sino en el tráfico comercial en el que se supone idénticamente exigible un comportamiento honesto.

[68] CASCIONE C., *Consensus cit.*, pp. 253-254.

refuerzan el valor obligatorio de estas ventas y de estos arrendamientos, y velan porque la *satisdatio* y el *pignus* impuestos por el *dominus* sean proporcionales a lo debido.