

**REVISTA INTERNACIONAL DE DERECHO ROMANO**

---

**EL *COLONUS* Y EL IMPUESTO TERRITORIAL\***

**THE *COLONUS* AND THE LAND TAX**

**Margarita Fuenteseca  
Catedrática de Derecho Romano  
Universidad de Vigo**

\*Conferencia pronunciada en la Facultad de Derecho de la Universidad de Pisa por invitación del Departamento de Derecho privado “Ugo Natoli” el 18 de abril de 2012.

I. La problemática en torno a la figura del *colonus*

La historia de los colonos y del colonato continúa suscitando el interés de los estudiosos, afirmó De Martino en el año 1995<sup>1</sup>. Esta afirmación sigue estando plenamente vigente diecisiete años después, porque la reconstrucción de la evolución histórica de la figura del colono es hoy en día uno de los temas que todavía ofrece grandes posibilidades de investigación a la ciencia iusromanista<sup>2</sup>.

Una de las cuestiones más desconcertantes que suscita el análisis de las fuentes romanas es la radical distinción que existe en la descripción del *status* del colono. El *colonus*, que para los juristas clásicos era un hombre libre que arrienda un fundo para su cultivo por un tiempo predeterminado, aparece también en las constituciones del bajo imperio romano, pero, sin embargo, inamoviblemente vinculado al fundo que cultiva, como un siervo de la tierra (*servus terrae*).

---

<sup>1</sup> Vid. DE MARTINO, F., *Coloni in Italia*, Labeo 41, 1995, 35-65.

<sup>2</sup> Vid. extenso elenco bibliográfico en SANTILLI, A., *Quaedam servitus: il colonus tra legislazione e pensiero giuridico*, Societas-Ius, Munuscula di allievi a Feliciano Serrao, Jovene, Napoli, 1999. En p. 277 afirma Santilli que la vasta bibliografía dedicada en el último cuarto de siglo a la temática del colonato está lejos de haber alcanzado conclusiones unívocas en torno al origen y a la evolución de la normativa en esta materia.

La aparición de esta radical diferenciación fue provocada por factores de todo tipo, sociales, económicos y jurídicos porque la figura del *colonus* estaba inseparablemente unida a la explotación agraria de la tierra, la cual era el motor de la economía romana. Pero la causa y el origen que motivaron la admisión en Roma de la categoría de los *servi terrae* se percibe con mayor claridad si las fuentes romanas se analizan separando, por un lado, los textos de los juristas clásicos que se refieren al contrato de arrendamiento rústico y, por otro, la descripción del colono que aparece en las constituciones bajoimperiales.

Aunque antes de abordar el análisis de las fuentes romanas conviene recordar la advertencia formulada por Giliberti<sup>3</sup>: “siglos de estudios sobre el origen del colonato han llevado a resultados contradictorios, marcados por la insuficiencia de las fuentes, y quizá por prejuicios ideológicos”.

---

<sup>3</sup> Vid. GILIBERTI, G., *Servi della terra, Ricerche per una storia del colonato*, Giapichelli, Torino, 1999, p. 3. Este autor hace una exposición exhaustiva de las diferentes líneas de investigación abiertas sobre la génesis del colonato en el capítulo 1 de la monografía, que incluye un extenso elenco bibliográfico. Vid. también de este mismo autor: *Servus quasi colonus. Forme non tradizionali di organizzazione del lavoro nella società romana*, Napoli, Jovene, 1981.

## II. El colono en las fuentes clásicas romanas

### 1. La definición del colono según Ulpiano y Gayo

La forma más antigua de arrendamiento que existió en Roma fue el rústico, que tenía como partes contratantes al colono y al *dominus fundi*. A partir de esta modalidad se configuró la *locatio conductio*, que en época clásica romana era un contrato consensual cuya eficacia estaba totalmente desvinculada del derecho de propiedad del arrendador.

El punto de partida para conocer el *status* jurídico del colono en la época clásica romana es la definición de Ulpiano: *qui ad certum tempus conducit... colonus est*: el que arrienda por cierto tiempo es colono (D. 19,2,14). Se deduce de este pasaje que había un único rasgo que determinaba la existencia de un colono: es el que contrata el arrendamiento por un tiempo predeterminado.

A esta característica hay que añadir otra más. Gayo afirma en D. 19,2,25,6 que se llama colono al que tomó en arriendo “por dinero contado” (...*apparet autem de eo nos colono dicere, qui ad pecuniam numeratam conduxit...*). El pago de la renta por el colono se hacía, pues, en dinero. En cambio, el aparcerero, definido por Gayo en este mismo pasaje, es el

que comparte con el dueño, como por derecho de sociedad, tanto la pérdida como la ganancia.

## 2. Arrendamiento rústico primitivo y la *lex conductionis*

En el primitivo arrendamiento rústico existían un *dominus fundi* y un colono que pactaban el arriendo de un fundo por un tiempo determinado<sup>4</sup>. El elemento esencial del pacto era la predeterminación de la duración del contrato, como se deduce claramente de la definición de Ulpiano. Este pacto era de obligado cumplimiento para las partes y por eso se denomina en las fuentes *lex conductionis*.

La predeterminación del tiempo de duración del contrato era el elemento clave porque la observancia de este plazo era imprescindible para asegurar los resultados del cultivo y, por tanto, para la protección de los agricultores y de la economía agrícola.

Conforme a la *lex conductionis* el arrendador se comprometía a respetar el tiempo de arriendo pactado. A cambio, el pago de la renta se garantizaba con los aperos de labranza del colono. Se constituía, por tanto, a partir de la entrada del colono en el fundo, el derecho

---

<sup>4</sup> Vid. sobre el primitivo origen del contrato de arrendamiento MOMMSEN, Th., *Die römischen Anfänge von Kauf und Mieth*e, ZSS 6, 1885, p. 260 ss.

real de garantía sobre sus aperos, que permitía al *dominus fundi*, desde época muy antigua<sup>5</sup>, ejercitar un interdicto posesorio para perseguirlos, si el colono no pagaba la renta o si incumplía el pacto de duración del contrato, saliendo del fundo con ellos<sup>6</sup>. El *interdictum*

---

<sup>5</sup> Generalmente en la doctrina romanista se sitúa el origen de los interdictos en el siglo III a.C, vid. CAPOGROSSI-COLOGNESI, L., v. *Interdictum*, ED XXI, Milano, 1972, 918 ss.

<sup>6</sup> Vid. en relación con el nacimiento de los derechos reales de garantía los supuestos descritos por Catón en *De agri cultura*, cap. 146,5, 146 final, 149, y 150, final. Estos casos tienen en común la existencia de una deuda, ya sea derivada de una venta o de la causación de un daño. Mientras que el deudor no paga o promete fianza quedan pignorados los bienes introducidos por él en el fundo, que pueden ser utensilios de labranza, o ganado, o los esclavos que hayan servido para la obtención del bien objeto de la venta o que hayan causado el daño. La expresión *pigneri sunt* (o *pigneri esto*) aparece en los tres textos y también la palabra *donecum*, que indica la temporalidad de la pignoración de estos bienes, que subsiste en tanto el deudor no pague o prometa una garantía. Pero si se extraen los bienes del fundo, o en el caso de impago del deudor o si éste no constituye fianza personal, el vendedor (y dueño del fundo) se hará propietario de los utensilios (*dominus esto*). En estos casos que describe Catón, la deuda garantizada con los aperos del colono no deriva del impago de la renta por un arrendatario, pero el tercero de los pasajes catonianos mencionados (cap. 150, final) trata de un caso de venta de las crías o del producto de las ovejas (*fructus ovium*), para cuya obtención el comprador (Catón en este caso le

*Salvianum* fue la primera medida que pudo ejercitar el *dominus fundi* frente al colono<sup>7</sup>.

La interposición de este interdicto por parte del *dominus fundi* suponía la ejecución del derecho real de garantía, que producía la extinción del contrato de arrendamiento al convertirse el arrendador en explotador de los recursos de su propia finca.

En el arrendamiento rústico primitivo la *lex conductionis*, que contenía el acuerdo acerca de la duración del contrato, entraba en vigor en el momento en que el colono entraba en el fundo e introducía sus aperos en él. Estaban, pues, inseparablemente unidos el acuerdo sobre la duración del arriendo y la constitución del derecho real de garantía.

---

llama *conductor*) se compromete a proporcionar un esclavo-pastor cada dos meses, y éste se entenderá pignorado (*pignori esto*) hasta que el arrendatario-comprador haya dado caución al propietario o haya pagado. LABRUNA, L., *Plauto, Manilio, Catone: premesse allo studio dell'emptio consensuale*, Labeo, 1968, 39 ss; SARGENTI, *Il de agri cultura di Catone e le origini dell'ipoteca romana*, SHDI 22, 1956, 158-184.

<sup>7</sup> El ámbito de aplicación de este interdicto fue ampliándose, hasta admitirse su interposición también frente al poseedor de los bienes pignorados que no fuese tercero adquirente, como se deduce de la interpretación conjunta de D. 43,33, *De salviano interdicto*.

Así se lograba un pleno equilibrio en la relación arrendaticia: el colono podía mantenerse en el fundo durante el plazo pactado y el *dominus fundi* tenía un derecho real de garantía para el caso de impago de la renta o para el caso de que el colono abandonase con sus aperos anticipadamente el fundo. No le hacía falta al *dominus fundi* una acción específica para reclamar el pago de la renta: bastaba con la ejecución del derecho real de garantía.

Pero este interdicto solamente permitía al arrendador (y *dominus fundi*) adquirir la *possessio* sobre los bienes y no era efectivo frente al tercero adquirente de los aperos pignorados, porque éste era propietario pretorio. De ahí que, con el nacimiento del procedimiento formulario se instaurase la *actio Serviana*, mediante la cual sí podía tener lugar la persecución de los aperos del arrendatario frente al tercero adquirente.

En paralelo a la introducción de esta acción (*actio Serviana*), la forma del primitivo arrendamiento rústico fue transformándose hasta admitirse su constitución por el mero consentimiento, esto es, mediante *locatio conductio*.

### 3. Arrendamiento rústico y *locatio conductio*

La *locatio conductio* nace en virtud de la transformación del primitivo arrendamiento rústico, que fue el prototipo, en un contrato consensual, bilateral y de buena fe, en el que ambas partes podían exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones que deriven del acuerdo, hayan sido o no expresamente pactadas<sup>8</sup>.

La transformación se produjo en paralelo a la aparición de la *actio Serviana*, que, permitiendo la persecución del derecho real de garantía también frente a terceros adquirentes, dio lugar al nacimiento de la *conventio pignoris* como acuerdo de constitución del mismo. En consecuencia, el acuerdo de constitución del arrendamiento rústico se desvinculó totalmente de la constitución del derecho real de garantía (*conventio pignoris*) y adquirió entonces la forma de contrato plenamente consensual, por el cual resultaban

---

<sup>8</sup> Vid. MAYER-MALY, Th., *Locatio conductio. Eine Untersuchung zum klassischen römischen Recht*, Wiener Rechtsgeschichtliche Arbeiten, Band IV, Herold Verlag, 1956; AMIRANTE, L., v. *locazione*, NNDI IX, Torino, 1963, 991-996; BISCARDI, A., *Locatio*, Diz. Epigr. IX, Roma, 1964; VIGNERON, R., *La conception originaire de la locatio conductio romaine*, Mélanges F. Wubbe, Fribourg, 1993, 509-524; METRO, A., *Locazione e acquisto della proprietà: la c.d. locatio conductio irregularis*, Seminarios Complutenses de Derecho romano 7, 1995, 191 ss; MASI, A., v. *locazione (storia)*, ED XXIV, Milano, 1974, 907-918.

obligadas recíprocamente las partes desde que había acuerdo sobre el precio del arriendo.

Como afirma Paulo, la *locatio conductio*, como es natural y por derecho de gentes, no se contrae por las palabras, sino mediante el consentimiento, igual que la compraventa (D. 19,2,1, libro XXXIV ad Edictum: *locatio conductio, quum naturalis sit et omnium gentium, non verbis, sed consensu contrahitur, sicut emptio venditio*).

Para que existiese *locatio conductio* bastaba, pues, con que haya habido acuerdo sobre el precio. Según Gayo, así como la compraventa se contrae cuando hubo acuerdo en el precio, también si se hubiese convenido sobre el precio se entiende celebrada la *locatio* y la *conductio* (D. 19,2,2,pr.: *nam ut emptio et venditio ita contrahitur, si de pretio convenerit, sic de locatio et conductio contrahi intelligitur, si de mercede convenerit*)<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> De ahí que Ulpiano en D. 19,2,46 afirme que si alguien tomara en arriendo por un solo sestercio, el arrendamiento es nulo, porque se entiende que es donación. Y en D. 19,2,52, Pomponio afirma que si el fundo se diese en arriendo por diez, pensando el arrendador que lo tomaba por cinco, nada se hace (*nihil agitur*). Pero si el arrendador pensaba que arrendaba por menos, y el arrendatario pensaba que por más, el precio no será mayor que lo que el arrendador creía.

En esta modalidad consensual del arrendamiento rústico que, como veremos, aparece en las fuentes clásicas, había un *conductor* y un *locator* que acordaban el arriendo del fundo a cambio de una renta, cuya cuantía debían fijar. Hay, por tanto, relevantes diferencias con el primitivo contrato de arrendamiento rústico.

La primera es que el *locator* ya no es el *dominus fundi*, sino que basta con que sea *possessor* del fundo. La *locatio conductio* es eficaz en el ámbito de la *possessio*, lo cual implica que puede ser arrendador el usufructuario o el acreedor pignoraticio. Prueba de ello es que el arrendador que no es *dominus fundi*, sino usufructuario, se obligaba *ex locato*, según Ulpiano (D. 19,2,9,1).

La segunda diferencia, derivada de la primera, es que en la *locatio conductio* consensual nacen obligaciones a cargo de las dos partes, que, por tanto, necesitan acciones recíprocas entre ellas para hacerlas exigibles, como veremos.

#### 4. Las *obligationes ex conducto*

En los primitivos arrendamientos rústicos, como ya he dicho, la *lex conductionis* era el pacto por el que se constituía el arriendo, en el que era imprescindible la

fijación de la duración del contrato. Se mantuvo por los juristas clásicos el nombre de *lex conductionis* para referirse al contenido del contrato de arrendamiento rústico que era de obligado cumplimiento para las partes, aunque las partes contratantes no fuesen el *colonus* y el *dominus fundi*, sino entre el *locator* y el *conductor*.

Por eso recalca Ulpiano en D. 19,2,15,pr: *ex conducto actio conductori datur* (*ex conducto* tiene una acción el *conductor*). La *lex conductionis*, que vinculaba en época más arcaica al colono con el *dominus fundi*, también en época clásica hacía nacer una *actio ex conducto* a favor del *conductor* frente al *locator*.

El *conductor* no es ya el colono que necesita cultivar el campo ajeno para su propia subsistencia. Por ejemplo, cuando el deudor –y dueño- del fundo lo pignora y lo recibe luego del acreedor pignoraticio en arriendo (D. 41,2,37, D. 13,7,35,1) en realidad está haciendo una operación crediticia, ya que ha constituido un derecho real en garantía de un crédito, que devolverá al acreedor pagándole la renta en el plazo (o plazos) pactado.

*Conductor* es simplemente un término más amplio que abarca también al colono y por eso en las fuentes clásicas que se refieren a la *locatio conductio* de un

fundo aparecen mencionados indistintamente el colono y el *conductor*, como veremos.

Por otra parte, Gayo (en D. 19,2,25,3<sup>10</sup>) afirma que el *conductor* tiene que hacerlo todo *secundum legem conductionis*. Se refiere evidentemente a la antigua *lex conductionis* del arrendamiento rústico, porque añade que el colono debe ante todo tener cuidado de hacer a tiempo las labores del campo, para que el cultivo fuera de tiempo no deteriore el fundo y además debe cuidar las *villae*, manteniéndolas sin deterioro.

En consecuencia, de la *locatio conductio* nacían *obligationes ex conducto* que eran las que, como derivadas de una *lex*, debían las partes cumplir necesariamente. Éstas derivan con toda claridad del primitivo pacto constitutivo del arrendamiento rústico.

#### 4.1. Las *obligationes ex conducto* del arrendador

Desde el primitivo contrato de arrendamiento rústico por medio de la *lex conductionis* el *dominus fundi* se obligaba *ex conducto* a mantener al colono en

---

<sup>10</sup> D. 19,2,25,3, *Gaius libro X ad Edictum provinciale*.- *Conductor omnia secundum legem conductionis facere debet, et ante omnia colonus curare debet, ut opera rustica suo quoque tempore faciat, ne intempestiva cultura deteriore fundum faceret; praeterea villarum curam agere debet, ut eas incorruptas habeat.*

el fundo en tanto pagaba la renta, acuerdo que entraba en vigor con la entrada del colono en el fundo.

Pero una vez admitida la modalidad de arrendamiento rústico como *locatio conductio* consensual, la entrada en vigor del contrato se producía en el momento en que había acuerdo sobre el precio. De ahí que la principal *obligatio ex conducto* que recaía sobre el *locator* fuese proporcionarle al colono el libre disfrute de la cosa, que en las fuentes se designa como *frui licere*.

Ulpiano afirma en D. 19,2,15,1<sup>11</sup> que compete la acción *ex conducto* cuando no está permitido el libre disfrute de la cosa arrendada (*si re, quam conduxit, frui ei non liceat*). Aunque no menciona al colono, el supuesto al que se refiere es claramente el del arrendamiento rústico. Afirma Ulpiano que cabe ex

---

<sup>11</sup> D. 19,2,15,1, *Ulpiano libro XXXII ad Edictum*.- *Competit autem ex his causis fere, ut puta si re, quam conduxit, frui ei non liceat, forte quia possessio ei aut totius agri, aut partis non praestatur, aut villa non reflicitur, vel stabulum, vel ubi greges eius stare oporteat, vel si quid in lege conductionis convenit, si hoc non praestatur, ex conducto agetur*. Que Ulpiano aquí no mencione expresamente al colono, sino “al que no le era lícito disfrutar de la cosa en arrendamiento”, precisamente tratándose de un fundo, indica claramente que la *actio conducti* no sólo operaba sólo entre *dominus fundi* y el colono, sino en también aunque el arrendador no fuese *dominus*; operaba entre *conductor* y *locator*.

*conducto agere* si no es entregada la posesión de todo o parte del campo, o si no se repara la villa, o el establo donde debían estar sus rebaños, o también si no se proporciona cualquier cosa que se haya pactado en el acuerdo de conducción (*lex conductionis*)<sup>12</sup>.

Y Africano en D. 19,2,33 afirma que nace ex *conducto* la obligación de restituir la renta que se había pagado durante el tiempo en que no se había disfrutado de la cosa (*eius scilicet temporis, quo fructus non fuerim*), aunque el arrendador no estará obligado a nada más por la conducción (*ex conducto*).

Y, continúa Africano<sup>13</sup>, que si al colono se le prohíbe el *frui licere* por el dueño (o por otro, a quien el dueño pueda impedirselo), deberá éste responder por cuanto al colono hubiere importado disfrutarlo, en lo que se comprenderá también el lucro. Pero si el *frui licere* se le impidiese al colono por alguien a quien el

---

<sup>12</sup> Vid. también la aplicación de la *actio ex conducti* del arrendatario para exigir el *frui licere*, en este caso, frente al heredero del arrendador, en D. 19,2,24,5.

<sup>13</sup> Vid. D. 19,2,33, *Africanus libro VIII, Quaestiones (in fine)*.-...*Nam et si colonus tuus fundo frui a te, aut ab eo prohibetur, quem tu prohibere, ne id faciat, possis, tantum ei praestabis, quanti eius interfuerit frui, in quo etiam lucrum eius continebitur; sin vero ab eo interpellabitur, quem tu prohibere propter vim maiorem, aut potentiam eius non poteris, nihil amplius ei, quam mercedem remittere, aut reddere debebis.*

dueño no pueda impedírsele por causa de fuerza mayor, no está éste más que obligado a condonarle la pensión o a devolvérsela.

Había, además, otros casos en los que el colono puede exigir el *frui licere* al arrendador.

Por ejemplo, el comprador de buena fe de un fundo que lo haya dado en arriendo, si luego lo pierde por evicción, responde *ex conducto* y debe proporcionarle el *frui licere* al conductor (D. 19,2,9,pr.).

También en el caso de venta del fundo arrendado el vendedor (arrendador) debía cuidar que al colono le fuese permitido continuar con el disfrute de la cosa, según afirma Gayo (en D. 19,2,25,1: *et colono frui... liceat*<sup>14</sup>). Entendemos que se debía pactar en la compraventa que el colono continuase con el *frui licere* durante el tiempo de duración del contrato pactado inicialmente<sup>15</sup>. En caso contrario, aquél a quien se

---

<sup>14</sup> D. 19,2,25,1, *Gaius libro X ad Edictum provinciale*.- *Qui fundum fruendum vel habitationem alicui locavit, si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pactio et colono frui, et inquilino habitare liceat; alioquin prohibitus is aget cum eo ex conducto.*

<sup>15</sup> Se entiende que debe ser respetado el plazo inicial del contrato de arrendamiento que continuaba en vigor durante todo el tiempo pactado, porque, según Ulpiano (D. 19,1,13,30), en la compraventa el vendedor puede exceptuar a favor del colono (o

hubiese prohibido el disfrute puede *agere ex conducto* contra el vendedor (arrendador).

Y lo mismo sucede cuando el fundo arrendado hubiese sido confiscado (D. 19,2,33). Con la *actio ex conducto* el colono puede exigir que le sea permitido el disfrute del mismo (*ut mihi frui liceat*).

Mientras que no existía el libre disfrute (*frui licere*), según Paulo, se podía ejercitar la acción *ex conducto* útil. En D. 19,2,24,4 *in fine* no menciona Paulo al colono ni al *conductor*, sino a “aquél a quien no se le

---

del inquilino) el derecho de habitación, de forma que le sea lícito disfrutarlo hasta cierto tiempo. Cabía, por tanto, que en la compraventa se pactase que el colono continuase con el *frui licere* hasta que expire el tiempo pactado. Ulpiano, que se apoya en la opinión de Servio, le atribuye en este caso al vendedor la acción derivada de la venta (*actio ex vendito*), se entiende, para el caso de que el comprador no respete lo pactado en el acuerdo de venta. Y si el colono hubiese causado algún daño, el adquirente tendrá la acción de compra (*ex empto*), con la cual podía obligar al vendedor a ejercitar contra el colono la acción *ex locato* para que entregue al comprador todo lo que hubiese conseguido. Por tanto, pueden exigirse las partes recíprocamente el cumplimiento de lo pactado respecto al colono en el acuerdo de compraventa, para lo cual disponen de las acciones derivadas de ésta. Vid. confirmación en C. 4,65,9 del emperador Gordiano, del año 239. Vid. LÓPEZ PEDREIRA, A., *Emptio tollit locatum (la venta de cosa arrendada en derecho romano)*, Edisofer, Madrid, 1996.

proporcionan las cosas conforme a lo convenido" (*is, qui secundum conventionem non praestantur*). Se entiende que, al no haber todavía disponibilidad sobre la cosa arrendada lo que hay es una *actio ex conducto* útil (como si ya hubiese un *conductor*) para exigir que se proporcione por el dueño el *frui licere* de las cosas convenidas.

Pero hay que resaltar que también le correspondían otras obligaciones (*ex conducto*) al *dominus fundi*, como es el pago de los gastos útiles y necesarios realizados en el fundo, que le podían ser exigidos *ex conducto*, según afirma Paulo (en D. 19,2,55,1). Y esto puede suceder, incluso, según Paulo, aunque este extremo no se haya incluido en la *lex conductionis*.

Esta *obligatio ex conducto* que describe Paulo, proviene, igual que en el caso anterior, directamente de la antigua *lex conductionis*, según la cual, al *dominus fundi* le correspondía lógicamente del pago de los gastos útiles y necesarios hechos en su finca. De ahí que Paulo mencione al *dominus fundi*, y no al *locator*, sobre el que también recaía la misma obligación, aunque fuese simplemente *possessor*.

#### 4.2. La *obligatio ex conducto* del arrendatario

La *lex conductionis*, como ya he afirmado, vinculaba a ambas partes. Esto se deduce claramente de D. 19,2,55,2<sup>16</sup>. En este pasaje afirma Paulo que cuando se abandonaba sin justa causa antes de tiempo el fundo arrendado se podía exigir *ex conducto* el pago de las pensiones por el tiempo que restaba, de forma que quedase indemne el arrendador de los perjuicios que se le hayan causado (en lo que a él le corresponde –o le interesa-: *quatenus locatori in id, quod eius interest, indemnitas servetur*).

Paulo aquí se refiere a la contravención de la *lex conductionis* (*qui contra legem conductionis fundum ... deseruerit...*) que tiene lugar aquí por el abandono anticipado por parte del arrendatario del fundo arrendado.

Este tipo de *obligatio ex conducto* deriva también directamente de la primitiva *lex conductionis* que se pactaba entre el colono y el *dominus fundi*. Conforme a este pacto el *dominus fundi* tenía derecho a perseguir los bienes del colono en cuanto salieran del fundo, esto es, si el colono abandonaba el fundo<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Vid. D. 19,2,55,2, *Paulus libro II Sententiarum*.- *Qui contra legem conductionis fundum ante tempus sine iusta ac probabili causa deseruerit, ad solvendas totius temporis pensiones ex conducto conveniri potest, quatenus locatori in id, quod eius interest, indemnitas servetur.*

Una vez desvinculada la *locatio conductio* de la constitución del derecho real de garantía, que se hacía mediante acuerdo específico (*conventio pignoris*), hubo que reconocerle al *locator* la acción *ex conducto* para exigir la reparación de los daños causados por el abandono anticipado del fundo por el *locator*. Porque el plazo de duración del contrato formaba parte de la *lex conductionis* y era, por tanto, de obligado cumplimiento para ambas partes.

#### 4.3. *Agere ex conducto*

Estas *obligationes ex conducto* provenían de la antigua *lex conductionis*. En ésta estaban esencialmente unidos el respeto al plazo pactado y la constitución del derecho real de garantía a favor del *dominus fundi*. En cambio, la *locatio conductio* consensual nacía simplemente con el acuerdo de las partes sobre el precio (de la renta), aunque en el caso del arrendamiento rústico debía necesariamente

---

<sup>17</sup> Como hemos dicho, la *lex conductionis* es la derivada del antiguo arrendamiento rústico. Por eso Paulo (en D. 19,2,22,1) afirma con rotundidad que siempre que se da a hacer alguna cosa, hay locación. En este caso hay *locatio* porque es totalmente irrelevante el tiempo de duración del contrato. En la *locatio* el elemento relevante del pacto es el precio de la renta, lo cual lleva consigo implícitamente el pacto sobre la cosa que se arrienda.

pactarse además la duración del contrato, la antigua *lex conductionis*.

La *lex conductionis* constituía el núcleo esencial del arrendamiento rústico que vinculaba necesariamente a las partes. Porque no era posible pactar que el arrendador no pondría a disposición del arrendatario la cosa arrendada (de ahí la obligación de proporcionar el *frui licere*). Y en el caso de los gastos útiles y necesarios, a falta de acuerdo por las partes, los debía pagar necesariamente el dueño o arrendador.

Pero además se deduce de las fuentes que la *lex conductionis* se podía infringir indistintamente tanto por el colono (o *conductor*) como por el *dominus fundi* (o *locator*). Realmente lo que existía era un *agere ex conducto* con el cual las partes podían exigirse recíprocamente el cumplimiento de la *obligatio ex conducto* (derivada de la *lex conductionis*).

## 5. La *lex locationis* y *obligationes ex locato*

Como ya hemos dicho, en el primitivo arrendamiento rústico la *lex conductionis* era el pacto constitutivo que protegía a ambas partes. El colono tenía derecho a exigir que se respetase el plazo pactado una vez entrado en vigor el contrato, lo cual se producía con su entrada y la introducción de sus aperos

en el fundo. El *dominus fundi*, a cambio, tenía un derecho real de garantía sobre los aperos del colono.

En cambio, la *locatio conductio* consensual tenía plena eficacia desde el momento en que existía el acuerdo sobre el precio de la renta (la *lex locationis*) a partir de la cual nacían obligaciones (*ex locato*) a cargo de ambas partes.

Y puesto que la *locatio conductio* de un fundo nacía totalmente desvinculada del derecho real de garantía y entraba en vigor desde que había acuerdo sobre el precio de la renta, la principal *obligatio ex locato* que se derivaba de la *lex locationis* era el pago de ésta a cargo del *conductor*.

El acuerdo sobre la renta se convirtió en elemento esencial de la *locatio conductio*. En la C. 4,65,19 (del emperador Valerio, año 293-304) este acuerdo se llama *lex contractus*.

Y según Ulpiano (D. 19,2,19,3 *libro XXXII ad Edictum*), aunque el dueño se hubiese reservado la facultad de recibir como precio cierto una cierta medida de trigo, si luego no quisiese recibir el trigo ni deducir su precio de la pensión, puede éste exigir *ex locato* toda la suma.

Además, con la *lex locationis* se podían imponer otras obligaciones a cargo del colono o *conductor* (aquí en las fuentes también aparecen referencias indistintas a ambos sujetos). Con la *lex locationis* se podía prohibir, por ejemplo, al colono o *conductor* causar daños con el fuego (D. 19,2,9,3 y D. 19,2,11,1), o prohibirle un determinado cultivo (viñas, D. 19,2,61,pr.<sup>18</sup>), o prohibirle depositar el heno en un determinado lugar (D. 19,2,11,4), o cortar árboles (D. 19,2,25,5). Un ejemplo muy claro aparece en D. 19,2,29, del jurista Alfeno, que describe un acuerdo incluido en la *lex locationis*: “no corte el arrendatario el bosque, ni lo descortece, ni lo queme, ni deje que alguien lo descortece, corte o queme...”.

Por otra parte, igual que en el caso de la *lex conductionis*, también de la *lex locationis* nacen *obligationes ex locato* a cargo de ambas partes, esto es, también a cargo del *locator*.

---

<sup>18</sup> Y también, según un interesante caso planteado por *Scaevola* (D. 19,2,61,pr.), tenía el colono derecho al reembolso de estos gastos útiles realizados en el fundo, aunque, en contra de la prohibición contenida en la *lex locationis*, haya plantado viñas. En este caso el arrendador le había lanzado por causa de las pensiones impagadas, pero el arrendatario podía reclamar las cantidades tras oponer la excepción de dolo malo, ya que el arriendo había aumentado el valor con dicha plantación.

Según Ulpiano (D. 19,2,19,2), si alguno hubiese dado en arrendamiento un fundo, habrá que ver qué es costumbre que sea entregado al arrendatario (*conductor*) y a qué se obliga el arrendador *ex locato*.

Ulpiano describe con toda minuciosidad y con expresa referencia a una epístola de Neracio a Aristón, todo lo que debe ser entregado por el arrendador<sup>19</sup>. Tras la descripción concluye Ulpiano afirmando que “esto ha de entenderse así, si no se hubiese pactado especialmente otra cosa” (*haec omnia sic sunt accipienda, nisi si quid aliud specialiter actum sit*).

Podía existir, por tanto, en el arrendamiento rústico un pacto de las partes en el que se determinaban los aperos que debían ser entregados por

---

<sup>19</sup> Ulpiano describe con gran detalle las obligaciones del arrendador (en D. 19,2,19,2), remitiéndose a una epístola de Neracio a Aristón, según la cual el arrendador debe entregar al colono las tinajas, la prensa y el molino para las aceitunas, provistos de sus cuerdas, y debe también recomponer la prensa viciada. E invocando de nuevo la opinión de Neracio, afirma Ulpiano que, sin embargo, las espuestas (o cestas de esparto) debe procurárselas el propio colono. También debe proporcionar el dueño, si la aceituna se prensara entre tablones, la prensa, el cabrestante, los tablones, el torno y las poleas con las que se alza la prensa. Asimismo debe dar el dueño la caldera de cobre donde se lava la aceituna con agua caliente y las demás vasijas para el aceite, así como las tinajas para el vino.

el arrendador. Y a falta de pacto se entendía que quedaba obligado conforme a la costumbre del lugar. Había, pues, una obligación a cargo del arrendador que nacía del pacto de locación o *lege locationis*.

Pero, a su vez, según este mismo pasaje, los daños que el colono causase en los aperos suponían una contravención de la *lex locationis* y podían serle exigidos *ex locato*, como afirma Ulpiano también en este mismo texto que estamos analizando (D. 19,2,19,2: ...*quodsi culpa coloni quid eorum corruptum sit, ex locato eum teneri*<sup>20</sup>).

Se deduce pues, de las fuentes analizadas, que en la *locatio conductio*, ambas partes podían *agere ex locato*, esto es, exigirse recíprocamente el cumplimiento de la *obligatio ex locato*.

## 6. La consolidación del arrendamiento rústico como *locatio conductio*

---

<sup>20</sup> Aparecen descritas en los diferentes pasajes de las fuentes romanas otras muchas obligaciones a cargo del arrendatario. Debe hacerlo todo conforme al contrato de arrendamiento (Gayo, D. 19,2,25,3), sobre todo debe el colono hacer a su debido tiempo las labores del campo, para que el cultivo fuera de tiempo no deteriore el fundo y debe cuidar las casas de campo, conservándolas sin deterioro.

La *locatio conductio* nació como modalidad puramente consensual del primitivo contrato de arrendamiento rústico, que fue su prototipo. Como consecuencia de su instauración resultó indiferente que el contrato de arrendamiento se celebrase por el *locator* como simple *possessor* o bien por el *dominus (fundi)*<sup>21</sup>. Este fue el motivo por el cual los compiladores debieron mantener las referencias que los juristas clásicos hacían de forma indistinta al colono o *conductor* y al *dominus fundi* o *locator*.

En época clásica, como hemos visto, ambas partes podían recíprocamente entre sí *agere ex conducto* y *agere ex locato*. En los textos de los juristas clásicos se distingue claramente el origen de cada uno de estos tipos de *obligationes*.

De la *lex conductionis* derivaban las *obligationes ex conducto*, que eran de necesario cumplimiento para ambas partes. El respeto del plazo pactado y, por tanto, la puesta a disposición del fundo arrendado eran la principal *obligatio ex conducto* en la *locatio conductio* de un fundo. Y si se trataba de los gastos útiles o necesarios, eran exigibles al *locator (dominus fundi o possessor)* aunque no hubiese recaído acuerdo expreso entre las partes.

---

<sup>21</sup> Asimismo resultó indiferente el objeto sobre el que recaía el acuerdo, que podía ser un fundo o cualquier otra cosa o servicio.

De la *lex locationis*, que complementaba a la *lex conductionis* a partir de que el arrendamiento rústico se convirtió en un contrato consensual, derivaban las *obligationes ex locato*, esto es, todas las cuestiones que podían ser pactadas por las partes en cada caso concreto, como la cuantía de la renta, el tipo de cultivo, o los aperos en concreto que debían suministrar cada una de ellas.

En época postclásica, sin cambiar el contenido de las obligaciones que se podían exigir recíprocamente las partes, se le dio el nombre de *actio ex locato* a toda acción interpuesta por el *locator*, y *actio ex conducto* a la acción interpuesta por el *conductor*<sup>22</sup>. Cada una de las partes tenía, pues, una acción frente a la otra para exigirle el cumplimiento del contrato dentro del marco del *iudicium bonae fidei*<sup>23</sup>. En l. 3,24,pr. se dice claramente que al arrendador le compete la *actio locati* y al arrendatario la *actio conducti*.

---

<sup>22</sup> Vid. LONGO, G., *Osservazioni critiche sulla disciplina giustiniana della locatio conductio*, Studi Biondi 2, Milano, Giuffré, 1965, 283-310.

<sup>23</sup> Cualquier incumplimiento del contrato daba lugar a la total indemnización de los daños causados por el incumplimiento del contrato. Esto se deduce de la repetición de la expresión *quanto...intererat* (D. 19,2,19,3), *quanti eius interfuerit* (D. 19,2,33), *quod eius interest* (D. 19,2,55,2).

Además, en época postclásica tampoco cambia la naturaleza de la *locatio conductio*. La definición contenida en I. 3,24,pr. es la misma que la que dieron los juristas clásicos: se entiende contraída la *locatio conductio* desde el momento en que hay acuerdo sobre el precio, igual que en la compraventa (*nam ut emptio et venditio ita contrahitur, si de pretio convenerit, sic de locatio et conductio ita contrahi intelligitur, si merces constituta sit*).

La transformación de la *locatio conductio*, a partir del arrendamiento rústico, en un contrato puramente consensual que se mueve únicamente en el ámbito de la *possessio* ya había tenido lugar en época clásica.

## 7. Duración del contrato de arrendamiento rústico

Como ya he adelantado, el contrato de arrendamiento rústico tenía características peculiares en cuanto a su duración.

Según el pasaje ulpiano que he citado al inicio (contenido en D. 19,2,14: *qui ad certum tempus conducit...colonus est*) el colono es aquel que arrienda por un cierto tiempo. Era imprescindible, por tanto, la predeterminación de la duración del contrato.

Pero aparece también en las fuentes la posibilidad de la *redintegratio locationis*, esto es, la prolongación de la vigencia del contrato de forma tácita. Ulpiano afirma en D. 19,2,14<sup>24</sup>, que si el dueño, transcurrido el tiempo del contrato, consiente que el colono permanezca en el fundo, se entiende que lo da nuevamente en arriendo. Porque estos contratos, afirma Ulpiano, no requieren ciertamente ni palabras ni escrituras, sino que se convalidan por el mero consentimiento (*nudo consensu*).

El tiempo inicialmente pactado era vinculante para las partes contratantes, por eso podían también acordar una *stipulatio poenae*. Ésta se puede pactar, según Paulo (en D. 19,2,54,1), para los casos en que, antes del tiempo predeterminado, el arrendador quisiese expulsar al arrendatario contra su voluntad, o bien cuando era este último el que quería desistir del contrato.

Según estos pasajes, había, pues, libertad para la fijación de la duración del contrato, que necesariamente se debía predeterminar. Sin embargo, hay otros pasajes de las fuentes en los que se hace

---

<sup>24</sup> D. 19,2,14, *Ulpianus libro LXXI ad Edictum*.- *Qui ad certum tempus conducit, finito quoque tempore colonus est; intelligitur enim dominus, quum patitur colonum in fundo esse, ex integro locare; et huiusmodi contractus neque verba, neque scripturam utique desiderant, sed nudo consensu conualescunt...*

referencia a la duración quinquenal del contrato de arrendamiento.

Esto sucede en D. 19,2,24,2, donde Paulo afirma que si se hubiese dado en arrendamiento una casa o un fundo con pensiones por un quinquenio, puede el dueño, si el inquilino o el colono hubiere abandonado la habitación o el cultivo del fundo, reclamar desde luego contra ellos (*statim agere*). El dueño podía, pues, exigir que se cumpla el tiempo pactado (quinquenio) en su totalidad.

Y el mismo jurista se plantea el supuesto inverso, en el cual es el colono el que puede exigir el cumplimiento del tiempo pactado inicialmente (D. 19,2,24,4): si al colono no le fuese permitido el *frui licere* reclamará desde luego (*statim recte agere*) por todo el quinquenio.

Ambos pasajes del mismo jurista contienen la misma referencia al quinquenio, que, en concordancia con los textos anteriormente citados, se debe entender como una alusión, a modo de ejemplo, al tiempo predeterminado de duración del contrato, que necesariamente debía ser acordado por las partes<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> En D. 19,2,9,1, Ulpiano, remitiéndose a una opinión de Marcelo, hace también alusión al arriendo quinquenal de un fundo, pero, como en los otros casos, no es más que un mero ejemplo de

No parece, pues, que el quinquenio haya sido un plazo de duración obligatorio de los arrendamientos rústicos<sup>26</sup>. Aparece más bien en las fuentes como un ejemplo de predeterminación por las partes del tiempo de duración de la *locatio conductio* en el caso del colono y del inquilino<sup>27</sup>.

## 8. Acciones para perseguir los bienes pignorados del colono

La acción Serviana nació como instrumento procesal que permitía la persecución de los bienes pignorados del colono frente a cualquier tercero que los tuviese en su poder. En época clásica se amplió su ámbito de aplicación hasta servir, en general, para la

---

duración prefijada del contrato.

<sup>26</sup> Vid. PUGLIESE, G., *Locatio conductio*, Derecho romano de obligaciones, Homenaje al prof. Murga Gener, 1994, p. 603, nota 25, afirma, con toda razón, que el término de cinco años proviene de los arriendos públicos que concedían los censores, que permanecían en el cargo precisamente cinco años y podían vincular al *populus romanus* con un contrato de igual duración que su cargo. Sin embargo, Pugliese sostiene que el quinquenio terminó convirtiéndose en la duración normal de la locación también en el caso de los fundos privados.

<sup>27</sup> Paulo (D. 19,2,24,2) menciona la duración quinquenal también en el caso del arriendo de una casa (*domus*)

persecución frente a terceros de cualquier bien que hubiese sido objeto de *datio pignoris*.

Tras la expansión del ámbito de aplicación de la *actio hypothecaria*, que se convirtió en una acción general, la *actio Serviana* subsistió, como vamos a ver, en época postclásica, como acción especial para perseguir de forma automática, esto es, sin necesidad de *conventio pignoris*, los bienes del colono.

### 8.1. Subsistencia de la *actio Serviana*

La *actio Serviana*, que en época clásica servía para perseguir frente a terceros cualquier cosa sobre la que hubiese recaído una *datio pignoris*, en época postclásica ya sólo servía para perseguir los bienes pignorados del colono.

Según I. 4,6,7<sup>28</sup>, se ejercita la *actio Serviana* sobre los bienes del colono que se le tienen a éste a título de prenda por las rentas del fundo. E inmediatamente a continuación se afirma que es la *actio quasi Serviana* la que permite a los acreedores perseguir las prendas o las hipotecas<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> I. 4,6,7: ...*Serviana autem experitur quis de rebus coloni, quae pignoris iure pro mercedibus fundi tenetur...*

<sup>29</sup> I. 4,6,7: ...*quasi Serviana autem, qua creditores pignora hypothecasve persequuntur...*

Aparece, pues, en este pasaje con toda claridad la diferenciación entre la *actio Serviana* y la *actio quasi Serviana*.

Por un lado, con la *actio Serviana* se persiguen los bienes del colono, que se le tienen a éste en concepto de prenda: *pignoris iure*. Esta expresión significa que dichos bienes están, sin necesidad de *conventio pignoris*, sujetos al pago de la deuda en concepto de *pignus*, esto es, que son bienes perseguibles frente al tercero poseedor o adquirente sin necesidad de que haya existido previo acuerdo de pignoración.

Por otro lado, en este mismo pasaje, se menciona la *actio quasi Serviana* (que aparece equiparada en las fuentes a la *actio hypothecaria*). Esta acción es la que sirve para que el acreedor pignoraticio o hipotecario persiga los bienes gravados con un derecho real de garantía (prenda o hipoteca), esto es, constituido mediante acuerdo de las partes o *conventio pignoris*. Esta es la acción genérica derivada de la constitución de un derecho real de garantía mediante *conventio pignoris*. Al lado de ésta, la acción Serviana permitía, sin necesidad de acuerdo previo, perseguir frente a terceros los apercios del colono.

## 8.2. Subsistencia del *interdictum Salvianum*

El *interdictum Salvianum* también subsistió en época postclásica como un instrumento procesal que servía al *dominus fundi* para perseguir los bienes del colono.

Se deduce de la C. 8,9,1<sup>30</sup> (año 238) que el interdicto Salviano solamente se podía interponer frente al *conductor* o deudor (*id enim tantummodo adversus conductorem debitoremve competit*).

Esta constitución requiere una explicación. A finales de la época clásica, como ya he adelantado, el *conductor* podía ser el propio *dominus fundi*, cuando se trataba del deudor que pignoraba su fundo con *traditio possessionis* al acreedor, quien a su vez podía celebrar con él una *locatio conductio*, para que el deudor no perdiese la disponibilidad del fundo.

Tendríamos aquí al *conductor* que es *dominus fundi*. Y en este caso no tendría sentido que el acreedor pignoraticio interpusiera un interdicto para perseguir los bienes que son propiedad del deudor pignoraticio,

---

<sup>30</sup> C. 8,9,1, *Imp. Gordianus A. Aristoni*.- *Si, te non remittente pignus, debitor tuus ea, quae tibi obnoxia sunt, venumdedit, integrum tibi ius est ea persequi, non interdicto Salviano (id enim tantummodo adversus conductorem debitoremve competit), sed Serviana actione, vel quae ad exemplum eius instituitur utili adversus emtorem exercenda*

sobre los que además tiene la *possessio*. Únicamente le cabe perseguirlos mediante la *actio Serviana*. El interdicto solamente tendría sentido frente al *conductor* que es deudor (por la renta del arriendo del fundo ajeno), y no frente al *conductor* que es *dominus fundi*.

Al mismo resultado se llega desde la perspectiva del *locator*. En época clásica, como hemos visto, podía ser *locator* todo *possessor* de un fundo (usufructuario, acreedor pignoraticio), esto es, el *locator* podía ser quien no era *dominus fundi*. En este caso, cuando el *conductor* entraba en el fundo no trasladaba la *possessio* de sus aperos al *locator*. Del contrato consensual, del que nacían obligaciones a cargo de ambas partes (la *locatio conductio*), no nacía un derecho real de garantía a favor del *locator* que sólo era *possessor*. Por eso no podía ejercitar el interdicto Salviano para perseguir los bienes del *conductor*. Lo que procedía aquí también era la *actio Serviana* incluso sin previa *conventio pignoris*.

De ahí que en época postclásica, igual que en la clásica (Gayo IV, 147), el interdicto solamente lo pudiese interponer el *dominus fundi* frente al colono, según I. 4,15,3<sup>31</sup>: fue establecido para adquirir la

---

<sup>31</sup> I. 4,15,3: ...*interdictum quoque, quod appellatur Salvianum adipiscendae possessionis causa comparatum est, eoque utitur dominus fundi de rebus coloni, quas is pro mercedibus fundi*

posesión, y de él se vale el *dominus fundi* respecto a las cosas del colono que éste hubiera pactado que habrán de estar en prenda por las rentas del fundo.

## 9. El colono y la temporalidad del contrato

Debemos volver a la definición del colono que dió Ulpiano, que nos ha servido de guía en el análisis de las fuentes clásicas romanas, contenida en D. 19,2,14: *qui ad certum tempus conducit...colonus est*: es colono aquel que arrienda por un cierto tiempo.

El elemento decisivo que determinaba la existencia de un colono es la predeterminación de la duración del contrato. El *conductor* en el arrendamiento rústico es el género al que pertenece el colono. Hay un *conductor* cuando hay acuerdo sobre el precio de la renta con el *locator*. Prevalecía en la *locatio conductio* la idea de que el *locator* (*possessor*) va a sacar una determinada rentabilidad de la cosa arrendada (del fundo). Porque el pacto acerca de la *merces* contiene un acuerdo de la total rentabilidad que va a obtener el *locator*, que puede estar dividida o no en mensualidades o en anualidades. Por eso, el esencial pacto sobre el precio de la renta lleva en realidad implícito el pacto sobre la duración del contrato (el llamado *tempus locationis*, C. 4,65,10 y C. 4,65,11).

---

*pignori futuras pepigisset.*

Pero en las fuentes postclásicas aparece, como vamos a ver, el colono designado como *servus terrae*. Dedico los siguientes epígrafes de este estudio a desentrañar cómo se llegó a la admisión de esta nueva categoría de colonos, que, según las constituciones del bajo imperio romano, se adquiría por la inscripción en el censo o por el transcurso de treinta años.

Pero quiero resaltar especialmente que los compiladores dejaron subsistente la definición ulpiana que calificaba al colono como aquél que arrienda por cierto tiempo<sup>32</sup>. Y también mantuvieron la referencia a la *redintegratio locationis* y otros muchos pasajes de los juristas clásicos de los que se podía deducir que el colono (o *conductor*) como hombre libre celebraba un contrato consensual.

---

<sup>32</sup> Buscando aclarar la subsistencia de la definición del colono como hombre libre, afirma DE MARTINO, F., *Coloni in Italia*, op. cit. p. 65 que la única respuesta posible es que en época justiniana subsistiesen arrendamientos de tierras en los cuales el arrendatario era libre. Y otra posible hipótesis sería, según De Martino, que las decisiones de los juristas de época clásica se aplicasen también al colonato, excepto naturalmente en aquello en que era contradictorio con el vínculo obligatorio y permanente con la tierra. Vid. del mismo autor *Schiavi e coloni tra antichità e medioevo*, Studi tardoantichi II, Messina, 1986, 7-44= Diritto economia e società nel mondo romano III, Economia e società, Napoli 1997, 269 ss.

En consecuencia, no puede más que deducirse que debió subsistir también en época postclásica el contrato de *locatio conductio* de un fundo en el cual el elemento principal era la predeterminación de la duración del contrato. Podía tener lugar cuando se arrendaba un fundo ajeno. O también cuando el dueño pignoraba su propio fundo y lo recibía del acreedor pignoraticio en arriendo, puesto que en este caso también se habría incluido (o estaba implícito) un pacto de duración del arriendo, ya que se trataba de la restitución de una cantidad de dinero prestado a crédito.

Fuera de estos casos, en época postclásica, los colonos inscritos en el censo o una vez transcurridos treinta años cultivando una tierra ajena se convertían en *servi terrae*.

### III. Los *coloni Caesaris* y el *tributum capitis*

#### 1. Los *coloni Caesaris*

Desde época republicana existía la categoría de los *coloni Caesaris*, que eran los habitantes de una determinada zona o territorio del imperio, que adquirirían esta condición por disposición del emperador, antes de la extensión por el emperador Caracalla de la ciudadanía romana a todos los habitantes del imperio en el año 212.

Los fundos que estos colonos cultivaban eran los predios fiscales, porque estaban obligados a pagar la renta a los arrendatarios de los tributos del fisco, los *conductores vectigalium fisci*. Estos últimos son los que quedaban obligados frente al fisco (*subsignatae sint fisco*)<sup>33</sup>.

Por este motivo, a estos *coloni Caesaris* se les eximía de las cargas municipales, como afirma Calístrato (en D. 50,6,5,11), para que sean “más idóneos” para los predios fiscales.

Pero los *coloni Caesaris*, que, como ya he afirmado, estaban sujetos al pago de una renta equivalente al impuesto territorial a los *conductores vectigalium fisci*, quedaban también exentos del pago del *tributum capitis*, que era el impuesto que pagaban los ciudadanos romanos inscritos en el censo<sup>34</sup>. La exención del *tributum capitis* se producía mediante la concesión del *ius Italicum*, que se otorgó a amplias y numerosas zonas del imperio<sup>35</sup>.

---

<sup>33</sup> Vid. D. 50,6,5,10, donde Calístrato afirma que estos *conductores vectigalium fisci* no están obligados a desempeñar cargos municipales, para que no disminuyeran sus bienes, porque están obligados al fisco.

<sup>34</sup> La exención de este impuesto incumbe a las personas, no a las cosas, afirma Ulpiano en D. 50,15,3,1.

Aunque no hubiese habido una expresa concesión del *ius Italicum* por parte del emperador, era suficiente la declaración de exención del impuesto, como se deduce de D. 50,15,8,7<sup>36</sup>: “Vespasiano hizo colonos a los cesarienses, no habiendo agregado que tuviesen el *ius Italicum*, pero les dispensó del *tributum capitis*...”<sup>37</sup>.

## 2. El censo y el *tributum capitis*

El *tributum capitis* gravaba el patrimonio del ciudadano romano inscrito en el censo.

La inscripción en el censo, confeccionado desde época republicana romana, requería de una rigurosa declaración (*professio*) de la edad del declarante (puesto que ésta podía ser un motivo de exención - según Ulpiano, *de Censibus*, en D. 50,15,3,pr.), de los fundos que poseía (con minuciosa descripción del nombre, lugar, vecinos próximos, yugadas, cultivo al

---

<sup>35</sup> Vid. la enumeración exhaustiva de las colonias con *ius Italicum* en D. 50,15,1,1-11; 50,15,6; 50,15,7; 50,15,8,1-11.

<sup>36</sup> D. 50,15,8,7, *Paulus libro II. de Censibus.- Divus Vespasianus Caesarienses colonos fecit, non adiecto, ut et iuris Italici essent; sed tributum his remisit capitis; sed Divus Titius etiam solum immune factum interpretatus est. Similes iis Capitulenses esse videntur.*

<sup>37</sup> En este mismo pasaje afirma Paulo que el emperador Tito interpretó esta dispensa como una exención territorial (*sed Divus Titius etiam solum immune factum interpretatus est*).

que se dedicaba, D. 50,15,4), de los esclavos (D. 50,15,4,5, con especificación de la nacionalidad, edad, oficio o arte), de los lagos de pesca, puertos y salinas (D. 50,15,4,6-7) y de los colonos o inquilinos (D. 50,15,4,8).

Para Weber<sup>38</sup> es especialmente importante que Ulpiano (en D. 50,15,4, cit.) destaque la necesidad de declarar el número de yugadas de terreno arable cultivadas en el transcurso de los últimos diez años, el número de vides y olivos, el número de yugadas dedicadas a prado, a pasto y a bosque. Afirma Weber que este pasaje ulpiano permite entender que se fijaron periodos medios más bien largos porque se aspiraba, según parece, a fijar de forma estable el estado del patrimonio registrado en el catastro.

El censo fue, por tanto, un instrumento mediante el cual se determinaba, con la máxima estabilidad posible, el patrimonio de cada ciudadano romano, posicionándole en cuanto a sus derechos como *civis*, y que servía, en consecuencia, para fijar la cuantía del impuesto que debía pagar.

Éste era el *tributum capitis*, que se pagaba por los ciudadanos romanos incluidos en el censo teniendo en cuenta los bienes inscritos en él. Por eso la declaración

---

<sup>38</sup> Vid. WEBER, M., *Historia agraria romana*, op. cit. p. 140.

en el censo era muy exhaustiva y comprendía la totalidad de los bienes inmuebles (fundos) y los seres vivos (animales, esclavos, colonos) relacionados con la explotación agrícola de la tierra.

Como afirma P. Fuenteseca<sup>39</sup>, en la sociedad agrícola y gentilicia primitiva la riqueza importante consistía en animales de labranza y de tiro y carga, esclavos, y la tierra de cultivo (*fundus*), formando todo ello un núcleo aglutinado en torno a la *domus* y al *paterfamilias*. Estas cosas constituían el *mancipium* o conjunto de cosas comunes del grupo que forman una unidad de vida familiar.

Se gravaba, por tanto, con el *tributum capitis* la tenencia de terrenos que formaban, junto con los demás bienes inscribibles en el censo, el patrimonio del ciudadano romano. Se establecía el impuesto sobre la tenencia de tierras y todo lo que, de forma esencial e imprescindible, servía para la explotación agrícola de éstas. En definitiva, con el *tributum capitis* se gravaba el patrimonio del *civis* romano, constituido por todos sus bienes inscritos en el censo, que eran bienes ligados a la economía agrícola.

---

<sup>39</sup> Vid. FUENTESECA, P., *Historia del Derecho romano*, en *Estudios de Derecho romano*, Colegio de Registradores, Madrid, 2009, p. 204 y 205.

#### IV. Las *possessiones* y el impuesto territorial

La aparición de una nueva categoría de colonos está esencialmente ligada a la transformación que se produjo en la exacción del impuesto territorial. Inicialmente el pago de este impuesto estaba inseparablemente unido a la condición de *civis* romano, que derivaba de la inscripción en el *census*. Posteriormente, el impuesto territorial se pagaba por el *possessor*. Es esencial la aclaración del significado de este término y también de las *possessiones* en Roma.

##### 1. Las *possessiones* en Roma

La tenencia de fundos que producen rentas aparece designada, sobre todo en las constituciones bajoimperiales, como *possessio*, siendo además el *possessor* el que paga la contribución territorial.

Pero la primera definición de las *possessiones* en las fuentes romanas se encuentra en Festo<sup>40</sup>: *possessiones appellantur agri late patentes publici privatique, qui(a) non mancipatione, sed usu tenebantur, et ut quisque occupaverat, possidebat.*

Para Festo, las *possessiones* son tierras de gran extensión, públicas o privadas, que no se han adquirido

---

<sup>40</sup> Vid. FESTO, *De verb. signif.*, Lindsay, 277. v. *possessiones*.

por *mancipatio*, sino por el uso, y que son poseídas por quien las ocupa. Según esta distinción de Festo, en época republicana habría, pues, terrenos que se adquirirían por el uso de quien los ocupaba (*possessiones*) y otros que se adquirirían por *mancipatio*.

Esta distinción la describió muy claramente Max Weber<sup>41</sup>, para quien había una determinada categoría de fundos que solamente eran accesibles y estaban sujetos a la *mancipatio*.

Estos fundos, según Weber, eran susceptibles del pleno derecho de propiedad inmobiliaria y, a causa de asignaciones (o por disposición legislativa especial) quedaban exentos de cánones y de cualquier otro gravamen real. Además, afirma Weber, eran aptos para ser registrados en la lista censoria (*censui censendo*), a partir de la cual se regulaban las obligaciones militares y tributarias y los derechos políticos de los ciudadanos romanos y, en consecuencia, podían servir por sí solos como garantía en el arrendamiento de impuestos públicos. En cambio, según Weber, en general toda la tierra poseída como propiedad de derecho no quiritorio no entraba a formar parte del *census*.

---

<sup>41</sup> Vid. WEBER, M., *Historia agraria romana*, trad. esp. V.A. González, ed Akal, Madrid, 1982, p. 52-54. Según Weber, el suelo romano poseído en pleno derecho era, con preferencia sobre cualquier otro bien, *praedium*, y constituía una garantía que posibilitaba los negocios patrimoniales.

Estas serían, pues, las *possessiones* a las que se refiere Festo.

Las *possessiones* eran, desde época republicana, los territorios no susceptibles de *dominium ex iure Quiritium*, ni de transmisión o adquisición por medio de la *mancipatio*, ni de inscripción en el censo de los ciudadanos romanos.

Esto no significa que se tratase de terrenos exentos de gravamen tributario. En las fuentes clásicas, las *possessiones* aparecen como terrenos de los que se obtenían rentas, como se deduce de D. 31,87,4 (se mencionan expresamente las rentas de las *possessiones*). En general, en las fuentes clásicas aparece el término *possessiones* en plural como equivalente a la tenencia de tierras que producen rentas<sup>42</sup>.

Puesto que el *possessor* era quien obtenía las rentas de los fundos, en ciertos casos su posición era exactamente la misma que la del *dominus fundi*. Por eso aclara Paulo en D. 50,16,78 que en ciertos casos *possessio* significaba propiedad (*interdum proprietatem quoque verbum possessionis significat...*). En efecto, el

---

<sup>42</sup> Vid. entre otras D. 21,2,11,pr; D. 27,9,5,11; D. 36,1,78,9; D. 42,6,1,12; D. 50,13,3.

*dominus fundi* es igual que el *possessor* a efectos del pago del impuesto territorial.

## 2. La *possessio* y la transformación del impuesto territorial

Esta distinción entre *possessiones* y territorios susceptibles de *dominium ex iure Quiritium* desapareció a partir de la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del imperio en el año 212 d.C., que tuvo unas consecuencias tan trascendentales que podrían calificarse de “revolucionarias” en el ámbito jurídico.

Por efecto de esta disposición del emperador Caracalla perdió sentido el mantenimiento de la categoría de los *coloni Caesaris*, dejando de tener relevancia la distinción entre territorios con o sin *ius Italicum*. Asimismo decayó, en consecuencia, la diferenciación entre los fundos transmitidos por *mancipatio* (que eran objeto del *dominium ex iure Quiritium*) y las *possessiones* (no inscribibles en el censo).

Por consiguiente, la declaración censual cambió de significado. La inscripción en el censo ya no estaba directamente vinculada con la adquisición de la ciudadanía romana, sino que solamente servía para determinar el patrimonio que tenía cada uno de los

habitantes del imperio como base para la exacción tributaria.

Y la *possessio*, por tanto, a partir de la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del imperio, se convirtió en un término genérico, que designaba la tenencia de fundos de los cuales se obtenían rentas, lo cual constituía el hecho imponible del impuesto. Éste adquirió carácter exclusivamente territorial, como veremos, al gravar exclusivamente la tenencia de fundos de forma desvinculada del resto de patrimonio del ciudadano romano.

Pero para la exacción de este impuesto territorial se requería un parámetro que sirviese para determinar, de forma uniforme y general en todo el territorio del imperio, el valor que tenían los fundos. Como parámetro se tomó el número de colonos que cultivaban un fundo, el cual servía para medir la rentabilidad de cada uno de ellos.

Un fundo no cultivable o estéril tendría uno o ningún colono, mientras que los fundos más fructíferos y rentables tendrían un mayor número de éstos. Cuantos más colonos tenía una tierra, mayor era su rentabilidad y, por tanto, su valor. Es especialmente significativa en este sentido la afirmación de Plinio, en *Epist.* 3,19: el

precio de los fundos, igual que las rentas, se rebajaba por la escasez de colonos<sup>43</sup>.

Así se explica que, como veremos, mediante las normas de la *capitatio*, se cambiase la forma de inscribir en el censo a los colonos. Las normas reformadoras del censo son determinantes para la aparición de la categoría de colonos vinculados a la tierra que cultivaban, los *servi terrae*, en las constituciones del bajo imperio.

Por todos estos motivos, en las constituciones bajoimperiales aparece el término *possessiones*<sup>44</sup> designando la tenencia de terrenos (diferenciándola, en la mayoría de los casos de la tenencia de edificios o inmuebles urbanos) por la cual el *possessor* paga la contribución territorial, entendida como gravamen que se impone sobre el patrimonio. Posteriormente en

---

<sup>43</sup> Vid. SCHEIDEL, W., *Coloni und Pächter in den römischen literarischen Quellen vom 2. Jhd v. Chr. bis zur Severzeit*, Athenaeum 80, 1992, 331-370.

<sup>44</sup> Aparece reiteradamente el término *possessiones* en las constituciones del bajo imperio. Vid. C. 1,5,10; C. 2,20,5; C. 2,24,2; C. 2,51,6; C. 3,32,6; C. 4,12,3; C. 4,19,2; C. 4,38,1; C. 4,65,35,pr; C. 5,70,2,pr; C. 5,73,2; C. 5,73,3; C. 7,72,10,2; C. 8,14,6; C. 10,3,2; C. 10,16,2; C. 10,16,12; C. 10,19,8; C. 10,28,1; C. 11,47,3; C. 11,58,1; C. 11,58,2; C. 11,58,7; C. 11,58,14; C. 11,59,1; C. 11,61,6; C. 11,65,1; C. 11,68,2; C. 11,69,5; C. 11,74,1; C. 12,5,2; C. 12,36,11.

época postclásica justiniana el término *possessiones* engloba genéricamente la tenencia de todo tipo de inmuebles (fundos o edificios), que obliga al *possessor* de éstos al pago de la contribución inmobiliaria, como veremos.

Pero antes de analizar el cambio que se produjo en el pago del impuesto territorial creo que es necesario exponer la transformación que se produjo en el *status* del colono en las constituciones bajoimperiales, donde el colono aparece transformado en el *servus terrae*.

#### V. El colono en las constituciones del bajo imperio romano

En las constituciones del bajo imperio romano existe una categoría de colonos radicalmente diferente a la descrita por los juristas clásicos. El análisis de estas constituciones revela con claridad que el colono inscrito en el censo o vinculado a la tierra durante más de treinta años deja de ser un hombre libre y queda vinculado inseparablemente a la tierra que cultiva<sup>45</sup>.

Como punto de partida, antes de analizar las constituciones imperiales, podemos destacar, siguiendo

---

<sup>45</sup> Vid. sobre esta transformación BROSZ, R., *Les changements sémantiques du mot colonus dans les sources du droit romain*, Annales Univ. Scientiarum Budapest, Sectio Iuridica 1, 1959, 39-55. DE NEEVE, P.W., *Colonus. Private Farm-Tenancy in Roman Italy during the Republic and Principate*, Amsterdam, 1984.

las rotundas afirmaciones de Santilli<sup>46</sup>, tres aspectos esenciales.

En primer lugar, hasta el siglo tercero no se habla jamás en las fuentes romanas de colonos vinculados al suelo o a la tierra que cultivan. En segundo lugar, a partir del siglo cuarto, en cambio, casi de improviso y sin ninguna explicación ni preparación, las constituciones imperiales contenidas en el código teodosiano y en el código justiniano nos presentan, de forma cada vez más frecuente, a este cultivador con características particulares e insólitas. Y en tercer lugar, como afirma Santilli, no se ha conservado y es probable que no existió jamás una constitución que haya dado origen al colonato, creando esta nueva categoría de cultivadores de la tierra.

Con bastante seguridad se puede deducir de las constituciones bajoimperiales que la aparición de la categoría de los *servi terrae* fue debida esencialmente a las necesidades derivadas de la exacción de impuestos sobre la tenencia de tierras. Pero antes quiero exponer el *status* en que se hallaban estos *servi terrae*.

### 1. *Coloni censiti*: sumisión a quien paga el impuesto

---

<sup>46</sup> Vid. SANTILLI, A., *Appunti sull'origine del colonato*, Studi Senensi 87, 1975, p. 141.

En la C. 11,47,19 se establece la distinción entre los agricultores adscripticios, cuyos peculios pertenecen a los dueños, y los que se convierten en colonos por el transcurso de treinta años, que mantienen la libre disposición de sus bienes, pero con la obligación de cultivar la tierra y pagar la renta<sup>47</sup>.

Por tanto, en el bajo imperio aparece la distinción entre los colonos que los son por inscripción en el censo, en cuyo caso también su peculio pertenece al dueño de la tierra, o bien por el transcurso de treinta años, aunque en este caso tenían la libre disponibilidad de sus bienes. Pero en ambos casos quedaban vinculados a la tierra que cultivaban.

Esta vinculación a la tierra del colono deriva, como vamos a ver a continuación, de la necesidad de controlar el pago del impuesto por parte de los dueños de la tierra. Según la C. 11,47,4 (de los emperadores Valentiniano y Valente, año 366), los que tienen el

---

<sup>47</sup> Vid. CAPOGROSSI-COLOGNESI, L., *Grandi proprietari, contadini e coloni nell'Italia romana (I-III d. C.)*, Società romana e impero tardoantico, Bari, 1986, 325-365; DE DOMINICIS, M., *I coloni adscripticii nella legislazione di Giustiniano*, Studi Betti 3, Milano, Giuffrè, 1962, 87-99; SORACI, R., *Voluntas domini e gli inquilini-coloni sotto Commodo e Pertinace*, Quaderni catonesi 8, 1986, 261-339; CRACCO RUGGINI, L., *Coloni e inquilini: miseri et egeni homines?*, Accademia Romanistica Costantiniana. Atti VIII Convegno, Napoli, 1990, 199-216.

dominio de los fundos deben asumir el pago del impuesto teniendo en cuenta los colonos que constaren inscritos en el censo en dichos lugares<sup>48</sup>.

Estos colonos se denominan en esta constitución “colonos originarios”. Son colonos que están inscritos en el censo, adscritos, por tanto, a un determinado fundo, y sometidos a quienes pagan los tributos del fundo (*coloni censiti* o también *coloni adscripti* o solamente *adscriptitii*).

Su *status* jurídico se describe en la C. 11,49,2 (de los emperadores Arcadio y Honorio): los *coloni censiti* están sometidos en cierto modo a una especie de esclavitud respecto a los que están obligados al pago de contribuciones anuales (*ita his, quibus annuis functionibus et debito conditionis obnoxii sunt, paene est, ut quadam dediti servitute videantur*).

En cambio, según esta misma constitución (C. 11,49,2), respecto a quienes no pagan tributos, los colonos son libres aun estándoles sometidos (*sicuti ab his liberi sunt, quibus eos tributa subiectos non faciunt*). La condición de *liber* aquí se refiere a la libre

---

<sup>48</sup> Quedan exceptuados de la obligación del pago de este impuesto, según esta C. 11,47,4, los que tuviesen una pequeña *possessio* y estén inscritos con su propio nombre en el censo en esa localidad, que pagarán las *annonas* al cobrador según la costumbre.

disposición de sus bienes, porque subsiste el sometimiento al dueño de la tierra que cultivan.

Además, también conforme a esta constitución, los *coloni censiti* están sometidos a quienes, como dueños, pueden venderlos juntamente con sus posesiones. Están, pues, vinculados de tal manera a la tierra que cultivan, que no pueden ser transmitidos sino de forma conjunta con ésta<sup>49</sup>.

Esta constitución aquí analizada tiene por finalidad prohibir que los *coloni censiti* demanden a los dueños de las tierras. Con remisión a reiteradas disposiciones, se dispone en ella que, estándoles prohibido a estos colonos vender alguna cosa de su peculio sin que lo sepa el dueño, esto es, solamente teniendo facultad de adquirir, no de transmitir, no pueden, por tanto, litigar contra su dueño, exceptuando el caso de las exacciones excesivas<sup>50</sup>.

No son, pues, los colonos los que deben pagar los impuestos. En C. 11,48,15 (año 414) los emperadores Honorio y Teodosio disponen que los colonos no pueden

---

<sup>49</sup> Este principio se reitera en la C. 11,47,7: no es lícito vender sin la tierra los colonos nacidos en ella.

<sup>50</sup> Se admite también en la C. 11,49,1 del emperador Constantino expresamente la acción del colono frente al *dominus* por exacciones indebidas.

ser demandados por razón de deudas fiscales, porque se consideran de tal modo unidos a la gleba (*quos ita glebis inhaerere praecipimus...*), que ciertamente ni un solo momento deben estar separados de ella. La gleba sería, pues, la porción de tierra por la que el dueño debía pagar impuestos, como se deduce de C. 11,58,16=C. Th. 12,1,186: cada munícipe será demandado solamente por su propia gleba (*municipem pro gleba propria conveniri*).

Por otra parte, en la C. 11,47,3 (de los emperadores Valentiniano y Valente), se establece que quien obtenga esclavos procedentes de campos abandonados queda obligado, para el pago del impuesto, a la declaración censual de la totalidad de la tierra de la cual resulte con certeza que proceden los esclavos.

Se deduce, por tanto, de estas constituciones que la vinculación del colono a la tierra tiene su origen en el control del pago de los impuestos a cargo de quienes obtienen las rentas de las tierras.

## 2. El *status* de los *servi terrae*

La consolidación de esta modalidad de colonos tuvo lugar en el bajo imperio romano, como se deduce de la gran minuciosidad con la que en las

constituciones de esa época se regula la condición del *servus terrae*.

La condición de colono se transmite a los hijos por vía materna. En el caso de que algún colono adscripticio, con intención fraudulenta, se casara con una mujer libre, tanto ésta como su prole permanecen en libertad (C. 11,47,24,pr). Pero esta conducta se consideraba fraudulenta, y para evitar que el colono quedase impune, y también que disminuyese de esta forma el número de los colonos, se dispuso que, en el caso de que un colono adscripticio se casase con mujer libre, podría castigarle, bien el propio dueño o también acudiendo a la autoridad provincial, y separarle de dicha mujer (puesto que lo contrario redundaría en perjuicio del propio dueño, C. 11,47,24,1)<sup>51</sup>.

---

<sup>51</sup> En la C. 11,67,4 el emperador Constantino también dispone que siguen la condición de la madre los nacidos y nacidas de ingenuo y de colono y de esclavas nuestras. Se refiere el emperador aquí a los colonos y esclavos de los fundos patrimoniales, que analizamos más adelante. Y en la C. 11,47,21 Justiniano todavía se ve todavía obligado a aclarar, las posibles dudas que pudieran surgir en relación con el *status* del colono, si éste era hijo de adscripticia y esclavo, o bien de esclava y adscripticio: seguirá la condición de la madre (*matris suae ventrem sequatur*). La condición de la madre (adscripticia o esclava) es siempre la que determina el *status* del nacido.

Estos colonos quedaban, pues, vinculados a la tierra que cultivaban. No podían adquirir la libertad por el transcurso de los años, según la C. 11,47,23,pr (*ita nec adscriptitiae conditioni suppositus ex annalibus curriculum, ...sibi vindicet libertatem*). Se refiere esta constitución a que no podían desvincularse de la tierra, porque, como ya hemos visto antes, la libertad que podía adquirir el colono estaba limitada solamente a la libre administración de su patrimonio.

Por eso en esta misma constitución (C. 11,47,23,1), el emperador Anastasio dispuso que podrían hacerse libres los que hubiesen sido retenidos más de treinta años en la condición de colonos, pero sin que pudiesen emigrar ni abandonar las tierras. Y los hijos de los colonos, aunque no hubiesen pasado treinta años en los fundos, serán libres a perpetuidad, pero tampoco les está permitido abandonar ni emigrar a otro campo, sino que siempre están unidos a la tierra (*semper terrae inhaereant*) que una vez tomaron sus padres para el cultivo<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> Justiniano (año 531) aclara en C. 11,47,22,1 que, incluso si el hijo de un colono viviese de manera libre durante treinta años, o acaso cuarenta o más, viviendo su padre y no habiendo reclamado el dueño de la tierra su presencia, ni habiendo aquél trabajado como colono, no se debe perjudicar al dueño con la ausencia del colono. Por tanto, puesto que el hijo del colono permaneció en el fundo, subsiste el derecho del dueño, y se considera que el hijo residió en el campo.

### 3. Extensión de la condición de los *servi terrae* a las provincias

Las constituciones imperiales que extienden el *status* de los *servi terrae* a diferentes provincias del imperio también contienen información muy relevante.

En la C. 11,50 los emperadores Valentiniano, Teodosio y Arcadio equiparan la condición jurídica de los colonos de la provincia de Palestina a la de los colonos de las otras provincias del imperio.

Se remiten los emperadores a una ley establecida por los mayores (*lex a maioribus constituta*). Esta ley antigua habría permitido la retención, por un cierto derecho de perpetuidad (*quodam aeternitatis iure*), de los colonos, a quienes les estaba prohibido separarse de los lugares cuyos frutos les sirven de sustento, y también abandonar los que una vez tomaron para su cultivo. Y, según esta misma constitución, también estaba prohibido en las restantes provincias del imperio que ningún colono disfrute por derecho propio de la condición de vagabundo o libre, prohibición que se impone también para la provincia de Palestina<sup>53</sup>. Se impone también la sujeción del colono al dueño del fundo, de tal forma que si otro le acoge sufrirá una

---

<sup>53</sup> C. 11,50: *...ut etiam per Palestinas nullus omnino colonorum suo iure velut vagus ac liber exsultet...*

pena y el dueño conserva el pleno derecho a reclamarlo.

Hay también una constitución de los emperadores Teodosio y Arcadio, referida a los colonos de Tracia (C. 11,51,1), según la cual éstos quedan exentos de la obligación tributaria. Pero no por eso, según esta constitución, les está permitido vagar y retirarse a donde quisieren, sino que quedan sujetos al derecho de su origen (*originario iure teneantur*). Porque, a pesar de haber nacido libres (*ingenui*), sin embargo, son considerados esclavos de la tierra en la que nacieron (*servi tamen terrae ipsius, cui nati sunt*). Y la sanción por acoger a un colono ajeno consiste en que el nuevo dueño deberá pagarle dos libras de oro al dueño de las tierras que se hubiesen quedado sin el cultivador “tránsfuga”, que debía ser restituido con todo su peculio y con sus agnados.

Y existe una disposición semejante de los emperadores Valentiniano, Valente y Graciano (C. 11,52,1) para la zona de Iliria. Los colonos no tienen permiso para marcharse del campo donde consta que residen por razón del origen o de la agnación. Son servidores de las tierras, pero no en virtud de un nexo de naturaleza tributaria, sino con el nombre y título de colonos (*inserviant terris, non tributario nexu, sed nomine et titulo colonorum*). Si se marchan o trasladan,

podrán ser reclamados, sometidos a prisión y a penas, que también se impondrán al que los acogió<sup>54</sup>.

Hay, pues, tres datos que merecen ser destacados de estas constituciones que extienden el *status* de los *servi terrae* a determinadas provincias.

En primer lugar, hay una remisión a una supuesta ley antigua, según la cual estaría permitido retener perpetuamente a los colonos. No consta, sin embargo ni la disposición, ni tampoco su fecha. Esta falta de datos es muy significativa, puesto que de haber existido una ley con este contenido, no habría sido omitida en las fuentes. Es probable que la vinculación de los colonos a la tierra haya sido un efecto directamente causado por la reforma del censo por medio de la norma de la

---

<sup>54</sup> Se imponen penas, en esta C. 11,52,1, para los que pensaron que podían acoger a un colono ajeno y desconocido, consistentes en la restitución de los trabajos y del perjuicio que se causó a los lugares que habían abandonado y en la imposición de una multa, cuya cuantía se fija por el juez. Al dueño del fundo en que se probare que estuvo el colono ajeno se le impondrá la pena proporcional a la gravedad de "su pecado", sin que pueda alegarse ignorancia, porque para la existencia del delito basta que haya tenido en su poder un colono que le era desconocido. Y si en esta región de Iliria a la que se refiere esta disposición hubiese alguien acogido un esclavo, la pena se fija en el cuádruplo, sin que quepa excusa por ignorancia, y deberán pagarse además las utilidades de los trabajos y los daños causados.

*capitatio*, de la que sí hay referencia en las fuentes, como veremos más adelante.

Con la remisión a una ley presuntamente establecida por los mayores se pretende afirmar en esta constitución que la vinculación a perpetuidad de los colonos a las tierras que cultivan es una norma de contenido obligatorio y de carácter general. Esta norma debió servir, probablemente, como punto de arranque a partir del cual se pudo unificar el régimen tributario en todas las provincias, diversas y distantes, dentro de un imperio de tan vastas dimensiones.

El segundo dato destacable de estas constituciones es que se imponen penas, tanto al colono que se desvincule de la tierra que cultiva, como al dueño que acoja colonos ajenos por disposición legal. Se sanciona a los que infringiesen la obligatoria vinculación de los colonos a las tierras.

Y finalmente, se confirma a través de estas constituciones que los colonos, que sirven a la tierra con el nombre y título de colonos, no tienen vínculo de naturaleza tributaria, sino solamente con la tierra que cultivan. Los que están sujetos por un vínculo de naturaleza tributaria son los *possessores*, que son los que deben pagar el impuesto o contribución territorial.

#### 4. Los colonos de los fundos patrimoniales

Existían también los llamados fundos patrimoniales (o fundos *rei privatae*) que se consideraban propiedad del emperador y de los cuales, como veremos, el propio emperador obtenía directamente una rentabilidad.

Para determinar el régimen jurídico de estos fundos es esencial poner de relieve que eran los *possessores* de estos fundos quienes pagaban la pensión (o canon) en las oficinas públicas.

En efecto, en la C. 11,64,4, los emperadores Valentiniano y Valente (año 366) determinan la forma en la que se producía el pago de la pensión. Los *possessores* de los fundos patrimoniales debían pagar en la oficina del contador en el momento que quisieran, cuanto de la pensión tengan preparado, con tal de que no sea en más de tres veces al año. Y recibirán resguardo de lo pagado ese mismo día en la forma acostumbrada, para que antes de los *idus* de enero se haya pagado toda la suma. Se imponen además penas graves a los agentes que denegasen el servicio de cobro o hubieran sido morosos con la expedición del recibo.

Además, los emperadores Arcadio y Honorio (C. 11,64,5, año 399) ordenan a los jueces que exijan el canon de los fundos patrimoniales en todas las provincias, y remitan (al emperador) todo lo que se hubiese cobrado, e imponen sanciones al que se apropiare de alguna parte del canon que recaea sobre los bienes privados (*ex privatae rei canone*).

Por tanto, la obligación de pagar la pensión (o canon) recaea sobre todos los que retienen, bien en común, o bien en su totalidad, fundos patrimoniales (C. 11,64,3, del emperador Juliano, año 362), y pueden éstos ser demandados para el pago de las cargas que recaen sobre los fundos, que en este caso se equiparan a las contribuciones públicas (*sicut unumquemque privatorum necessitas publicae pensitationis adstringit*)<sup>55</sup>. Esto significa que, igual que en otros casos, los *possessores* de los fundos patrimoniales tenían que pagar las cargas que recaían sobre los fundos patrimoniales, que, en este caso, eran equivalentes a la contribución pública.

---

<sup>55</sup> Los fundos patrimoniales están exentos de cargas extraordinarias, como dispone el emperador Constantino (C. 11,64,2). Dispone que no es conveniente que los fundos patrimoniales sean gravados con cargas extraordinarias, o con el gravamen de la mitad o la tercera parte, puesto que consta que éstos pagan oro en especie y mucha cantidad de trigo; por tanto, será castigado quien intente contravenir lo establecido.

Por otra parte, en la C. 11,67,5 (de los emperadores Valentiniano, Teodosio y Arcadio) se prohíbe que los colonos dominicales sean llamados a reparto ni soporten cargas extraordinarias.

Además, ordenó Constantino (C. 11,67,2) que sean recobrados “nuestro colonos” (*colonos nostros*) y destinados únicamente a cultivar “nuestros bienes” (*nostris rebus*). Deberán ser restituidos aunque hubiesen prestado juramento de milicia, y también sus hijos y nietos, o cualesquiera otros que de los fundos o posesiones del emperador (*fundis ac possessionibus nostris*) hubiesen pasado clandestinamente a diversos oficios (C. 11,67,3). El mismo emperador prohíbe que ningún colono originario de los fundos patrimoniales (*colonus rei privatae nostrae*) sea llamado a honores o a otros cualesquiera cargos de la ciudad (C. 11,67,1).

Y se impone por los emperadores Graciano, Valentiniano y Teodosio (en C. 11,63,2, año 386) la sanción de una libra de oro al que ocultare un colono patrimonial, además de la obligación de restituirlo. Y se ordena por estos mismos emperadores (C. 11,62,3) que quien haya obtenido fundos patrimoniales y perturbare a los colonos antiquísimos, subrogando en su lugar esclavos propios u otros colonos, deberá ser privado de las posesiones.

No hay, pues, gran diferencia en cuanto al *status* del colono en los fundos patrimoniales. El colono patrimonial (o dominical) está vinculado a la tierra que cultiva y el *possessor* es quien se hace cargo del pago del canon, que es equiparable a la contribución territorial, con la diferencia de que es el propio emperador el que lo recibe en concepto de renta por el cultivo de sus bienes privados (*ex privatae rei canone*).

## VI. La transformación del impuesto territorial

### 1. La *capitis norma* o *capitatio*

La aparición de la categoría de los *servi terrae* fue consecuencia de la reforma que se introdujo en la confección del censo operada por medio de la *capitis norma* (norma de capitación).

Pero solamente en la C. 11,47,10 (de los emperadores Graciano, Valentiniano y Teodosio, año 386) aparece una escueta referencia a la norma de capitación: se imponía el pago del impuesto por cada varón y cada dos mujeres, y más tarde el pago por cada dos o tres hombres y cada cuatro mujeres<sup>56</sup>.

---

<sup>56</sup> La misma norma aparece en CTh. 13,11,2: *cum antea per singulos viros, per binas vero mulieres capitis norma sit censa, nunc binis ac ternis viris, mulieribus autem quaternis unius pendendi capitis adtributum est. Quodcirca sublimis auctoritas tua huiusmodi censibus per comanensium et ariarathensium*

Aunque no se sabe exactamente a partir de cuándo, el impuesto se pagaba según número de colonos censados, contabilizados conforme a la norma de la *capitatio*. Esta norma permitía determinar el valor que tenían los fundos para fijar la cuantía del impuesto a pagar. Se entiende que, cuanto mayor era el número de colonos, más valía el fundo, porque esto significaba que el *possessor* recibía más rentas.

El término *capitatio* sirvió también para designar el propio impuesto que recaía sobre el fundo, como se deduce de otros pasajes de las fuentes romanas.

Según CTh. 5,17,1, quien sea descubierto deteniendo un colono de otro, no sólo debe restituirlo al lugar de origen, sino que responde por la *capitatio* del periodo que ha pasado con él (*apud quemcumque colonus iuris alieni fuerit inventus, is non solum eundem origini suae restituat, verum super eodem capitationem temporis agnoscat...*)<sup>57</sup>.

---

*armeniae secundae, amasenorum helenoponti et diocaesarensium cappadociae secundae urbes salubris ac temperatae peraequationis modum monumentis publicis iubebit adnecti.*

<sup>57</sup> En C. 11,65,2 se menciona también la *capitatio* como impuesto territorial.

Y en la constitución de los emperadores Diocleciano y Maximiano (C. 4,49,9) se establece que si el vendedor declara una *capitatio* menor del predio vendido, puede el comprador demandarle por cuanto habría dado de menos del precio. Pero si el comprador conocía esta carga o tributo (*onus et gravamen functionis*), no tiene acción contra el vendedor.

Por otra parte, el pago de la *capitatio* tenía que responder a una inscripción en el censo realizada con ciertas garantías. Por eso los emperadores Graciano y Valentiniano (en C. 11,47,9, año 383 =CTh. 13,10,8,pr) suprimen la *iugatio* y la *capitatio* inscritas sin prueba alguna en los libros públicos y en los registros de las ciudades y de las provincias.

Por tanto, la condición de *coloni censiti* solamente se adquiría cuando se acompañaba de la inscripción en el censo público o se demostraba de otro modo legítimo, como dispuso más tarde Justiniano en la C. 11,47,22 (año 531)<sup>58</sup>.

## 2. Las consecuencias de la *capitatis norma*: la *iugatio*

---

<sup>58</sup> En la C. 11,47,22 dispone Justiniano que no basta el solo arrendamiento o cualquier otra escritura, porque es mejor que la condición (de las personas) sea demostrada en virtud de varios datos, y no que los hombres libres sean llevados a peor condición únicamente por escrituras o por confesiones.

Existe la opinión generalizada en la doctrina romanista de que la conversión del *colonus* en *servus terrae* proviene de una reforma tributaria introducida por el emperador Diocleciano. Como afirmó Giliberti<sup>59</sup>, la tesis que liga el fenómeno a la reforma fiscal de Diocleciano o a disposiciones del siglo IV que respondían a estas mismas exigencias, goza de una credibilidad casi indiscutida<sup>60</sup>.

---

<sup>59</sup> Vid. GILIBERTI, G., *Servi della terra. Ricerche per una storia del colonato*, op. cit. p. 11.

<sup>60</sup> Vid. también la explicación de DE MARTINO, F., *Historia económica de la antigua Roma II*, Akal, 1985, Madrid, p. 518: “el colonato nace por una transformación de los colonos libres en personas vinculadas a la tierra, aunque no sea creíble la opinión de que las leyes se habían limitado a tomar nota de una situación real ya provocada por la sujeción económica del colono. Estaban, en cambio, las exigencias convergentes de los propietarios, de disponer establemente de las fuerzas del trabajo necesarias tras la decadencia del sistema esclavista, y del Estado romano, de asegurar mediante el cultivo de la tierra tanto el abastecimiento de las ciudades como las bases para la imposición fiscal. Por eso consideramos marginales, extrínsecas y formales otras explicaciones, como las que hacen derivar el colonato romano de modelos extranjeros o de precedentes existentes en otros lugares... Es posible que esos modelos hayan ejercido ciertas influencias en las concepciones romanas del bajo imperio, pero las causas que originaron el colonato eran intrínsecas a la sociedad romana de la época. El proceso de transformación estaba ya muy avanzado bajo Diocleciano, aunque no esté basada en ninguna prueba la hipótesis de que fue él quien introdujo el vínculo obligatorio...”

Sin embargo, no está claro ni aparece en las fuentes en qué consistió esa reforma fiscal de Diocleciano. Algunas disposiciones de los emperadores posteriores al emperador dálmata permiten deducir que en realidad lo que hubo fue un cambio en la forma de confeccionar el censo, a la que ya hemos hecho alusión<sup>61</sup>.

En el año 313 el emperador Constantino estableció (en la C. 11,48,1) que de ninguna manera se comprenda en los censos por capitación (*in censibus pro capitatione*) la plebe de la ciudad (*plebs urbana*), al igual que ya sucedía en la provincias orientales, y ordena que debe considerarse exenta la plebe de la ciudad (*immunis habeantur*). Se entiende, pues, que

---

<sup>61</sup> Vid. COLI, U., *v. census*, NNDI III, 1959, Torino, p. 109 describe cómo se produjo la unificación del censo. Desaparecidos los *quinquennales* (magistrados locales que asumen la *potestas censoria* para la elaboración del censo cada cinco años), el censo se confeccionaba en la *civitas* o grupos de *civitates* por agentes, nombrados por el emperador o por el *praeses provinciae*, llamados *adiutores ad census* o *censores* o *censitores*, asistidos éstos por auxiliares llamados *censuales*. Mientras que estos agentes aparecen solamente cuando debe confeccionarse el censo, los *censuales* constituyen con los *tabularii* y los *logographi* un personal permanente con el encargo de mantener en cada ciudad la lista del censo y de registrar las variaciones en la propiedad de los fundos.

ésta queda excluida del censo por capitación y, por tanto, exenta del pago del impuesto de la *capitatio*<sup>62</sup>.

Además, esta forma de censar por capitación se impone por los emperadores Graciano, Valentiniano y Teodosio para determinadas ciudades del imperio todavía en el año 386 (C. 11,47,10, cit<sup>63</sup>.).

De estas dos disposiciones se deduce con toda claridad que el censo constituido mediante las normas de la *capitatio* subsistía (en época posterior a Diocleciano) como base para proceder a la exacción fiscal.

Sin embargo, en la C. 11,51,1 (cit.) se detecta un cambio. En ella se suprime –perpetuamente– para la provincia de Tracia esta modalidad de censo (censo por *capitatio*) y se determina que el único impuesto será la contribución territorial, la *iugatio*.

---

<sup>62</sup> Vid. sobre las disposiciones constantinianas PUGLISI, A., *Servi, coloni, veterani e la terra in alcuni testi di Costantino*, Labeo 23, 1977, 305-317.

<sup>63</sup> Vid. C. 11,47,10,= CTh. 13,11,2 (nota nº 46). Disponen que se extienda el censo por capitación a las ciudades de los comanenses, de los ariaratenses de la segunda Armenia, de los amasenos del Helesponto, y de los diocesarienses de la segunda Capadocia.

He aquí la clave de la transformación del *status* del colono. La contribución territorial (*iugatio*) procede directamente de la cristalización (o consolidación) de los datos contenidos en el censo por capitación. El número de colonos sirvió para determinar, de manera uniforme para todo el imperio, el valor de los fundos a efectos del pago del impuesto territorial. La *iugatio* era el impuesto que se pagaba por la tenencia de tierras, una vez fijado el valor del fundo en virtud de las normas de la *capitatio*, por tanto, era un impuesto que gravaba la tenencia de fundos, individualizados éstos de los restantes bienes del patrimonio del ciudadano romano.

Con las normas de la *capitatio* se impuso la fijación del valor de cada fundo teniendo en cuenta el número de colonos que trabajaban en él, que, en definitiva, no era más que la suma de las rentas (pecuniarias) que percibía el *possessor*.

Para darle mayor estabilidad a la exacción tributaria territorial se dispuso el aumento, ya mencionado, del número de cabezas que se contaban como unidad para el pago de la *capitatio* (cada dos o tres hombres y cuatro mujeres). Con la norma de la *capitatio* no se estableció una equivalencia exacta entre el número (por cabezas) de personas que cultivaban los fundos y el valor del terreno, sino que existía una cierta

flexibilidad, la cual debía responder a las vicisitudes propias del cultivo<sup>64</sup>.

Por tanto, cabía que el número de colonos oscilase o tuviese una ligera variación según las épocas de mayor fertilidad o según las temporadas de cada cultivo. Sería posible que, además de los *coloni censiti*, se pactase la *locatio conductio* del fundo con un ciudadano libre, que sería también colono (o *conductor*), aunque en este caso debería siempre haber un previo acuerdo sobre el tiempo de duración del contrato.

Solamente así se puede entender la subsistencia en las fuentes romanas clásicas y también de época postclásica, de las referencias a la *locatio conductio* de un fundo, previo acuerdo sobre la duración del contrato.

La prueba de la subsistencia en época bajoimperial de la *locatio conductio* celebrada con un hombre libre la proporciona la C. 4,65,11, en la que se dispone que, según se ha respondido muchas veces por rescripto

---

<sup>64</sup> Por eso se establece una revisión catastral (*indictio*) cada cinco años. En C. 10,18,1 se dispone que sólo cabe el aumento de la indicción confirmada por el emperador por medio de preceptos imperiales (CTh. 11,1,35). La *indictio* se impone sobre los bienes, no a las personas, por lo cual el *praeses provinciae* deberá cuidar que no haya demandas por más cuantía que las posesiones que se tienen (C. 10,16,3).

(*saepe rescriptum est*), no pueden ser retenidos contra su voluntad los *conductores* después de cumplido el tiempo de locación.

### 3. La consolidación del impuesto territorial

La norma de la *capitatio* trajo consigo como consecuencia inevitable la vinculación de los colonos, de forma inamovible, a la tierra que cultivaban, tal y como aparece en las constituciones del bajo imperio. La aparición de esta categoría de colonos no parece haber derivado de una reforma fiscal llevada a cabo por Diocleciano, cuyo contenido no consta en las fuentes. Una reforma fiscal con efectos tan radicales y nefastos para los cultivadores de la tierra habría quedado, sin duda, reflejada en las fuentes.

Lo que hubo en Roma, como ya hemos dicho, fue un cambio en la confección del censo, cuya causa originaria fue la concesión de la ciudadanía romana a todos los habitantes del imperio del año 212 d.C. Esta concesión fue la que desencadenó la transformación social y jurídica del pueblo romano en muchos aspectos. Uno de los efectos que produjo fue el cambio en la confección del censo, puesto que la declaración censal ya no era el hecho determinante para ser considerado *civis*. Y esta reforma en la confección del censo trajo consigo, a su vez, la aparición de un

impuesto que gravaba exclusivamente la tenencia de fundos.

En la primitiva sociedad agrícola, el patrimonio del ciudadano romano estaba formado por el conjunto de los bienes que servían para la explotación agrícola de la tierra (inmuebles –fundos-, y semovientes –esclavos y animales-), que se incluían en la declaración del censo. De esta declaración censal y del consiguiente pago de impuesto derivaba la obtención por el *civis* de los derechos que confería la ciudadanía romana. Por tanto, el impuesto era un tributo personal (*tributum capitis*), que gravaba el patrimonio del *civis* inscrito en el censo entendido como una unidad, cuyo valor se calculaba teniendo en cuenta el conjunto de los bienes vinculados inseparablemente a la explotación agrícola.

A partir de la mencionada reforma censal, sin embargo, el impuesto se circunscribió a la tenencia de fundos, porque se había establecido un criterio objetivo y uniforme para todo el imperio que servía de parámetro para medir la rentabilidad de éstos: el número de colonos censados. De esta forma, los fundos que poseía un ciudadano romano podían ser objeto de exacción tributaria de forma individualizada respecto al restante patrimonio que tuviese.

El impuesto que gravaba exclusivamente la tenencia de fundos se llamaba *iugatio*, pero este término apenas aparece en las fuentes. El motivo es que como impuesto que gravaba únicamente la tenencia de tierras no tuvo prácticamente vigencia, porque se impuso y prevaleció inmediatamente la necesidad de la existencia de un impuesto que gravase todo el patrimonio inmobiliario, esto es, los fundos o edificios, como vamos a ver.

Con la *iugatio* se gravaba, pues, exclusivamente la tenencia de tierras, una vez fijado el valor de éstas mediante el sistema de la *capitatio*. En consecuencia, se abandonó el *tributum capitis*, que gravaba el patrimonio del *civis* como un conjunto, formado por todos los bienes que servían para la explotación agrícola.

#### 4. El poseedor gravado con el impuesto patrimonial

Como afirma Ulpiano, el impuesto que grava el patrimonio (D. 50,4,6,4: *munera, quae patrimoniis indicuntur*<sup>65</sup>) se impone a los *possessores*, ya sean o no munícipes (D. 50,4,6,5: *nam quaedam possessoribus*

---

<sup>65</sup> Se refiere también al impuesto patrimonial Ulpiano en D. 50,4,6,4 cuando afirma que en este tipo de impuestos no se admiten excusas por la edad, por el número de hijos ni otras prerrogativas que suelen eximir de cargas personales.

*iniunguntur*). Los *possessores* son, pues, los sujetos pasivos del impuesto patrimonial.

A partir de la extensión de la ciudadanía romana a todos los habitantes del imperio, ya hemos visto que es el *possessor* de los fundos el que debe pagar el impuesto territorial. *Possessor*, en definitiva es quien recibe las rentas de un fundo, con independencia de que sea o no su propietario. Por eso Paulo en D. 33,2,28 atribuye al usufructuario el pago de los tributos (también de los impuestos temporales o aumentos - *indictiones* temporales-).

Pero también era *possessor* el acreedor pignoraticio cuando se había pignorado un predio, como ya hemos visto. La *locatio conductio* se mueve únicamente en el ámbito de la *possessio*, siendo el arrendador (acreedor pignoraticio) el *possessor* del fundo arrendado que recibe las rentas del arrendatario.

Pero el caso del acreedor pignoraticio es especial. En la C. 8,14,6<sup>66</sup> el emperador Antonino le impone al acreedor pignoraticio, por causa de las *possessiones* dadas en prenda (*propter possessiones pignori datas*),

---

<sup>66</sup> Vid. C. 8,14,6: *In summa debiti computabitur etiam id, quod propter possessiones pignori datas ad collationem viarum muniendarum vel quod aliud necessarium obsequium praestitisse creditorem constiterit* (año 213).

el pago de la contribución para la reparación de los caminos o cualquier otra prestación obligatoria. El acreedor pignoraticio, que también es *possessor*, debe, pues, pagar ciertas contribuciones relacionadas con el fundo, que luego le serán reintegradas por el deudor pignoraticio, ya que se sumaban a la deuda de éste, según esta constitución.

Esto significa que el acreedor pignoraticio no tiene la obligación de pagar el impuesto territorial, sino que solamente debe pagar los impuestos que le correspondan como poseedor del fundo durante el tiempo de vigencia del derecho real de garantía y que luego le serán reintegrados. El motivo es que las rentas que obtiene el acreedor pignoraticio no provienen de la explotación del fundo, sino que son el pago de una deuda previamente contraída.

## 5. El impuesto sobre el patrimonio inmobiliario

Una vez individualizado el impuesto territorial, como impuesto que recaía exclusivamente sobre los fundos, inmediatamente se consideró que, debían ser sujetos pasivos del gravamen también los *possessores* de restantes bienes inmuebles, que también producían rentas.

La prueba de esta afirmación se encuentra en el pasaje de Ulpiano D. 50,4,6,5<sup>67</sup>, antes mencionado. Es un pasaje muy peculiar, porque aparece atribuida a Ulpiano la repetición de una misma afirmación. Afirma Ulpiano, en la primera parte, que el impuesto que grava el patrimonio tiene dos modalidades: o bien recae sobre los *possessores*, ya sean o no munícipes, o bien sobre los munícipes o habitantes.

Pero es muy extraño que la segunda parte de este pasaje contenga exactamente la misma afirmación, pero sólo con un pequeño matiz diferenciador, que consiste en la introducción de la aclaración de que los que pagan los impuestos patrimoniales son los *possessores* de bienes inmuebles, bien sean de fundos o de edificios.

---

<sup>67</sup> Vid. D. 50,4,6,5, *Ulpianus libro IV de officio Proconsulis.- Sed enim haec munera quae patrimoniis indicuntur, duplicia sunt; nam quaedam possessoribus iniunguntur, sive munícipes sunt, sive non sunt, quaedam non nisi municipibus vel incolis. [Intributiones, quae agris fiunt vel aedificiis, possessoribus indicuntur; munera vero, quae patrimoniorum habentur, non aliis, quam municipibus vel incolis]*. La parte que he introducido entre paréntesis probablemente sea una interpolación, porque se limita a repetir la misma idea contenida en la primera parte del pasaje, con introducción de la aclaración de que el impuesto patrimonial grava la *possessio* de fundos y de edificios.

Es bastante probable que este segundo inciso haya sido interpolado por los compiladores justinianos, con la pretensión de recordar que se había producido una ampliación del hecho imponible del impuesto patrimonial. Se imponía el gravamen no sólo a los *possessores* de fundos, sino también a los de los edificios o inmuebles urbanos.

La introducción de esta interpolación indica que en época postclásica se había consolidado definitivamente la existencia de un impuesto patrimonial que recaía sobre todo tipo de bienes inmuebles. Se gravaba la tenencia de bienes inmuebles, ya sean fundos o edificios, que constituían el patrimonio del ciudadano romano, en cuanto eran bienes esencialmente rentables.

En conclusión, se puede afirmar que la tenencia de tierras fue siempre objeto de exacción tributaria en Roma. En tiempos más antiguos, la economía giraba exclusivamente en torno a la explotación agrícola de los fundos. Por eso, primero se gravó con el impuesto, cuyo pago correspondía al *civis* romano, la tenencia de tierras junto a los demás bienes necesarios para la explotación agrícola, que formaban una unidad patrimonial (*mancipium*).

Más tarde, en las constituciones de los emperadores romanos, el impuesto gravaba la tenencia de tierras (*possessio*), que formaban parte del patrimonio del ciudadano romano, en cuanto producían rentas. Y en época postclásico-justiniana la obligación de pago de este impuesto se extendió a los *possessores* de todo tipo de bienes inmuebles, sea de fundos o de edificios.

Se pone de manifiesto aquí el enorme progreso que alcanzó la sociedad romana, también en el ámbito económico y fiscal, aunque hay que recordar que tuvo como penosa contrapartida la conversión de ciertos cultivadores de los fundos en siervos de la tierra (los *coloni censiti* o *adscriptitii*) desde el bajo imperio romano.