

da solo se refiere á los documentos privados y no á los públicos de que existe matriz. Para el caso de no existir ésta, se contienen prescripciones en los artículos 1216 y 1217, en que por vía de escepcion se expresan los casos en que puede admitirse la prueba de testigos.—(N. de C.)

Explicado en la anterior adición lo que dispone nuestro derecho antiguo sobre depósitos, restáanos solo decir que nuestro Código civil no hace distinción de depósito voluntario y necesario, entendiéndose por este último el que se hace en caso de una calamidad como saqueo, naufragio, etc., é impone en general al deponente la obligación de hacer constar por escrito firmado por el depositario la clase, cantidad y demás señales de la cosa depositada, bajo la pena de que si el depósito fuere negado, ó la cosa adulterada tenga la obligación de probar el depósito ó la adulteración, arts. 2666 y 2667. En el Cód. de proc., [art. 1432 y 33] encontramos que la tercera de dominio no se admitirá cuando la ejecución se haya decretado en virtud de escritura pública, si no se funda también en escritura pública registrada y de fecha anterior á la que motivó la ejecución. Si esta se ha despachado respecto de alhajas ó muebles preciosos, no se admitirá la tercera de dominio si no se comprueba por medio de factura que concuerde con los asientos de los libros del que la espidió, y siendo las fechas anteriores al contrato ó documento de que se funde el negocio principal. En ambos casos queda absolutamente prohibida la prueba testimonial, salvo que el ejecutante consienta en que se rinda, art. 1434.—N. de los EE.—

CUARTA CAUSA DE ESCEPCION.

Consentimiento del adversario.

177. Despues de haber espuesto los casos en que cesa la exclusion de la prueba testimonial con aplicacion á los contratos, vamos á darnos cuenta del carácter mismo de esta exclusion. ¿Es acaso una de esas reglas de orden público, que no puede derogarse por voluntad de las partes? (Cód. Nap., art. 6). Esta cuestion, agitada desde el siglo XVI, no se ha decidido por nuestros Códigos modernos. Así, deberia dirigirse aquí al legislador la acusacion de incuria que le dirige d'Argentré, en una circunstancia semejante: "Admirabilis principum socordia, qui de his tandiu patiuntur dubitari, de quibus uno verbo constituere poterant."

La opinion, adoptada antiguamente en la mayor parte de las sentencias, consistia en atenerse á las palabras de las ordenanzas, reproducidas por el art. 1341 del Código: *No se recibirá prueba alguna de testigos, para sostener que la prohibicion se dirige direc-*

tamente al juez. No hay duda, se dice, que el motivo de la corrupcion ó soborno de los testigos, es inaplicable cuando la parte adversa consiente en tenerlos por buenos; pero subsistiendo en toda su fuerza el otro motivo, el peligro de multiplicar los procesos, la disposicion del Código es, pues, de orden público (1).

Concíbese hasta cierto punto esta jurisprudencia rigurosa en una época en que era nueva todavía la doctrina de la ordenanza de Moulins, y no habia aun pasado completamente á las costumbres judicia-rias. Entonces podia considerarse el consentimiento para la informacion como un negocio rutinario, mas bien que como una concesion formal. Pero desde que las exigencias de la ley sobre la prueba escrita se han hecho familiares á los litigantes, es mas difícil no ver una especie de confesion por parte del que consiente en dejar que se oiga á los testigos. Pues bien, no debe perderse de vista, que las convenciones verbales son perfectamente válidas en el fondo, y que bastaria para autorizar la informacion un principio de prueba por escrito. Siendo esto así, el consentimiento dado en juicio no tiene tanta fuerza como el indicio, por lo comun tan ligero que se adquiere con un principio de prueba. El argumento que se saca de estas palabras: *No se recibirá, etc.*, es muy débil, porque de que se dirija el texto en su redaccion á los jueces, no se sigue necesariamente que sea la orden absoluta, y que les esté prohibido recibir la prueba, aun en el caso en que la parte interesada en rechazarla, declarase que la admitia. Es necesario siempre volver á la cuestion de fondo. ¿Se halla directamente interesado en esto el orden público? No hay duda que la disposicion de que se trata se refiere á consideraciones de orden público, pero ¿no sucede lo mismo con el principio de que nadie puede ser distraido de sus jueces naturales, principio al cual, es, no obstante, facultativo renunciar? (Cód. de proc., art. 169). Para que sea nula toda convencion contraria, es necesario que la

1. Véase la nota anterior.—N. de los EE.—

ley sea tal, que no sea posible separarse de ella sin destruir el objeto que se ha propuesto, como cuando se trata de la obligacion de estender las capitulaciones matrimoniales antes del matrimonio. Pero aquí no hay nada parecido á esto. Todo lo que exige el interés público, es que la facultad de oponerse á la informacion sea siempre un arma que se halle á discrecion de las partes, pero no que las partes tengan obligacion de servirs de ella. Y por el solo hecho de depender siempre la prueba de semejantes convenciones de la buena fé del adversario, es poco de temer que se fien de ella habitualmente y que sean muy frecuentes tales procesos. Esta opinion, seguida ya por Jousse y por Duparc Poullain, autores tan juiciosos y de un entendimiento tan práctico, parece prevalecer en la jurisprudencia. Muchas sentencias del tribunal de apelacion (Bourges, 16 de Diciembre de 1826; Rennes, 25 de Febrero de 1841; Burdeos, 16 de Enero de 1846) (1), han juzgado *in terminis* que el consentimiento del demandado autoriza la informacion, y el tribunal de casacion ha decidido, que la parte que ha dado su adquiscencia á la sentencia interlocutoria que ordena la informacion, no puede atacarla despues de la sentencia definitiva (sent. den. de 31 de Marzo de 1847 y de 11 de Marzo de 1856). Una doctrina opuesta sobre este punto, doctrina que es difícil no admitir en el sistema de la exclusion absoluta, permitiria al demandado consentir, en apariencia, en una informacion inútil, reservándose la facultad de atacarla, si le era desfavorable, y de volver á ponerlo todo en cuestion. Así se recae precisamente en esa multiplicacion de procedimientos que se trataba sobre todo de evitar.

1. Otra sentencia del tribunal de Burdeos de 6 de Marzo de 1849, ha tratado de eludir la dificultad, autorizando el exámen, sin sujetarse á la forma de las informaciones de los testigos aceptados por ambas partes, en virtud de una especie de compromiso. Pero creemos con M. Devilleneuve [1849, part. II, pág. 514], que este término medio, que admite el testimonio en el fondo, sin la garantía de las formas de la informacion, debe ser desechado como poco conforme al verdadero espíritu de la ley.

Aunque por el derecho español constituido hasta el dia y que rige en la actualidad, no se admiten las reglas del derecho francés que prescribe se estienda escritura de las obligaciones cuyo importe asciende á cierta suma, ni en su consecuencia tampoco se admiten las escepciones á dicha regla, y por lo tanto, podriamos omitir toda advertencia sobre el motivo de escepcion que consiste en el consentimiento del adversario á que se prescinda de la regla mencionada, sin embargo, como segun indicamos en la adición inserta á continuacion del número 152, se requiere por la ley 114, tít. 18, Part. 3ª, y por las 2 y 3, tít. 16, libro 10 de la Nov. Recop., que se otorgue escritura pública de todos los contratos de enajenacion de bienes inmuebles, creemos deber advertir, que no podrá dejar de cumplirse esta disposicion, porque las partes se avengan á no otorgar escritura, por ser dicha prescripcion de orden público, puesto que, segun ya dijimos, se dirige á que se tome razon en la Contaduría ó registro de hipotecas en el término señalado por las leyes, con el objeto, no solo de evitar los fraudes de los que venden lo que no pueden, con perjuicio de tercero, sino tambien con el de asegurar el pago de los tributos. En las demás obligaciones sobre otra clase de bienes y con otros objetos que no afecten intereses de tercero ó del Estado ó no son de orden público, podrán introducir las partes las condiciones que tuvieren por convenientes en materia de contratos, puesto que la legislacion española es acaso de las que mas atienden á la voluntad de los contratantes en esta materia, segun se deduce de la ley 1ª, tít. 1º, lib. 10 de la Nov. Recop., que establece, que de cualquier manera que aparezca que uno quiso obligarse, quede obligado. (V. la adición inserta despues del núm. 152 y del 177.)—(N. de C.)

El Código civil con escepcion de los casos que hemos mencionado en las notas anteriores, no requiere formalidad alguna externa para la validez de los contratos, art. 1439.—N. de los EE.—

§. III. CASOS EN QUE SE ESTIENDE MAS LA EXCLUSION.

SUMARIO.

- 178. Preocupacion del legislador con el peligro de la multiplicacion de los procesos.
- 179. Restricciones especiales respecto de los arrendamientos.
- 180. En lo relativo á transacciones.
- 181. Respecto de particiones.
- 182. En cuanto á ciertos contratos mercantiles.

183. Sociedades de comercio distintas de las sociedades en participacion.

184. Origen de las reglas sobre la publicidad de las sociedades.

185. Sancion de estas reglas.

186. Abolicion de las sociedades tácitas [taisibles].

178. Si el legislador ha hecho cesar con frecuencia por varios motivos el rigor del principio que no admite la prueba testimonial de las convenciones, tambien algunas veces le ha agravado, rechazando absolutamente los testigos, por módico que sea el valor del litigio. Entonces evidentemente no tiene ya á la vista el peligro del soborno, sino solo el temor de que se multipliquen los procesos.

179. Por eso, segun la letra del art. 1715 del Código Napoleon, conforme al antiguo uso de París, no se puede probar por testigos un alquiler ó arriendo de casas ó bienes rurales que no se ha ejecutado en manera alguna. Era preciso agotar la fuente de innumerables contestaciones en una materia tan usual. El legislador, añadiendo que puede deferirse el juramento solamente al que niega el arriendo (art. 1715 citado), anuncia suficientemente la intencion de no admitir otra prueba que el juramento, y á lo mas, la confesion del demandado; en su consecuencia, debe rechazarse el uso de la prueba testimonial, aun en el caso de que hubiera un principio de prueba por escrito (Caen, 23 de Marzo de 1840; Rouen, 18 de Febrero y 19 de Marzo de 1841). Pero ¿se podrá oír á testigos sobre el hecho mismo de la ejecucion del arriendo, cuando se pone en duda? Del sistema de la ley parece resultar necesariamente la negativa: "atendiendo," dice con sumo acierto una sentencia de casacion de 14 de Enero de 1840, "que admitir á probar por medio de testigos hechos que se consideran como principio de ejecucion de un arriendo verbal, seria admitir como consecuencia necesaria la prueba testimonial de un arriendo verbal, prueba formalmente prohibida por la ley." Por lo demás, podrá probarse la ejecucion por confesion de la parte, y especialmente por su correspondencia (Sent. den. de 5 de Marzo de 1856).

En cuanto á la prueba de las cláusulas de un arriendo, cuya existencia consta, debe distinguirse entre el precio y las demás condiciones. En cuanto al precio, el locador es creído bajo su juramento, salvo al locatario provocar un juicio pericial (ibid., artículo 1716). En cuanto á las demás condiciones, debemos atenernos al derecho comun y no autorizar su prueba por medio de testigos, sino en el caso de que el interés de la controversia no esceda de ciento cincuenta francos; en el caso contrario, se recae bajo el imperio de la regla que prescribe se otorgue escritura de todo contrato. Aun cuando no se haya fijado la jurisprudencia sobre este último punto, nos parece ofrecer tanta menor dificultad, cuanto que la cláusula mas importante, la de la duracion del arriendo, se halla suplida por la ley (ibid., artículos 1736 y 1774), á falta de prueba en forma de la convencion ó contrato. No es, pues, necesario recurrir á la prueba testimonial (1).

¿Deberá deducirse de los principios que acabamos de sentar, que un propietario que hubiera dejado ocupar durante cierto tiempo su casa ó su campo, sin hacerse entregar ningun escrito, no tuviera ningun medio de obtener una indemnizacion del arrendador bastante descarado para negar la existencia del arriendo? La dificultad habia sido prevista y resuelta en tiempo de Boiceau, que concede, en este caso, al propietario una accion *in factum* contra el ocupante, á quien se consideraba, no como arrendador sino como detentador de la cosa ajena: "Petitio hoc modo facta," dice (part. 1, cap. 16, núm. 2), *contractum non respiciet, qui testium probationem admitteret, sed nudam tantum et injustam occupationem que occupantem ex quasi contractu, vel cuasi delicto, obligasse videtur.*" Y esta decision judicial ha sido despues universalmente admitida (V. Jousse, sobre la Ord. de 1667, tít. XX, art. 4). En el dia,

1. Ya hemos dicho que cuando en el arrendamiento la renta pasa de 300 pesos anuales debe otorgarse por escrito, y que siendo de predio rústico cuando la renta pase de 1000 pesos anuales, debe otorgarse en escritura pública, artículos 3079 y 80 Cód. civ. — N. de los EE. —

el art. 1382 del Código Napoleon es el que reemplaza la accion *in factum* de Boiceau (Orleans 12 de Febrero de 1842).

180. Segun el mismo espíritu se halla concebida la disposicion que prescribe que se estienda por escrito el contrato de transaccion (Cód. Napol., art. 2044), cuya verdadera trascendencia se indica en este pasaje del informe del tribuno Albisson: "Debiendo terminar la transaccion un proceso, se hubiera arriesgado originar otro nuevo, dejando depender su efecto de la solucion del problema sobre la admisibilidad ó los resultados de una prueba testimonial." La ley ha querido, pues, escluir totalmente la prueba por testigos; de donde se deduce la consecuencia, de que esta prueba no es nunca admisible, aun cuando el valor del litigio no esceda de ciento cincuenta francos (Caen 9 ventoso, año VIII), ó aun cuando haya un principio de prueba por escrito (1) (Caen, 12 Abril 1845). Sin embargo, el escrito no es de esencia de la transaccion; la prueba por medio de testigos es solo la sospechosa; así la mayor parte de las sentencias (Bruselas, 10 de Diciembre de 1810; Nancy, 19 de Julio de 1837; Limoges, 6 de Febrero de 1845) han admitido la prueba de la transaccion verbal por medio del juramento y del interrogatorio sobre hechos y artículos. Además, el motivo ó razon de que un acto destinado á cortar toda contestacion no debe ser objeto de una prueba difícil, siendo verdadero en materia mercantil, y siendo la transaccion un acto de comercio, la decision en nuestro juicio deberia ser la misma (2).

181. La ley no se explica de un modo tan terminante en lo relativo á la particion de bienes. El art. 816 del Cód. Napoleon dice, que puede pedirse la particion, si no ha habido una *acta de particion* ó posesion suficiente para adquirir la prescripcion. Segun

varias sentencias, la mas reciente de las cuales se ha dado por la audiencia de Burdeos el 20 de Noviembre de 1852, no ha tratado el Código de hacer derogacion alguna al derecho comun; por *acta de particion*, debe entenderse *convencion* ó contrato de particion, y admitir á justificar una particion verbal á quien pudo procurarse un principio de prueba por escrito. Pero esta interpretacion se halla desmentida por las palabras de Simeon, que, presentando el voto del Tribunado al cuerpo legislativo, se expresó en estos términos: "Nunca hay particion de mero hecho; siempre es necesario una *acta* que la regule, á menos que la posesion separada que se hubiera tenido, no se transforme en título por medio de la prescripcion." Se comprende en efecto, que la particion, siendo una operacion esencialmente compleja, no pueda acreditarse sin peligro por medio de la prueba testimonial. Así lo deciden tambien la mayor parte de las sentencias, y especialmente una de casacion del 6 de Julio de 1836.

182. Finalmente, hay contratos mercantiles, respecto de los cuales ha creído la ley deber, no solamente suprimir la latitud ordinariamente concedida á la jurisdiccion consular, sino tambien escluir la prueba testimonial por la misma tasa porque se la admite por derecho comun. Por eso, ciertos contratos marítimos, especialmente el contrato de seguros (Cód. de Com., artículo 332), deben *estenderse por escrito*. Siendo estas espresiones las mismas que se han empleado para la transaccion, es difícil creer que se les haya querido dar otro sentido. No podemos, pues, participar de la opinion de los autores que consideran estos contratos como solemnes, y admitiríamos respecto de ellos, la confesion y el juramento, como se ha decidido en lo concerniente á la transaccion y al arriendo que no se ha llevado á efecto. Pero ni la confesion ni el juramento pueden invocarse en perjuicio de tercero. Segun opinion de Emerigon, reproducida por Massi (Derecho com., tom. VI, núm. 203), seria preciso asimilar al contrato de seguro, el préstamo á la gruesa; mas por nuestra parte, estamos dispuestos á creer

1. Con mas razon, cuando se trata de un acto solemne, tal como la donacion, no es permitido modificar sus cláusulas por medio de la prueba testimonial, aun cuando hubiera principio de prueba por escrito. [Cas. 6 de Junio de 1835].

2. En otra nota dijimos que el Código civil exige que las transacciones cuyo interés esceda de 300 pesos, es preciso que se haga constar por escrito si proviene controversias futuras, art. 3093. — N. de los EE. —

por el contrario, atendiendo á la analogía que se advierte en los artículos 311 y 312 del Código de Comercio, que no se exige escrito sino en virtud del privilegio del prestador, y en su consecuencia, es admisible la prueba por testigos entre el que pide prestado y el que presta á la gruesa (1).

183. Debemos ahora detenernos, especialmente en una materia de gran importancia práctica, en la prueba de las sociedades mercantiles. No queremos hablar de las asociaciones en participacion, que por su poca importancia se han colocado entre los negocios mercantiles ordinarios, respecto de los cuales es siempre admisible la prueba por medio de testigos (*ibid.*, artículo 49), sino de las demás sociedades de comercio, que es sobre las que ha establecido la ley reglas especiales.

184. El primer germen de las disposiciones del Código de Comercio sobre la publicidad de las sociedades (2), se encuentra en la legislación del siglo XVI. En 1599 prescribió la ordenanza de Blois (art. 357) entre los extranjeros, el registro de las compañías en los registros de las bailías, de las senescalías y de las fondas comunes de las poblaciones. Esta prescripción, dirigida sobre todo contra los italianos que hacían entonces casi todo el comercio del reino, se hallaba establecida también en las relaciones de los asociados entre sí; á falta de registro, no podían tener acción alguna unos contra otros, (art. cit., §. 357). El art. 414 de la ordenanza de 1629, sometió á los nacionales á la misma obligación. Y cuando recibió el comercio su primer Código en la ordenanza de 1673, se estableció de un modo general que se redactase toda sociedad por escrito, y que la falta de registro ocasionara la nulidad, ya respecto de los asociados, ya de los terceros. (*Título de las sociedades*, arts. 1 y 2). Este rigor extremo

1. En materia civil, se exige igualmente el escrito respecto de terceros en el contrato de fianza [Cód. Nap., arts. 2074 y 2085]. Pero entonces la prueba testimonial entre las partes está sometida á la restricción ordinaria, no versando la diferencia sino sobre la estension de la exclusion.

2. Sobre este punto, como sobre todo lo concerniente á la historia de las sociedades civiles y mercantiles, se consultará el *Contrato de sociedad* de M. Troplong.

impidió que las disposiciones de la ordenanza llegaran á practicarse, y desde el 11 de Julio de 1680, mandó una providencia del Parlamento de París que tuvieran ejecución las sociedades no registradas. Por eso nos dice Pothier (*Sociedad* núm. 82), que habían caído en desuso las formalidades del registro. Finalmente, el Código de Comercio ha renovado con mas eficacia esta vez la prescripción de que se redacten por escrito y se publiquen las sociedades mercantiles (artículos 41 y 42).

185. Pero ¿cuál debía ser la sancion de esta regla? Era sumamente injusto, que se pudiese invocar respecto de terceros la falta de formalidades establecidas precisamente para proteger sus intereses. Así, los redactores del Código de Comercio, conforme á las observaciones hechas sobre la ordenanza por la cámara de comercio de Normandía, después de haber exigido la observancia de estas formalidades bajo pena de nulidad, respecto de los interesados, han añadido que no pueda oponerse á terceros por los asociados la falta de alguna de ellas. Así, el principio que exige ciertas solemnidades para que se reconozca la existencia de una sociedad mercantil, se aplica en todo su rigor, ya cuando quieren los asociados oponer á terceros la existencia de la sociedad, ya también cuando quieren prevalerse de esto unos contra otros; pero cuando obran los terceros contra los asociados por razon de la sociedad, se recae en el derecho comun sobre materia mercantil, es decir, que se tiene una latitud indefinida para la prueba. Es preciso confesar que sería bastante fundado en razon, admitir igualmente, en las relaciones respectivas de los asociados, que ninguno pudiera prevalerse de una falta que es comun á todos. Desgraciadamente el Consejo de Estado no ha tenido en cuenta las reclamaciones que origina sobre este punto la Ordenanza de 1673, y no ha querido limitarse á imponer una multa, como se le había propuesto. Mantuvo, pues, con conocimiento de causa la sancion exorbitante de la nulidad de la convicción. Con mucho mas motivo se debe

admitir la facultad de invocar la nulidad respecto de los acreedores de los asociados, acreedores que no incurren de modo alguno en falta (cas. 18 de Marzo de 1851).

Sin embargo, por un temperamento equitativo, no se decide aquí lo que se decidiría respecto de un acto verdaderamente solemne, de un contrato de matrimonio, por ejemplo, que no estuviera revestido de autenticidad; contrato que no produciría efecto alguno ni para lo pasado, ni para el porvenir. Reconócese que ha habido hasta el día en que se ha pronunciado la nulidad, una comunidad de hecho, que se liquida segun las bases en que se habían convenido las partes. (V. sent. den. de 13 de Junio de 1832 y de cas. de 29 de Junio de 1841). Pero no podrían producir efecto alguno las estipulaciones contrarias al derecho comun, tales como la renuncia á apelar de las decisiones arbitrales (cas. 29 de Junio de 1843), y la prohibicion respecto de los asociados, de formar parte de asociacion alguna de la misma naturaleza (cas. 4 de Enero de 1853). El deseo de eludir las consecuencias iníquas de semejante disposicion, hizo ir á la jurisprudencia mucho mas lejos. Tribunales de apelacion (V. la sent. de Grenoble del 21 de Julio de 1823 y de Burdeos de 16 de Diciembre de 1829), y el tribunal de casacion mismo (V. sobre todo la sent. den. de 6 de Junio de 1831), consideraron la nulidad como pudiendo cubrirse entre los asociados por medio de la ejecucion voluntaria de las convenciones sociales. Para admitir esta escepcion de incontestacion, sería preciso atenderse únicamente al interés de los miembros de la sociedad, pero entonces se correría el peligro de probar demasiado; porque, si no se trata sino de este interés respectivo, carece de objeto la misma nulidad, puesto que los asociados no necesitan otra manifestacion exterior para instruirse de la convencion que formaron. Solo ha podido introducirse la nulidad por habérsela considerado como de orden público, para asegurar por medio de una sancion enérgica, la observancia de las formas exigidas. Es

pues preciso suscribir, por temible que sea, á la doctrina consagrada en otras sentencias (V. entre otras, la de 30 de Enero de 1839 y la de cas. de 31 de Diciembre de 1844), segun las cuales, no puede cubrirse la nulidad por una ratificacion expresa ó tácita (1).

Si la jurisprudencia trata de atenuar el rigor del art. 42 del Código de Comercio en cuanto á las relaciones de los asociados entre sí, considera, al contrario, tan favorable la disposicion que permite á los asociados prevalerse, respecto de los terceros, de la omision de las formalidades legales, que propende á aplicarla también á las sociedades civiles. Tal es la doctrina de una sentencia denegatoria de 23 de Noviembre de 1812, segun la cual el artículo 1834 del Código Napoleon que exige la estension por escrito cuando el objeto es de valor de mas de ciento cincuenta francos, no podría oponerse á los terceros que hubieran contratado con una sociedad públicamente conocida, cualquiera que fuese su carácter. Aun cuando sea peligroso argüir del derecho especial al derecho comun, debe convenirse en que hay en estas dos hipótesis la misma razon para decidir. Cuando una asociacion cualquiera, aunque tuviese por objeto especular con inmuebles, como la explotacion de una mina, ha funcionado durante cierto tiempo á vista y paciencia de todos, sería sumamente duro subordinar á la representacion de un acto social escrito la validez de empeños que contrajo con terceros. No se trata aquí de un hecho que haya pasado en cierto modo en un instante indivisible, como el préstamo de una cantidad en dinero, sino de una serie de operaciones que constituyen, respecto de la sociedad, una especie de posesion que puede sin peligro probarse contra ella con el auxilio de la prueba testimonial.

1. Por sentencia denegatoria de 28 de Febrero de 1859, se ha establecido sobre un caso muy delicado, el de una sociedad no legalmente publicada que hizo un arriendo por el acta social con uno de los asociados. El tribunal de casacion decidió que debería considerarse al asociado arrendador como un tercero, puesto que el arriendo tiene una existencia distinta de la de la sociedad.