

ACCIONES RELATIVAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Las acciones que nacen del contrato de arrendamiento son: la acción *locati* para el locator (*locator*), y la acción *conducti* para el locatario (*conductor*). Acciones de buena fe, que, por la extensión que les da este carácter, sirven para reclamar todos los resultados que se derivan equitativamente (*ex æquo et bono*) del contrato ó de sus pactos accesorios. — Si las partes hubiesen garantido algunas de sus obligaciones por medio de estipulaciones, tendrían, además, las acciones que nacen de las estipulaciones.

Hallamos en el edicto del pretor una acción é interdictos particulares, que se refieren al arrendamiento de bienes rurales ó de casas, y que tienen por objeto, no ya la reclamación de los derechos personales de obligación que resultan del contrato, sino la de ciertos derechos reales, dados en seguridad de la ejecución de estas obligaciones. — Respecto del arrendamiento de los bienes rurales: 1.º La acción serviana (*serviana actio*), introducida por el pretor Servio, acción real (*in rem*), por medio de la cual el locator de un fundo rural reclama, ya contra el arrendatario, ya contra todo tercero detentador, los objetos del arrendatario, especialmente obligados al pago del arrendamiento, para obtener la restitución de ellos, si no se quiere mejor pagarle (1). Esta acción es notable, porque es el origen de la acción hipotecaria. 2.º El interdicto Salviano (*interdictum salvianum*), introducido por el pretor Salviano, por medio del cual el locator de un fundo real reclama los mismos objetos para hacerse dar la posesión de ellos *adipiscendæ possessionis causa* (2). Esta acción y este interdicto son exclusivamente propios del arrendamiento de bienes rurales; é importa observar que se aplican, no á todas las cosas que lleva el arrendatario á la finca arrendada, sino sólo á las que han sido obligadas por convención especial, lo mismo que á los productos del fundo. — En cuanto al arrendamiento de las casas, se extendió á ellas con posterioridad la acción serviana, bajo las calificaciones de acción útil, ó de acción cuasi-serviana ó hipotecaria (*quasi-serviana, hypothecaria actio*), y ha sido aplicada á todos los objetos llevados á la casa por el locatario, cuyos objetos han sido consi-

(1) Lib. 4. tit. 6. § 7.

(2) Lib. 4. tit. 15. § 3. — Gay. Com. 4. § 147. — Dig. 43. 33; y Cod. 8. 9. De salviano interdicto.

derados como obligados tácitamente en seguridad del alquiler (1). — Por su parte el locatario de una casa, que ha pagado lo que debía por alquiler y cumplido todas sus obligaciones, tiene contra el arrendador ó propietario un interdicto especial, cuyo texto nos ha conservado el Digesto: el interdicto *de migrando*, para impedir al arrendador que ponga obstáculo á que salga con todos los objetos que le corresponden (2).

El contrato formado para el establecimiento de una enfiteúsis produce, desde la constitución del emperador Zenon, en beneficio tanto del uno cuanto del otro contratante, una acción particular, *actio emphyteuticaria*, por la cual pueden reclamar uno contra otro la ejecución de las obligaciones que han contraído. — Una vez establecido el derecho real de enfiteúsis, aunque el enfiteuta no sea propietario, se le concede, por la protección de este derecho, pero sólo bajo la calificación de *acciones útiles*, las acciones atribuidas comúnmente al propietario (*utilis vindicatio, utilis Publiciana, utilis confessoria vel negatoria, etc.*); y puede ejercitar esta vindicación útil aún contra el propietario. En efecto, el derecho romano no ha distinguido nunca claramente, como puede y debe hacerlo la ciencia analítica, el derecho real de enfiteúsis, y no lo protege sino por medios indirectos, por analogía con la propiedad.

El mismo favor se concedía al superficario (3).

TITULUS XXV.
DE SOCIETATE.TÍTULO XXV.
DE LA SOCIEDAD (4).

Varias personas pueden convenir en que ha de haber entre ellas una cierta comunidad de bienes. Esta convención, que en su principio sólo ha debido verificarse como una operación puesta en ejecución por las partes, como lo indican las expresiones *in societatem coire*, fué desde luego admitida por el derecho civil romano, como obligatoria por el solo consentimiento de las partes. Por consiguiente, corresponde á la clase de los contratos consensuales, bajo el nom-

(1) Dig. 29. 2. *In quibus causis ping.* 4. f. Nerat. — Cod. 4. 65. *De locat. et cond.* 3. const. de Alejandro.(2) Dig. 43. 52. *De migrando.*(3) Dig. 6. 3. *Si ager vectigalis, id est emphyteuticarius petatur.* — Dig. 6. 1. *De rei vindicat.* 75 á 75. f. Ulp. y Paul. — 6. 2. *De public. in rem. act.* 12. § 2. f. Paul. — 8. 1. *De servitut.* 16. f. Julian. — 43. 18. *De superfic.* 1. §§ 3 y 4. f. Ulp.(4) Gay. Com. 3. §§ 148 y sig. — Paul. Sent. 2. 16. *Pro socio.* — Dig. 17. 2; y Cod. 4. 37. *Pro socio.*

bre de contrato de sociedad (*societas*). Produce entre los asociados obligaciones reciprocas (*ultra citroque*), que deben apreciarse segun la buena fe (*ex æquo et bono*); y que son, no distintas en dos representaciones diferentes, como en la venta y en el arrendamiento, sino de una misma naturaleza para todos. Así los contratantes tienen todos el mismo nombre: asociados (*socii*), y el contrato se halla provisto de una sola y única accion: la accion *pro socio*, que se da á cada uno de ellos.

La sociedad puede distinguirse en muchas especies, segun la naturaleza ó la extension de los bienes que forman el objeto de ella.

Societatem coire solemus aut totorum honorum, quam Græci specialiter κοινωπραξίαν appellânt, aut unius alicujus negotiationis, veluti mancipiorum emendorum vendendorumque, aut olei, vini, frumenti, emendi vendendique.

Se forma ordinariamente una sociedad, ya de todos los bienes, llamada especialmente por los griegos κοινωπραξίαν, ya para una negociacion determinada, como, por ejemplo, para comprar y vender esclavos, aceite, vino ó trigo.

Este texto, tomado de la Instituta de Gayo, indica la division principal de las sociedades en dos clases, segun que son universales ó particulares. Pero ocurren sus divisiones; y si adoptamos las que nos presenta Ulpiano, distinguiremos cinco especies de sociedades:

1.º *Societas universorum bonorum*: Sociedad universal de todos los bienes, por la cual todos los bienes de los contratantes, de cualquier manera que los hayan adquirido ó que los adquieran, con tal que sea de un modo lícito, se ponen en comun. Esta sociedad produce el efecto singular de que en el instante mismo del contrato, y sin ninguna tradicion, la propiedad y los derechos reales que tenia cada socio se comunican entre todos ó á todos. «*In societatem omnium bonorum omnes res quæ cocuntium sunt, continuo communicantur; quia, licet specialiter traditio non interveniat, tacita tamen creditur intervenire*» (1);

2.º *Societas universorum quæ ex quæstu veniunt*: Sociedad universal de todas las ganancias, ó para usar una palabra que se acerca más á su origen latino, sociedad universal de adquisicion (*quæstum*): lo que comprende todos los beneficios que procedan de los actos y las operaciones de los asociados, con tal de que sean lícitas: «*Quæstus enim intelligitur, dice el jurisconsulto Paulo, qui ex opera*

(1) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 1. § 1. f. Ulp.; 2. f. Gay.; 3. pr. y § 1. f. Paul.

cujusque descendit»; como, por ejemplo, compras, ventas, arrendamientos ú otros actos; pero no herencias, legados ó donaciones, porque en esto no se descubre obra del asociado. Esta sociedad se reputa siempre formada cuando las partes no han determinado nada (1);

3.º *Societas negotiationis alicujus*: formada para algun negocio determinado, como lo explica nuestra texto;

4.º *Societas vectigalis*: para el arrendamiento de las rentas públicas (*vectigal*); la que no es más que una especie particular de la sociedad anterior, colocada aparte, porque tiene algunas reglas especiales;

5.º *Societas rei unius*: cuando un solo objeto ó algunos objetos determinados se ponen en comun (2). Pero la propiedad de ellos no se comunica por el solo efecto del contrato: en este punto se permanece en las reglas ordinarias relativas á la adquisicion (3).

Por lo demas, lo que ponen los socios pueden ser partes iguales ó desiguales, y consistir en cosas de una misma ó de diferente naturaleza: dinero, objetos corpóreos, créditos, y aun solo trabajo ó industria (4), con tal que no se trate de cosas ó actos ilícitos ó inmoraes. «*Generaliter enim traditur, dice Ulpiano, rerum inhonestarum nullam esse societatem*» (5).

Las obligaciones principales de los asociados, unos respecto de otros, consisten en presentar la parte que á cada uno corresponde, ó el trabajo ó la industria prometidos por ellos á la sociedad, y repartir entre ellos, en la proporcion establecida, las ganancias ó las pérdidas.—Los tres párrafos que siguen exponen la manera con que puede establecerse esta proporcion.

I. Et quidem si nihil de partibus lucri et damni nominatim convenit, æquales scilicet partes et in lucro et in damno spectantur. Quod si expressæ fuerint partes, hæ servari debent. Nec enim unquam dubium fuit quin valeat conventio,

1. Si la convencion no ha fijado las partes de los asociados en las ganancias y en las pérdidas, estas partes serán iguales. Si se han fijado, habrá que atenerse á lo fijado. Nunca, en efecto, se ha dudado de la validez de esta convencion,

(1) Dig. 17. 2. *Pro socio*. f. 7 á 15 de Ulpian. y de Paul.

(2) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 5. pr.; y 7. f. Ulp. «*Societates contrahuntur sive universorum bonorum, sive negotiationis alicujus, sive vectigalis, sive etiam rei unius.*»—«*Si non fuerit distinctum, videtur coita esse universorum quæ ex quæstu veniunt.*»

(3) Ibid. 53. pr. y § 1. f. Ulp.

(4) Ibid. 5. § 1. f. Ulp.

(5) Ibid. 57. f. Ulp.

si duo inter se pacti sunt ut ad unum quidem duæ partes et lucri et damni pertineant, ad alium tertia. que de dos asociados, el uno tenga las dos terceras partes de ganancias y pérdidas, y el otro sólo una tercera.

Æquales scilicet partes: lo que debe entenderse indudablemente, en derecho romano, de una igualdad absoluta: es decir, de una parte viril igual para cada asociado, y no de lo que se llama una igualdad proporcional á lo que haya puesto cada uno: interpretacion que algunos comentadores se han empeñado vanamente en introducir. En efecto, el fragmento de Ulpiano, que reproduce la regla enunciada en nuestro texto, explica, sin réplica posible, el sentido de las palabras *æquas partes*; y en una multitud de diferentes fragmentos las encontramos con la misma acepcion (1). Estas palabras dicen, no que las partes sean proporcionales, ó, si se quiere, iguales á lo puesto, sino que sean iguales entre sí. Por otra parte, uno ó muchos de los asociados pueden no haber puesto más que su trabajo, que su industria: en este caso, ¿cómo aplicar la regla de la igualdad proporcional á falta de convencion? Esto no sería posible sino en el caso de que la jurisprudencia romana hubiese, como nuestro Código civil (artículo 1853), atribuido un valor legalmente presunto á la imposicion ó puesta industrial: mas esto es lo que aquélla no ha hecho en ninguna parte.

Por lo demas, los asociados pueden convenir en partes desiguales: esto no se ha dudado nunca, dice nuestro texto: «*Nec enim unquam dubium fuit*», lo que Ulpiano, sin embargo, no justifica sino en cuanto unos hayan llevado á la sociedad más que otros, ya en dinero, ya en industria, ó ya en cualquiera otra cosa (2).

II. De illa sane conventione quæsitum est, si Titius et Seius inter se pacti sunt ut ad Titium lucri duæ partes pertineant, damni tertia; ad Seium duæ partes damni, lucri tertia, an rata debeat haberi conventio? Quintus Mutius contra naturam societatis talem pactionem esse existimavit, et ob id non esse ratam habendam. Servius Sulpi-

2. Pero se ha promovido cuestion acerca de la convencion siguiente: Habiendo convenido Ticio y Seyo que al primero correspondieran los dos tercios de la ganancia y el tercio de la pérdida, y á Seyo los dos tercios de la pérdida y el tercio de la ganancia, ¿esta convencion deberá sostenerse? Quinto Murcio la consideraba como

(1) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 29. pr. f. Ulp.; 6. f. Pomp.; 76. f. Procul. — 6. 1. *De rei vindict.* 8. f. Paul. — 34. 5. *De reb. dub.* 7. § 2. f. Gay. — 36. 1. *Ad S. C. Trebell.* 23. f. Julian. — 39. 2. *De damn. infect.* 15. § 18; y 40. § 4. f. Ulp. — 46. 5. *De solut. et liber.* 5. § 2. f. Ulp.

(2) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 29. pr. f. Ulp.

tius, cujus sententia prævaluit, contra sensit: quia sæpe quorundam ita pretiosa est opera in societate, ut eos justum sit conditione meliore in societatem admitti. Nam et ita coiri posse societatem non dubitatur, ut alter pecuniam conferat, alter non conferat, et tamen lucrum inter eos commune sit; quia sæpe opera alicujus pro pecunia valet. Et adeo contra Quinti Mutii sententia obtinuit, ut illud quoque constiterit, posse convenire ut quis lucri partem ferat, de damno non teneatur, quod et ipsum Servius convenienter sibi existimavit. Quod tamen ita intelligi oportet, ut si in aliqua re lucrum, in aliqua damnum, allatum sit, compensatione facta solum quod superest intelligatur lucri esse.

contraria á la naturaleza de la sociedad; y, por consiguiente, como incapaz de sostenerse. Servio Sulpicio, cuya opinion ha prevalecido, juzgaba lo contrario: porque frecuentemente la industria de ciertos socios es de tal modo estimable para la sociedad, que es justo admitirlos bajo mejores condiciones. En efecto, no se duda que pueda formarse una sociedad de tal manera que el uno ponga en ella dinero sin que el otro lo ponga, y que, sin embargo, sea comun entre ellos la ganancia: porque frecuentemente la industria de un hombre equivale al dinero. De esta manera, la opinion contraria á la de Quinto Mucio ha prevalecido de tal modo, que aún es constante que se puede convenir en que uno de los socios tenga parte en el beneficio sin tenerla en la pérdida. Esto debe entenderse, sin embargo, en el sentido de que si ha habido beneficio en algun negocio y pérdida en otro, se haga compensacion, y el residuo sólo se contará como beneficio.

Resulta de este párrafo, y segun controversia habida entre los juriconsultos romanos, que los contratantes pueden convenir en partes diferentes en la pérdida que en la ganancia; ó aún convenir que uno ó algunos de ellos participaran de la ganancia sin participar de la pérdida.—Pero la sociedad en que uno de los socios fuese absolutamente excluido de los beneficios, sería nula. Sería la sociedad del leon con los demas animales de la fábula: por eso los juriconsultos romanos la llamaban sociedad leonina (*leonina*) (1).

III. Illud expeditum est, si in una causa pars fuerit expressa, veluti in solo lucro vel in solo damno, in altera vero omissa, in eo quoque quod prætermisum est, eandem partem servari.

3. Es evidente que si la convencion no ha expresado más que la parte en un solo sentido, por ejemplo, en la ganancia ó en la pérdida sólo, la parte, en el sentido que se omite, es la misma.

(1) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 29. §§ 1 y 2. f. Ulp.; y 30. f. Paul.

En vez de fijar las partes, los mismos contratantes podrían someter esto al arbitrio de un tercero; y la determinación de éste sería observada, á ménos que fuese manifiestamente contraria á la equidad (1).

La sociedad es un contrato complejo, que contiene por fuerza entre los socios una especie de mandato, de autorización tácita de administrar, unos por otros, los bienes ó intereses puestos en comun; y aún la necesidad de un mandato expreso, cuando se trata de salir ó traspasar los límites de los actos de pura administración, ó de confiar la gestión á uno ó algunos de los asociados exclusivamente. Mas los principios del derecho romano acerca del mandato, y, en general, acerca de todo lo que se refiere á la representación de una persona por otra en los actos jurídicos, tienen en esta materia su influjo; y es preciso distinguir con cuidado la consecuencia de los actos con respecto á los asociados, ya entre sí, ya en sus relaciones con terceras personas.—1.º Respecto de los socios entre sí: el que ha administrado, en un punto cualquiera, por la sociedad, tiene contra cada uno de los demas, en proporción á la parte de cada uno de éstos, derecho para hacerse indemnizar de los gastos, obligaciones, y en general de todas las pérdidas personales que haya experimentado por razón de la sociedad (2). Por su parte está obligado hácia cada uno de sus consocios á dar cuentas y á participar á cada uno, con arreglo á su parte, el provecho obtenido, y restituir con intereses lo que hubiese empleado en provecho suyo, ó lo que estuviese en el caso de traer (3). Los unos y los otros son responsables entre sí, no sólo del dolo, sino también de sus faltas; sin embargo, la falta (*culpa, desidia, negligentia*) no se apreciará respecto de él por la exactitud y cuidados del padre de familia más diligente, sino por su diligencia personal en sus negocios propios, como nos lo explica el último párrafo de nuestro texto, tomado de Gayo (4). — 2.º Respecto de los socios en sus relaciones con terceras personas, al principio romano de que las obligaciones no pueden contraerse ni de un modo activo ni pasivo por persona intermedia; que el crédito y la obliga-

(1) Ibid. 6. f. Pompon.; y 76 á 80. f. Pro ul. y Paul.

(2) Ibid. 27. 28 y 38. f. Paul.; 52. §§ 4, 12 y 15. f. Ulp.; 60. § 1. f. Pomp.; 61. f. Ulp.; 65. § 13 y 67. pr. y § 2. f. Paul.

(3) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 21 y 52. f. Ulp.; 74. f. Paul. — 60. pr. f. Pomp.; y 22. 1. *De usur*. 1. § f. Papin. Véase por tanto: Dig. *h. tit.* 67. f. Paul.

(4) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 52. §§ 1, 2 y 3. f. Ulp.; 72. f. Gay.

ción sólo existen entre aquellos mismos que han sido partes en el contrato que les ha dado origen; este principio, repito, recibe su aplicación en la sociedad. Así por regla estricta: por una parte el socio que ha contratado con un extraño tiene sólo contra éste los derechos y las acciones que resultan del contrato; y por el contrario, el extraño sólo contra él tiene acción. Esta regla es invariable, y no se da acción ni á los socios contra un tercero, ni á éste contra los socios, sino con arreglo á las modificaciones comunes introducidas por la jurisprudencia y por el derecho pretoriano en el derecho estricto. Por ejemplo, para los socios, si no pueden salvar sus intereses, sino procediendo ellos mismos contra el tercero (1); ó para el tercero, si la cosa se ha convertido en provecho de los socios (2), si el que es administrado puede ser considerado como su encargado (*institor ó exercitor*) (3), y en general en todos los casos en que se concedan acciones útiles ó pretorianas en semejantes circunstancias. — Por lo demas, el contrato de sociedad sólo existe entre los que lo han formado. Si, pues, uno de los socios se sustituye ó asocia un tercero, este negocio sólo es de él y del tercero, cuyo negocio resolverán entre sí por los medios ordinarios, ya del contrato que hayan hecho, ya de la cesión de acciones; pero que no produce ningún vínculo de derecho para los demas socios; porque, como dice Ulpiano, «*socii mei socius meus socius non est*» (4).

El contrato de sociedad puede recibir variedades diversas: puede formarse sin limitación de término, ó bien hasta cierto tiempo ó desde cierto tiempo, ó aún bajo de condición. «*Societas coiri potest vel in perpetuum, id est, dum vivunt, vel ad tempus, vel ex tempore, vel sub conditione*», dice Ulpiano (5). Pero no hay sociedad eterna: «*Nulla societatis in æternum coitio est*», según la expresión de Paulo (6): en el sentido de que independientemente de una multitud de causas que puedan disolverla, ninguno de los socios puede ser obligado á continuar en ella contra su voluntad: «*In communio-*

(1) Dig. 14. 3. *De instit. act.* 1. f. Ulp.; y 2. f. Gay.

(2) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 82. f. Papin. «*Jure societatis per socium ære alieno socius non obligatur: nisi in communem arcam pecuniæ versæ sint.*»

(3) Lib. 4. tit. 7. *Quod cum eo contractum est*. Dig. 14. 1. *De exercitoria actione*; y 14. 3. *De institoria actione*.

(4) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 19 á 23. f. Ulp. y Gay.

(5) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 1. pr. f. Ulp. — Justiniano, en la constitución 6 del Código (4. 37. *Pro socio*), nos presenta como habiendo producido duda entre los antiguos la cuestión de saber si una sociedad podía formarse bajo condición; y la resuelve afirmativamente.

(6) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 70. f. Paul.