

RESÚMEN DEL LIBRO TERCERO.

(DESDE EL TÍT. XII AL XXIX.)

DE LAS OBLIGACIONES.

Noción, sujetos y objetos de la obligación.

La obligación constituye lo que se llama hoy derechos *personales*.

Se define en la Instituta «*Juris vinculum, quo necessitate adstringimur alicujus solvendæ rei, secundum nostræ civitatis jura.*» Los principales términos técnicos que á ellas se refieren en el lenguaje del derecho, están tomados de esta figura de lenguaje: un vínculo, una ligadura, que sujeta una persona á otra.—En ella hallamos indispensablemente como sujetos del derecho dos personas: la una sujeto activo, que se llama *creditor*, acreedor (de *credere*, tener confianza, dar crédito); la otra sujeto pasivo, llamada *debitor*, deudor.

El objeto de la obligación se dirige siempre en definitiva á una cosa que se trata de suministrar (*alicujus solvendæ rei*), tomando la palabra *cosa* en su más amplia acepción jurídica. *Dare, facere, præstare*, son tres palabras cuya reunion es constante en las fórmulas del derecho romano, para abrazar en toda su generalidad el objeto que pueden tener las obligaciones. *Dare* se refiere únicamente á la traslación de la propiedad romana; *præstare* es la expresión más general, aplicable á toda especie de ventaja que se trata de proporcionar; en una palabra, á toda especie de *prestation*, ya de cosas, ya de derechos, ya de hechos positivos ó negativos.

Diversas especies y efectos de la obligación.

La definición romana de la obligación sólo se aplica á la obligación existente según el derecho civil (*secundum nostræ civitatis jura*). Sin embargo, el tiempo hizo admitir en el derecho romano tres

clases diversas de obligaciones: 1.º, obligaciones civiles (*civiles obligationes*), las que existen y producen sus efectos según el derecho civil; 2.º, obligaciones pretorianas ú honorarias (*pretoriæ vel honorariæ obligationes*), las que han sido introducidas por la constitución pretoriana, y provistas de medios pretorianos para llevarse á efecto; y 3.º, en fin, las obligaciones naturales (*naturales obligationes*), las que no se hallan confirmadas ni por derecho civil ni por derecho pretoriano, pero cuya existencia se halla reconocida por la jurisprudencia filosófica, con algunos efectos fundados sólo en el derecho de gentes y en la razón natural.

El efecto principal de la obligación civil consiste en la necesidad que el deudor tiene de hacer la prestación á que se halla obligado, y en la acción que el acreedor tiene para obligarle á ello. La obligación pretoriana produce también una acción, pero una acción sólo pretoriana; ya acción *útil*, ya acción de invención del pretor.

En fin, las obligaciones naturales no producen ninguna acción ni civil ni pretoriana; pero lo que ha sido pagado en cumplimiento de estas obligaciones no puede ser reclamado como no debido y pagado por error; el acreedor puede hacerlas valer por el medio de las excepciones si se presenta la ocasión; y pueden servir de base á contratos accesorios ó de garantía, que suponen una obligación preexistente.

Fuentes ó causas de las obligaciones en general.

Todo derecho es producido por un hecho; por consiguiente, no hay obligación que no proceda de un hecho. No considerando las cosas más que filosóficamente: 1.º, el mutuo consentimiento de las partes; 2.º, los hechos por consecuencia de los cuales puede una persona haber perjudicado á otra por culpa suya: casos que se hallan bajo la máxima de razón natural, de que es preciso reparar el mal que se ha causado sin razón; 3.º, los hechos por consecuencia de los cuales pueda una persona, ya voluntaria, ya involuntariamente, haberse enriquecido con bienes ó cosas de otro; casos que se rigen por aquella otra verdad moral, de que ninguno debe enriquecerse con perjuicio de otro; y 4.º, en fin, ciertas relaciones entre las personas en la constitución de la familia ó de la sociedad; tales son los hechos que la pura razón filosófica nos presenta como capaces de producir obligaciones.

Pero el derecho civil de los romanos no ha procedido tan ampliamente. No ha reconocido obligación, *vinculum juris*, sino en casos rigurosamente determinados por él, y pocos. Sólo por grados, por el edicto del pretor, por la jurisprudencia, por las constituciones imperiales y por la intervención cada vez mayor de las ideas del derecho de gentes, se extendieron estos casos.

Así respecto de aquellos que toman su origen del consentimiento de las partes, la palabra contrato (*contractus*) se halla reservada para las convenciones especialmente reconocidas como obligatorias, y provistas de una acción por el antiguo derecho civil de los romanos; en este punto la marcha parece haber sido ésta: 1.º, el *nexum*, operación *per æs et libram*, reemplazada con el tiempo por la simple tradición ó entrega de la cosa, es decir, la reunión del símbolo material y de las fórmulas sacramentales; 2.º, las fórmulas sacramentales solamente, primera derivación de la operación *per æs et libram*, que se supone cumplida; 3.º, la escritura revestida de un carácter civil, en un registro especial, y, por decirlo así, consagrado; segunda derivación de la operación *per æs et libram*, que se supone también practicada; y 4.º, en fin, el simple consentimiento, pero sólo en cuatro casos derivados del derecho de gentes y admitidos por el derecho civil. De aquí han procedido cuatro clases de contratos: 1.º *re*, 2.º *verbis*, 3.º *litteris*, 4.º *consensu*. Fuera de estos contratos la convención de las partes recibe el nombre de *pactum*, *pactio*, *conventio*. Según el estricto derecho civil no produce obligación; sin embargo, muchas circunstancias pueden modificar este rigor y dar á los pactos diversos efectos jurídicos.

Respecto de los hechos que no son el resultado del consentimiento mutuo de las partes, el antiguo derecho civil, bajo el nombre de *noxæ*, y posteriormente de *maleficium*, *delictum*, ha precisado y provisto de una acción en un cierto número de casos, en los cuales resulta la obligación del perjuicio causado á otro sin razón; y el derecho pretoriano ha hecho en esto algunas adiciones.—De aquí proceden dos fuentes de obligaciones; el contrato y el delito: «*Omnis enim obligatio vel ex contractu nascitur, vel ex delicto*»; y cuando la jurisprudencia llega á descubrir causas diferentes, las refiere y asimila á las dos fuentes primitivas; dice que son como figuras variadas de estas causas legítimas (*variæ causarum figuræ*); que la obligación nace como nacería de un contrato (*quasi ex contractu*), ó como nacería de un delito (*quasi ex delicto*). De donde especificando los pormenores del sistema en su totalidad, ha habido cuatro orígenes para las obligaciones: *ex contractu* ó *quasi ex contractu*; *ex maleficio* ó *quasi ex maleficio*.

Fuentes ó causas de las obligaciones en particular.—De los contratos.—1.º Contratos formados re.

Estos contratos son cuatro: 1.º, el *mutuum*, que hoy llamamos préstamo de consumo; 2.º, el *commodatum*, llamado por nosotros préstamo de uso; 3.º, el depósito (*depositum*); y 4.º, la prenda (*pignus*).

nus). Estos contratos en el más antiguo derecho civil de los romanos tenían lugar por la mancipación, *per æs et libram*, reemplazada con el tiempo por la tradición ó por la simple entrega de la cosa. Se dice que no puede existir sino por esta entrega (*re*), porque la obligación esencial y característica que producen es la obligación de devolver; mas no se puede devolver lo que ántes no se haya recibido.

El *mutuum* es un contrato en que uno de los contratantes transfiere en propiedad á otro cosas que se consideran *in genere*, y que éste se obliga á devolverle en un plazo determinado, en la misma cantidad y calidad. Este contrato produce una sola obligación: la de devolver. No existe, si el que ha entregado las cosas no era propietario de ellas.—El *S.-C. Macedoniano* decide que cualquiera que haya prestado dinero á un hijo de familia sin el consentimiento de su padre, no tendrá ninguna acción para hacérselo devolver.

El *commodatum* es un contrato en que uno de los contratantes entrega gratuitamente al otro, con facultad de servirse de ella, una cosa considerada como cuerpo cierto (*in specie*), que éste se obliga á restituirla idénticamente en un plazo determinado. El prestamista se llama en el derecho romano *commodans*; y el que recibe el préstamo es designado por esta perífrasis, *qui commodatum accepit*. Este contrato no transfiere al que recibe á préstamo ni la propiedad ni la posesión de la cosa. Puede aplicarse áun á la cosa de otro. Es esencialmente gratuito bajo pena de degenerar en alguna otra convención. Da origen á dos obligaciones: la una producida inmediata y necesariamente por el contrato, cual es la del que recibe á préstamo obligado á conservar y devolver la cosa; la otra que puede nacer por consecuencia de hechos posteriores (*ex post facto*), cual es la del prestamista obligado á indemnizar, al que ha recibido el préstamo, de ciertos gastos ó de ciertos perjuicios sobrevenidos con ocasión de la cosa. El que recibe á préstamo es responsable generalmente de su dolo y de toda culpa que no cometería un diligentísimo padre de familia; el prestamista, sólo de su dolo y de la culpa grave asimilada al dolo.

El *depositum* es un contrato en que uno de los contratantes entrega á otro para que la guarde una cosa considerada como cuerpo cierto (*in specie*) que éste se obliga gratuitamente á guardar y á devolverle cuando se la pida. El que ha hecho el depósito se llama *deponens*, y el que lo ha recibido *depositarius*. El depositante conserva la propiedad y áun la posesión de la cosa depositada. Dos obligaciones nacen del contrato: una esencial y producida inmediatamente, la de guardar y devolver, contraída por el depositario; la otra eventual, que resulta de hechos posteriores (*ex post facto*), que es la que tiene el depositante de indemnizar al depositario de los gastos ocasionados por la guarda de la cosa. Uno de los contratantes, el depositante, es responsable de toda culpa; el otro, el depositario,

sólo de las que no cometeria en la gestion habitual de sus propios negocios. El depósito, lo mismo que el comodato, es esencialmente gratuito.

La prenda (*pignus*) se presenta bajo dos aspectos bien diferentes: 1.º, bajo el del derecho real conferido al acreedor, derecho que se produce por el solo efecto de la convencion sin necesidad de ninguna tradicion; y 2.º, bajo el aspecto del contrato.

El contrato sólo existe por consecuencia de la entrega de la cosa (*re*). La obligacion principal que de él nace inmediatamente es la del acreedor obligado á cuidar de la conservacion de la cosa, y á restituirla despues de la entera satisfaccion de su crédito. Una obligacion eventual puede nacer de los hechos posteriores (*ex post facto*) en favor de aquel que ha entregado la prenda, cual es la de indemnizar al acreedor de los gastos que le haya causado la conservacion de la cosa. Los dos contratantes se hallan reciprocamente obligados uno á otro por toda culpa. El que ha entregado la prenda conserva la propiedad de ella, si la tenia. Los efectos jurídicos de la posesion se distribuyen entre él y el acreedor; aquél conserva el beneficio de ella en cuanto á la usucapion; el acreedor, por el contrario, adquiere el derecho á las acciones y á los interdictos posesorios, que deben tener por objeto hacer mantener la cosa en su poder.

Los contratos formados *re*, no sólo el *mutuum*, sino tambien el *depositum* y el *pignus*, se hacian antiguamente por la mancipation (*per æs et libram*). Las palabras *mutuum*, *commodatum*, *depositum*, *pignus*, designaban en su primitivo origen, no el contrato, sino la cosa misma que de ellos era objeto.

Bajo el aspecto de las acciones que nacen de los mismos, el *mutuum* por una parte, y por otra los otros tres contratos, el comodato, el depósito y la prenda, forman dos clases bien distintas.—El *mutuum* da lugar á la *condictio certi*, accion de derecho estricto derivada del antiguo derecho romano, comun á los diversos contratos del estricto derecho civil y unilateral. El comodato, el depósito y la prenda producen cada uno una accion especial de ellos solos, que toma su nombre del mismo del contrato; acciones de buena fe, dadas para la reclamacion de las obligaciones reciprocas de los contratantes, al uno bajo la calificacion de accion directa, y al otro bajo la de accion contraria, *actio directa ó contraria; commodati, depositi ó pigneratitia*.

2.º Contratos formados verbis.

Ha habido tres especies de contratos formados *verbis*. El más general é importante era la estipulacion seguida de promesa, primera

derivacion del *nexum*; palabras que se separan de la formalidad de la *æs et libram*. Y ademas en algunos casos particulares la *dolis dicitio* y la *jurata operarum promissio liberti*, que no estaban ya en uso en tiempo de Justiniano.

El contrato verbal de estipulacion consiste en una interrogacion precisa, hecha por el futuro acreedor al futuro deudor: SPONDES? DABIS? PROMITTIS? y en la respuesta afirmativa y conforme á ésta: SPONDEO, DABO, PROMITTO. La interrogacion tiene el nombre técnico de estipulacion (*stipulatio*), la respuesta el de promesa (*promissio*); el todo forma el contrato verbal, á que se da tambien á veces, por una figura de lenguaje, el nombre de estipulacion, tomando la parte por el todo.—La estipulacion en su origen es una forma eminentemente civil, reservada á los ciudadanos romanos exclusivamente. La fórmula primitiva y quiritaria era ésta: SPONDES? SPONDEO. Con el tiempo se descubrió un medio de extender la estipulacion á los extranjeros. La fórmula quiritaria SPONDES? SPONDEO, ha sido siempre reservada para los ciudadanos solamente; pero se han admitido las otras formas de interrogacion: PROMITTIS? PROMITTO; DABIS? DABO, etc., como de derecho de gentes y áun permitido á los extranjeros.

Esta forma de obligacion es de la mayor generalidad, y puede aplicarse á toda especie de obligacion, con tal que sea licita.—Pero no produce obligacion sino por una sola parte, por parte del promitente. La accion á que da origen es, lo mismo que en el *mutuum*, la antigua accion personal del derecho civil, la *condictio certi*, en el caso que sea cierto (*certum*) el objeto de la estipulacion; y en el caso contrario la *condictio incerti*, llamada en este caso particular *actio ex stipulatu*.

El mecanismo de la estipulacion es tal que para el mismo objeto de obligacion es posible que intervengan, ya muchos estipulantes, ya muchos promitentes.—La operacion puede tener lugar de manera que todas las interrogaciones intervengan desde luego, por decirlo así, como en un solo haz, y en seguida todas las respuestas conformes. Entónces el acto forma un solo todo, un solo contrato verbal. Se dice que hay dos ó muchos co-estipulantes (*duo rei stipulandi*), dos ó muchos co-promitentes (*duo rei promittendi*); y se les llama *conrei ó correi*. Cada uno de ellos es acreedor ó deudor por el todo (*in solidum*).

La operacion puede hacerse tambien de tal manera, que habiendo tenido lugar una primera estipulacion seguida de una respuesta conforme, y formando por sí misma obligacion completa y principal, intervenga, para garantizarle y darle fuerza, un nuevo contrato por palabras, distinto, pero accesorio, en el cual el mismo objeto sea, ó estipulado del mismo deudor por un segundo estipulante, ó prometido al mismo acreedor por un segundo promitente. Hay entónces

muchos contratos por palabras: el uno principal y los demas accesorios.—El que se asocia á un acreedor principal para estipular del mismo deudor la misma cosa se llama *adstipulator*. El que se asocia á su deudor principal para prometer la misma cosa al mismo acreedor, tiene el nombre genérico de *adpromissor*.—No habia más que una especie de *adstipulator*, cualesquiera que fuesen los términos en que hubiese interrogado. Pero habiendo cesado su utilidad por efecto de la facultad admitida de gestionar y litigar por medio de procurador, en breve cayó en desuso.—Por el contrario, ofreciendo las adpromisiones una grande utilidad práctica en los negocios, su uso se extendió cada vez más. Se distinguieron tres especies, segun la fórmula de interrogacion y de promesa: 1.º, la *sponsio*, reservada exclusivamente para los ciudadanos romanos, hecha en la fórmula quiritaria *IDEM SPONDES? SPONDEO*, de donde al que así promete se ha dado el nombre de *sponsor*; 2.º, la *fidepromissio*, hecha en esta fórmula: *IDEM FIDEPROMITTIS? FIDEPROMITTO*, introducida para extender á los extranjeros por medio de una variacion de fórmula este contrato accesorio: no es más, por consiguiente, que la *sponsio* puesta al alcance de los peregrinos, y se rige por los mismos principios; por lo que se ha dado al que así promete el nombre de *fidepromissor*. Y 3.º, en fin, la *fidejussio*, hecha en esta fórmula: *FIDEJUBES? FIDEJUBEO*, ú otra equivalente, introducida para salir con el auxilio de una variacion de fórmula, de las reglas estrictas á que se hallaban sujetas las dos anteriores; de aquí se dió al que así promete el nombre de *fidejussor*. Miétras que la *sponsio* y la *fidepromissio* no podian hallarse adjuntas sino á un contrato verbal, en el momento mismo en que habia lugar podia la *fidejussio* acceder para garantir cualquiera obligacion, ya ántes, ya despues de producirse.—Las dos primeras desaparecieron en tiempo de Justiniano. La *fidejussio* es la única que quedó.

Las estipulaciones se dividen, segun la autoridad de donde emanan, en estipulaciones: 1.º, convencionales (*conventionales*), procedentes de la libre convencion de las partes; 2.º, pretorianas (*pretoriae*), que tienen únicamente lugar *in jure* por orden del pretor, y á las cuales la parte que debe prestarlas es obligada por medios pretorianos de coaccion; 3.º, judiciales (*judiciales*), que únicamente tienen lugar *in judicio* por orden del juez; faltando lo cual, la parte que deba prestarlas será condenada; y 4.º, en fin, comunes (*communes*), es decir, que pueden tener lugar, segun los casos, ya en virtud de orden del pretor, ya en virtud de la del juez.

3.º Contratos formados litteris.

El contrato *litteris* es una segunda derivacion de la antigua forma

de las obligaciones *per æs et libram*. Consiste en considerar la suma, objeto de la obligacion, como pesada y dada por una parte, como recibida por la otra, y en inscribirla como tal con la fórmula correspondiente, en el registro doméstico (*tabulae; codex accepti et expensi*), de donde han tomado origen los nombres de *expensilatio*, para este contrato; *pecunia expensa lata*, ó *accepta relata*, para la suma, objeto del mismo. Hay que establecer un paralitismo bastante notable é instructivo entre la expensilacion y la estipulacion, si se quiere ilustrar la materia.—Siendo el contrato *litteris*, en esta forma, exclusivamente propio de los ciudadanos romanos, se le extendió, bajo una forma diferente, á los extranjeros, en los *syngraphæ* y en los *chirographæ*.—Con el tiempo cayeron en desuso la expensilacion y los *syngraphæ*. La introduccion de la excepcion *non numeratæ pecuniæ* hizo decaer el *chirographum*, y produjo su confusion con la *cautio* ó simple escrito probatorio, al ménos en el caso en que esta *cautio* se refiera á un *mutuum*. Tal es el estado en que se hallaba el contrato *litteris* en tiempo de Justiniano, y de esta manera se encuentra en su legislacion.

4.º Contratos formados por el solo consentimiento.

Estos contratos son cuatro únicamente: la venta (*emptio venditio*), el arrendamiento (*locatio conductio*), la sociedad (*societas*) y el mandato (*mandatum*). Hay verdaderamente un quinto contrato, la enfitéusis; pero no entra en cuenta, porque hasta los últimos tiempos sólo ha sido considerada como un arrendamiento, ó, segun algunos, como una venta.—Estos contratos se derivan del derecho de gentes; se distinguen particularmente en que producen obligaciones por una y otra parte (*ultra citroque*), y en que sus efectos se determinan conforme á equidad (*ex æquo et bono*).

! Venta (*emptio venditio*).

La venta (*emptio venditio*) es un contrato en que la obligacion principal de los contratantes es para el uno proporcionar al otro la facultad de tener una cosa como si fuese propietario de ella (*præstare rem habere licere*); y para éste, pagar un cierto precio en dinero. El primer contratante se llama *venditor*, el segundo *emptor*, y el precio *pretium*.

El contrato se forma por el solo consentimiento; sin embargo, segun una constitucion de Justiniano, si las partes están convenidas de extenderlo por escrito, no será perfecto sino cuando el escrito haya quedado redactado y nada le falte ya. Las arras (*arrhæ*) sólo

eran en otro tiempo un signo de la conclusion del contrato; segun Justiniano, dan á cada parte la facultad de desdecirse, perdiendo las arras el comprador, y restituyendo el doble el vendedor.—Todas las cosas que se hallan en el comercio, y áun la cosa de otro, pueden ser objeto de una venta. El precio debe consistir esencialmente en dinero (*in numerata pecunia*), y ser cierto (*certum*).

El contrato por sí mismo no transfiere al comprador la propiedad de la cosa vendida; su único efecto como contrato, es producir obligaciones. El vendedor no está obligado á hacer al comprador propietario de la cosa vendida, mientras que el comprador está obligado á transferir á aquél la propiedad del precio que paga. La obligacion del vendedor, *præstare emptori rem habere licere*, contiene á un tiempo la de transferir la posesion de la cosa (*rem tradere*), y la de asegurar de toda eviccion (*auctoritatem præstare*). Ademas de la garantía de la eviccion, se halla tambien obligado á la de los defectos ocultos de la cosa. El uso habia introducido ciertas costumbres admitidas en esta materia, y el edicto de los ediles curules la habia acabado de arreglar.—El vendedor y el comprador se hallan mutuamente obligados el uno al otro, no sólo de su dolo, sino tambien de toda especie de culpa.

Una vez que tenga lugar el contrato de venta, y áun ántes de toda tradicion, los riesgos de la cosa corresponden al comprador, en el sentido de que él es quien en definitiva se ha de utilizar ó ha de sufrir los aumentos ó disminuciones que la cosa experimente, ó áun su pérdida total ocurrida sin culpa ni por demora del vendedor, porque la obligacion que éste tiene de entregar y de hacer tener se aplica á la cosa tal como se halla en el momento en que deba hacerse la tradicion.—Por lo demas, pueden las partes en todos estos puntos extender ó limitar más ó ménos sus obligaciones, ya por pactos, ya por estipulaciones. Pueden tambien formar su contrato de venta con adjuccion de pactos accesorios que modifiquen sus efectos en sentidos diversos, y que hechos al mismo tiempo que el contrato, formen parte integrante de él, y se reclamen por la misma accion.

El contrato produce: la accion *empti* ó *ex empto* para el comprador, y la accion *venditi* ó *ex vendito* para el vendedor: acciones directas, de buena fe (*bonæ fidei*), que sirven para reclamar el cumplimiento de todas las obligaciones que se derivan *ex æquo et bono* del contrato y de sus pactos accesorios. En esta materia se hallan ademas las acciones: por disminucion de precio (*actio æstimatoria* ó *quanto minoris*), ó por redhibicion (*actio redhibitoria*), introducida por el edicto de los ediles, en el caso de vicios redhibitorios de la cosa; y tambien las acciones procedentes de las estipulaciones, que era uso practicar, y que las partes hubiesen practicado para garantía contra la eviccion.

Arrendamiento (*locatio conductio*).

El arrendamiento (*locatio conductio*) es un contrato en el cual la obligacion principal de los contratantes es comunmente: para el uno, proporcionar al otro la facultad de usar ó de percibir los frutos de una cosa (*præstare reuti licere, ó re frui licere*); y para éste, pagar, en remuneracion del uso y disfrute de la cosa, un cierto precio en dinero. El arrendamiento puede tambien tener por objeto, ya trabajos ó servicios que se paguen en proporcion á su duracion (*operæ*), ya la construccion de una obra por un precio alzado (*opus*). De aquí proceden tres géneros de arrendamiento, con reglas comunes á todos, y algunas otras particulares: 1.º, arrendamiento de cosas (*rerum*); 2.º, arrendamiento de servicios (*operarum*); 3.º, arrendamiento de una obra que se haya de ejecutar (*operis*).—El que debe suministrar la cosa que se ha de arrendar se llama generalmente *locator*; el que debe tomarla, *conductor*; y el precio, *merces*. Ademas de estos nombres genéricos se aplican algunas denominaciones particulares á las diversas especies de arrendamiento.

El contrato resulta por el solo consentimiento, salva la innovacion de Justiniano para el caso en que las partes se hubiesen convenido en que se extendiese por escrito. Produce obligaciones reciprocas y distintas (*ultra citroque*), que se aprecian conforme á equidad (*ex bono et æquo*); entre las cuales se encuentra, para los dos contratantes, la de responder mutuamente, no sólo de todo dolo, sino áun de toda culpa. La entrega de la cosa á título de arrendamiento, no confiere al locatario, en el sistema del derecho romano, ninguna especie de derecho real.

El contrato acaba regularmente cuando espira el tiempo convenido, salvo el caso de revocacion expresa ó tácita. Algunas causas particulares pueden ademas autorizar á una ú otra de las partes para anularlo. Ni la muerte del *locator* ni la del *conductor* lo terminan. El caso de enajenacion de la cosa alquilada se rige por el principio de que el arrendamiento sólo establece un vínculo entre las personas que han celebrado el contrato.

Produce el contrato la accion *locati* para el locator, y la accion *conducti* para el locatario: acciones directas, de buena fe (*bonæ fidei*), que sirven para reclamar el cumplimiento de todas las obligaciones que se derivan por equidad del contrato ó de sus pactos accesorios. Ademas, algunas acciones ó interdictos particulares tienen por objeto la reclamacion de ciertos derechos reales, acordados por garantía de estas obligaciones: la accion Serviana (*Serviana actio*), y el interdicto Salviano (*interdictum Salvianum*), concedidos al locator por el edicto pretorio, en el arrendamiento de los bienes rurales; y la ac-