ARTICULO 2935.—Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables á este contrato las reglas del de compra-venta, en cuanto no se opongan á los artículos anteriores.

TITULO VIGESIMO.

DEL ARRENDAMIENTO.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

ARTICULO 2936.—Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

ARTICULO 2937.—Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

ARTICULO 2938.—El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley.

ARTICULO 2939.—En el primer caso del artículo anterior la constitución del arrendamiento se sujetará á los límites que designe el convenio; y en el segundo á los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y á los demás administradores de bienes ajenos.

ARTICULO 2940.—No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente.

ARTICULO 2941.—Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción á las disposiciones contenidas en los títulos V y VI del libro II. Pág. 101 y 109.

ARTICULO 2942.—Se prohibe á los magistrados, á los jueces y á cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de repartición en que aquellos hayan intervenido.

ARTICULO 2943.—Se prohibe á los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que á éstos pertenezcan.

ARTICULO 2944.—Son interpósitas personas las declaradas en el artículo 2848.

ARTICULO 2945.—El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley.

ARTICULO 2946.—La renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

ARTICULO 2947.—El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

ARTICULO 2948.—Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

ARTICULO 2949.—La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público se regirá por las disposiciones administrativas.

CAPITULO II.

De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

ARTICULO 2950.—El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel á que por su misma naturaleza estuviere destinada:

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias:

III. A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables:

IV. A garantir el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

V. A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

ARTICULO 2951.—La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

ARTICULO 2952.—El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2950.

ARTICULO 2953.—Para cumplir con lo dispuesto en la fracción IV del art. 2950, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo V, título III de este libro.

ARTICULO 2954.—Lo dispuesto en la citada fracción IV no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero, ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.

ARTICULO 2955.—Para cumplir lo prevenido en la fracción V del citado art. 2950, se observará lo dispuesto en el cap. VI, tít. XVIII de este libro.

V. Pág. 217.

ARTICULO 2956.—El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2957.—Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador, exigiendo su pago al arrendatario, las pagará éste con cargo á la renta.

ARTICULO 2958.—Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo á favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, á no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

ARTICULO 2959.—El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro de la cosa; y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico, en los términos declarados en los arts. 1954 y 1955.

ARTICULO 2960.—El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:

II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios:

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella.

ARTICULO 2961.—El arrendatario no está obligado á pagar la renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada; salvo pacto en contrario.

ARTICULO 2962.—La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y á falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por semestres, también vencidos, si el predio es rústico.

ARTICULO 2963.—La renta se pagará en el lugar convenido; y á falta de convenio, conforme á lo dispuesto en el art. 1520.

ARTICULO 2964.—Lo dispuesto en el art. 2958 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

ARTICULO 2965.—El arrendatario que falta á uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho de exigir el cumplimiento del contrato.

ARTICULO 2966.—El arrendatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida, observándose en este caso lo dispuesto en el art. 1453.

ARTICULO 2967.—El arrendatario está obligado á pagar la renta que se venza hasta el día en que se entregue la cosa arrendada.

ARTICULO 2968.—Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, estará obligado á pagar en dinero el mayor que tuvieren los frutos en todo el tiempo trascurrido desde el día en que debió hacerse la entrega hasta el día en que se haga el pago.

ARTICULO 2969.—Si por caso fortuito ó fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta miéntras dure el impedimento.

ARTICULO 2970.—Si sólo se impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta á juicio de peritos.

ARTICULO 2971.—Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2972.—Si la privación del uso proviene de evicción del predio, se observará lo dispuesto en el art. 2969; y si el dueño es poseedor de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

ARTICULO 2973.—El arrendatario de predio rústico no tiene derecho de exigir diminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo ó en parte los frutos ó esquilmos de la finca.

ARTICULO 2974.—Si la privación del uso ó la pérdida de los frutos ó esquilmos provienen de hecho directo ó indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2969, 2970 y 3020, así como el pago de todos los daños y perjuicios.

ARTICULO 2975.—El arrendatario es responsable del incendio, á no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor ó vicio de construcción.

ARTICULO 2976.—Tampoco responde el arrendatario del incendio que se haya comunicado de una casa vecina, á pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse á un buen padre de familia.

ARTICULO 2977.—Si son varios los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio; á no ser que se pruebe que

éste comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el solo responsable.

ARTICULO 2978.—Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitación, quedará libre de responsabilidad.

ARTICULO 2979.—Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.

ARTICULO 2980.—La responsabilidad en los casos de que tratan los cinco artículos anteriores, comprende no sólo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado á otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

ARTICULO 2981.—El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

ARTICULO 2982.—Tambien está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia la necesidad de todas las reparaciones.

ARTICULO 2983.—En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

ARTICULO 2984.—El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total ó parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los arts. 2969, 2970, 3016 y 3017.

ARTICULO 2985.—El arrendatario no puede, sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió; siendo además responsable de todos los daños y perjuicios.

ARTICULO 2986.—El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador: si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

ARTICULO 2987.—Si el subarriendo se hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso ó goce de la cosa.

ARTICULO 2988.—En el caso del artículo que precede, conserva el arrendador los derechos que á su favor establece el art. 2959.

ARTICULO 2989.—Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario; á no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

ARTICULO 2990.—Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que á él ó al giro ó negociación se impongan.

ARTICULO 2991.—El subarrendatario que no cumple la obligación que le impone la fracción III del artículo 2960, es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso puede además el arrendador usar del derecho que le concede el artículo 3010.

ARTICULO 2992.—Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere perecido ó su hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.

ARTICULO 2993.—La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado; salva la prueba en contrario.

ARTICULO 2994.—El arrendatario no puede rehusarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean estas útiles ó necesarias.

ARTICULO 2995.—El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador; pero puede llevárselas, si al separarlas, no se sigue deterioro á la finca.

ARTICULO 2996.—En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario en el último año que permanezca en el fundo, permitir á su sucesor ó al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

ARTICULO 2997.—El permiso á que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales; salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2998.—Terminado el arrendamiento, tendrá á su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

ARTICULO 2999.—Si fueren dos ó más los arrendadores ó los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo V, título II de este libro.

ARTICULO 3000.—Si una misma cosa se arrendare separadamente á dos ó más personas, se observará lo dispuesto en los artículos 2869 á 2872.

ARTICULO 3001.—El arrendamiento por aparcería de tierras ó ganados se regirá por las disposiciones relativas del contrato de sociedad, sin perjuicio de las disposiciones especiales contenidas en este capítulo.

CAPITULO III.

Del modo de terminar el arrendamiento.

ARTICULO 3002.—El arrendamiento puede terminar:

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, ó satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada:

II. Por convenio expreso:

III. Por nulidad:

IV. Por rescisión.

ARTICULO 3003.—Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo dispuesto en el capítulo siguiente.

ARTICULO 3004.—Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario por treinta días ó más, sin reclamación, en el goce y uso del predio, si éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

ARTICULO 3005.—En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo á lo que pagaba.

ARTICULO 3006.—En los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento; salvo convenio en contrario.

ARTICULO 3007.—En el caso de la fracción II del artículo 3002, el convenio se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de tercero.

Pág.ª 184. ARTICULO 3008.—En los casos de nulidad se observará lo dispuesto en el cap. II, tit. V de este libro.

Pág.ª 186. ARTICULO 3009.—En los casos de rescisión se observará lo dispuesto en el cap. I, tít. V de este libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes.

ARTICULO 3010.—El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los arts. 2962 y 2965:

II. Por usarse de la cosa en contravención á lo dispuesto por la frac. III del art. 2960:

III. Por el subarriendo de la cosa conforme á lo prevenido en el art. 2986.

ARTICULO 3011.—Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario.

ARTICULO 3012.—El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso, á ménos que se haya pactado lo contrario.

ARTICULO 3013.—Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el art. 2951, el arrendatario podrá rescindir el contrato y demandar al arrendador por daños y perjuicios.

ARTICULO 3014.—Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso á que está destinada la cosa, quedará á la elección del arrendatario rescindir el arrendamiento ú ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

ARTICULO 3015.—El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

ARTICULO 3016.—En los casos del art. 2984, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total; y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

ARTICULO 3017.—Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

ARTICULO 3018.—El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso del art. 2974.

ARTICULO 3019.—Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 3020.—Si la destrucción de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el art. 2970, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato.

ARTICULO 3021.—Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.

ARTICULO 3022.—El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

ARTICULO 3023.—Tampoco se rescinde el arrendamiento por trasmisión de la cosa á título universal, si no es en caso de convenio en contrario.

ARTICULO 3024.—Cuando la trasmisión fuere á título singular, como donación ó venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 3025.—El arrendamiento que celebrare el que compró con pacto de retroventa, por un término que exceda al señalado para el ejercicio del retracto, luego que éste tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido, conservando á salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

ARTICULO 3026.—Si la trasmisión se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario, deberán ser indemnizados por el expropiador conforme á las reglas que establezca la ley respectiva.

ARTICULO 3027.—Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arriendo, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

ARTICULO 3028.—En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el 3004, si el predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 3033.

ARTICULO 3029.—Si la trasmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en el art. 3024, á menos de que el contrato aparezca celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendatario podrá ser despedido desde luego. Respecto al pago de rentas, regirán las reglas siguientes:

I. El arrendatario tiene obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere

otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario:

II. Se exceptúa de lo dispuesto en la fracción anterior al arrendatario que hubiere adelantado rentas al primer propietario cuando el adelanto aparezca expresamente estipulado en el contrato:

III. El arrendatario que, habiendo hecho adelanto de rentas, sea obligado á segunda paga, conforme á la frac. I, tiene derecho de exigir al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas.

ARTICULO 3030.—En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los arts. 2996, 2997 y 2998.

ARTICULO 3031.—Siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores, se observará lo dispuesto en el capítulo III, tít. V de este libro.

CAPITULO IV.

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado

ARTICULO 3032.—Todo arrendamiento, sea de predio rústico ó urbano, que no se haya celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirá á voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial ó aviso ante Notario público, observándose las reglas siguientes. El arrendador tendrá obligación de hacer saber su voluntad de que cese el arrendamiento, con anticipación de un año si se tratare de predios rústicos; de seis meses si el predio fuere urbano y hubiese en él establecimiento mercantil ó industrial abierto al público, y de dos meses si el predio urbano estuviere destinado solamente á servir de habitación. El arrendatario hará las mismas notificaciones con plazos de seis meses, tres y uno, respectivamente, según la naturaleza y destino del predio, bajo la pena de pagar la renta por esos plazos, en caso de no dar el aviso.

ARTICULO 3033.—Hecha la notificación á que se refiere el artículo anterior, el arrendatario de predio urbano está obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2996 y 2997.

CAPITULO V.

Del alquiler ó arrendamiento de cosas muebles.

ARTICULO 3034.—Pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles no fungibles que están en el comercio.

ARTICULO 3035.—Son aplicables al contrato de alquiler, las disposiciones sobre arrendamiento en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.

ARTICULO 3036.—El arrendamiento de cosas muebles terminará en el plazo convenido; y á falta de plazo, luego que concluya el uso á que la cosa hubiere sido destinada conforme al contrato.

ARTICULO 3037.—Si en el contrato no se hubiere fijado plazo ni se hubiere expresado el uso á que la cosa se destine, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de entregada la cosa.

ARTICULO 3038.—Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos.

ARTICULO 3039.—Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo.

ARTICULO 3040.—Lo dispuesto en los dos artículos anteriores, se observará, salvo pacto en contrario.

ARTICULO 3041.—Si el arrendatario devuelve la cosa ántes del tiempo convenido, cuando se ajustó por un solo precio, está obligado á pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajustó por períodos de tiempo, sólo está obligado á pagar los períodos corridos hasta la entrega.

ARTICULO 3042.—El arrendatario estará obligado á la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se han puesto como plazos para el pago.

ARTICULO 3043.—El arrendamiento de las casas, almacenes, tiendas ó establecimientos industriales, que estuvieren amueblados, se regirá por las disposiciones comunes establecidas en los capítulos anteriores.

ARTICULO 3044.—Cuando los muebles se alquilaren con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo, conforme al art. 3036.

ARTICULO 3045.—Si el alquiler fuere de animales en general, el arrendador deberá entregar al arrendatario los que fueren útiles para el uso á que se destinen.

ARTICULO 3046.—Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.

ARTICULO 3047.—La entrega debe hacerse en el lugar convenido; y á falta de convenio, en el del contrato.

ARTICULO 3048.—Cuando el animal alquilado tiene defectos tales que puede causar perjuicios al que se sirve de él, el arrendador es responsable de esos perjuicios, si conoció los defectos y no dió aviso oportuno al arrendatario.

ARTICULO 3049.—El arrendatario está obligado á dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se deteriore, y á curarle sólo las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada por esto al dueño.

ARTICULO 3050.—El arrendatario está obligado á la reposición de los arneses, no siendo considerable.

ARTICULO 3051.—Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal, previa calificación de peritos.

ARTICULO 3052.—El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.

ARTICULO 3053.—Si en el contrato no se expresó el uso á que el animal se destinaba, el arrendatario podrá emplearlo en aquellos servicios que sean propios de su especie y condición.

ARTICULO 3054.—Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 3055.—Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario si no se ha pactado otra cosa.

ARTICULO 3056.—La pérdida ó deterioro del animal se presume siempre á cargo del arrendatario, á ménos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será á cargo del arrendador.

ARTICULO 3057.—Aun cuando la pérdida ó deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán á cargo del arrendatario, si éste usó del animal de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría venido el caso fortuito.

ARTICULO 3058.—En el caso de muerte del animal, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el trasporte.

ARTICULO 3059.—El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido; y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

ARTICULO 3060.—Durante ese tiempo, el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.

ARTICULO 3061 —Cuando se arriendan dos ó más animales que forman un todo, como nna yunta ó un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, á no ser que el dueño quiera dar otro que forme todo con el que sobrevivió.

ARTICULO 3062.—El que contrató uno ó más animales especificados individualmente, que ántes de ser entregados al arrendatario se inutilizaron sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación si ha avisado al arrendatario inmediatamente que se inutilizó el animal; pero si éste se ha inutilizado por culpa del arrendador, ó si no se ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios, ó á reemplazar el animal, á elección del arrendatario.

ARTICULO 3063.—En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número designados, el arrendador está obligado á los daños y perjuicios siempre que se falte á la entrega.

ARTICULO 3064.—Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza ó de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario; pero no estará obligado á dar fianza.

ARTICULO 3065.—Lo dispuesto en los arts. 3043 y 3044, es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

TITULO VIGESIMOPRIMERO.

DE LOS CENSOS.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

ARTICULO 3066.—Censo es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pensión anual, por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.

ARTICULO 3067.—Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero consigna al pago de la pensión la finca cuyo dominio pleno conserva.

ARTICULO 3068.—Se llama enfitéutico el censo, cuando la persona que recibe la finca adquiere sólo el dominio útil de ella, conservando el directo la que percibe la pensión.

ARTICULO 3069.—En el primer censo, el que recibe la pensión se llama censualista, y el que la paga censatario.

ARTICULO 3070.—En el segundo censo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfitéuta.

ARTICULO 3071.—Si el censo se constituye por la vida de una ó más personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

ARTICULO 3072.—Si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble, reservándose sólo una pensión, el contrato se considerará como venta á plazo, que no podrá pasar de diez años, y se regirá por las disposiciones del título de compra-venta.

ARTICULO 3073.—El contrato que hasta hoy se ha llamado depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrán en lo venidero el nombre de censo consignativo y se regirán por las disposiciones relativas de este título.

ARTICULO 3074.—Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles: cualquier pacto en contrario será nulo.

ARTICULO 3075.—Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes.

ARTICULO 3076.—Los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.

ARTICULO 3077.—El rédito ó interés de los censos se determinará por las partes según su arbitrio, al otorgarse el contrato: á falta de convenio, el rédito será de un seis por ciento anual.

V. art. 988 Cód. de P. R.

ARTICULO 3078.—El capital del censo no es exigible ántes del plazo fijado en el contrato, sino es por quiebra ó insolvencia del deudor, ó por falta del pago de una sola de las pensiones.

ARTICULO 3079.—Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio por tercios vencidos.

ARTICULO 3080.—El censualista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pensión ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.

ARTICULO 3081.—El capital del censo prescribe á los veinte años; los réditos en el plazo señalado por el art. 1103.

ARTICULO 3082.—Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad.

ARTICULO 3083.—La acción para el cobro de las pensiones en to-