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 irrregular, 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.º 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-

da clase de censos, se entablará en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de Procedimientos y sin consideración á la cantidad que aquellas importen.

ARTICULO 3084.—Lo dispuesto en los títulos VIII y IX de este libro, se observará respecto de los censos en todo aquello que en éste no se determine especialmente.

ARTICULO 3085.—Los censos garantidos con hipoteca disfrutan de todos los privilegios de ésta; los que carecen de esa garantía, aunque dan acción real, no tienen más privilegio que el que les concede el artículo 1960.

CAPITULO II.

Disposiciones especiales respecto del censo consignativo.

ARTICULO 3086.—El rédito ó pensión del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.

ARTICULO 3087.—El término de la redención del censo queda á arbitrio de las partes; pero nunca puede exceder de diez años. Si excediere de este término, subsistirá sólo como obligación personal; y si estuviere garantido con hipoteca, se observará lo dispuesto en los artículos 1867 y 1868.

ARTICULO 3088.—También podrá pactarse que no se haga la redención sin dar aviso anticipado.

ARTICULO 3089.—Si acerca del aviso nada se hubiere convenido, se observará lo dispuesto en el art. 3087.

ARTICULO 3090.—Si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se observará en cuanto al cobro del capital, á su nueva imposición y á la subrogación de la hipoteca, lo dispuesto en los artículos 1843 á 1845.

ARTICULO 3091.—Si el censatario tiene otros bienes, debe constituir en ellos la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada.

ARTICULO 3092.—Si el censatario carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital, ó la subrogación de la cosa acensuada, y existe parte de ésta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destrucción ó insuficiencia de la cosa, la reducción de las pensiones en proporción á lo que quede de la finca, á juicio de peritos nombrados uno por cada parte; ó librarse del pago de pensiones, haciendo dimisión de la cosa á favor del censualista.

ARTICULO 3093.—El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destrucción ó esterilidad parcial de la cosa, no tiene derecho para pedir reducción de las pensiones, ni hacer dimisión de la cosa sino por consentimiento expreso del censualista.

ARTICULO 3094.—En el caso de destrucción ó esterilidad completa de la cosa y en que por insolvencia del censatario no pueda tener lugar la subrogación de que hablan los arts. 1843 á 1845 y 3091, se extingue el censo como gravámen real; pero el censualista conserva siempre la acción personal contra su deudor; salvo pacto en contrario.

ARTICULO 3095.—Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauración hubiere sido hecha por el censatario.

ARTICULO 3096.—En el caso del artículo anterior las pensiones sólo se cobrarán desde la restauración, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fe de parte del censatario: si las hubo, se podrán cobrar también las vencidas.

ARTICULO 3097.—Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo, y sólo queda subsistente la acción personal en los términos que expresa el art. 3094.

ARTICULO 3098.—Si se ha enajenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enajenación.

CAPITULO III.

Del censo enfitéutico.

ARTICULO 3099.—La calidad y cantidad de la pensión de la enfitéusis será regulada á voluntad de las partes.

ARTICULO 3100.—No puede imponerse al enfitéuta el gravámen llamado laudemio; y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravámen ó de cualquiera otro fuera de la pensión, es nulo de pleno derecho.

ARTICULO 3101.—Si la enfitéusis fuere de predio urbano, ó sitio para edificar, la pensión se pagará siempre en dinero.

ARTICULO 3102.—Al constituirse la enfitéusis, deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos.

ARTICULO 3103.—El avalúo del predio se hará con deducción del importe del dominio directo, capitalizando la pensión que por razón

de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio á seis por ciento anual.

ARTICULO 3104.—La valuación y deslinde serán hechos por peritos nombrados á voluntad de los contratantes, y el dictámen de aquellos se insertará en la escritura del contrato.

ARTICULO 3105.—La pensión se pagará en el tiempo y lugar convenidos.

ARTICULO 3106.—Si no hubiere lugar convenido, la pensión se pagará en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicación del predio.

ARTICULO 3107.—Si el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfitéuta.

ARTICULO 3108.—Si no hubiere señalado tiempo, y la pensión consistiere en frutos, se hará el pago al fin de la cosecha respectiva: si consistiere en dinero, al fin del año, contado desde la fecha del contrato.

ARTICULO 3109.—En caso de división de la enfitéusis se observará lo dispuesto en los arts. 1838 y 1839, con las adiciones siguientes.

ARTICULO 3110.—Si el dueño consintiere en la división por lotes, cada uno de éstos constituirá una enfitéusis diversa, y el dueño sólo podrá exigir la pensión respectiva de cada uno de los enfitéutas, conforme á la distribución hecha.

ARTICULO 3111.—La distribución se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictámen de aquellos se haga constar en escritura pública, incluyéndose en ésta el consentimiento expreso del dueño.

ARTICULO 3112.—En caso de división podrá aumentarse la pensión que corresponda á cada uno de los nuevos enfitéutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la incomodidad que resulte de la división del cobro.

ARTICULO 3113.—La enfitéusis es hereditaria; y cuando no haya convenio en contrario á la división, se distribuirá entre los herederos con arreglo á lo dispuesto en el art. 3111.

ARTICULO 3114.—Si hay convenio contrario á la división, podrán los herederos elegir entre sí al que ha de continuar en el contrato; y no pudiéndose poner de acuerdo, se elegirá por suerte.

ARTICULO 3115.—Si ninguno de los herederos acepta, se venderá la enfitéusis y se repartirá el precio.

ARTICULO 3116.—A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfitéuta, se devolverá el predio al dueño.

ARTICULO 3117.—Sólo pueden ser dados en enfitéusis los bienes raíces enajenables, salvas las siguientes disposiciones.

ARTICULO 3118.—Los predios de menores y demás incapacitados no pueden ser dados en enfitéusis sino con autorización judicial, solicitada por el tutor de acuerdo con el curador, y con audiencia del Ministerio público.

ARTICULO 3119.—Pueden conceder en enfitéusis todos los que pueden contratar ó enajenar sus bienes.

ARTICULO 3120.—Los casados no pueden dar en enfitéusis sus bienes sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.

ARTICULO 3121.—Pueden recibir en enfitéusis todos los que pueden contratar, exceptuándose:

I. Las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos:

II. Los que no puedan comprar según lo dispuesto en los arts. 2840 y 2845.

ARTICULO 3122.—El dueño tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegio sobre los bienes de la enfitéusis en los términos del art. 1946 frac. IV.

ARTICULO 3123.—Si el enfitéuta deja de pagar por tres años consecutivos la pensión, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo.

ARTICULO 3124.—Para incurrir en comiso, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfitéuta.

ARTICULO 3125.—Si el enfitéuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, podrá el dueño recobrarlo por comiso.

ARTICULO 3126.—El enfitéuta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones expresadas en este Código.

ARTICULO 3127.—Si el enfitéuta fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio directo y la validez del censo, deberá denunciar el pleito al dueño; y si no lo hiciere, no tendrá acción contra éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de evicción.

ARTICULO 3128.—El dueño en todo caso puede salir por sí solo al pleito.

ARTICULO 3129.—El enfitéuta está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razón del predio.

ARTICULO 3130.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior,

deberá el dueño abonar al enfitéuta las contribuciones impuestas sobre la pensión misma.

ARTICULO 3131.—El enfitéuta puede hipotecar el predio é imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolución, pasará el predio libre al dueño, si no ha consentido en esos gravámenes.

ARTICULO 3132.—El enfitéuta puede donar ó cambiar libremente el predio; pero en este caso deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de sesenta días contados desde aquel en que se hizo la cesión.

ARTICULO 3133.—El cesionario que no cumpla lo dispuesto en el artículo que precede, será responsable solidariamente con el enfitéuta del pago de las pensiones.

ARTICULO 3134.—El dueño y el enfitéuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el del tanto.

ARTICULO 3135.—El que intente la enajenación, deberá dar aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta días contados desde que reciba formal aviso el requerido, no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá el requerente enajenar libremente su derecho.

ARTICULO 3136.—Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo.

ARTICULO 3137.—Este derecho subsiste aun en el caso de venta judicial, y si pregonado el predio no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicación en los términos establecidos en el Código de Procedimientos respecto de la adjudicación á favor del acreedor.

ARTICULO 3138.—Si el enfitéuta no cumple con lo dispuesto en el art. 3135, la enajenación es nula y el dueño puede recobrar el predio por comiso.

ARTICULO 3139.—Si el que faltó á lo prevenido en el citado artículo 3135, fué el dueño, el enfitéuta no tendrá derecho para reivindicar el predio, pero sí para exigir la indemnización de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la preterición, si el dueño no se hubiere coludido con el adquirente; en caso de colusión, el enfitéuta podrá reivindicar el predio.

ARTICULO 3140.—El enfitéuta entablará su demanda contra el dueño, si éste sólo fué el culpable; y contra el dueño y el adquirente si ambos obraron de acuerdo en la preterición.

ARTICULO 3141.—Siendo varios los predios en que estuviere constituida la enfitéusis, no podrá ninguno de los contratantes optar unos y rechazar otros en caso de tanteo, sino que deberá verificarlo respecto de todos.

ARTICULO 3142.—El dueño no podrá exigir las prestaciones atrasadas de más de cinco años, sino por acción personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfitéuta con dos testigos más, ó reconocido ante un notario.

ARTICULO 3143.—En la enfitéusis puede tener lugar la prescripción en la forma que se establece en el título respectivo del libro II.

ARTICULO 3144.—Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato.

ARTICULO 3145.—Si el predio se destruyere ó inutilizare solamente en parte, podrá el enfitéuta requerir al dueño para que éste le reduzca la pensión; y si se opusiere, podrá libertarse haciendo dimisión de la enfitéusis.

ARTICULO 3146.—La acción por comiso en los casos de los artículos 3123 y 3138, prescribe dentro de un año contado desde la última ejecución, ó desde el acto de venta; y en el caso del art. 3125, dentro de un año contado desde que se haya tenido noticia del deterioro de la finca.

ARTICULO 3147.—En caso de esterilidad extraordinaria ó de destrucción fortuita de los frutos, de modo que no quede de éstos lo bastante para pagar la pensión, deducido el costo de la semilla y gastos de cultivo, no estará obligado el enfitéuta á pagar lo que falte, con tal que ántes de levantar la cosecha dé aviso al dueño.

ARTICULO 3148.—Lo dispuesto en el artículo anterior no se observará si en el contrato se ha acordado otra cosa.

ARTICULO 3149.—En todos los casos en que el contrato de enfitéusis fuere rescindido por comiso ú otra causa, deberá abonar el dueño las mejoras que hayan aumentado el valor del predio; pero sólo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescisión.

ARTICULO 3150.—Lo dispuesto en el artículo que precede, no da derecho al enfitéuta para retener la finca.