

muta. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acredita que no era propia del que la dió, no puede ser obligado á entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió. El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dió, si se halla aún en poder del otro permutante, ó exigir su valor y los daños y perjuicios; quedando á salvo en el primer extremo, los derechos que á título oneroso haya adquirido un tercero sobre la cosa que reclama el que sufrió la evicción. Son aplicables á este contrato las reglas del de compra-venta, con excepcion de lo relativo á precio, en cuanto no se opongan á este capítulo.—Arts. 3062, 3063, 3064, 3065, 3066 y 3067.

TITULO VIGESIMO.

DEL ARRENDAMIENTO.

(Del art. 3068 al 3205.)

SUMARIO.

- 1.—Qué es arrendamiento. Quiénes pueden celebrarlo. Cómo puede arrendar el que no es dueño.
- 2.—Cómo puede arrendar el copropietario. Prohibicion á los magistrados, jueces, empleados públicos y miembros de establecimientos públicos, de tomar en arrendamiento ciertos bienes.
- 3.—Por qué tiempo y precio puede hacerse el arrendamiento. Cuándo debe otorgarse por escrito y cuándo en escritura pública. Cómo pueden arrendarse el usufructo, servidumbre, bienes nacionales, y de establecimientos públicos.
- 4.—Obligaciones del arrendador. Cómo debe cumplirlas. A qué casos no se extienden.
- 5.—Debe pagar las contribuciones impuestas á la finca arrendada. Del caso en que imponiéndose á aquel se exijan al arrendatario. Privilegio del arrendador para el cobro de renta.
- 6.—El arrendatario está obligado á pagar la renta. Desde cuándo. En qué tiempo y lugar debe hacerse el pago.
- 7.—Derechos del arrendatario si total ó parcialmente se le impide el uso de la cosa. Cuándo por la pérdida de frutos ó por evicción de la cosa arrendada puede pedir rescision de contrato ó disminucion de renta.
- 8.—El arrendatario es responsable de los perjuicios causados á la cosa durante el arrendamiento. De quién es la responsabilidad siendo muchos los arrendatarios. Qué comprende aquella.
- 9.—El arrendatario está obligado á dar aviso al propietario de cualquier usurpacion ó novedad dañosa, ó de la necesidad de reparaciones. Su responsabilidad en caso contrario. Qué derechos tiene si por las reparaciones se le impide el uso ó goce de la cosa.
- 10.—Solo puede usar de ésta segun lo convenido ó conforme á la naturaleza de ella. Su responsabilidad si varía la forma de la cosa. Cuál tiene si subarriendo sin consentimiento del dueño.

En qué especie de moneda. Del pago en frutos. Pena del arrendatario que faltare al pago de un plazo.

ño. Si lo hace con consentimiento de éste qué derechos tiene. Obligaciones del sub-arrendatario.

- 11.—Cómo debe entregar el arrendatario el predio concluido el término del arrendamiento. Su derecho por las mejoras útiles.
- 12.—Obligaciones y derechos del arrendador y del arrendatario durante el último año agrícola del arrendamiento.
- 13.—Qué reglas se observan cuando son dos ó más los arrendadores ó arrendatarios. Por cuáles se rige el arrendamiento por aparcería de tierras ó ganados. Regla sobre la cosa arrendada á distintas personas.
- 14.—Causas por que termina el arrendamiento. Cuándo termina el contrato por tiempo fijo y cuándo el por tiempo determinado.
- 15.—Si concluido el del convenio continúa sin oposicion el arrendatario en el uso y goce de la cosa, qué derechos tienen respectivamente él y el arrendador. Cesan en ese caso las obligaciones de tercero. Qué es año labrador.
- 16.—Reglas que deben observarse cuando el arrendamiento termina por convenio, nulidad ó rescision.
- 17.—Por qué causas puede el arrendador rescindir el arrendamiento. No lo es el que quiera ó necesite la cosa para sí. Responsabilidad del arrendatario siempre que por falta suya se rescinda el arrendamiento.
- 18.—El arrendatario puede pedir la rescision si no se le entrega la cosa arrendada; si no se hicieron las reparaciones necesarias, y cuando por ellas se le impide el uso y goce de la cosa.
- 19.—Puede pedirla por la pérdida de los frutos ó esquilmos, proveniente de he-

cho del arrendador; y por la total de la cosa causada por caso fortuito ó fuerza mayor. Derechos de ambos contratantes si la destruccion de la cosa es parcial. También puede pedirse la rescision si el dueño se opone sin motivo al subarriendo.

- 20.—No se rescinde el arrendamiento por la muerte de uno de los contratantes. Casos en que se rescinde por la trasmision de la cosa. Derechos de los contratantes en caso de expropiacion. Los del arrendatario en la trasmision por ejecucion judicial.
- 21.—Derechos del mismo cuando el arrendamiento se hizo por el usufructuario ó por el que compró con pacto de retro-venta. Por qué reglas se rige el arrendamiento hecho en fraude de los acreedores.
- 22.—Todo arrendamiento sin tiempo fijo durará tres años obligatorios solo al arrendador. Obligaciones del inquilino.
- 23.—Derechos y obligaciones del arrendatario de predio rústico.
- 24.—Qué es alquiler. Por qué reglas se rige. Cuándo termina. Qué precio debe pagarse.
- 25.—Por qué reglas se rige el de muebles de un almacén, tienda, etc., ó el de aperos de una finca.
- 26.—Del alquiler de animales. Cuáles y en qué lugar deben entregarse. De los especificados individualmente. Del género y número determinado. Obligaciones y responsabilidad del arrendador en los casos referidos.
- 27.—Obligaciones y derechos del arrendatario.
- 28.—A cargo de quién es la pérdida ó destruccion del animal alquilado. Qué tiempo dura el alquiler.

CAPITULO PRIMERO.

Disposiciones generales.

1.—Se llama *arriendo* ó 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 dá la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe; y si éste la *arrienda á otro*, tal contrato recibe el nombre de *subarriendo*. Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar. El que no fuere due-

ño de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorizacion expresa del dueño, ya por disposicion de la ley: en el primer caso la constitucion del arrendamiento se sujetará á los límites que designe el convenio ó autorizacion; y en el segundo á los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y á los demas administradores de bienes ajenos.—Arts. 3068, 3069, 3070 y 3071.

2.—No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente. Se prohíbe 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 particion en que aquellos hayan intervenido: se prohíbe á los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona, los bienes que á dichos establecimientos pertenezcan. Son interpósitas personas el consorte ó cualquiera otra de quien sea heredero presunto el magistrado, juez, etc.—Arts. 3072, 3074, 3075 y 3076.

3.—La renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada; y puede hacerse el arrendamiento por el tiempo que convenga á los contratantes, salvo lo que para casos determinados establece la ley. El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales; y si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública. El arrendamiento del usufructo y de la servidumbre se sujetará á las disposiciones contenidas en los títulos V y VI del Libro II; y la forma del de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas.—Arts. 3078, 3077, 3079, 3080, 3073 y 3081.

CAPITULO SEGUNDO.

De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

4.—El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: á 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. La entrega de la cosa se hará al tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario. Es obligacion de aquel: conservar la cosa arrendada en buen estado de servicio durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias: no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables; y garantizar el goce y uso pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato. No puede el arrendador, por consiguiente, durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo que de ella *hiciera el arrendatario*, salvo el caso dicho de reparaciones urgentes é indispensables. Para garantizar el arrendador el uso ó goce pacífico de la cosa, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo V del título III; y no se entenderá que falta á esa obligacion, si se causan al arrendatario embarazos provenientes de meros hechos de tercero ó ejecutados en virtud de abuso de la fuerza. Está obligado por último el arrendador á responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento; y acerca de ellos se observará lo explicado en el título de compra-venta.—Arts. 3082, 3083, 3084, 3085, 3086 y 3087.

5.—El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca, salvo convenio en contrario, y cuando la ley las imponga á aquel, exigiendo su pago al arrendatario, las pagará éste con cargo á la renta. Si al terminar el arrendamiento hubiere algun saldo á favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente; á no ser que tenga algun derecho que ejercitar contra aquel, en cuyo caso depositará judicialmente el saldo referido. El arrendador goza del privi-

legio de preferencia para el pago de la renta y demas 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 explicados en el número 10 del título IX.—Arts. 3088, 3089, 3090 y 3091.

6.—El arrendatario está obligado á satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos, y esta obligacion comienza desde el dia en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario: debe pagarse la renta en los plazos convenidos; y á falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por tercios, tambien vencidos, si el predio es rústico. El pago de la renta se hará en el lugar convenido, y si no se designó lugar, se observará el orden siguiente: si la cosa arrendada es mueble, el pago se hará en el lugar en que el objeto se hallaba al celebrarse el contrato: en cualquiera otro caso preferirá el domicilio del deudor; y á falta de domicilio fijo, preferirá el lugar donde se celebró el contrato, cuando la accion sea personal, y el de la ubicacion de la cosa arrendada, cuando la accion sea real. El arrendatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida, y si esto no fuere posible, en la cantidad de moneda corriente que corresponda al valor de aquella. Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregase en el tiempo debido, estará obligado á pagar en dinero el mayor que tuvieron los frutos en todo el tiempo trascurrido *desde que debió hacer el pago*. El arrendatario que falte á uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho de exigir el cumplimiento del contrato. El arrendatario está obligado á pagar la renta que se venza hasta el dia en que se entregue la cosa arrendada; y si entonces hubiese algun saldo á favor del arrendador, el arrendatario deberá cubrirlo inmediatamente; á no ser que tenga algun derecho que ejercitar contra aquel: en este caso depositará judicialmente la cantidad adeudada.—Arts. 3092, 3093, 3094, 3095, 3098, 3100, 3097, 3099 y 3096.

7.—Si por caso fortuito ó fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento: si solo en parte se impidiere el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reduccion parcial de la renta á juicio de peritos; pero en ambos ca-

sos no tendrá lugar lo dicho si hubiere convenio en contrario. Si la privacion del uso proviene de eviccion del predio, no se pagará renta desde que se efectúe aquella; y si el dueño es poseedor de mala fé, responderá tambien de los daños y perjuicios. El arrendatario de predio rústico no tiene derecho de exigir disminucion de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo ó en parte los frutos ó esquilmos de la finca; pero si la privacion del uso ó la pérdida de los frutos ó esquilmos proviene de hecho directo ó indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir ó la exoneracion del pago de renta ó reduccion parcial, ó la rescision del contrato, así como el pago de todos los daños y perjuicios.—Arts. 3101, 3102, 3103, 3104, 3105 y 3106.

8.—El arrendatario está obligado á responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios. El arrendatario responde del incendio, á no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor ó vicio de construccion; tampoco responde 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. Si son varios los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio; á no ser que se pruebe que éste comenzó en la habitacion de alguno de ellos; quien en tal caso será el solo responsable: si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitacion, quedará libre de responsabilidad. El arrendador que ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad. Esta, en todos los casos dichos, comprende, no solo 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.—Arts. 3092, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111 y 3112.

9.—El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del arrendador, en el más breve término posible, toda usurpacion ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada: tambien está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de todas las reposiciones; y en uno y otro caso será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario. El arrendatario

que por causa de reparaciones pierda el uso total ó parcial de la cosa, podrá pedir la suspension de renta ó la rescision del contrato en el primer caso; ó la reduccion parcial de aquella en el segundo, y aun la rescision del arrendamiento si duraren más de dos meses las reparaciones; pero si no hiciere uso del derecho de rescision, concluidas éstas continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.—Arts. 3113, 3114, 3115 y 3116.

10.—El arrendatario está obligado á servirse de la cosa, solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella, y serán de cuenta suya las contribuciones que á él ó al giro ó negociacion se impongan. No puede el arrendatario sin consentimiento escrito del dueño 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: tampoco puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador, y si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios. Si el subarriendo se celebrare en virtud de autorizacion general concedida en el contrato de arrendamiento, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso ó goce de la cosa; y el arrendador conserva los derechos y privilegios de que se ha hablado en el número 5. Si el propietario 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. El subarrendatario que use de la cosa de una manera distinta de la convenida, ó que no sea conforme á la naturaleza de aquella, es responsable de los daños y perjuicios; y por las causas dichas, podrá el dueño pedir la rescision del contrato.—Arts. 3092, 3122, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121 y 3123.

11.—El arrendatario debe entregar el predio terminado el arrendamiento, y no puede rehusar la entrega ni aun bajo el pretexto de mejoras sean éstas útiles ó necesarias. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripcion de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluirse el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable. La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada

da sin la descripcion dicha, la recibió en buen estado; salvo la prueba en contrario. El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorizacion del arrendador; pero puede llevárselas, si al separarlas no se sigue deterioro á la finca.—Arts. 3126, 3124, 3125 y 3127.

12.—En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario en el último año agrícola 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 demas medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente: el permiso dicho no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales; salvo convenio en contrario. 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 recoleccion y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.—Arts. 3128, 3129 y 3130.

13.—Si fueren dos ó más los arrendadores ó arrendatarios se observará lo explicado en el capítulo V del título II: el arrendamiento por aparcería de tierras ó ganados se regirá por las disposiciones relativas del contrato de sociedad; y si una misma cosa *en su totalidad* se arrendare separadamente á dos ó más personas, se observarán las reglas dadas en el número 16 del título XVIII.—Arts. 3131, 3133 y 3132.

CAPITULO TERCERO.

Del modo de terminar el arrendamiento.

14.—El arrendamiento puede terminar: por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, ó satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada: por convenio expreso: por nulidad; y por rescision. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el dia prefijado sin necesidad de desahucio; y si no se ha señalado tiempo, se observará lo dispuesto en el capítulo siguiente.—Arts. 2134 y 3135.

15.—Si despues de terminar el *tiempo* del arrendamiento,