

continúa el arrendatario sin oposicion en el goce y uso del predio, si éste 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; y si el predio fuere rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador: en ambos casos cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento; salvo convenio en contrario. Se llama año labrador el espacio de tiempo necesario, segun las circunstancias del terreno y las condiciones de la siembra, para cosechar los frutos, ya sea ese tiempo menor, ya sea mayor que el año civil: las diferencias que sobre este punto se susciten se decidirán por peritos.—Arts. 3136, 3139, 3140, 3137 y 3138.

16.—Cuando el arrendamiento termine por convenio expreso de los interesados *antes del tiempo designado en el contrato*, el convenio se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de tercero: en los casos de nulidad se observará lo dispuesto en el título V; y en los de rescision, lo que se explicó en el capítulo primero de dicho título, en cuanto no estuviere modificado por las siguientes prevenciones.—Arts. 3141, 3142 y 3143.

17.—El arrendador puede exigir la rescision del contrato por falta de pago de renta de un plazo de los convenidos, ó por la de un mes ó cuatro, segun que el predio sea rústico ó urbano, á falta de convenio: por usarse de la cosa de manera distinta de la convenida ó no conforme á la naturaleza de la misma; ó en el caso de que sin consentimiento suyo se subarriende la cosa. No puede el arrendador rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa para su propio uso; á ménos que se haya pactado lo contrario. Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste obligacion 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.—Arts. 3144, 3146 y 3145.

18.—Si el dueño no entrega la cosa arrendada en el tiempo convenido y á falta de convenio luego que fuere requerido por el arrendatario, éste podrá pedir la rescision del contrato, y demandar á aquel por daños y perjuicios. Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso

á que está destinada la cosa, quedará á la eleccion del arrendatario, rescindir el arrendamiento, ú ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligacion: el juez, segun las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad de las reparaciones. El arrendatario á quien por causa de éstas se prive del uso total ó parcial de la cosa podrá rescindir el contrato, cuando la pérdida del uso fuere total; y aun cuando fuere parcial, si la reparacion durare más de dos meses; y si no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede la ley, hecha la reparacion, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.—Arts. 3147, 3148, 3149, 3150 y 3151.

19.—Si durante el tiempo del arrendamiento se pierden en todo ó en parte los frutos ó esquilmos del predio rústico, y esto proviene de hecho directo ó indirecto del arrendador, puede el arrendatario pedir la rescision del contrato y el pago de todos los daños y perjuicios; mas si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el contrato se rescindirá, salvo convenio en contrario. Si la destruccion de la cosa fuere parcial, podrá el arrendatario pedir reduccion parcial de la renta á juicio de peritos; á no ser que aquel ó el arrendador prefieran rescindir el contrato. Si el propietario, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescision del contrato.—Arts. 3152, 3153, 3154 y 3155.

20.—El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario: tampoco se rescinde por la trasmision de la cosa á título universal; pero ni ésto ni aquello tendrá lugar habiendo pacto en contrario. Cuando la trasmision fuere á título singular, como donacion ó renta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, á ménos que hubiere convenio en otro sentido; y si la trasmision 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 constitucional. Si la trasmision tuviere lugar por ejecucion judicial, no podrá ser despedido el arrendatario del predio rústico antes de que termine el año labrador, pendiente al tiempo del remate ó adjudicacion: si el

predio arrendado fuese urbano, y faltare para la terminacion del arrendamiento un año ó más, quedará reducido el tiempo á un semestre contado desde el remate ó adjudicacion; y en cualquier otro caso se observará el contrato. En los casos de expropiacion y de ejecucion judicial, se observará *respecto del arrendamiento de predio rústico*, lo explicado en el número 12.—Arts. 3156, 3157, 3158, 3160, 3163, 3165, 3164 y 3166.

21.—El arrendamiento que celebrare el que compró con pacto de retroventa, por un término que exceda del 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. 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 desocupacion de la finca, tiene derecho el arrendatario para demandar al arrendador la indemnizacion de daños y perjuicios: en el caso dicho se observará lo explicado en el número 15, si continuare el arrendatario en el uso y goce del predio rústico sin oposicion del propietario; y si el predio fuere urbano tendrá el inquilino el plazo de treinta días para desocuparlo. Siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores, se observará lo dispuesto en el capítulo III del título V.—Arts. 3159, 3161, 3162 y 3167.

CAPITULO CUARTO.

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

22.—Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años, á cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de previo deshaucio: los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador. Si terminado dicho plazo, no se convinieren nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio fuere urbano, tendrá el inquilino el plazo de treinta días para desocuparlo, y durante ellos estará obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verlo.—Arts. 3168, 3169 y 3170.

23.—Si el predio arrendado fuere rústico, el arrendatario

deberá, ántes de levantar la cosecha del tercer año, ocurrir al arrendador para prorogar el contrato; y si no lo hace, ó *haciéndolo* (*), el arrendador exige aumento de renta ó desocupacion de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho de usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recoleccion y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar los tres años; y nunca tendrá derecho para pedir indemnizacion de los gastos que haya hecho para la nueva siembra. El arrendatario que no quiera continuar el arrendamiento, deberá dentro de los dos primeros años (***) dar aviso al arrendador sesenta días ántes de que termine el año agrícola; y si no lo hiciere, estará obligado á sostener el contrato por el año agrícola siguiente. Si pasados los tres años obligatorios para el arrendador del predio, no se hace novacion del contrato, y el arrendatario continúa en la finca, se entenderá prorogado el contrato por otro año agrícola.—Arts. 3171, 3172 y 3173.

CAPITULO QUINTO.

Del alquiler ó arrendamiento de cosas muebles.

24.—Llámase alquiler el arrendamiento de cosas muebles no fungibles: pueden ser objeto de este contrato, todas las de esa clase que están en el comercio; y son aplicables al contrato de alquiler las disposiciones sobre arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de las cosas muebles. El alquiler 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. Si la cosa se alquiló por años, meses, semanas ó días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos; y si el contrato se celebró por un

(*) El art. 3171 dice:.... "si no lo hace y el arrendador exige...." Como esto parece indicar, que solo en ese caso tiene derecho el arrendador para pedir el aumento de renta ó desocupacion del fundo, lo cual no es exacto, ha sido preciso añadir al texto la expresion de que tiene aquel esos mismos derechos, aun cuando se solicite la próroga, si no quiere concederla.

(**) La obligacion del arrendatario para continuar en el segundo y tercer año del arrendamiento proviene de que no dé el aviso de que habla el art. 3172 del Código civil; pero la falta de aviso dentro del tercer año, no le dá derecho para continuar en el arrendamiento, al cual lo tendrá solamente por la prorogacion voluntaria tácita ó expresa ó nuevo convenio.

tiempo fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo; salvo en ambos casos convenio en contrario. Si el arrendatario devuelve la cosa ántes del tiempo convenido, cuando se ajustó por un solo precio, estará obligado á pagarlo íntegro; pero si el alquiler se ajustó por períodos de tiempo, solo está obligado á pagar los corridos hasta *el día* de la entrega; á no ser que el alquiler se haya hecho por tiempo fijo y por un solo precio, y los períodos solo se hayan puesto como plazos para el pago, pues en tal caso el arrendatario deberá pagar el precio íntegro. 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 despues de cinco días de celebrado el contrato.—Arts. 3174, 3175, 3176, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182 y 3177.

25.—El arrendamiento de las casas, almacenes, tiendas ó establecimientos industriales, que estuvieren amueblados, se regirá por las disposiciones comunes explicadas en los capítulos anteriores; mas si los muebles se alquilaran con separacion del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo. La distincion dicha es aplicable á los aperos de la finca arrendada.—Arts. 3183, 3184 y 3205.

26.—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; y si fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato. La entrega debe hacerse en el lugar convenido, y á falta de convenio en el lugar de la celebracion del contrato. 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. Cuando se arriendan dos ó más animales que forman un todo, como una 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. El que contrató uno ó más animales especificados individualmente, que ántes de ser entregados al arrendatario, se inutilizaron sin culpa del arrendador, quedará éste enteramente libre de la obligacion, si ha avisado al arrendatario inmediatamente que se inutilizó el animal; pero si éste se ha inutilizado por culpa del arrendador

ó *sin ella*, pero no ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios, ó á reemplazar el animal, á eleccion del arrendatario. Si no se contrató alquiler 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.—Arts. 3185, 3186, 3187, 3188, 3201, 3202 y 3203.

27.—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 curarlo solo de las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada por esto al dueño: está obligado igualmente á la reposicion de los arneses, no siendo considerable; y las diferencias que hubiere en los casos dichos, se decidirán en juicio verbal, prévia calificacion de peritos. El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos; y 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 condicion. Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza ó de cria, existente en él, el arrendatario tendrá respecto del ganado los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, excepto la obligacion de dar fianza.—Arts. 3189, 3190, 3191, 3192, 3193 y 3204.

28.—Los gastos que ocasiona el uso del animal alquilado, son de cuenta del arrendatario, si no se ha pactado otra cosa; y los frutos del mismo serán del dueño, salvo convenio en contrario. 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. 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 habria venido el caso fortuito. En caso de muerte del animal, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte. El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido: á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan; y durante uno ú otro término, el arrendador no puede quitarlos al arrendatario, aunque para sí mismo los necesite.—Arts. 3195, 3194, 3196, 3197, 3198, 3199 y 3200.