

CAPITULO III.

Del modo de terminar el arrendamiento.

RESUMEN.

1. Causas por las cuales termina el arrendamiento.—2. Exámen de cada una de estas causas. El tiempo pactado. Cuándo se entiende renovado el arrendamiento de predios rústicos, por consentimiento tácito del arrendador. Qué se entiende por año labrador. Excepcion respecto del arrendamiento de predios urbanos. Regla á que deben sujetarse.—3. Qué se entendia por tácita reconduccion en la legislacion anterior. Efectos jurídicos de ella.—4. Disolucion del arrendamiento por convenio. Exámen de esta causa.—5. Causas por las cuales puede el arrendador pedir la rescision del contrato. Enumeracion de ellas.—6. Penas impuestas al arrendatario que faltó al contrato.—7. Cuándo puede pedir este la rescision del arrendamiento y por qué causas.—8. Diversos derechos y obligaciones de los contratantes con motivo de reparaciones y otros hechos del arrendador.—9. Causas de rescision por impedir el subarriendo.—10. Rescicion por muerte de uno de los contratantes, ó trasmision del dominio de la cosa arrendada por título universal ó singular.—11. Exámen de los efectos que produce la traslacion particular del dominio.—12. Excepciones de las reglas asentadas en el párrafo anterior.—13. Reglas que deben observarse cuando la trasmision se verifica por ejecucion judicial.

1.—El arrendamiento puede terminar:

I. Por haber terminado 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 rescision.¹

El que arrienda limita su derecho de propietario, obligando su propiedad á un tercero, lo mismo que el que hipoteca, constituye usufructo ó establece un censo. Si este acto tiene todas las condiciones legales necesarias, debe tambien obligar á tercero, así como obliga á la hipoteca y al usufructo, y por consiguiente establecer á favor del arrendatario un derecho que podrá ejercitar contra cualquiera, por razon del predio obligado; pero

¹ Art. 3134.

si las condiciones legales no han existido por haber terminado el plazo fijado en el contrato, ó por haberse satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada, falta la base de la obligacion, y por lo mismo no puede subsistir el arrendamiento. Nada tendremos que decir respecto del convenio expreso, porque en los contratos la voluntad de las partes es la ley suprema. Cuando faltare alguno de los elementos esenciales del arrendamiento, no podrá subsistir este por estar comprendido el caso en la doctrina de un principio de derecho relativo á contratos, que hemos repetido muchas veces. Por último, existiendo una causal bastante para la rescision del arrendamiento, tampoco podrá subsistir si la rescision llegare á decretarse, por lo cual se la enumera entre los modos de terminar el arrendamiento.

2.—Ya hemos dicho que el tiempo, ó es determinado en el contrato, ó se fija por la ley. En el contrato es determinado de dos maneras: ó fijando plazo, ó señalando objeto. En ambos casos, si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el dia prefijado, ó en el que quede satisfecho el objeto, sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo ni objeto, se observará lo dispuesto en el capítulo siguiente.¹ Se suprime el desahucio porque trayendo este consigo, casi siempre, la necesidad de la prueba, proporciona abundante materia á la malicia ó abusos, y porque además cada contratante está obligado á saber los términos del contrato, sin que haya necesidad alguna de que se les recuerden. Si despues de terminado el arrendamiento continúa el arrendatario sin oposicion en el goce y uso del predio, y este es rústico, se entenderá renovado el

¹ Art. 3135.

contrato por otro año labrador.¹ Se llama año labrador el espacio de tiempo necesario, según 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;² pero si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo á lo que pagaba.³

3.—Para comprender mejor los principios que se acaban de enunciar, es necesario recordar la teoría de la tácita reconduccion. Se entendia por tal, el nuevo contrato que se formaba, cuando terminado el arrendamiento, continuaba el arrendatario en el goce de la cosa á ciencia y paciencia del arrendador, contrato que se ratificaba por la voluntad presunta de las partes, puesto que habiendo llegado el tiempo para que el arrendatario arrendara de nuevo la cosa ó el dueño la exigiera, ni uno ni otro hacen uso de su derecho. En consecuencia, habia motivos para creer que en ambas partes existia la voluntad de continuar el contrato primitivo, bajo la misma forma y términos que hasta entonces. Nuestra legislación anterior, así como el derecho romano, admitian la tácita reconduccion, haciendo, sin embargo, una diferencia entre los predios rústicos y los urbanos, pues señalaban para los primeros el término de tres dias, pasados los cuales, si continuaba el inquilino con aquiescencia del dueño en el goce de la cosa, se renovaba el contrato por otro año; mientras que para los segundos el contrato no se renovaba sino por el tiempo en que siguiera el nuevo goce.

Los efectos de esta renovacion eran, que habiéndose

1 Art. 3136.—2 Art. 3137.—3 Art. 3139.

dejado pasar el período en que se pudo exigir la devolucion de la cosa ó hacerse esta libremente, no se podrá verificar ya sin previo desahucio ó aviso anticipado del dueño al arrendatario, ó vice versa, según prevenian aquellas leyes. La diferencia entre los predios rústicos y urbanos se funda en la misma naturaleza, que se presta á diferentes usos, y en el perjuicio muy desigual que resultaria al arrendatario en una y en otra clase de bienes. Nuestra ley acepta esta diferencia, pero sin señalar el término de tres dias, que hemos visto designados en la anterior legislación; de manera que admitió la tácita reconduccion para los predios rústicos, porque en cuanto á los urbanos, dice terminantemente, que el contrato de arrendamiento no se tendrá por renovado. De este modo se puso fin á los litigios que solian suscitarse sobre reconduccion tácita en los predios urbanos, en los que no existen las mismas consideraciones que hay al tratarse de los rústicos, como se comprenderá desde luego si se tiene presente que en estos, los frutos no se perciben dia á dia, y sí en aquellos.

El año labrador será unas veces mayor y otras menor que el año civil; pero si la siembra es de frutos que puedan cosecharse dos ó más veces durante un año civil, ¿deberá acaso entenderse por año labrador tres ó cuatro meses necesarios para levantar una de esas cosechas, ó el número de estas que puedan levantarse en menos de los doce meses del año civil? A nuestro juicio creemos debe entenderse que cuando la ley dice: que el año labrador es el tiempo necesario para cosechar los frutos, no es solamente el que se necesita para la cosecha, sino el que se emplea en el barbecho y demas trabajos preparatorios, siembra y cultivo, etc. En todo

caso, no debemos olvidar que todas las diferencias que sobre lo expuesto se suscitaren, se decidirán por peritos.¹ En esta cuestión hay quien sostenga que el año labrador comprende solamente los cuatro meses necesarios para conseguir y levantar una cosecha, aunque de estas pueda haber varias en el año civil. Para creerlo así se funda en que la ley, al admitir la tácita reconducción, lo que quiso fué evitar que el arrendatario perdiese los gastos ya invertidos en una nueva siembra al terminarse el contrato, gastos que ya no se pierden al terminarse la cosecha respectiva.

En el caso de predio urbano, terminando definitivamente el arrendamiento por solo el lapso del tiempo sin necesidad de desahucio, claro es que el arrendatario que ha estado gozando de la cosa algún tiempo más del fijado, no tiene derecho de oponerse á la devolución de la cosa en cualquier tiempo en que la exija el dueño; y como no es lícito aprovecharse de una cosa con perjuicio de su propietario, es justo que pague la renta correspondiente al tiempo que excedió al del contrato, con arreglo á lo que antes pagaba. En los casos de tácita reconducción, solo se entenderán renovadas todas aquellas cláusulas y condiciones que dependen única y exclusivamente de la voluntad de las partes, pero no aquellas que dependen de la concurrencia ó voluntad de un tercero, por extenderse á un tiempo no comprendido en la convención. En consecuencia, cesan, en tal caso, las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.²

4.—El segundo modo de terminar el arrendamiento es el convenio expreso, que, como hemos dicho, es la ley

1 Art. 3138.—2 Art. 3140.

de los contratos, y que deberá cumplirse, menos en lo que perjudique los derechos de tercero,¹ porque los pactos no perjudican sino á los que contrataron. Las reglas que deben observarse respecto de la nulidad, las dejamos consignadas en el cap. 2º, tít. 5º de este Libro.² Respecto de los casos de rescisión, se observará lo dispuesto en el cap. 1º, tít. 5º de este Libro, en cuanto no estuviere modificado por el presente Título.³

5.—El arrendador puede exigir la rescisión del contrato en general por falta de cumplimiento á las condiciones convenidas, y además en los casos siguientes:

I. Por falta de pago de la renta en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por meses vencidos, si el predio arrendado es urbano, y por tercios también vencidos si el predio es rústico. La falta á uno de los plazos señalados para el pago de la renta basta para privar al arrendatario del derecho de exigir el cumplimiento del contrato. Los derechos y las obligaciones de los contratantes deben ser recíprocos, y si el arrendatario ha faltado, no tiene derecho de obligar al arrendador, por faltar la reciprocidad:

II. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato por el uso de la cosa en contravención de lo pactado ó contra la naturaleza de ella, porque no solamente se falta al convenio, sino que se causan perjuicios ó incomodidades al dueño, que en muchos casos pueden ser irreparables. La justicia exige que en esta materia se esté siempre á lo que las partes hayan convenido, y si nada hubieren estipulado, que el arrendador quede en libertad para expeler al arrendatario en el momento en que este deje de cumplir las condiciones del contrato:

1 Art. 3141.—2 Art. 3142.—3 Art. 3143.

III. Por el subarriendo de la cosa sin consentimiento del arrendador, ya sea especial, ya general, que se le haya concedido en el contrato.¹

6.—Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá este 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.² Aunque por regla general los daños y perjuicios ocasionados sean solamente por la falta de renta hasta que se celebre otro arrendamiento, sin embargo, como puede haber otros de que sea directamente responsable el arrendatario, justo es también que los pague. Por fortuna ha desaparecido el absurdo derecho que tenía el propietario para lanzar á su inquilino, bajo el pretexto de necesitar la cosa para sí ó para alguno de sus hijos, cuyo derecho dejaba al arbitrio de una de las partes el cumplimiento y subsistencia del contrato. Hoy el arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso, porque una facultad semejante sería sumamente peligrosa, se prestaría á muchos abusos y daría lugar á innumerables litigios. La ley, en vista de estas consideraciones, ha elegido lo que es más sencillo, conveniente y racional, y es que el contrato se cumpla con toda exactitud; á menos que se haya pactado lo contrario.³ La facultad de rescindir el contrato otorgada al arrendador, ejerciéndola por sí mismo y cuando quisiera, sería perjudicial á los establecimientos útiles, cuya formación y desarrollo exigen la seguridad de un goce fijo duradero. Ni sería conforme á la naturaleza de los contratos que su ejecución depen-

1 Art. 3144.—2 Art. 3145.—3 Art. 3146.

diese de la voluntad de una sola de las partes; pero si el propietario quiere tener tal facultad, puede pactarlo, y en tal caso, no quedará motivo de queja al arrendatario.

7.—El arrendatario podrá á su vez pedir la rescisión, además de los casos de regla general, en los siguientes:

I. Si el dueño no entrega la cosa en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario, quien podrá demandar también los daños y perjuicios¹ que se originen de culpa ó falta de cumplimiento del arrendador:

II. Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso á que está destinada la cosa, quedará á elección del arrendatario rescindir el arrendamiento ú ocurrir al juez, para que se estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.²

Examinando esta disposición, se advierte que la culpa se supone proceder del arrendador, y que la ley deja al arbitrio del arrendatario seguir el contrato ó rescindirlo. Lo dispuesto por la ley tiene su origen en que puede faltar un largo tiempo para el término del arrendamiento, y cuya rescisión, en tal caso, sea muy perjudicial al arrendatario, supuesto que separado de la finca no puede disfrutar de las ventajas á que tiene derecho, según lo pactado.

8.—Como sería muy fácil que el arrendador, sin culpa, no hubiese hecho las reparaciones necesarias, el juez, según las circunstancias del caso, oyendo, si quisiera, el dictámen de peritos, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.³ Si por caso fortuito ó fuerza mayor se impide el uso de la cosa arrendada,

1 Art. 3147.—2 Art. 3148.—3 Art. 3149.

el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial si la reparacion durase más de dos meses;¹ porque en efecto, si la reparacion priva del uso de la cosa por más de este tiempo, puede el arrendatario sufrir tales perjuicios, que le serán menos onerosos que la rescision del contrato. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que tiene para rescindir el contrato, hecha la reparacion, continuará en el uso de la cosa pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.² Era necesaria una declaracion de este género, porque no seria remoto que el arrendador, con el pretexto de haber mejorado la cosa arrendada, quisiera exigir mayor renta; pero como ya hemos asentado que el arrendador tiene obligacion de conservar la cosa en estado capaz de servir, conforme á los términos del convenio, la reparacion se habrá hecho en virtud de la obligacion contraida, y si la finca ha aumentado de valor y debe por lo mismo producir mayor renta la cosa arrendada, existe una verdadera compensacion con el tiempo en que el arrendatario ha sido privado de su uso:

III. El arrendatario puede pedir la rescision del contrato y aun el pago de daños y perjuicios, si el arrendador, con hechos directos ó indirectos, le ha privado del uso de la cosa, ó le ha impedido percibir los frutos ó esquilmos de la finca.³ Como el arrendador ha faltado á una de las condiciones del contrato, ha perdido el derecho de obligar al arrendatario á continuar en él, porque en los contratos bilaterales debe existir siempre la reciprocidad:

IV. Si la cosa se destruyere totalmente por caso for-

¹ Art. 3150.—² Art. 3151.—³ Art. 3152.

tuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindiré, salvo convenio en contrario.¹ Faltando el objeto del contrato, los derechos y obligaciones de los contratantes relacionados con él deben desaparecer igualmente, porque faltando la causa deben faltar sus efectos. Sin embargo, los contrayentes pudieron hacer depender sus ventajas ó desventajas de un siniestro futuro, y ser el arrendamiento, bajo este aspecto, aleatorio, lo cual no repugna á las convenciones humanas. En tal supuesto, la renta pudo haberse fijado, teniendo en cuenta que el contrato continuaria no obstante la desaparicion del objeto, en cuyo caso debe respetarse su voluntad:

V. 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 el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato.² Esto debe entenderse en el supuesto de que la destruccion parcial haya provenido de fuerza mayor ó caso fortuito. (Véase lo dicho sobre fuerza mayor ó caso fortuito.)

9.—Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá este pedir la rescision del contrato.³ Pudiera suceder que el arrendatario, abusando de esta facultad, introdujera en su casa personas que ejercieren profesion deshonrosa, ó que de alguna manera incomoden á los vecinos. El propietario contrata con su inquilino, con él se obliga, y si le entrega su cosa, no es solamente porque de él ha de recibir el precio, sino tambien porque su carácter, su posicion y sus antecedentes le inspiran una confianza que quizá no tendria en un subarrendatario desconocido; de aquí es que, por regla general, el subar-

¹ Art. 3153.—² Art. 3154.—³ Art. 3155.

rendatario no podrá subarrendar sin consentimiento del dueño; pero si este lo hubiera pactado y despues lo negare, no siguiéndosele perjuicio, ó careciendo de otro motivo fundado, el arrendatario podrá pedir la rescision del convenio por haber faltado el dueño á lo que se habia comprometido.

10.—El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.¹ El arrendamiento sigue la regla general, segun la cual todas las obligaciones se transmiten á los herederos. Si la subsistencia del arrendamiento en este caso puede producir algun conflicto por el cambio de las personas, mayor debe ser él que resulte de la rescision. Hay, no obstante, un caso de excepcion, y se verifica cuando el arrendador es usufructuario vitalicio de la cosa, pues entonces muriendo el usufructuario se extingue el arrendamiento. (Véase lo dicho sobre los artículos 982 y 3161.) Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmision de la cosa á título universal, si no es en caso de convenio en contrario.² No solamente podrian citarse aquí los inconvenientes que resultan de un cambio inesperado de dueño, para sostener la subsistencia del arrendamiento, sino que debe recordarse que el heredero del dueño está obligado á recibir la cosa que hereda con todas sus cargas, y el del arrendatario sucede á este en todos sus derechos. Cuando la transmision fuere á título singular, como donacion ó venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, salvo convenio en contrario.³ Los títulos traslativos de dominio pueden ser universales ó singulares. Los primeros existen cuando la totalidad de los bienes ó dere-

1 Art. 3156.—2 Art. 3157.—3 Art. 3158.

chos de una persona pasan á poder de otra ú otras, como sucede en el caso de sucesion, en el cual, no habiendo sino un reemplazo de personas, no puede el sucesor tener más derechos que el predecesor, y por ese motivo no puede rescindirse el arrendamiento; pero si al celebrarse el arrendamiento se puso en el contrato la cláusula de que este quedaria de pleno derecho rescindido, ó que podría pedirse la rescision por la transmision de la propiedad á otra persona, deberá respetarse lo pactado.

11.—En cuanto á las traslaciones á título singular, como la donacion, venta, etc., la legislacion anterior ordenaba que el comprador de un fundo no estuviera obligado á respetar los arrendamientos hechos por los dueños anteriores; y la razon era, que no transmitiendo el arrendador al arrendatario más derecho que el de goce y uso de la cosa, permaneciendo íntegro el derecho de propiedad, ningun obstáculo podria ponerse á la transmision de este; y agregaban, que siendo los derechos que se deducen del arrendamiento meramente personales, el arrendatario carece de accion para obligar al comprador á respetar el contrato celebrado con el vendedor. Ahora, siguiendo el espíritu de las leyes vigentes, debemos afirmar que el que arrienda limita su derecho de propietario, obligando su propiedad á un tercero, lo mismo que el que hipoteca constituye usufructo ó establece un censo. Si este acto tiene todas las condiciones legales necesarias, debè tambien obligar al tercero, así como obliga la hipoteca y el usufructo, y por consiguiente fué justo establecer á favor del arrendatario un derecho que podrá ejercitar contra cualquiera, por razon del predio obligado.

El que vende una finca de que no puede usar mien-

tras no se cumple el arrendamiento pendiente, no puede enajenar más que su derecho, esto es, el dominio con esta limitación. Si lo trasfiere, como libre, da más de lo que puede, y es responsable para con el comprador de los perjuicios que le ocasione su malicia; pero este no debe tener facultad para lanzar al arrendatario, porque no teniendo el vendedor semejante derecho, no pudo transmitirlo. Si el comprador aceptó la venta, sabiendo el arrendamiento, mucho menos podrá justificar su pretensión de lanzar al arrendatario, si al comprar no solo no se le dió este derecho, sino que ni siquiera se intentó transmitirlo; luego es de justicia rigurosa y conforme á los estrictos principios de legislación, el que los que tengan fincas arrendadas por tiempo determinado, se mantengan en la posesión de ellas, aunque varíe su dueño, pues como dijimos antes, el antiguo dueño transmitió al arrendatario un derecho que tenía; pero al vender sin la condición de respetar el arrendamiento, transmitió al comprador un derecho que entonces ya no era suyo, por lo cual subsistirá el contrato aunque se enajene la finca arrendada, siempre que el primer convenio conste de una manera indudable y sin perjuicio de pacto en contrario. En este sentido se expresa la Comisión codificadora, la que al explicar esta materia, dice: «El artículo 3158 decide negativamente la cuestión relativa á si la venta termina el arrendamiento, fundándose en las razones siguientes. En primer lugar, debiendo respetar la ley los derechos de ambos contratantes, no puede autorizar la utilidad del arrendador con perjuicio del arrendatario, y es indudable que si la rescisión puede aprovechar á aquel, de seguro perjudicará á este, porque le obliga á abandonar la finca en que tal vez ha

«hecho gastos y que por sí misma es un elemento necesario para su progreso, que muy frecuentemente depende de la localidad en que está establecida una negociación.»

«En segundo lugar, debe tenerse presente que el arrendamiento es una especie de enajenación, porque si bien el arrendador conserva el dominio de la cosa, también transmite al arrendatario el goce, y tiene por consiguiente suspenso este derecho durante el período señalado al contrato. No puede por lo mismo sostenerse en justicia, que sea transmisible un derecho cuyo ejercicio está suspenso en virtud de un pacto anterior, porque ese principio sería subversivo de los que establecen que nadie puede dar lo que no tiene, ni disponer de lo que otro disfruta legalmente. Y así como es justo que la finca hipotecada pase al comprador con el gravámen, porque el dueño no puede disponer de una parte del precio, que es lo que representa la hipoteca, así también es justo que la finca arrendada pase al nuevo dueño con el gravámen, porque el arrendador no puede disponer del goce de ella, que es lo que representa el arrendatario.»

12.—Hay, sin embargo, algunas excepciones fundadas en la misma naturaleza del contrato:

1ª 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 este tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido, porque no teniendo el arrendador derecho más allá del tiempo señalado en el retracto, tampoco podía transmitirlo. Mas no por la rescisión quedará libre de responsabilidad respecto del arrendatario, quien conservará á salvo sus de-

rechos contra el que le ha cedido maliciosamente un derecho que no tenía.¹

2ª. Si la trasmision de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato de arrendamiento se rescindiré; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme á las reglas que establezca la ley orgánica del art. 27 de la Carta federal.² La excepcion que acabamos de consignar, se funda en que la utilidad pública siempre es preferente á la privada, y si el arrendamiento subsistiera en los casos de expropiacion por causa de utilidad pública, seria preferido el interes particular al interes general. Además, tanto el arrendatario como el propietario, á pesar del contrato celebrado entre sí, tienen que ceder, el uno la propiedad, y el otro el uso en favor del interes general.

3ª. 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 el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnizacion de daños y perjuicios,³ pero no subsistirá el arrendamiento, por existir antes un derecho preferente. Cuando el arrendador es simple usufructuario, y al celebrar el convenio lo manifiesta así, nada habrá que reclamarle, porque el arrendatario conoció el riesgo á que se exponia; pero si el arrendador ocultó su carácter de usufructuario, podria decirse que el arrendatario de buena fé tenia derecho para exigir el cumplimiento del contrato. Sin embargo, es rescindible, porque como el usufructo es un derecho resoluble, la continuacion del arrendamiento seria un

1 Art. 3159.—2 Art. 3160.—3 Art. 3161.

ataque á la propiedad ajena. El único modo, pues, de conciliar los derechos del propietario y del arrendatario es rescindir el contrato, dejando á salvo los derechos de este contra el arrendador, que en este caso es reo de fraude.

Llegado el caso de consolidarse la propiedad con el usufructo, podrá ser esta de predios urbanos ó rústicos. Si lo primero, se concederá al arrendatario todo el espacio de tiempo necesario, segun las circunstancias del terreno y las condiciones de la siembra, para cosechar los frutos. En caso de no estar conformes en el espacio de tiempo, se decidirá la cuestion por dictámen de peritos. Si el propietario no exige la desocupacion de la finca, ni por lo mismo la rescision del arrendamiento, se entenderá renovado el contrato por un año labrador, segun los principios que dejamos consignados en uno de los párrafos anteriores. Si el predio fuere rústico y no se convinieren el propietario y arrendatario en continuar el contrato, ni fijar el tiempo para la desocupacion de la finca, tendrá el inquilino treinta dias, durante los cuales estará obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verla, porque es lo mismo que si el arrendamiento hubiese terminado por haber espirado el tiempo pactado.¹

13.—Si la trasmision tuviere lugar por ejecucion judicial, se observará lo dispuesto en las siguientes reglas,² que tienden á conciliar los intereses del arrendatario con los derechos de los acreedores, y se fundan en el respeto que merece la cosa juzgada y que tanta semejanza tiene con la expropiacion por causa de utilidad pública. Las reglas indicadas son las siguientes: Si el predio ar-

1 Art. 3162.—2 Art. 3163.