

creto han debido conformarse los arrendamientos de las fincas rústicas en todo aquello que modificó y varió el derecho antiguo de las Partidas y de la Novísima.

na ni corporacion podrá, bajo pretesto alguno alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño.

5. Los arrendamientos de tierras ó dehesas, ó cualesquiera otros predios rústicos por tiempo determinado, fenecerán con éste sin necesidad de mútuo deshucio, y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del contrato; pero si tres dias ó mas, despues de concluido el término, permaneciese el arrendatario en la finca con aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones. Durante el tiempo estipulado se observarán religiosamente los arrendamientos; y el dueño, aun con el pretesto de necesitar la finca para sí mismo, no podrá despedir el arrendatario, sino en los casos de no pagar la renta, tratar mal la finca, ó faltar á las condiciones estipuladas.

6. Los arrendamientos sin tiempo determinado durarán á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así avisando á la otra un año antes; y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesion, una vez desahuciado por el dueño. No se entienda, sin embargo, que este artículo hace novedad alguno en la actual constitucion de los foros de Astúrias y Galicia, y demas provincias que estén en igual caso.

7. El arrendatario no podrá subarrendar ni traspasar el todo ni parte de la finca sin aprobacion del dueño; pero podrá sin ella vender ó ceder, al precio que les parezca, alguna parte de los pastos ó frutos, á no ser que en el contrato se estipule otra cosa.

8. Así en las primeras ventas como en las ulteriores ningun fruto ni produccion de la tierra, ni los ganados y sus esquilmos, ni los productos de la caza y pesca, ni las obras del trabajo y de la industria estarán sujetas á tasas ni posturas, sin embargo de cualesquiera leyes generales ó municipales. Todo se podrá vender y revender al precio y en la manera que mas acomode á sus dueños, con tal que no perjudiquen á la salud pública; y ninguna persona, corporacion ni establecimiento tendrá privilegio de preferencia en las compras; pero se continuará observando la prohibicion de extraer á paises estrangeros aquellas cosas que actualmente no se pueden esportar, y las reglas establecidas en cuanto al modo de esportarse los frutos que pueden serlo.

9. Quedará enteramente libre y espedito el tráfico y comercio interior de granos y demas producciones de unas á otras provincias de la monarquía, y podrán dedicarse á él los ciudadanos de todas clases, almacenar sus acopios donde y como mejor le parezca, y venderlos al precio que les aco-

55. En 1792 (33) se publicó el auto acordado conocido gene-

mode, sin necesidad de matricularse, ni de llevar libros, ni de recoger testimonios de las compras.

10. En ningun caso ni por ningun título se podrá hacer ejecucion ni embargo en la mieses que despues de segadas existan en los rastrojos ó en las eras hasta que estén limpios, y entrojados los granos; pero se podrá poner interventor cuando el deudor no tenga arraigo, y no dé fianza suficiente. Hasta la misma época, y mientras que los granos existan en las eras, no permitirán los alcaldes y ayuntamientos de los pueblos que se hagan en ellas cuestuaciones ni demandas algunas de granos por ninguna clase de personas, ni aun por los religiosos de las órdenes mendicantes.

11. Se observará puntualmente todo lo demas que se haya prevenido por las leyes á favor de los labradores y ganaderos, en cuanto no sea contrario á lo que se manda en este decreto.

Lo tendrá entendido la regencia del reino, y dispondrá lo necesario á su cumplimiento, haciéndolo imprimir, publicar y circular. Dado en Cádiz, á 8 de Junio de 1813.—*Florencio Castillo*, presidente.—*José Domingo Rus*, diputado secretario.—*Manuel Goyanes*, diputado secretario.—A la regencia del reino.—*Reg. lib. 2, fol. 183 y sig.*

33 LEY 8 Tit. 10 Lib. 10 N. R.—D. Carlos IV. por consulta, y auto acordado del consejo de 31 de Julio de 1792.—Arrendamientos de casas de Madrid, y reglas que deben observarse en ellos

Siendo frecuentes los recursos sobre preferencia en los arrendamientos de casas de Madrid, con que se complican los Tribunales, y de que resulta á los dueños el impedimento de la facultad que su dominio les da de arrendarlas, y convenirse en el precio con los inquilinos que entran de nuevo; y habiendose hecho tambien comun el abuso ó exceso de traspasarlas los inquilinos en otras personas, sin noticia ni consentimiento de sus dueños, haciendo negociaciones de la hacienda agena, y privándoles por este medio de arrendar las casas vacantes á su justo arbitrio: para atajar semejantes desórdenes y perjuicios, y reducir las casas á las disposiciones de Derecho, en adelante, y desde la publicacion de este auto acordado se guarden y observen por lo tocante á Madrid, en los arriendos de casas, pago de alquileres y tasa de estos las declaraciones y reglas siguientes:

1. Los dueños y administradores puedan libremente arrendar las casas á las personas con quienes se conviniesen, sin que ninguna por privilegiada que sea, pueda pretender ni alegar preferencia con motivo alguno; salvo los



ralmente con el nombre de la ley de Madrid. Se ha puesto en duda tenga fuerza de ley entre nosotros; sin embargo, la justi-

Alcaldes de Casa y Corte que, debiendo vivir dentro de sus respectivos cuarteles, podrán, en conformidad de lo que dispone la Real cédula de 6 de Octubre de 1768, usar del derecho de preferencia en las casas vacantes ó desocupadas dentro de sus cuarteles. [7]

2. Muerto el inquilino, pueda continuar en la misma habitacion su viuda; y si no la tuviese, ó no quisiese, uno de sus hijos en quien se conviniere los demas, y no conformándose, el mayor en edad.

3. Para precaver los daños y perjuicios que la continuacion de estos inquilinatos podria causar á los dueños de casas, se declara, que así como por la ley precedente pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitacion; y de la misma facultad podrán usar, si continuasen habitándola por otros diez, y empezándose á contar desde la publicacion de este auto, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de dichas habitaciones.

4. Se prohíbe todo subarriendo y traspaso del todo ó parte de las habitaciones, á no ser con expreso consentimiento de los dueños ó administradores, y se anulan tambien los que estuviesen hechos sin esta circunstancia; pero deberán ser preferidos los inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose derechamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino principal que subarrendó, se le rebaxe la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el dueño de la casa.

5. Mediante que, en conformidad de la costumbre observada en Madrid, el inquilino que ha de habitar la casa, anticipa el importe de medio año, si se verificase que ántes de cumplido la dexase, el dueño ó administrador le devolverá á prorata la cantidad que corresponda al tiempo, que faltare para cumplir el medio año; y lo mismo se entienda con los alquileres, que se anticipan en las habitaciones, que se pagan por meses.

6. No puedan los dueños y administradores tener sin uso y cerradas las casas, y los Jueces los obliguen á que las arrienden á precios justos conven-

[7] En Real orden de 8 de Febrero de 90 comutada al consejo, mandó S. M. que todos los que vengán á Madrid destinados á empleos de su Real servicio se prefieran en los arrendamientos de casas; y que entre dos privilegiados se atienda al que se le haya entregado la casa; y entrado á habitarla, con reserva de su derecho al que crea tenerle contra el dueño sobre daños y perjuicios; prefiriendo, quando no hubiere entrega, la contrata mas antigua con tal que no sea anterior el acto de despedir la casa el inquilino cuya resolucion se publicase y observase desde luego; disponiendo el consejo su cumplimiento.

cia y equidad de sus disposiciones ha hecho que la mayor parte de nuestros tribunales lo haya tomado de regla al decidir las cuestiones sobre arrendamientos de casas.

cionales, ó por tasacion de peritos que nombren las partes y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendarlas, por estarles prohibido por fundaciones, ó por otro motivo, pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público.

7. Las personas que saliesen de la Corte con destino ó por largo tiempo no puedan retener sus habitaciones, ni con pretexto de dexar en ellas parte de su familia; pero esta prohibicion no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comision, ú otra causa temporal de corta duracion.

8. Habiendo acreditado la experiencia, que se ocupan las casas largo tiempo con los bienes muebles y alhajas de los que mueren, para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otros haciéndose por este medio interminables las almonedas; se declara y manda, que se acaben durante los seis meses primeros, y pasados, quede desocupada, aunque no se haya concluido.

9. Ningun vecino pueda ocupar ni tener dos habitaciones, como no sean tiendas ó talleres necesarios á su oficio y comercio.

10. Cuando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dexen y desocupen sin pleyto en el preciso y perentorio término de cuarenta dias, prestando caucion de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

11. Las cesiones ó trasposos que se hicieren de las tiendas de qualquiera especie, casas de trato ó negociacion, sean puramente por el precio en que se regulasen, ó conviniere para los efectos, enseres, anaqueles y demás de que se compongan, sin llevar por vía de adeala ni otro pretexto cantidad alguna, y la casa ó habitacion en que estuviere situada valla con el precio que pagaba el inquilino.

12. Sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los Jueces no admitan demandas ni contestaciones; y las que admitiesen, las determinen de plano y sin figura de juicio.

13. Este auto se imprima, é inserte en los acordados, y comuníquese á la Sala de Alcaldes de Casa y Corte, al Corregidor de Madrid, sus Tenientes, y demas á quienes corresponda. [8.]

[8] En el decreto de 22 de Septiembre de 756, con motivo del daño causado á las vidrieras de las ventanas de Madrid por una tempestad de granizo, declaró el consejo, que lo debia sufrir el dueño de la casa, como sofria el de la quema; y mandó que en el asunto no se admitiese recurso, teniéndose esta declaracion por regla general, y como ley. Así se deter-



## APENDICE

### A LA LECCION DECIMA.

CODIGO CIVIL.

## LIBRO TERCERO.

### TITULO VIGESIMO.

DEL ARRENDAMIENTO.

#### CAPITULO I.

#### Disposiciones generales.

Art. 3068. 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 dá la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

minó en otro caso ocurrido en 22 de Julio de 782, y en el de 87 con igual motivo se mandó observar dicha resolución por edicto de la Sala de 23 de Agosto; y que no se alterasen los precios de los vidrios, ni los jornales de los maestros y oficiales.

3069. Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

3070. 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.

3071. En el primer caso del artículo anterior la constitucion 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.

3072. No puede arrendarse el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios ó de quien los represente.

3073. Pueden arrendar el usufructo y la servidumbre con sujecion á las disposiciones contenidas en los títulos 5º y 6º del Libro 2º

3074. 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 reparticion en que aquellos hayan intervenido.

3075. Se prohíbe á los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que á estos pertenezcan.

3076. Son interpósitas personas las declaradas en el artículo 2978.

3077. El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley.

3078. 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.

3079. El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales.

3080. Si el prédio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

3081. La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público se regirá por las ordenanzas administrativas.



## CAPITULO II.

## De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Art. 3082. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

1° 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:

2° A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias:

3° A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables.

4° A garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

5° A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

3083. 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.

3084. 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 3ª del artículo 3082.

3085. Para cumplir lo dispuesto en la fracción 4ª del artículo 3082, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo 5º título 3º de este Libro.

3086. Lo dispuesto en la citada fracción 4ª no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.

3087. Para cumplir lo prevenido en la fracción 5ª del citado artículo 3082, se observará lo dispuesto en el capítulo 6º título 18 de este Libro.

3088. El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca; salvo convenio en contrario.

3089. Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador,

exigiendo su pago el arrendatario, las pagará éste con cargo á la renta.

3090. 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 este caso depositará judicialmente el saldo referido.

3091. 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 artículos 2088 y 2089.

3092. El arrendatario está obligado:

1° A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:

2° A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios:

3° A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella.

3093. El arrendatario no está obligado á pagar la renta sin desde el dia en que recibe la cosa arrendada; salvo pacto en contrario.

3094. La renta debe pagarse 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.

3095. La renta se pagará en el lugar convenido; y á falta de convenio, conforme á lo dispuesto en el art. 1634.

3096. Lo dispuesto en el art. 3090 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

3097. 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.

3098. El arrendatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida; observándose en este caso lo dispuesto en el art. 1569.

3099. El arrendatario está obligado á pagar la renta que se venza hasta el dia en que se entregue la cosa arrendada.

3100. 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 tuvieron los frutos en todo el tiempo trascurrido.

3101. 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.



3102. Si solo se impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reduccion parcial de la renta á juicio de peritos.

3103. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo convenio en contrario.

3104. Si la privacion del uso proviene de la eviccion del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 3101, y si el dueño es poseedor de mala fe, responderá tambien de los daños y perjuicios.

3105. 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.

3106. 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 el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3101, 3102 y 3152, asi como el pago de todos los daños y perjuicios.

3107. El arrendatario es responsable del incendio, á no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor ó vicio de construccion.

3108. Tampoco responde al 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.

3109. 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.

3110. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitacion, quedará libre de responsabilidad.

3111. Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.

3112. La responsabilidad en los casos de que tratan los cinco artículos anteriores, 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.

3113. El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el mas breve término posible, toda usurpacion ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

3114. Tambien está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia la necesidad de todas las reparaciones.

3115. En ambos casos será responsable el arrendatario de

los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

3116. El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total ó parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los artículos 3101, 3102, 3150 y 3151.

3117. 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.

3118. 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.

3119. Si el subarriendo se hiciere en virtud de autorizacion general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso ó goce de la cosa.

3120. En el caso del artículo que precede, conserva el arrendador los derechos que á su favor establece el artículo, 3091.

3121. 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.

3122. Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que á él ó al giro ó negociacion se impongan.

3123. El subarrendatario que no cumple la obligacion que le impone la fraccion 3ª del art. 3092, es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso puede además el arrendador usar del derecho que le concede el art. 3144.

3124. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripcion de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.

3125. La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripcion expresada en el art. anterior, la recibió en buen estado; salva la prueba en contrario.

3126. 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.

3127. 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.

3128. En el arrendamiento de prédios rústicos por plazo de



terminado, 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 demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente.

3129. 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.

3130. 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.

3131. Si fueren dos ó mas los arrendadores ó los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo 5º, tit. 2º de este Libro.

3132. Si una misma cosa se arrendare separadamente á dos ó mas personas, se observará lo dispuesto en los artículos 3000 á 3003.

3133. El arrendamiento por aparcería de tierras ó ganados se regirá por las disposiciones relativas del contrato de sociedad.

### CAPITULO III.

#### Del modo de terminar el arrendamiento.

Art. 3134. El arrendamiento puede determinar:

1º Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, ó satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada:

2º Por convenio expreso:

3º Por nulidad:

4º Por rescisión.

3135. 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.

3136. 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 contrato por otro año labrador.

3137. 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.

3138. Las diferencias que sobre lo dispuesto en el art. anterior se suscitaren, se decidirán por peritos.

3139. En el caso del art. 3136, 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.

3140. En los casos de que hablan los artículos 3136 y 3139, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento; salvo convenio en contrario.

3141. En el caso de la fracción 2ª del art. 3134, el convenio se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de tercero.

3142. En los casos de nulidad se observará lo dispuesto en el capítulo 2º, título 5º de este libro.

3143. En los casos de rescisión se observará lo dispuesto en el capítulo 1º título 5º de este Libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes.

3144. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato; 1º Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 3094 y 3097:

2º Por usarse de la cosa en contravención á lo dispuesto por la fracción 3ª del art. 3092.

3º Por el subarriendo de la cosa conforme á lo prevenido en el art. 3118.

3145. 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.

3146. El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso; á menos que se haya pactado lo contrario.

3147. Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el art. 3083, el arrendatario podrá rescindir el contrato, y demandar al arrendador por daños y perjuicios.

3148. Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso á que está destinada la cosa, quedará á la elección del arrendatario rescindir el arrendamiento ó ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

3149. El juez, segun las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

3150. En los casos del art. 3116 el arrendatario podrá res-



rescindir el contrato, cuando la perdida del uso fuere total; y aun cuando fuere parcial, si la reparacion durare mas de dos meses.

3151. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el art. anterior, hecha la reparacion, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

3152. El arrendatario puede pedir la rescision del contrato en el caso del art. 3106.

3153. Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá; salvo convenio en contrario.

3154. Si la destruccion de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el art. 3102, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato.

3155. Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá éste pedir la rescision del contrato.

3156. El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario; salvo convenio en otro sentido.

3157. Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmision de la cosa á titulo universal, si no es en caso de convenio en contrario.

3158. Cuando la transmision fuere á titulo singular como donacion ó venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato; salvo convenio en contrario.

3159. 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; conservándose á salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

3160. Si la transmision 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.

3161. 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.

3162. En el caso del artículo anterior se observará lo que disponen el 3136, 3137 y el 3138, si el predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 3170.

3163. Si la transmision tuviere lugar por ejecucion judicial, se observará lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

3164. Si el predio arrendado fuere urbano y faltare para la

terminacion del arrendamiento un año ó mas, quedará reducido ese tiempo á un semestre contado desde el remate ó adjudicacion: en cualquiera otra caso se observará el contrato.

3165. Si el predio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario antes de que termine el año labrador, pendiente al tiempo del remate ó adjudicacion.

3166. En los casos de expropiacion y de ejecucion judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 3128, 3129 y 3130.

3167. Siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores, se observará lo dispuesto en el capítulo 3º, tit. 5º de este Libro.

#### CAPITULO IV.

#### Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Art. 3168. 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.

3169. Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador.

3170. Si terminado el plazo de los tres años, no se conviniere nuevamente las partes en continuar el contrato y el predio fuere urbano, para desocupar la finca, tendrá el inquilino el plazo de treinta dias, durante los cuales estará obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verlo.

3171. Si el predio arrendado fuere rústico, el arrendatario deberá, antes de levantar la cosecha del tercer año, ocurrir al arrendador para prorogar el contrato; y si no lo hace y el arrendador exige aumento de renta ó desocupacion de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho que le concede el art. 3130: y nunca lo tendrá para pedir indemnizacion de los gastos que haya hecho para la nueva siembra.

3172. El arrendatario de finca rústica por tiempo indeterminado, que no quiera continuar el arrendamiento, deberá dentro de los dos primeros años dar aviso al arrendador sesenta dias antes de que termine el año agrícola: y si no lo hiciere estará obligado á sostener el contrato por el año agrícola siguiente.