

sa, mientras no se realiza la retroventa, todos los derechos del vendedor; excepto los que importen perjuicio al derecho de retracto.

3045. Los acreedores del vendedor no podrán ejercitar el derecho de retracto contra el comprador, sino después de hacer excusión en todos los bienes del primero.

3046. Si el comprador con pacto de retroventa de una parte indivisa de alguna finca, ha obtenido la totalidad de ella en una licitación ó subasta contra él provocada, puede obligar al vendedor á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del derecho de retracto.

3047. Si muchos conjuntamente y en un solo contrato venden una finca indivisa con pacto de retroventa, ninguno de ellos puede ejercitar este derecho mas que por su parte respectiva.

3048. Lo mismo se observará, si el que ha vendido por sí solo una finca, ha dejado muchos herederos: en este caso cada uno de éstos solo puede redimir la parte que hubiere adquirido.

3049. En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador puede exigir de todos los vendedores ó coherederos, que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad de la cosa vendida; y si así no lo hicieren, no puede ser obligado á consentir el retracto parcial.

3050. Si cada uno de los copropietarios de una finca indivisa ha vendido separadamente su parte, puede ejercitar con la misma separación el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no puede obligarle á redimir la totalidad de la finca.

3051. Si el comprador hubiere dejado muchos herederos, y la cosa estuviere indivisa, la acción de retracto se ejecutará contra todos ellos.

3052. Si la herencia se hubiere dividido, la acción se ejercitará contra el heredero ó herederos á quienes la cosa haya sido adjudicada.

3053. El vendedor que recobra la cosa vendida, la adquiere libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero está obligado á pasar por los arriendos que éste haga de buena fé, y según la costumbre del lugar.

3054. Si al celebrarse la venta, hubiere en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorrateo de los que haya al tiempo de la retroventa.

3055. Si no los hubo al tiempo de la venta y los hay al del retracto, se prorratearán entre el retrayente y el comprador, dándose á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año; el cual se comenzará á contar desde el plazo fijado para la retroventa.

#### CAPITULO X.

##### *De la forma del contrato de compra-venta.*

Art. 3056. El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble.

3057. La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos.

3058. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, lo hará en su nombre y á su ruego otra persona con capacidad legal; no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos.

3059. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el vendedor y otro para el comprador, extendiéndose en el papel del sello que corresponda.

3060. Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

3061. La venta de bienes raíces no producirá efectos con relación á tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.

#### TITULO DECIMO NOVENO.

##### *De la permuta.*

Art. 3062. Cambio ó permuta es un contrato por el que se da una cosa por otra.

3063. Dándose cosa y dinero por otra cosa, será venta ó permuta, según lo dispuesto en el artículo 2940.

3064. 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.

3065. 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.

3066. Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica los derechos que á título oneroso haya adquirido un tercero sobre la cosa que reclama el que sufrió la evicción.

3067. Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables á este contrato las reglas del de compra-venta, en cuanto no se opongan á los artículos anteriores.

#### 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 da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

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 constitución 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 arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios ó de quien los represente.

3073. Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción 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 repartición 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 éstos 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 predio 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 esta-

blecimiento 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 al 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 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 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 sino 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 artículo 1634.

3096. Lo dispuesto en el artículo 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 artículo 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 transcurrido.

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 eviccion del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 3101; y si el dueño es poseedor de mala fé, 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, así 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 construcción.

3108. Tampoco responde el 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 más 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 autorización 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 negociación se impongan.

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

3124. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción 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 descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado; salva la prueba en contrario.

3126. El arrendatario no puede rehu-

sarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean éstas útiles ó necesarias.

3127. El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador; pero puede llevárselas, si al separarlas no se sigue deterioro á la finca.

3128. 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 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 más los arrendadores ó arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo 5º, título 2º de este Libro.

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

3133. El arrendamiento por aparecería de tierras ó ganados, se registrará por las disposiciones relativas del contrato de sociedad.

## CAPITULO III.

*Del modo de terminar el arrendamiento.*

Art. 3134. El arrendamiento puede terminar:

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 éste 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 artículo anterior se suscitaran, se decidirán por peritos.

3139. En el caso del artículo 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 artículo 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 artículo 3092:

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

3145. Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste 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 artículo 3116 el arrendatario podrá rescindir el contrato, cuando la pérdida del uso fuere total; y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.