

drá el inquilino habitar nuevamente la casa á virtud del mismo arriendo concluida la reparacion?"

Segun Gregorio López, glosa 6 á la ley 6, título 8, Partida 5, citando á Bártulo, sí: lo mismo Gotofredo en su comentario número 33 á la ley 3, título 65, libro 4 del Código, expresando que ha de ser por el término que faltaba para concluirse el arriendo, cuando dejó de habitarla; y no por el mismo precio ó renta, sino por el mayor ó menor que tenga despues de la reparacion: citanse al efecto las leyes 3, párrafo 3, título 17, libro 43, 27, párrafo 2, título 2, libro 19 del Digesto, y otras: yo tengo por conforme á equidad y derecho esta opinion, que puede decirse comun y en Madrid se practica.

#### ARTICULO 1490.

*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.*

*Tambien está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2 del artículo 1477.*

*En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario (1).*

1 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.—Tambien está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones.—En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.—El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total ó parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los artículos 3101, 3102, 3150 y 3151.—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.—Arts. 3113 á 3117, tit. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice: que los cuatro artículos del

1768 Frances, que habla solo de usurpaciones ya cometidas y en bienes rurales: fija además por referencia el término en que el arrendatario ha de dar el aviso: le siguen el 1774 Sardo, 1627 Holandes, 1614 Napolitano: el 2694 de la Luisiana y el 1255 de Vaud imponen la obligacion, y como el nuestro, no fijan término para el aviso. El 1444 Prusiano, título 21, parte 1, es tan expreso como el nuestro al tercer párrafo: "Es además responsable de todo daño que resulte de su negligencia en avisar al propietario de las reparaciones necesarias que no son de su cargo."

Concuerta con las leyes 2, título 19, libro 3 del Código, y 11, párrafo 2, y 41, título 2, libro 19 del Digesto. "Prospicere debet conductor ne aliquo jus rei, vel corpus deterius fiat, vel fieri patiatur" ley 11.

Estas obligaciones son consecuencias de las impuestas al arrendatario en los artículos 1477 y 1483, sobre cuidar de la cosa como un buen padre de familias; y el mismo es tan interesado como el propietario en su cumplimiento. A mas de que el propietario posee por medio del arrendatario, y debe descansar en este que se halla, por decirlo así, acerca de la cosa misma, objeto de las usurpaciones ó reparaciones: últimamente, para el caso de saneamiento deberá hacerlo lo mismo que el comprador, segun el artículo 1484. Iguales obligaciones y por los mismos motivos, tienen el usufructuario y usuario, artículos 462 y 471.

#### ARTICULO 1491.

*El propietario no está obligado á responder de la perturbacion que un tercero causare de mero hecho en el uso de la finca arrendada;*

3112 á 3116, no requieren una explicacion particular; y que respecto del artículo 3117, este sujeta al arrendatario á la misma restriccion que respecto del arrendador previene el 3084; y aunque ambas son consecuencias naturales del contrato, ha creido necesario expresarlas terminantemente; porque muy comun es que los arrendatarios por su propia comodidad quieran variar la forma de la finca, y justo es que si tal hacen sin consentimiento del dueño, le indemnicen de todos los daños y perjuicios.—N. de los EE.

*pero el arrendatario tendrá accion directa contra el perturbador (1).*

\* 1725 Frances que añade las notables palabras: "Sans pretende d'ailleurs aucun droit sur la chosse louee;" á las que corresponden las nuestras "De mero hecho:" 1571 Napolitano, 1592 Holandes, 1221 de Vaud, 1733 Sardo, 2673 de la Luisiana.

"Dominus honorum periculum vis majoris, vel effracturam latronum conductori præstare non cogitur," leyes 1 al principio, y 12, título 65, libro 4 del Código.

El artículo es una consecuencia del 1014: en ningun contrato hay responsabilidad por los casos fortuitos, y tal debe reputarse la turbacion de mero hecho, como si se introducen rebaños ajenos en el prado que tengo en arriendo, ó se me arrebatan de noche los frutos, ó se me espele violentamente de la casa que ocupo.

El arrendador se asemeja en esto, como en otras cosas, al vendedor que en igual caso no responde del saneamiento por eviccion. "Expulsos vos per violentiam á Nerone, quem habere jus in eo negatis, profitentes, nullam vobis adversus eum, ex cujus venditione fundum possidetis, actionem competere probatis," ley 17, título 49, libro 4 del Código.

Mientras el ataque no se dirija contra la propiedad misma de la cosa y judicialmente, el arrendatario es el solo atacado y á el solo toca defenderse.

#### ARTICULO 1492.

*Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripcion de las partes de que se componga, 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 (2).*

1 Véase la nota de fojas 345 en que está consignado el artículo 3086 que prescribe que aunque el arrendador está obligado á garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; sin embargo este no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de fuerza.—N. de los EE.

2 Si el arrendatario ha recibido la finca con

1730 Frances, 1598 Holandes, 1296 de Vaud, 1576 Napolitano, 1738 Sardo, 2689 de la Luisiana.

El arrendatario, al espirar el arriendo, debe restituir la cosa en el estado en que la recibió, salvos los deterioros ocasionados por vejez de la misma cosa ó caso fortuito; leyes 29, título 65; libro 4 del Código, y 8, título 8, Partida 5.

Mas para prevenir dudas y pleitos conviene y suele hacerse una descripcion ó inventario que acredite el estado en que se recibió: en una casa, por ejemplo, la distribucion de sus piezas, el número de puertas, ventanas, balcones; si están corrientes en cerraduras, llaves, cristales, persianas; si se encuentran algunas de las cosas reputadas inmuebles en los números 4 al 7 del artículo 380; lo mismo en los predios rústicos, porque han podido entregarse con instrumentos, aperos ó abonos (vé el número 3 del artículo citado).

En tal caso el inventario ó descripcion será la ley para la restitucion de la cosa con la única excepcion que contiene el artículo: y yo tengo por conforme á su letra y espíritu la nota número 8 de la ley 8 recopilada, título 10, libro 10, en la que se dispone que sean de cuenta del propietario los cristales rotos por piedra ó granizo, como que es caso fortuito.

El arrendatario no podrá resistir ó demorar la entrega de la cosa, aunque alegue y esté pronto á probar su título de propiedad sobre la misma. "Possessionem prius restituere debet, et tunc de proprietate litigare," ley 25, título 65, libro 4 del Código: vé el artículo 1638: hay, sin embargo, una excepcion en el artículo 1504.

#### ARTICULO 1493.

*La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripcion ex-*

*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.—Art. 3124, tit. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.*



presada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario (1).

1731 Frances, 1599 Holandes, 1577 Napolitano, 1227 de Vaud, 1739 Sardo.

Esta presuncion se funda en que el arrendador está obligado á entregar la cosa en buen estado, es decir en aptitud de servir para el uso que es el objeto del arriendo; y en que el arrendatario no la habria recibido sin esta circunstancia, ó sin hacer constar su falta. La presuncion, como favorable al arrendador, le releva de prueba, segun el artículo 1227; pero no excluye la que en contrario pueda dar al arrendatario.

#### ARTICULO 1494.

*El arrendatario es responsable del deterioro ó pérdida que tuviere la cosa arrendada, á no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya (2).*

1732 Frances, 1578 Napolitano, 1740 Sardo, 1600 Holandes, 1228 de Vaud.

Conforme con las leyes 29, título 65, libro 4 del Código, y 8, título 8, Partida 5, citadas en el artículo 1492.

Este artículo no es sino una aplicacion de la regla general establecida en los 1040 y 1161: vé lo en ellos expuesto.

#### ARTICULO 1495.

*El arrendatario es responsable de los deterioros ocasionados por las personas de su casa (3).*

1735 Frances, 1581 Napolitano, 1602 Holandes, 1230 de Vaud, 2691 y 2692 de la Luisiana.

"Culpam etiam eorum quos induxit praes-

1 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.—Art. 3125, tit. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

2 Véase la nota de fojas 347 en que está consignada la fraccion 2ª del artículo 3092, que dispone que el arrendatario está obligado á responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufre por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios.—N. de los EE.

3 Véase la nota anterior.—N. de los EE.

tat suo nomine, et si nihil convenit," ley 11: "Periculum praestat, si qua ipsius, eorumque quorum opera uteretur, culpa acciderit," leyes 25, párrafo 7, y 30, párrafo 4, título 2, libro 19 del Digesto.

Vé los artículos 1901 y 1904.

*Cuestion.* "¿Quedan comprendidos los huéspedes en las palabras personas de su casa?"

Tengo por indudable que sí, cuando la casa ha sido destinada á hospedaje; y me inclino á lo mismo, aun cuando sean accidentales: cada cual debe mirarse mucho y saber á quién recibe en su casa: *mala electio culpa est*; y la citada ley 11 Romana dice *vel suos, vel hospites*.

#### ARTICULO 1496.

*Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio (1).*

1 Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado concluye en el día prefijado sin necesidad del desahucio. Si no se ha señalado tiempo se observará lo dispuesto en el capítulo 4º, tit. 20, lib. 3º, que trata de las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.—Art. 3135, cap. 3º, tit. 20, lib. 3º, cód. civ. vigente.

Parécenos oportuno consignar aquí los artículos 3168 á 3173 del capítulo 4º á que hace relacion el anterior artículo 3135, citado en esta nota: dichos artículos son los siguientes:

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 desahucio.—Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador.—Si terminado el plazo de los tres años, no se convinieren nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio fuere urbano; para desocupar la finca, tendrá el inquilino el plazo de treinta días durante los cuales estará obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verla.—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 y el arrendador exige aumento de renta ó desocupacion de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho que le concede el artículo 3130; y nunca lo tendrá para pedir indemnizacion de los gastos que haya hecho para la nueva siembra.—El arrendatario de finca rústica por tiempo indeterminado, que no quiera continuar el arrendamiento, deberá, dentro

1737 Frances, 1583 Napolitano, 1606 Holandes, 1232 de Vaud, 1744 Sardo, 2898 de la Luisiana: todos se contraen al arriendo hecho por escrito.

El Derecho Romano y Patrio no distinguian entre arriendo verbal y escrito: concluido el tiempo, espiraba el arriendo sin necesidad de desahucio, y sin perjuicio de la tácita reconduccion. La ley recopilada 3, título 10, libro 10, estableció la necesidad del desahucio al principio del año último en los arriendos de tierras, ó fundos: por el artículo 5 del Decreto de Córtes de 8 de Junio de 1813 fué derogada sin la menor distincion entre arriendos verbales ó escritos. El artículo se aparta de los extranjeros, y conserva el Derecho Patrio.

La voluntad de las partes es la primera

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 de predio rústico, no se hace novacion del contrato, y el arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorogado el contrato por otro año agrícola.

La Comision dice: que el artículo 3135 suprime el desahucio; porque trayendo este consigo casi siempre la necesidad de la prueba, proporciona abundante materia á la malicia, y porque además cada contratante está obligado á saber los términos del contrato, sin que haya necesidad alguno de que se los recuerden.

Respecto del cap. 4º arts. 3168 á 3173, consignados en esta nota y que tratan de los arrendamientos por tiempo indeterminado; dice la citada comision: que aunque despues de la nacionalizacion de los bienes eclesiásticos no es fácil que sea tan frecuente el arrendamiento por tiempo indefinido; sin embargo, como pueden aun tener lugar, especialmente en las fincas urbanas, creyó prudente adoptar en el artículo 3168 el principio establecido en la ley de 25 de Junio de 1856, señalando para estos casos el término de tres años forzosos solo para el arrendador; porque este en realidad es el omiso, y por lo mismo debe ser el responsable de su propio hecho.

En cuanto á las demas disposiciones del citado capítulo 4º, dice la repetida Comision, que contienen ellas las reglas necesarias para el caso en que termine ó se renueve el contrato; que todas llevan por objeto asegurar los intereses de ambos contratantes y no requieren especial aplicacion.—N. de los EE.

ley de los contratos: por el hecho mismo de señalar tiempo, quisieron excluir en todo caso la necesidad del mútuo desahucio: pero ténganse presentes los artículos 1003 al número 4, y 1831, número 5.

#### ARTICULO 1497.

*Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando la cosa arrendada con aquiescencia del dueño, se entiende que hay tácita reconduccion, á ménos que haya precedido desahucio (1).*

1738 Frances, 1584 Napolitano, 1609 Holandes, 1745 Sardo, contrayéndose al escrito: el 1233 de Vaud dice: "Si el arriendo (escrito) era por uno ó mas años, el tácito se renueva por un año solamente; si era por ménos de un año, se renueva por el mismo tiempo:" en el 1252 provee especialmente al re-arriendo tácito de casas. Los 1114 y 1115 Austriacos convienen con los de Vaud, pero sin señalar término. El 17 Bávaro, capítulo 6, libro 4, tampoco lo señala, y dice: "El arriendo es renovado con las mismas condiciones. El 325 Prusiano, título 21, parte 1, no admite la tácita reconduccion sin el consentimiento expreso del propieta-

1 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. —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 lo dispuesto en el artículo anterior se suscitaren, se decidirán por peritos.—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 la que pagaba.—Arts. 3136 á 3139, tit. 20, cap. 3, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice: que los artículos 3136 y 3137, resuelven la cuestion que comprenden en términos, que además de ser equitativos, están conformes con nuestras costumbres; y que el 3139 pone fin á las disputas que suelen suscitarse sobre tácita reconduccion en los predios urbanos, respecto de los cuales no obran las mismas consideraciones que respecto de los rústicos; y que ya de esta manera en ningun caso habrá duda sobre los derechos que á cada contratante corresponden.—N. de los EE.



rio, ó que al menos pueda inducirse tácito de algunos actos suyos; y la reconduccion no dura mas que un año.

El 2658 de la Luisiana exige para la tácita reconduccion en los predios rústicos, que el arrendatario continúe por un mes en la tranquila posesion del predio: el arriendo en este caso se prolonga por un año. Segun el 2659, en el arriendo de casas basta la tranquila posesion por una semana para que el arrendatario no pueda ser expulsado sin desahucio por escrito quince dias ántes de espirar el mes comenzado.

"Quid ad certum tempus conduxit, finito quoque tempore, colonus est. Intelligitur enim dominus, cum patitur colonum in fundo esse, ex integro locare," ley 14, título 2, libro 19 del Digesto. "Qui impleto tempore conductionis, remansi in conductione non solum reconduxisse videbitur: sed hoc in colono ita accipiendum est: ut in ipso anno quo tacuerunt, videantur eandem locationem renovasse, non etiam in sequentibus annis: et hoc deinceps in unoquoque anno observandum est. In urbanis autem prædiis alio jure utimur: ut, prout quisque habitaverit, ita et obligetur," ley 13, párrafo 11, del mismo título.

Se vé, pues, que las leyes Romanas no señalaban qué término debia continuar el arrendatario en la tranquila posesion de la cosa para que se entendiese prolongado ó renovado el arriendo.

La ley 20, título 8, Partida 5, lo fijó en tres dias, adoptando en lo demas las leyes Romanas: el Decreto de Córtes, citado en el artículo anterior, señaló el mismo término, aunque solo habló de predios rústicos.

*Permanece el arrendatario.* Por la reseña anterior se vé que algunos Códigos han fijado el término de la permanencia: el artículo deja al prudente arbitrio del juez la apreciacion del hecho, y de las diversss circunstancias que puedan hacer presumir la tácita voluntad de las partes.

*Tácita reconduccion.* El consentimiento manifestado por obras, vale tanto por lo lo menos como el expresado de palabra: por

el mismo precio y condiciones: en cuanto al tiempo se estará, respectó de los predios rústicos, á lo dispuesto en los artículos 1512 y 1514: respecto de los urbanos, á lo dispuesto en el artículo 1521.

*A menos que haya precedido desahucio.* Este párrafo es el artículo 1739 Frances, 1585 Napolitano, 1608 Holandes, 1234 de Vaud, 1746 Sardo, 2700 de la Luisiana.

La tácita reconduccion se funda en la voluntad presunta; y no cabe presuncion contra una manifestacion expresa en contrario, como es la contenida en el desahucio. Pero conviene hacer este al espirar, y aun algo ántes que espire el arriendo para evitar dudas sobre la reconduccion.

#### ARTICULO 1498.

*En el caso de la tácita reconduccion, cesan, respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal (1).*

1740 Frances, que habla solo del fiador ó fianza; 1586 Napolitano, 1610 Holandes, 1747 Sardo, 1235 de Vaud.

"Qui impleto tempore conductionis, remansit in conductione, non solum reconduxisse videbitur, sed etiam pignora videntur durare obligata. Sed hoc ita verum est, si non alius pro eo in priore obligatione res obligaverat: hujus enim novus consensus erit necessarius," ley 13, párrafo 11, título 2, libro 19 del Digesto: la 7, título 65, libro 4 del Código, declara lo mismo respecto del fiador: vé el artículo 1138, que contiene igual disposicion, y el 1748 y 1765.

La prenda ó hipoteca del arrendatario en cosas propias continúa, no, si fué constituida en cosas ajenas; y tampoco la fianza, á no consentir de nuevo el fiador ó propietario.

1 En los casos de que hablan los artículos 3136 y 3139, citados en la nota anterior, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.—Art. 3140, cap. 3, tit. 20, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

#### ARTICULO 1499.

*Si se pierde la cosa arrendada ó alguno de los contrayentes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará respectivamente lo previsto en los artículos 1042 y 1160. (1).*

1741 Frances, 1748 Sardo, 1587 Napolitano, 1234 de Vaud.

Es una consecuencia ó aplicacion de las reglas generales á que se refiere, y por esto ha sido suprimido en algunos Códigos: el arriendo se resuelve y extingue como las demas obligaciones.

#### ARTICULO 1500.

*No se acaba el arrendamiento por muerte de ninguno de los contrayentes (2).*

1742 Frances, 1588 Napolitano, 1749 Sardo, 2702 de la Luisiana.

El 1237 de Vaud dice: "El contrato de arriendo se resuelve por la muerte del arrendador ó arrendatario, á menos de estipulacion contraria." El 11 Bávaro, capítulo 6, libro 4: "La muerte de una de las partes resuelve el arriendo, si ha sido hecho en consideracion de su industria personal, ó si no se ha tratado sino de la duracion de la vida de una de las partes." Los 365 y 371 Prusianos, título 21, parte 1, eximen de la continuacion del contrato por mas de un año á los herederos del arrendador en los predios

1 Véanse las notas de fojas 65 y 134 de este tomo, en cuyas notas, están consignados los artículos 1465 y 1466, concordantes del 1042; y 1547 y 1555 á 1557, concordantes del 1160 á que se hace referencia en el artículo que concordamos.—N. de los EE.

2 El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario; salvo convenio en otro sentido.—Art. 3156, tit. 20, cap. 3, lib. 3, cód. civ. vigente

La comision dice: que el artículo 3156 resuelve la subsistencia del arrendamiento en los de muerte de los contratantes; porque si bien puede producir algun conflicto el cambio de las personas, mayor debe ser el que resulte de la rescision; y que ademas el heredero del dueño está obligado á recibir la cosa que hereda con todos sus cargos y el heredero del arrendatario sucede á este en todos sus derechos.—N. de los EE.

Tom III

rústicos, y á los del arrendatario por mas de seis meses, en los urbanos.

*Mortuo conductore intra tempora conductionis, heres ejus eodem jure in conductione succedit,* párrafo 6, título 25, libro 3, Instituciones, ley 10, título 65, libro 4 del Código: la ley 2, título 8, Partida 5, dispone lo mismo de los herederos del arrendador y arrendatario.

Este artículo es tambien consecuencia y aplicacion del 1026: vé lo en él expuesto, así como el 1100 y 1536.

En cuanto al artículo 1499, vé ademas de los dos artículos de la referencia, los 1479, 1484 y 1487.

#### ARTICULO 1501.

*Si el arrendador es usufructuario de la finca arrendada, se observará lo dispuesto en el artículo 443; pero el arrendatario puede, para dejarla desocupada, aprovecharse de los términos respectivamente señalados en los artículos 1512 y 1520.*

*Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arriendo, tendrá derecho el arrendatario á exigirle la indemnizacion de perjuicios. (1)*

1 Véase la nota de fojas 333 del tomo primero de esta obra, en que están consignados los artículos 982 á 985 que concuerdan con el 443 á que se hace referencia en el que estamos concordando. Véase así mismo tambien el artículo 3168, puesto en la nota de fojas 358 el cual dispone: que 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 prévio desahucio; cuyo artículo puede decirse que es tambien concordante de los 1512 y 1520, á que se hace tambien relacion en el citado artículo 1501 que estamos concordando.

Ademas por los artículos 3161 y 3162 capítulo 3º título 20, libro 3º se dispone que: 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; y que en este caso se observará lo que disponen los artículos 3136 á 3138 citados en la nota de fojas 359 si el predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 3170 citado en la nota de fojas 358.

La Comision dice: que al contener el artículo