

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 diversas 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 previo 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

2701 de la Luisiana; es el único de los extranjeros que hace mención expresa de la segunda parte de nuestro artículo; pero debe sobreentenderse en todos, porque la mala fe envuelve siempre la responsabilidad á la indemnización de perjuicios, y el usufructuario, que al hacer el arriendo oculta su concepto, está en mala fe.

¿Quid tamen, si non quasi fructuarios et locavit, sed quasi fundi dominus? Videlicet tenebitur: decepti enim conductorem, ley 9, párrafo 1, título 2, libro 19 del Digesto: lo mismo en las 15, párrafo 8, 33 al fin, 34 y 35 del mismo título: vé lo expuesto en el 443.

ARTICULO 1502.

Aunque se enagene la finca, subsistirá el arrendamiento durante el plazo convenido, siempre que conste por escritura pública, ó que su fecha sea legalmente cierta, á no ser que se hubiese estipulado lo contrario.

Lo dispuesto en este artículo se entiende con sujeción á lo que se determina en el título XX de este libro (1).

3161 la prevención consignada en él, lo hizo; porque si el simple usufructuario, al celebrar el contrato de arrendamiento había manifestado su carácter, nada había que decir, supuesto que el arrendatario conocía el riesgo que corría. Mas si el arrendador al celebrar el contrato ocultó su carácter de usufructuario, nada más justo que dejar al arrendatario todos sus derechos á salvo para que los ejercite contra el arrendador, quien, supuesta su ocultación, es reo de fraude: con tanta más razón cuanto que en este caso es necesaria la rescisión del contrato; porque siendo el usufructo un derecho resoluble, la continuación del arrendamiento sería un ataque á la propiedad ajena.—N. de los EE.

1. Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa á título universal; si no es en caso de convenio en contrario.—Cuando la transmisión fuere á título singular como donación ó venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato; salvo convenio en contrario.—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 este tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido; conservando á salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.—Si la transmisión se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario

1743 Frances, 1589 Napolitano, 1612 Holandes, 1750 Sardo, 2704 de la Luisiana. El 1243 de Vaud dice: "El arriendo se reo deberán ser indemnizados por el expropiador conforme á las reglas que establezca la ley constitucional.—Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los dos artículos siguientes.—Si el predio arrendado fuere urbano, y faltare para la terminación del arrendamiento un año ó más, quedará reducido ese tiempo á un semestre contado desde el remate ó adjudicación: en cualquier otro caso se observará el contrato.—Si el predio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario antes de que termine el año labrador, pendiente al tiempo del remate ó adjudicación.—En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 3128, 3129 y 3130.—Siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores se observará lo dispuesto en el capítulo 3º, título 5º de este Libro.—Arts. 3157 á 3160 y 3163 á 3167 tit. 20, cap. 3, lib. 3, cód. civ. vigente.

La comisión dice: que al determinar en el artículo 3158, citado en esta nota, que el arrendamiento debe subsistir en los casos de transmisión de la finca, como donación ó venta, lo hizo fundado en las siguientes razones: 1º Porque debiendo la ley respetar los derechos de ambos contratantes, no puede autorizar la utilidad de uno con perjuicio del otro; y es indudable que la rescisión del contrato en este caso, aprovecharía al arrendador con seguro perjuicio del arrendatario, supuesto que á este se le obligaba á abandonar la finca en que tal vez había hecho gastos y que por sí misma es un elemento necesario para su progreso, el cual depende frecuentemente de la localidad en que una negociación está establecida. 2º porque debe tenerse presente que el arrendamiento es una especie de enagenación; y si bien es cierto, que el arrendador conserva el dominio de la cosa, también lo es, que el goce de ella se transmite al arrendatario y por consiguiente, durante el período señalado en el contrato, el arrendador tiene suspenso este derecho sobre la cosa, por cuya razón no puede sostenerse en justicia que sea transmisible un derecho cuyo ejercicio está suspenso en virtud de un pacto anterior, supuesto que este principio sería subversivo, de los que establecen que nadie puede dar lo que no tiene, ni disponer de lo que otro disfruta legalmente. Además dice, que debe tenerse también presente que así como es justo que una finca hipotecada pase con el gravámen al comprador, porque el dueño no puede disponer de una parte del precio que es lo que representa la hipoteca; de la misma manera, es justo que la finca arrendada pase al nuevo dueño con el gravámen; toda vez que el arrendador no puede disponer del goce de ella que es lo que representa el arrendatario. Agrega la misma Comisión, que no obstante

suelve por la venta ó enagenación, aun parcial, y por la partición de los objetos arrendados, á menos de estipulación contraria." Lo mismo el 12 Bávaro, capítulo 6, libro 4, y el 1120 Austriaco, que exceptúa cuando la escritura de arriendo ha sido inscrita en el registro público.

El artículo es contrario á la ley 9 al principio, título 65, libro 4 del Código.

Emptorem quidem fundi necesse non est stare colono, cui prior dominus locaverit, nisi ea lege emit. La 19, título 8, Partida 5, copió la Romana con su excepción; pero añade otra, á saber; cuando el arriendo se hizo por toda la vida del arrendatario ó para siempre.

La ley Romana se fundaba en sutilezas y en ápices de derecho riguroso. El arrendatario no adquiere sino una acción personal contra el arrendador, no derecho alguno real en la cosa arrendada, cuya propiedad y posesión quedan en el arrendador; si este enajena la propiedad, nada tiene que ver el nuevo propietario con las acciones personales de un contrato en que no intervino: adquiere la propiedad libre y puede disponer libremente de ella.

Lo expuesto, hay sin embargo algunos casos de necesaria excepción, cuales son los fijados en los artículos 3159 y 3160; que respecto del primero se funda en que el arrendador no tenía derecho más allá del término fijado del retracto; pero es de advertir que no por la rescisión debe el arrendador quedar libre de responsabilidad respecto del arrendamiento y por esto mismo estableció en el citado artículo 3159, que en este caso, rescindido de pleno derecho el contrato, el arrendatario conservará á salvo sus derechos contra el arrendador.

Respecto del segundo caso de necesaria excepción, dice: que la expropiación por causa de utilidad pública es siempre preferente á la utilidad privada, y en esto se fundó para determinar la rescisión en el artículo 3160 en los términos y con las circunstancias que exige dicho artículo.

Respecto de los artículos 3163 á 3165, dice: que ellos comprenden otro caso de necesaria excepción, cual es la venta hecha por ejecución judicial que al determinar las disposiciones contenidas en dichos artículos quiso conciliar los intereses del arrendatario con los derechos de los acreedores, fundándose siempre en el respeto que merece la cosa juzgada, la cual tiene mucha semejanza con la expropiación por utilidad pública.—N. de los EE.

¿Pero no es un principio de equidad y de jurisprudencia universal que nadie puede transmitir á otro más derecho del que él mismo tiene? El arrendador que por escritura pública, ó de fecha legalmente cierta, se ha desistido por un tiempo convenido del uso y goce de su cosa, que ha prometido asegurar este uso ó goce al arrendatario, y cuya obligación principal consiste efectivamente en hacérsela gozar, ¿puede acaso vender ó legar á un tercero la propiedad, libre de esta obligación?

Creiose que dando al nuevo propietario la facultad de expulsar al arrendatario se prestaba favor á las ventas, y no se hizo más que desalentar los establecimientos de la agricultura y de la industria violando los principios.

El interés del Estado, mas que en el cambio frecuente de la propiedad, consiste en el buen cultivo, en las grandes empresas, en el fomento de canales, en la desecación de pantanos, en la formación de prados artificiales, y en el aumento de rebaños: para todo esto son muy útiles los largos arriendos, y la seguridad de gozarlos, porque nadie hará en cosa ajena grandes anticipaciones sin la seguridad de reembolsarse de ellas con ventaja. La citada ley 19 de Partida reconoció la utilidad de los arriendos largos, y los favoreció en la segunda de sus excepciones: la reconocieron algunos de nuestros más respetables juristas, extendiendo el espíritu y favor de la ley á los arriendos de diez ó más años: el progreso y prosperidad de la agricultura en algunas de nuestras provincias del Norte se deben á esta causa: los arriendos pasan de generación en generación, y vienen á constituir como una segunda propiedad.

A no ser que se hubiere estipulado lo contrario: porque lo especial deroga siempre á lo general, y la voluntad de las partes es la ley de los contratos.

Por escritura pública ó que su fecha, etc. Era preciso evitar que el nuevo propietario sufriese en sus derechos por arriendos supuestos ó simulados; el artículo previene es-

te inconveniente con la limitacion que pone á su favor: vé los artículos 1199 y 209.

En el título 20: número 5 del artículo 1832: el número 4 del 1003, y el 1202.

ARTICULO 1503.

Si en el arriendo se hubiere estipulado que en el caso de enagenacion pueda el nuevo adquirente desahuciar al arrendatario antes de cumplirse el término del arriendo, no se deberá indemnizacion de daños y perjuicios, á no ser que se hubiese pactado lo contrario (1).

El artículo 1744 Frances, seguido por el 1751 Sardo, 2706 de la Luisiana, 1590 Napolitano, dispone lo contrario; es decir, que se deba indemnizacion al arrendatario, y se regula segun la diversa naturaleza de los predios en los artículos siguientes:

Ha parecido mejor el 1612 Holandes que dice: "En este caso (es el de nuestro artículo) no se deberá indemnizacion alguna, á ménos que se haya regulado su importe en el contrato: el arrendatario no podrá ser expulsado ántes del pago de la indemnizacion."

Cuando las partes han previsto el caso de nuestro artículo sin hablar de indemnizacion debe presumirse que no la quisieron, pues lo natural y lógico era que lo hubieran expresado; sin duda, esta desventaja del arrendatario habrá sido compensada con el menor precio del arriendo, ú otra condicion ventajosa.

A no ser que se hubiese pactado. En tal caso, si se hubiere fijado la indemnizacion en cantidad cierta, esta sola se deberá pagar segun el artículo 1018: si no se fijó, se estimará por las reglas generales de la misma seccion 3.

ARTICULO 1504.

En el caso de haberse estipulado la indemnizacion, el arrendatario no puede ser lanzado de la finca sin que se le satisfagan por el arrendador ó por el nuevo dueño los daños y perjuicios (2).

1. Véase la nota anterior.—N. de los EE.
2. El arrendatario no puede rehusarse á ha-

1749 Frances, seguido por los otros códigos citados en el artículo anterior: todos hablan; aun cuando no se haya pactado la indemnizacion, pues la conceden sin necesidad de pacto.

Nuestro artículo se contrae al caso de haber intervenido pacto, y el objeto de este fué precisamente que el arrendatario no pudiera ser expulsado sin la prévia indemnizacion: en los contratos bilaterales, el que no los cumple por su parte, no puede exigir su cumplimiento del otro contrayente, artículo 1007, número 2.

Por el arrendador, etc. Contra este le compete accion ó excepcion, á virtud del pacto; pero el nuevo dueño puede anticipar la indemnizacion, salvo su recurso contra el vendedor.

ARTICULO 1505.

Si el comprador quiere usar de la facultad reservada en el contrato, debe avisar al arrendatario con la anticipacion que para el desahucio fuere costumbre en el pueblo (1).

Los 1748 Frances, 1755 Sardo, 1614 Holandes, 2710 de la Luisiana, 1594 Napolitano, disponen lo mismo para con el inquilino; pero exigen que el aviso se dé al colono con un año de anticipacion por lo ménos.

Aquí, aunque el arriendo tenia tiempo ó término fijo, se resuelve ó rescinde ántes de espirar el tiempo: es, pues, justo dar al arrendatario este aviso anticipado para que pueda proporcionarse un nuevo arriendo, bien sea urbano, ó rústico el predio.

Fuere costumbre. La ley recopilada 3, título 10, libro 10 y el Decreto de Cortes de

cer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean estas útiles ó necesarias.—Art. 3126, tit. 20, lib. 3, cap. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

1. Terminado como está, el contrato de arrendamiento en los casos señalados en los artículos 3157 á 3167 citados en la nota de fojas 362 si el comprador quiere usar de la facultad reservada en el contrato, deberá avisar al arrendatario con la anticipacion que previenen los artículos 3170 y 3171 citados en la nota de fojas 358 cuyos artículos, puede decirse, son los concordantes del que nos ocupamos.—N. de los EE.

Junio de 1813, fijaban un año de anticipacion para el desahucio en los predios rústicos: la costumbre es la regla mas segura y conforme á la presunta voluntad de las partes.

ARTICULO 1506.

El comprador, con sujecion al retracto convencional, no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto (1).

1751 Frances, 1613 Holandes, 1753 Sardo, 1597 Napolitano, 2713 de la Luisiana.

El comprador no adquiere irrevocablemente la propiedad de la cosa hasta que haya espirado el plazo ó término del retracto: si el vendedor hace uso de él, habrá de mantener el arriendo: todo pende, pues, de este evento, y vale mas aguardarlo que suscitar pleitos y complicaciones: vé el artículo 1449.

Arrendatario: se entiende del que lo es al tiempo de la compra, no del posterior que él mismo ha admitido.

ARTICULO 1507.

El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario en el artículo 447 (1).

"In conducto fundo, si conductor sua opera aliquid necessario vel utiliter auxerit, vel aedificaverit, vel instituerit, cum id non convenisset, ad recipienda ea quae impendit, ex conducto cum domino fundi experiri potest" ley 55, párrafo 1, título 2, libro 19 del Digesto; y segun la 19, párrafo 4. "Si in

1. Véase la nota de fojas 362 en que está puesto el artículo 3159 que es el concordante de este.—N. de los EE.

1. Véase la nota de fojas 336, tomo primero de esta obra, en que está puesto el artículo 990 del Código civil, concordante del 447 á que se refiere el que nos ocupamos. Véase tambien la nota de fojas 364 en que está consignado el artículo 3126 que trata tambien de mejoras.

Ademas por el artículo 3127, capítulo 2º, título 20 del código civil se previene: que 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.—N. de los EE.

quilinus ostium, vel quaedam alia edificio adjecerit, ei tollere licet, dummodo deteriorum aedium causam non faciat et pristinam faciem aedibus reddat:" la ley 24, título 8, Partida 5, dispone igualmente que sean abonadas al arrendatario las impensas útiles y necesarias.

El 2967 de la Luisiana dice simplemente: "El arrendatario tiene derecho á llevarse los aumentos y mejoras que ha hecho en la cosa arrendada, reponiéndola al mismo estado en que la tomó.

"Sin embargo, si estos aumentos están hechos con cal ó mortero, el dueño de la cosa puede retenerlos pagando el justo precio."

Nuestro artículo se desvia del Derecho Romano y Patrio, y viene á ser el de la Luisiana, aunque ménos expresivo.

El derecho del arrendatario es ménos fuerte y pleno que el del usufructuario; no era, pues posible hacerle de mejor condicion que al segundo; los dos saben que gastan en cosa agena: el Derecho Romano y Patrio abrian una ancha puerta á pleitos y á la mala fé de los arrendatarios. Es por demas advertir que si al otorgarse el arriendo se hizo algun pacto especial sobre mejoras, deberá estarse á él y no á la disposicion general de este artículo.

ARTICULO 1508.

Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, á lo dispuesto en el artículo 1091, y en cuanto al tiempo, á la costumbre de la tierra. (1)

1. Véase la nota de fojas 95 y 96 del tomo 1º de esta obra, en que están consignados los artículos 1630 á 1637 que tratan del lugar y tiempo en que debe verificarse el pago, y cuyos artículos concuerdan con el 1091 á que se refiere el 1508 de que nos ocupamos.

Ademas, por los artículos 3094 y 3095, citados en la nota de fojas 347 se dispone: que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por meses vencidas si el predio arrendado en urbano, y por tercios tambien vencidos si el predio es rústico; y que la renta se pagará en el lugar convenido, y á falta de convenio, conforme á lo dispuesto en el artículo