ficios por el tiempo absolutamente indispensable para la recoleccion 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, tít. 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 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 rescision.

3135. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el dia 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 artículo anterior se suscitaren, 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 fraccion 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 rescision se observará lo dispuesto en el capítulo III, título 5º de este Libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes.

3144. El arrendador puede exigir la rescision 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 contravencion á lo dispuesto por la fraccion 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 este obligacion de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, ademas 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 artículo 3083 el arrendatario podrá rescindir el contrato, y demandar al arrendador por daños y juicios.

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

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 reparacion durare mas de dos meses.

3151. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo 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 artículo 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 artículo 3102, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el cotrato.

3155. Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá este 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 trasmision de la cosa á título universal, si no es en caso de convenio en contrario.

3158. Cuando la trasmision fuere á título 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 este tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido; conservando á salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

3160. Si la trasmision se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se resindirá; 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, el 3137 y el 3138, si el predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 3170.

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

3164. Si el prédio 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 otro 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 tíulo 5º de este Libro.

CAPITULO IV.

DISPOSICCONES ESPECIALES RESPECTO DE LOS ARRENDAMIENTO 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 predio desahucio.

3169 Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador.

3170 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 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 artículo 3130; y nunca lo tendrá para pedir indemnizaaion 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.

3173. Si pasados los tres años obligatorios para el arrendador de predio rústico no se hace novacion del contrato y el arendatario continúa en el predio, se entenderá prorogado el contrato por otro año agrícola.

CAPITULO V.

DEL ALQUILER O ARRENDAMIENTO DE COSAS MUEBLES.

Art. 3174. Pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles, no fungibles, que están en el comercio.

3175. Son aplicables al contrato de alquiler las disposiciones sobre arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.

3176. El arrendamiento de cosas muebles termirá en el plazo convenido; y á falta de plazo, luego que concluya el

uso á que la cosa hubiere sido destinada, conforme al contrato.

3177. Si en el contrato no se hubiere fijado plazo ni se hubiere expresado el uso á que la cosa se destine, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino despues de cinco dias de celebrado el contrato.

3178. Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó dias, la renta se pagará al vencimiento de cado uno de esos términos.

3179. Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo.

3180. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo pacto en contrario.

3181. Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajustó por un solo precio, está obligado á pagarlo íntegro; pero si el arredamiento se ajustó por períodos de tiempo, solo está obligado á pagar los períodos corridos hasta la entrega.

3182. El arrendatario estará obligado á la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos solo se han puesto como plazos para el pago.

3183. El arrendamiento de las casas, almacenes, tiendas ó establecimientos industriales, que estuvieren amueblados, se regirá por las disposiciones comunes establecidas en los capítulos anteriores.

3184. Cuando los muebles se alquilaren con separacion del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo, conforme al artículo 3176.

3185. Si el alquiler fuere de animales en general, el arrendador deberá entregar al arrendatario los que fueren útiles para el uso á que se destinen.

3186 Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.

3187. La entrega debe hacerse en el lugar convenido; y á falta de convenio, en el del contrato.

3188 Cuando el animal alquilado tiene defectos tales que puede causar perjuicios al que se sirve de él, el arren-

dador es responsable de esos perjuicios, si conoció los defectos y no dió aviso oportuno al arrendatario.

3189. El arrendatario está obligado á dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se deteriore, y á curarle solo las enfermedades ligeras; sin poder cobrar nada por esto al dueño.

3190. El arrendatario está obligado á la reposicion de los arneses, no siendo considerable.

3191. Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal; previa calificacion de peritos.

3192. El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.

3193. Si en el contrato no se expresó el uso á que el animal se destinaba, el arrendatario podrá emplearlo en aquellos servicios que sean propios de su especie y condicion.

3194. Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño; salvo convenio en contrario.

3195. Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario, si no se ha pactado otra cosa.

3196. La pérdida ó deterioro del animal se presume siempre á cargo del arrendatario, á ménos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya; en cuyo caso será á cargo del arrendador.

3197. Aun cuando la pérdida ó deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán á cargo del arrendatario, si éste usó del animal de un modo no conforme con el contrato y sin cuyo uso no habria venido el caso fortuito.

3198. En caso de muerte del animal. sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el trasporte.

3199. El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido, y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

3200. Durante ese tiempo el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.

3201 Cuando se arriendan dos ó mas animales que formen un todo, como una yunta ó un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, á no ser que el dueño quiera dar otro que forme todo con el que sobrevivió.

3202. El que contrató uno ó mas animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario, se inutilizaron sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligacion, si ha avisado al arrendatario inmediatamente que se inutilizó el animal; pero si este se ha inutilizado por culpa del arrendador, ó si no se ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios ó á reemplazar el animal, á eleccion del arrendatario.

3203. En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató del animal individualmente determinado, sino de un género y número designados, el arrendador está obligado á los daños y perjuicios; siempre que se falte á la entrega.

3204. Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza ó de cría, existente en él, el arrendatario tendrá respecto del ganado los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario; pero no estará, obligado á dar fianza.

3205. Lo dispuesto en los artículos 3183 y 3184 es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

TITULO VIGESIMO PRIMERO.

DE LOS CENSOS.

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 3206. Censo es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pension anual por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.

3207. Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pension la finca, cuyo dominio pleno conserva.