

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

recibió, salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.

Art. 2,923. Se 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. 2,924. El arrendatario no puede rehusarse á hacer la entrega del predio terminando el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean éstas útiles ó necesarias.

Art. 2,925. 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.

Art. 2,926. En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario en el último año 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 siguiente.

Art. 2,927. El permiso á que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales; salvo convenio en contrario.

Art. 2,928. 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.

Art. 2,929. Si fueren dos ó más los arrendadores ó los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo V, tít. II, de éste Libro.

Art. 2,930. Si una misma cosa se arrendare separadamente á dos ó más personas, se observará lo dispuesto en el artículo 2,801.

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

2,931. El arrendamiento por aparcería de terrenos ganados se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad.

Capítulo III.

Del modo de terminar el arrendamiento.

Art. 2,932. El arrendamiento puede terminar:

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

II. Por convenio expreso:

III. Por nulidad:

IV. Por rescisión.

Art. 2,933. 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.

Art. 2,934. Si despues de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Art. 2,935. En el caso del artículo anterior, 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.

Art. 2,936. En los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero, para la seguridad del arrendamiento; salvo convenio en contrario.

Art. 2,937. En el caso de la fracción II del artículo 2,932, el convenio se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de tercero.

Art. 2,938. En los casos de nulidad se observará lo dispuesto en el capítulo II título V de éste Libro.

Art. 2,939. En los casos de rescisión se observará lo dispuesto en el capítulo I, título V de este Libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes.

Art. 2,940. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2,893 y 2,895:

II. Por usarse de la cosa en contravención á lo dispuesto en la fracción III del artículo 2,891:

III. Por el subarriendo de la cosa conforme á lo prevenido en el artículo 2,916:

Art. 2,941. Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste obligación de pagar, además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario, el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, sin que ese tiempo exceda del término del contrato.

Art. 2,942. 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.

Art. 2,943. Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el artículo 2,882, el arrendatario podrá rescindir el contrato, y demandar al arrendador por daños y perjuicios.

Art. 2,944. 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 ú ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

Art. 2,945. El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Art. 2,946. En los casos del artículo 2,914, el ar-

rendatario podrá rescindir el contrato, cuando la pérdida del uso fuere total; y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

Art. 2,947. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

Art. 2,948. El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso del artículo 2,904.

Art. 2,949. Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindiré; salvo convenio en contrario.

Art. 2,950. Si la destrucción de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el artículo 2,900, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato.

Art. 2,951. Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá este pedir la rescisión del contrato.

Art. 2,952. El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario; salvo convenio en otro sentido.

Art. 2,953. Tampoco se rescinde el arrendamiento por trasmisión de la cosa á título universal, si no es en caso de convenio en contrario.

Art. 2,954. Cuando la trasmisión fuere á título singular, como donación ó venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato; salvo convenio en contrario.

Art. 2,955. 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.

Art. 2,956. Si la trasmisión se hiciere por causa de

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

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 respectiva.

Art. 2,957. 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 desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

Art. 2,958. En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2,934, si el predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 2,963.

Art. 2,959. Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en el artículo 2,954, á menos de que el contrato aparezca celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendatario podrá ser despedido desde luego. Respecto al pago de rentas, regirán las reglas siguientes:

I. El arrendatario tiene obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario:

II. Se exceptua de lo dispuesto en la fracción anterior al arrendatario que hubiere adelantado rentas al primer propietario, cuando el adelanto aparezca expresamente estipulado en el contrato:

III. El arrendatario que, habiendo hecho adelanto de rentas, sea obligado á segunda paga, conforme á la fracción I, tiene derecho de exigir al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas.

Art. 2,960. En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2,926, 2,927 y 2,928.

Art. 2,961. Siempre que el arrendamiento se haya

DEL ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE COSAS MUEBLES.

hecho en fraude de los acreedores, se observará lo dispuesto en el capítulo III título V de este Libro.

Capítulo IV.

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Art. 2,962. Todos los arrendamientos sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán á voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial á la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y un año si es rústico.

Art. 2,963. Hecha la notificación á que se refiere el artículo anterior, el arrendatario de predio urbano está obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2,926 y 2,927.

Capítulo V.

Del alquiler ó arrendamiento de cosas muebles.

Art. 2,964. Pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles, no fungibles, que están en el comercio.

Art. 2,965. Son aplicables al contrato de alquiler las disposiciones sobre arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.

Art. 2,966. El arrendamiento de cosas muebles terminará en el plazo convenido; y á falta de plazo, luego que concluya el uso á que la cosa hubiere sido destinada, conforme al contrato.

Art. 2,967. 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.

Art. 2,968. Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó dias, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos.

Art. 2,969. Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo.

Art. 2,970. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo pacto en contrario.

Art. 2,971. Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado á pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajustó por períodos de tiempo, solo está obligado á pagar los períodos corridos hasta la entrega.

Art. 2,972. 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.

Art. 2,973. El arrendamiento de las casas, almacenes, tiendas ó establecimientos industriales, que estuvieren amueblados, se regirá por las disposiciones comunes establecidas en los capítulos anteriores.

Art. 2,974. Cuando los muebles se alquilen con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo, conforme al artículo 2,966.

Art. 2,975. 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.

Art. 2,976. Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.

Art. 2,977. La entrega debe hacerse en el lugar convenido; y á falta de convenio, en el del contrato.

Art. 2,978. Cuando el animal alquilado tiene defectos tales que puede causar perjuicios al que se sirve

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

Art. 2,979. 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.

Art. 2,980. El arrendatario está obligado á la reposición de los arneses, no siendo considerable.

Art. 2,981. Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal; previa calificación de peritos.

Art. 2,982. El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.

Art. 2,983. 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 condición.

Art. 2,984. Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario.

Art. 2,985. Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario, si no se ha pactado otra cosa.

Art. 2,986. La pérdida ó deterioro del animal se presume siempre á cargo del arrendatario, á menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya; en cuyo caso será á cargo del arrendador.

Art. 2,987. Aun cuando la pérdida ó deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán á cargo del arrendatario, si este usó del animal de un modo no conforme con el contrato y sin cuyo uso no habría venido el caso fortuito.

Art. 2,988. En caso de muerte del animal, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible y costeable el transporte.

Art. 2,989. El arrendamiento de animales dura el

tiempo convenido, y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

Art. 2,990. Durante ese tiempo el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.

Art. 2,991. Cuando se arriendan dos ó mas animales que forman 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.

Art. 2,992. 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 obligación, 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 elección del arrendatario.

Art. 2,993. 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.

Art. 2,994. Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza ó de cria, existente en él, el arrendatario tendrá respecto del ganado los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario; pero no estará obligado á dar fianza.

Art. 2,995. Lo dispuesto en los artículos 2,973 y 2,974, es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

TITULO VIGECIMO PRIMERO.

DE LOS CENSOS.

Capítulo I.

Disposiciones generales.

Art. 2,996. Censo es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pensión anual por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.

Art. 2,997. Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pensión una finca, cuyo dominio pleno conserva.

Art. 2,998. Se llama enfiteútico el censo, cuando la persona que recibe la finca, adquiere sólo el dominio útil de ella, conservando el directo la que percibe la pensión.

Art. 2,999. En el primer censo, el que recibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario.

Art. 3,000. En el segundo censo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfiteúta.

Art. 3,001. Si el censo se constituye por la vida de una ó mas personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

Art. 3,002. Si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble reservándose solo una pensión, el contrato se considerará como venta á plazo, que no podrá pasar de diez años, y se regirá por las disposiciones del título de compra-venta.

Art. 3,003. El contrato llamado antes depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrán en lo venidero el nombre de censo consignati-