

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 despues 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 dá 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 revindicar 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 excepcion 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 dá 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 constitucion 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 demas 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 sujecion á las disposiciones contenidas en los títulos 5º y 6º del Libro 2º.

3074.—Se prohíbe á los magistrados, á los jueces y cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de reparticion 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 establecimiento 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:

1º A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y sino hubo convenio expreso, para aquel á que por su misma naturaleza estuviere destinada:

2º A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias:

3º A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes ó indispensables:

4º A garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

5º 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 3º 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:

1º A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:

2º A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios:

3º 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 falte 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 trascurrido.

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 construccion.

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 toda 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 en 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 mas 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 autorizacion 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 negociacion se imponga.

3123.—El subarrendatario que no cumple la obligacion que le impone la fraccion 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 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.

3125.—La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripcion expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado; salva la prueba en contrario.

3126.—El arrendatario no puede rehusarse 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 autorizacion del arrendador; pero puede llevarse las, si al separarlas no 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 demas 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 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 artículo 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 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 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 1º, 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 éste obligacion de pagar el precio del arrendamien-

to 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 artículo 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 eleccion del arrendatario rescindir el arrendamiento ó 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 destruye totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindiré; 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 arrendatario prefieran rescindir el contrato.

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

3158.—Cuando la transmision 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 éste tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido; conservando á salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

3160.—Si la transmision se hiciere por causa de 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 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 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 predio 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, título 5º de este Libro.

#### CAPITULO IV.

##### Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos 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 previo 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 días, durante los cuales estará obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verla.

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 indemnizacion 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 días antes de que termine el año agrícola; y si no lo hiciera, 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 arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorogado el contrato por otro año agrícola.

#### CAPITULO V.

##### Del alquiler ó 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 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.

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 pedirle sino despues de cinco días de celebrado el contrato.

3178.—Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó días, la renta se pagará al vencimiento de cada 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 arrendamiento se ajustó por períodos de tiempo, sólo 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 plazo 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 alquilen 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 arrendador 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 arrendador 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 reposición de los arneses, no siendo considerable.

3191.—Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal; previa calificación 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 condición.

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 menos 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 transporte.

3200.—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 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.

3202.—El que contrató uno ó mas animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario, se inuti-

lizaron sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación, si ha avisado al arrendatario inmediatamente que se inutilizó el animal; pero si éste 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.

3203.—En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de 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 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.

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 pensión 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 pensión la finca; cuyo dominio pleno conserva.

3208.—Se llama enfiteútico el censo, cuando la persona que recibe la finca, adquiere solo el dominio útil de ella, conservando el directo la que recibe la pensión.

3209.—En el primer censo, el que recibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario.

3210.—En el segundo censo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfiteuta.

3211.—Si el censo se constituye por la vida de una ó mas personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

3212.—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.

3213.—El contrato que hasta hoy se ha llamado depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrá en lo