

Art. 3009.—En los casos de rescision se observará lo dispuesto en el cap. I, tít. V de este libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes,

Art. 3010.—El arrendador puede exigir la rescision del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los arts. 2962 y 2965:

II. Por usarse de la cosa en contravencion á lo dispuesto por la frac. III del art. 2960:

III. Por el subarriendo de la cosa conforme á lo prevenido en el art. 2986.

Art. 3011.—Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste obligacion de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario.

Art. 3012.—El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso, á ménos que se haya pactado lo contrario.

Art. 3013.—Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el artículo 2951, el arrendatario podrá rescindir el contrato y demandar al arrendador por daños y perjuicios.

Art. 3014.—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.

Art. 3015.—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.

Art. 3016.—En los casos del art. 2984, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total; y aun

cuando fuere parcial, si la reparacion durare más de dos meses.

Art. 3017.—Si el arrendatario no hiciera 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.

Art. 3018.—El arrendatario puede pedir la rescision del contrato en el caso del artículo 2974.

Art. 3019.—Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá, salvo convenio en contrario.

Art. 3020.—Si la destruccion de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el art. 2970, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato.

Art. 3021.—Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá éste pedir la rescision del contrato.

Art. 3022.—El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

Art. 3023.—Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmision de la cosa á título universal, si no es en caso de convenio en contrario.

Art. 3024.—Cuando la transmision fuere á título singular, como donacion ó venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, salvo convenio en contrario.

Art. 3025.—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.

Art. 3026.—Si la transmision se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el ex-

## CAPÍTULO IV.

### Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Art. 3032.—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 notificacion judicial á la otra parte, hecha con dos meses de anticipacion, si el predio es urbano, y un año si es rústico.

Art. 3033.—Hecha la notificacion 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 arts. 2996 y 2997.

## CAPÍTULO V.

### Del alquiler ó arrendamiento de cosas muebles.

Art. 3034.—Pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles no fungibles que están en el comercio.

Art. 3035.—Son aplicables al contrato de alquiler, las disposiciones sobre arrendamiento en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.

Art. 3036.—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. 3037.—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 días de celebrado el contrato.

Art. 3038.—Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó días, la renta se pa-

propiador conforme á las reglas que establezca la ley respectiva.

Art. 3027.—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.

Art. 3028.—En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el 3004, si el predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 3033.

Art. 3029.—Si la transmision tuviere lugar por ejecucion judicial, se observará lo dispuesto en el art. 3024, á ménos 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 obligacion 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 exceptúa de lo dispuesto en la fraccion 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 frac. I, tiene derecho de exigir al primer propietario la devolucion de las cantidades adelantadas.

Art. 3030.—En los casos de expropiacion y de ejecucion judicial, se observará lo dispuesto en los arts. 2996, 2997 y 2998.

Art. 3031.—Siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores, se observará lo dispuesto en el capítulo III, tít. V de este libro.

gará al vencimiento de cada uno de esos términos.

Art. 3039.—Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo.

Art. 3040.—Lo dispuesto en los dos artículos anteriores, se observará, salvo pacto en contrario.

Art. 3041.—Si el arrendatario devuelve la cosa ántes 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.

Art. 3042.—El arrendatario estará obligado á la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se han puesto como plazos para el pago.

Art. 3043.—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. 3044.—Cuando los muebles se alquilaran con separacion del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo, conforme al art. 3036.

Art. 3045.—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. 3046.—Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.

Art. 3047.—La entrega debe hacerse en el lugar convenido; y á falta de convenio, en el del contrato.

Art. 3048.—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. 3049.—El arrendatario está obliga-

do 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 sólo las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada por esto al dueño.

Art. 3050.—El arrendatario está obligado á la reposicion de los arneses, no siendo considerable.

Art. 3051.—Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal, previa calificación de peritos.

Art. 3052.—El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.

Art. 3053.—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.

Art. 3054.—Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario.

Art. 3055.—Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario si no se ha pactado otra cosa.

Art. 3056.—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. 3057.—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.

Art. 3058.—En el caso de muerte del animal, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte.

Art. 3059.—El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido; y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

Art. 3060.—Durante ese tiempo, el arrendador, aunque para sí mismo lo nece-

site, no puede quitar el animal al arrendatario.

Art. 3061.—Cuando se arriendan dos ó más 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. 3062.—El que contrató uno ó más animales especificados individualmente, que ántes 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 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.

Art. 3063.—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.

Art. 3064.—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.

Art. 3065.—Lo dispuesto en los artículos 3043 y 3044, es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

## TITULO XXI.

### DE LOS CENSOS.

## CAPITULO I.

### Disposiciones generales.

Art. 3066.—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.

Art. 3067.—Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero consignado al pago de la pension la finca cuyo dominio pleno conserva.

Art. 3068.—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 pension.

Art. 3069.—En el primer censo, el que recibe la pension se llama censalista, y el que la paga censatario.

Art. 3070.—En el segundo censo, el que recibe la pension se llama dueño, y el que la paga enfiteúta.

Art. 3071.—Si el censo se constituye por la vida de una ó más personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

Art. 3072.—Si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble, reservándose sólo una pension, 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. 3073.—El contrato que hasta hoy se ha llamado depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrán en lo venidero el nombre de censo consignativo y se regirán por las disposiciones relativas de este título.

Art. 3074.—Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles: cualquier pacto en contrario será nulo.

Art. 3075.—Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes.

Art. 3076.—Los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.

Art. 3077.—El rédito ó interés de los censos se determinará por las partes según su arbitrio, al otorgarse el contrato: