

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:

á falta de convenio, el rédito será de un seis por ciento anual.

Art. 3078.—El capital del censo no es exigible ántes del plazo fijado en el contrato, si no es por quiebra ó insolvencia del deudor, ó por falta del pago de una sola de las pensiones.

Art. 3079.—Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio por tercios vencidos.

Art. 3080.—El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pension ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.

Art. 3081.—El capital del censo prescribe á los veinte años; los réditos en el plazo señalado por el art. 1103.

Art. 3082.—Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad.

Art. 3083.—La accion para el cobro de las pensiones en toda clase de censos, se entablará en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de Procedimientos y sin consideracion á la cantidad que aquellas importen.

Art. 3084.—Lo dispuesto en los títulos VIII y IX de este libro, se observará respecto de los censos en todo aquello que en éste no se determine especialmente.

Art. 3085.—Los censos garantidos con hipoteca disfrutan de todos los privilegios de ésta; los que carecen de esa garantía, aunque dan accion real, no tienen más privilegio que el que les concede el art. 1960.

CAPÍTULO II.

Disposiciones especiales respecto del censo consignativo.

Art. 3086.—El rédito ó pension del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.

Art. 3087.—El término de la redencion del censo queda á arbitrio de las partes; pero nunca puede exceder de diez años.

Si excediere de este término, subsistirá sólo como obligacion personal; y si estuviere garantido con hipoteca, se observará lo dispuesto en los artículos 1867 y 1868.

Art. 3088.—Tambien podrá pactarse que no se haga la redencion sin dar aviso anticipado.

Art. 3089.—Si acerca del aviso nada se hubiere convenido, se observará lo dispuesto en el artículo 3087.

Art. 3090.—Si la finca consignada parece del todo ó se destruye en parte, se observará en cuanto al cobro del capital, á su nueva imposicion y á la subrogacion de la hipoteca, lo dispuesto en los artículos 1843 á 1845.

Art. 3091.—Si el censatario tiene otros bienes, debe constituir en ellos la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada.

Art. 3092.—Si el censatario carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital, ó la subrogacion de la cosa acensuada, y existe parte de ésta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destruccion ó insuficiencia de la cosa, la reduccion de las pensiones en proporcion á lo que quede de la finca, á juicio de peritos nombrados uno por cada parte; ó librarse del pago de pensiones, haciendo dimision de la cosa á favor del censalista.

Art. 3093.—El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destruccion ó esterilidad parcial de la cosa, no tiene derecho para pedir reduccion de las pensiones, ni hacer dimision de la cosa sino por consentimiento expreso del censalista.

Art. 3094.—En el caso de destruccion ó esterilidad completa de la cosa y en que por insolvencia del censatario no pueda tener lugar la subrogacion de que hablan los artículos 1843 á 1845 y 3091, se extingue el censo como gravámen real; pero el censalista conserva siempre la accion personal contra su deudor; salvo pacto en contrario.

Art. 3095.—Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauracion hubiere sido hecha por el censatario.

Art. 3096.—En el caso del artículo anterior las pensiones sólo se cobrarán desde la restauracion, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fé de parte del censatario: si las hubo, se podrán cobrar tambien las vencidas.

Art. 3097.—Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo, y sólo queda subsistente la accion personal en los términos que expresa el art. 3094.

Art. 3098.—Si se ha enajenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enajenacion.

CAPÍTULO III.

Del censo enfitéutico.

Art. 3099.—La calidad y cantidad de la pension de la enfitéusis será regulada á voluntad de las partes.

Art. 3100.—No puede imponerse al enfitéuta el gravámen llamado laudemio; y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravámen ó de cualquiera otro fuera de la pension, es nulo de pleno derecho.

Art. 3101.—Si la enfitéusis fuere de predio urbano, ó sitio para edificar, la pension se pagará siempre en dinero.

Art. 3102.—Al constituirse la enfitéusis, deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos.

Art. 3103.—El avalúo del predio se hará con deduccion del importe del dominio directo, capitalizando la pension que por razon de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio á seis por ciento anual.

Art. 3104.—La valuacion y deslinde serán hechos por peritos nombrados á voluntad de los contratantes, y el dictámen

de aquellos se insertará en la escritura del contrato.

Art. 3105.—La pension se pagará en el tiempo y lugar convenidos.

Art. 3106.—Si no hubiere lugar convenido, la pension se pagará en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicacion del predio.

Art. 3107.—Si el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfitéuta.

Art. 3108.—Si no hubiere señalado tiempo, y la pension consistiere en frutos, se hará el pago al fin de la cosecha respectiva: si consistiere en dinero, al fin del año, contado desde la fecha del contrato.

Art. 3109.—En caso de division de la enfitéusis se observará lo dispuesto en los artículos 1838 y 1839, con las adiciones siguientes.

Art. 3110.—Si el dueño consintiere en la division por lotes, cada uno de éstos constituirá una enfitéusis diversa, y el dueño sólo podrá exigir la pension respectiva de cada uno de los enfitéutas, conforme á la distribucion hecha.

Art. 3111.—La distribucion se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictámen de aquellos se haga constar en escritura pública, incluyéndose en ésta el consentimiento expreso del dueño.

Art. 3112.—En caso de division podrá aumentarse la pension que corresponda á cada uno de los nuevos enfitéutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la incomodidad que resulte de la division del cobro.

Art. 3113.—La enfitéusis es hereditaria; y cuando no haya convenio en contrario á la division, se distribuirá entre los herederos con arreglo á lo dispuesto en el artículo 3111.

Art. 3114.—Si hay convenio contrario á la division, podrán los herederos elegir entre sí al que ha de continuar en el con-

trato; y no pudiéndose poner de acuerdo, se elegirá por suerte.

Art. 3115.—Si ninguno de los herederos acepta, se venderá la enfitéusis y se repartirá el precio.

Art. 3116.—A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfitéuta, se devolverá el predio al dueño.

Art. 3117.—Sólo pueden ser dados en enfitéusis los bienes raíces enajenables, **salvas las siguientes disposiciones.**

Art. 3118.—Los predios de menores y demás incapacitados no pueden ser dados en enfitéusis sino con autorizacion judicial, solicitada por el tutor de acuerdo con el curador, y con audiencia del Ministerio público.

Art. 3119.—Pueden conceder en enfitéusis todos los que pueden contratar ó enajenar sus bienes.

Art. 3120.—Los casados no pueden dar en enfitéusis sus bienes sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.

Art. 3121.—Pueden recibir en enfitéusis todos los que pueden contratar, exceptuándose:

I. Las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos:

II. Los que no pueden comprar segun lo dispuesto en los artículos 2840 y 2845.

Art. 3122.—El dueño tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegio sobre los bienes de la enfitéusis en los términos del art. 1946 frac. IV.

Art. 3123.—Si el enfitéuta deja de pagar por tres años consecutivos la pension, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo.

Art. 3124.—Para incurrir en comiso, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfitéuta.

Art. 3125.—Si el enfitéuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, podrá el dueño recobrarlo por comiso.

Art. 3126.—El enfitéuta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, **salvas las restricciones expresadas en este Código.**

Art. 3127.—Si el enfitéuta fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio directo y la validez del censo, deberá denunciar el pleito al dueño; y si no lo hiciere, no tendrá accion contra éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de eviccion.

Art. 3128.—El dueño en todo caso puede salir por sí solo al pleito.

Art. 3129.—El enfitéuta está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razon del predio.

Art. 3130.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, deberá el dueño abonar al enfitéuta las contribuciones impuestas sobre la pension misma.

Art. 3131.—El enfitéuta puede hipotecar el predio é imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolucion, pasará el predio libre al dueño, si no ha consentido en esos gravámenes.

Art. 3132.—El enfitéuta puede donar ó cambiar libremente el predio; pero en este caso deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de sesenta dias contados desde aquel en que se hizo la cesion.

Art. 3133.—El cesionario que no cumpla lo dispuesto en el artículo que precede, será responsable solidariamente con el enfitéuta del pago de las pensiones.

Art. 3134.—El dueño y el enfitéuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutaban sobre la cosa, tendrán el del tanto.

Art. 3135.—El que intente la enajenacion, deberá dar aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta dias contados desde que reciba formal aviso el requerido, no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, po-

drá el requerente enajenar libremente su derecho.

Art. 3136.—Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo.

Art. 3137.—Este derecho subsiste aun en el caso de venta judicial, y si pregonado el predio no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicacion en los términos establecidos en el Código de Procedimientos respecto de la adjudicacion á favor del acreedor.

Art. 3138.—Si el enfitéuta no cumple con lo dispuesto en el art. 3135, la enajenacion es nula y el dueño puede recobrar el predio por comiso.

Art. 3139.—Si el que faltó á lo prevenido en el citado art. 3135, fué el dueño, el enfitéuta no tendrá derecho para reivindicar el predio, pero sí para exigir la indemnizacion de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la pretericion, si el dueño no se hubiere coludido con el adquirente; en caso de colusion, el enfitéuta podrá reivindicar el predio.

Art. 3140.—El enfitéuta entablará su demanda contra el dueño, si éste sólo fué el culpable; y contra el dueño y el adquirente si ambos obraron de acuerdo en la pretericion.

Art. 3141.—Siendo varios los predios en que estuviere constituida la enfitéusis, no podrá ninguno de los contratantes optar unos y rechazar otros en caso de tanteo, sino que deberá verificarlo respecto de todos.

Art. 3142.—El dueño no podrá exigir las prestaciones atrasadas de más de cinco años, sino por accion personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfitéuta con dos testigos más, ó reconocido ante un notario.

Art. 3143.—En la enfitéusis puede tener lugar la prescripcion en la forma que se establece en el título respectivo del libro II.

Art. 3144.—Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato.

XV

Art. 3145.—Si el predio se destruyere ó inutilizare solamente en parte, podrá el enfitéuta requerir al dueño para que éste le reduzca la pension; y si se opusiere, podrá libertarse haciendo dimision de la enfitéusis.

Art. 3146.—La accion por comiso en los casos de los arts. 3123 y 3138, prescribe dentro de un año contado desde la última ejecucion, ó desde el acto de venta; y en el caso del art. 3125, dentro de un año contado desde que se haya tenido noticia del deterioro de la finca.

Art. 3147.—En caso de esterilidad extraordinaria ó de destruccion fortuita de los frutos, de modo que no quede de éstos lo bastante para pagar la pension, deducido el costo de la semilla y gastos de cultivo, no estará obligado el enfitéuta á pagar lo que falte, con tal que ántes de levantar la cosecha dé aviso al dueño.

Art. 3148.—Lo dispuesto en el artículo anterior no se observará si en el contrato se ha acordado otra cosa.

Art. 3149.—En todos los casos en que el contrato de enfitéusis fuere rescindido por comiso ú otra causa, deberá abonar el dueño las mejoras que hayan aumentado el valor del predio; pero sólo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescision.

Art. 3150.—Lo dispuesto en el artículo que precede, no da derecho al enfitéuta para retener la finca.

TITULO XXII.

DE LAS TRANSACCIONES.

ART. 3151.—La transaccion es un contrato por el que las partes, dando, prometiendo ó reteniendo algo, terminan una controversia presente ó previenen una futura.

Art. 3152.—La transaccion se rige por las reglas generales de los contratos en lo que no esté expresamente prevenido en este título.

Art. 3153.—La transaccion que previene

66