

3006.—En los casos del artículo 3004, puede el comprador exigir la rescision del contrato, pagándosele los gastos que por él hubiere hecho; ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio á juicio de peritos.

3007.—Si se probare que el vendedor conocía los defectos ocultos de la cosa vendida, y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma facultad que le concede el artículo anterior: debiendo además ser indemnizado de los daños y perjuicios, si prefiere la rescision.

3008.—En los casos en que el comprador puede elegir la indemnizacion ó la rescision del contrato, una vez hecha por él la eleccion del derecho que va á ejercitar, no puede usar del otro sin el consentimiento del vendedor.

3009.—Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenía, y eran conocidos del vendedor, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio, y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios.

3010.—Si el vendedor no conocía los vicios, solo deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato en el caso de que el comprador los haya pagado.

3011.—En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios; pero sí á todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores.

3012.—Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 3004 á 3011 se extinguen á los seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial á que se refieren los artículos 1625 y 1626.

3013.—Vendiéndose dos ó más animales juntamente, sea en un precio alzado ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno dá solamente lugar á la accion redhibitoria respecto de él y no respecto de los demás, á no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano ó sanos sin el vicioso.

3014.—En el caso final del artículo que precede, se presume la voluntad del comprador cuando se compra un tiro, yunta ó pareja, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen.

3015.—Lo dispuesto en el artículo 3013 es aplicable á la venta de cualquiera otra cosa.

3016.—No tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condicion expresa.

3017.—Cuando un animal muere dentro de los tres días siguientes á su compra, es responsable el vendedor, si por juicio de peritos se prueba que la enfermedad existía ántes de la venta.

3018.—Si la venta se declara resuelta, debe devolverse la cosa vendida en el mismo estado en que se entregó; siendo responsable el comprador de cualquier deterioro que no proceda del vicio ó defecto ocultados.

3019.—En caso de venta de animales, ya sea que se vendan individualmente, por troncos ó yuntas ó como ganados, la accion redhibitoria por causa de tachas ó vicios ocultos solo dura veinte días contados desde la fecha del contrato.

3020.—La calificacion de los vicios de la cosa vendida se hará por peritos nombrados por las partes y un tercero, que elegirá el juez en caso de discordia.

3021.—Los peritos declararán terminantemente si los vicios eran anteriores á la venta, y si por causa de ellos no podía destinarse la cosa á los usos para que fué comprada.

3022.—El contrato de compra-venta no podrá rescindirse en ningun caso á pretexto de lesion, siempre que la estimacion de la cosa se haya hecho por peritos al tiempo de celebrarse el contrato.

3023.—Si la cosa ha sido valuada por peritos con posterioridad á la celebracion del contrato, podrá rescindirse éste, si del dictámen de aquellos resulta que alguna de las partes ha sufrido lesion en los términos que establece el artículo 1772.

## CAPITULO VII.

### DE LA EVICCIÓN.

ART. 3024.—El vendedor está obligado á garantir la propiedad y posesion pacífica del comprador y á prestar la eviccion en los términos declarados en el capítulo 5º, título 3º de este Libro.

## CAPITULO VIII.

### DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

ART. 3025.—El comprador debe cumplir todo aquello á que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

3026.—Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

3027.—Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

3028.—El comprador debe intereses por el tiempo que media entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

- 1º Si así se hubiere convenido;
- 2º Si la cosa vendida y entregada produce fruto ó renta;
- 3º Si se hubiere constituido en mora con arreglo á los artículos 1539 y 1548.

3029.—En las ventas á plazo sin estipular intereses, no los



de beel comprador por razon de aquel, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa; pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideracion se aumentó el precio de la venta.

3030.—Si la concesion del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado á prestar los intereses; salvo convenio en contrario.

3031.—Cuando el comprador, á plazo ó con espera del precio, fuere perturbado en su posesion y derecho, ó tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, miéntras el vendedor no le asegure la posesion ó no le dé fianza; salvo si hay convenio en contrario.

3032.—El vendedor de la cosa, ya sea mueble, ya raíz, no puede rescindir el contrato despues de la entrega, por falta de pago del precio.

3033.—Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado: que por falta de pago del precio en el tiempo convenido, tendrá lugar la resolucion del contrato, de pleno derecho, el comprador puede pagar aún despues de espirar el término, ínterin no haya sido constituido en mora á virtud de un requerimiento; pero si éste se ha hecho, el juez no puede conederle nuevo termino.

3034.—Respecto de bienes muebles, la resolucion de la venta tendrá lugar de pleno derecho cuando el comprador, ántes de vencerse el término fijado para la entrega de la cosa, no se ha presentado á recibirla, ó habiéndose presentado, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, á no ser que para el pago de éste se hubiere pactado mayor dilacion.

## CAPITULO IX.

### DE LA RETROVENTA.

ART. 3035.—Se llama retroventa la venta hecha con la condicion de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa.

3036.—La retroventa solo puede tener lugar en bienes raíces.

3037.—La retroventa no puede estipularse por más tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato.

3038.—Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y á falta de éste en el de los cinco años, la venta queda irrevocablemente consumada.

3039.—El vendedor que pudiera afectar la retroventa, deberá reembolsar al comprador:

- 1º Del precio recibido:
- 2º De los gastos del contrato:

3º De los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

3040.—El comprador responde de los daños y deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa ó negligencia.

3041.—Si la cosa perece por caso fortuito ó fuerza mayor dentro del plazo fijado para la retroventa, serán uno y otra de cuenta del vendedor.

3042.—El vendedor puede demandar la cosa, aunque se halle en poder de tercero; salvo el derecho de éste contra el que se la vendió.

3043.—Lo dispuesto en el artículo anterior tendrá lugar, aunque en el segundo contrato no se haga mencion del pacto de retroventa.

3044.—El comprador tiene sobre la cosa, miéntras no se realiza la retroventa, todos los derechos del vendedor; excepto los que importen perjuicio al derecho de retracto.

3045.—Los acreedores del vendedor no podrán ejercitar el derecho de retracto contra el comprador, sino despues de hacer excusion en todos los bienes del primero.

3046.—Si el comprador con pacto de retroventa de una parte indivisa de alguna finca, ha obtenido la totalidad de ella en una licitacion ó subasta contra él provocada, puede obligar al vendedor á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del derecho de retracto.

3047.—Si muchos conjuntamente y en un solo contrato venden una finca indivisa con pacto de retroventa, ninguno de ellos puede ejercitar este derecho más que por su parte respectiva.

3048.—Lo mismo se observará, si el que ha vendido por sí solo una finca, ha dejado muchos herederos: en este caso uno de éstos solo puede redimir la parte que hubiere adquirido.

3049.—En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador puede exigir de todos los vendedores ó co-herederos, que se pongan de acuerdo sobre la redencion de la totalidad de la cosa vendida; y si así no lo hicieren, no puede ser obligado á consentir el retracto parcial.

3050.—Si cada uno de los co-propietarios de una finca indivisa ha vendido separadamente su parte, puede ejercitar con la misma separacion del derecho de retracto por su porcion respectiva, y el comprador no puede obligarle á redimir la totalidad de la finca.

3051.—Si el comprador hubiere dejado muchos herederos, y la cosa estuviere indivisa, la accion de retracto se ejercitará contra todos ellos.

3052.—Si la herencia se hubiere dividido, la accion se ejercitará contra el heredero ó herederos á quienes la cosa haya sido adjudicada.

3053.—El vendedor que recobra la cosa vendida, la adquiere libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero



está obligado á pasar por los arriendos que éste haga de buena fé, y segun 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 relacion 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, segun 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 eviccion 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 eviccion.

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 autorizacion expresa del dueño, ya por disposicion 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 demás administradores de bienes ajenos.

3072.—No puede arrendar el co-propietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros co-propietarios, 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 á cualquiera 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 3978.

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 prédio 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 si no hubo convenio expreso, para aquel á que 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 é 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 3º 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 18 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 demás 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 prédio 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 día 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 prédio arrendado es urbano, y por tercios, tambien vencidos, si el prédio 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 falta 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 día 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 prédio, 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 prédio 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 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 más 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 ámbos 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 cumpla 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 prédio, terminado el arrendamiento, ni aún 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 llevárselas, 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 demás 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 recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

3131.—Si fueren dos ó más los arrendadores ó los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo 5º, título 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 rescisión.

3135.—Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad del 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 fracción 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 rescisión 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 rescisión 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 contravención á lo dispuesto por la fracción 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 obligación 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.

3146.—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.

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 cumpliere 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.

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 aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más 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 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 contrato.

3155.—Si al 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 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 éste 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 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 el 3138, si el prédio 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 más, quedará reducido ese tiempo á un semestre contado desde el remate ó adjudicacion: en cualquiera otro caso se observará el contrato.

3165.—Si el prédio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario ántes 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 prédios 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 conviniere nuevamente las partes en continuar el contrato, y el prédio 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 verlo.

3171.—Si el prédio arrendado fuere rústico, el arrendatario deberá, ántes 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 ántes 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 prédio rústico, no se hace novacion del contrato, y el arrendatario continúa en el prédio, 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.