

ros: en este caso
la parte que hub

Art. 2,844.

rios, el compra
res ó coherederos
dención de la to
lo hicieren, no p
parcial.

Art. 2,845. Si
finca indivisa ha
de ejercitar con l
tracto por su por
de obligarle á rec

Art. 2,846. Si
herederos, y la co
tracto se ejercitar

Art. 2,847. Si
ción se ejercitará
nes la cosa haya

Art. 2,848. E
da, la adquiere lil
por el comprador;
arriendos que este
bre del lugar.

Art. 2,849. Si
finca frutos manifi
prorrato de los q

Art. 2,850. Si
los hay al del retra
te y el comprador,
diente al tiempo q
el cual se comenza
la retroventa.

Capítulo X.

De la forma del contrato de compraventa

Art. 2851. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble.

Art. 2,852. La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de trescientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos.

Art. 2,853. 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.

Art. 2,854. De dicho instrumento se formarán dos originales: uno para el comprador y otro para el Registro Público.

Art. 2,855. Si el valor del inmueble excede de trescientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

Art. 2,856. La venta de bienes raíces no producirá efecto con relación á tercero, sino despues de registrada en los términos prescritos en éste Código.

Capítulo XI.

De las ventas judiciales.

Art. 2857. Las ventas judiciales en almoneda, subasta ó remate públicos, se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto á la sustancia del contrato y á las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que contienen los artículos siguientes. En cuanto á los términos y condiciones en

que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos.

Art. 2,858. No pueden rematar por sí ni por interpósita persona el Juez, el Secretario y demás empleados del juzgado, el ejecutado, los procuradores, albaceas, administradores, tutores, fiadores y abogados del ejecutado, ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

Art. 2,859. Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al comprador libre de todo gravámen, á ménos de estipulación expresa en contrario, á cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación ó cancelaciones respectivas en los términos que disponga el Código de Procedimientos.

Art. 2,860. En las enagenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto en el artículo 2,249 de este Código y las prevenciones del Código de Procedimientos Civiles respecto á partición de bienes hereditarios.

TITULO DECIMO NOVENO.

De la permuta.

Art. 2,861. Cambio ó permuta es un contrato por el que se dá una cosa por otra.

Art. 2,862. Dándose cosa y dinero por otra cosa, será venta ó permuta, según lo dispuesto en el artículo 2,743.

Art. 2,863. 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.

Art. 2,864. El permutante que sufra evicción de la

cosa que recibió en cambio, podrá revindicar la que dió, si se halla aun en poder del otro permutante, ó exigir su valor y los daños y perjuicios.

Art. 2,865. 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.

Art. 2,866. Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables á este contrato las reglas del de compraventa, en cuanto no se opongan los artículos anteriores.

TITULO VIGESIMO.

Del arrendamiento.

Capítulo I.

Disposiciones generales.

Art. 2,867. 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.

Art. 2,868. Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

Art. 2,869. 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.

Art. 2,870. En el primer caso del artículo anterior la constitución 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.

Art. 2,871. No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente.

Art. 2,872. Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción á las disposiciones contenidas en los títulos V y VI del Libro II.

Art. 2,873. Se prohíbe á los magistrados, á los jueces y á cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de reparación en que aquellos hayan intervenido.

Art. 2,874. Se prohíbe á los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que á estos pertenezcan.

Art. 2,875. Son interpósitas personas, las declaradas en el artículo 2,780.

Art. 2,876. El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley.

Art. 2,877. 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.

Art. 2,878. El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales.

Art. 2,879. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Art. 2,880. La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público se regirá por las disposiciones administrativas.

Capítulo II.

De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Art. 2,881. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. 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 por su misma naturaleza estuviere destinada:

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

III. A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables:

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

V. A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Art. 2,882. 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.

Art. 2,883. 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 III del artículo 2,881.

Art. 2,884. Para cumplir lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2,881, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo V título III de este libro.

Art. 2,885. Lo dispuesto en la citada fracción IV no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.

• Art. 2,886. Para cumplir lo prevenido en la fracción V del citado artículo 2,881, se observará lo dispuesto en el Capítulo VI título XVIII de este libro.

• Art. 2,887. El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca; salvo convenio en contrario.

• Art. 2,888. Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador, exigiendo su pago al arrendatario, las pagará éste con cargo á la renta.

• Art. 2,889. 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. Lo mismo se observará en su caso respecto del arrendatario.

• Art. 2,890. 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 casa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico, en los términos declarados en los artículos 1,892 y 1,893.

• Art. 2,891. El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:

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

• III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella.

• Art. 2,892. El arrendatario no está obligado á pagar la renta sino desde el dia en que recibe la cosa arrendada; salvo pacto en contrario.

• Art. 2,893. La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y á falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por semestres tambien vencidos, si el predio es rústico.

• Art. 2,894. La renta se pagará en el lugar conveni-

do; y á falta de convenio, conforme á lo dispuesto en el artículo 1,460

• Art. 2,895. 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.

• Art. 2,896. El arrendatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida, observándose en este caso lo dispuesto en el artículo 1,394.

• Art. 2,897. El arrendatario está obligado á pagar la renta que se venza hasta el dia en que se entregue la cosa arrendada.

• Art. 2,898. 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 tuvieren los frutos en todo el tiempo transcurrido desde el dia en que debió hacerse la entrega hasta el dia en que se haga el pago.

• Art. 2,899. 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.

• Art. 2,900. Si solo se impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta á juicio de peritos.

• Art. 2,901. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo convenio en contrario.

• Art. 2,902. Si la privación del uso proviene de evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2,899; y si el dueño es poseedor de mala fé, responderá tambien de los daños y perjuicios.

• Art. 2,903. El arrendatario de predio rústico no tiene derecho de exigir disminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo ó en parte los frutos ó esquilmos de la finca.

• Art. 2,904. Si la privación del uso ó la pérdida de los frutos ó esquilmos provienen de hecho directo ó indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir el

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

cumplimiento de los artículos 2,899, 2,900 y 2,948, así como el pago de todos los daños y perjuicios.

Art. 2,905. El arrendatario es responsable del incendio, á no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor ó vicio de construcción.

Art. 2,906. Tampoco responde el arrendatario del incendio que se haya comunicado de una casa vecina, á pesar de haber tenido la vigilancia de un hombre prudente.

Art. 2,907. Si son varios los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio; á no ser que se pruebe que este comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el solo responsable.

Art. 2,908. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitación, quedará libre de responsabilidad.

Art. 2,909. Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.

Art. 2,910. La responsabilidad en los casos de 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.

Art. 2,911. El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el mas breve término posible, toda usurpación ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

Art. 2,912. También está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones.

Art. 2,913. En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

Art. 2,914. El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total ó parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los artículos 2,899, 2,900, 2,946 y 2,947.

Art. 2,915. 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.

Art. 2,916. 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.

Art. 2,917. Si el subarriendo se hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso ó goce de la cosa.

Art. 2,918. En el caso del artículo que precede, conserva el arrendador los derechos que á su favor establece el artículo 2,890.

Art. 2,919. 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.

Art. 2,920. Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que á él ó al giro ó negociación se impongan.

Art. 2,921. El subarrendatario que no cumpla la obligación que le impone la fracción III del artículo 2,891, es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso puede además el arrendador usar del derecho que le concede el artículo 2,940.

Art. 2,922. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

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

Art. 2,923. Se presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salva la prueba en contrario.

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

Art. 2,925. El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador; pero puede llevárselas si al separarlas, no se sigue deterioro á la finca.

Art. 2,926. En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario en el último año que permanezca en el fundo, permitir á su sucesor ó al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él no pueda verificar ya nueva siembra; así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

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

Art. 2,928. Terminado el arrendamiento, tendrá á su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

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

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

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

Art. 2,931. El arrendamiento por aparcería de tierras ó ganados se regirá por las disposiciones relativas del contrato de sociedad.

Capítulo III.

Del modo de terminar el arrendamiento.

Art. 2,932. El arrendamiento puede terminar:

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

II. Por convenio expreso:

III. Por nulidad:

IV. Por rescisión.

Art. 2,933. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo dispuesto en el capítulo siguiente.

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

Art. 2,935. En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo á lo que pagaba.

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

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

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