

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

Art. 2,939. En los casos de rescisión se observará lo dispuesto en el capítulo I, título V de este Libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes.

Art. 2,940. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2,893 y 2,895:

II. Por usarse de la cosa en contravención á lo dispuesto en la fracción III del artículo 2,891:

III. Por el subarriendo de la cosa conforme á lo prevenido en el artículo 2,916:

Art. 2,941. Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste obligación de pagar, además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario, el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, sin que ese tiempo exceda del término del contrato.

Art. 2,942. 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.

Art. 2,943. Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el artículo 2,882, el arrendatario podrá rescindir el contrato, y demandar al arrendador por daños y perjuicios.

Art. 2,944. Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso á que está destinada la cosa, quedará á la elección del arrendatario rescindir el arrendamiento ó ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

Art. 2,945. El juez, según 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. 2,946. En los casos del artículo 2,914, el ar-

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

rendatario podrá rescindir el contrato, cuando la pérdida del uso fuere total; y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

Art. 2,947. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

Art. 2,948. El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso del artículo 2,904.

Art. 2,949. Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindiré; salvo convenio en contrario.

Art. 2,950. Si la destrucción de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el artículo 2,900, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato.

Art. 2,951. Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá este pedir la rescisión del contrato.

Art. 2,952. El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario; salvo convenio en otro sentido.

Art. 2,953. Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa á título universal, si no es en caso de convenio en contrario.

Art. 2,954. Cuando la transmisión fuere á título singular, como donación ó venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato; salvo convenio en contrario.

Art. 2,955. 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 este tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido; conservando á salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

Art. 2,956. Si la transmisión 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 respectiva.

Art. 2,957. 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 desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

Art. 2,958. En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2,934, si el predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 2,963.

Art. 2,959. Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en el artículo 2,954, á menos 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 obligación 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 exceptua de lo dispuesto en la fracción 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 fracción I, tiene derecho de exigir al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas.

Art. 2,960. En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2,926, 2,927 y 2,928.

Art. 2,961. Siempre que el arrendamiento se haya

hecho en fraude de los acreedores, se observará lo dispuesto en el capítulo III título V de este Libro.

Capítulo IV.

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Art. 2,962. 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 notificación judicial á la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y un año si es rústico.

Art. 2,963. Hecha la notificación 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 artículos 2,926 y 2,927.

Capítulo V.

Del alquiler ó arrendamiento de cosas muebles.

Art. 2,964. Pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles, no fungibles, que están en el comercio.

Art. 2,965. Son aplicables al contrato de alquiler las disposiciones sobre arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.

Art. 2,966. 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. 2,967. 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 después de cinco días de celebrado el contrato.

Art. 2,968. Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos.

Art. 2,969. Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo.

Art. 2,970. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo pacto en contrario.

Art. 2,971. Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado á pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajustó por periodos de tiempo, solo está obligado á pagar los periodos corridos hasta la entrega.

Art. 2,972. El arrendatario estará obligado á la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los periodos solo se han puesto como plazos para el pago.

Art. 2,973. 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. 2,974. Cuando los muebles se alquilen con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo, conforme al artículo 2,966.

Art. 2,975. 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. 2,976. Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.

Art. 2,977. La entrega debe hacerse en el lugar convenido; y á falta de convenio, en el del contrato.

Art. 2,978. 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. 2,979. 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.

Art. 2,980. El arrendatario está obligado á la reposición de los arneses, no siendo considerable.

Art. 2,981. Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal; previa calificación de peritos.

Art. 2,982. El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.

Art. 2,983. 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.

Art. 2,984. Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario.

Art. 2,985. Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario, si no se ha pactado otra cosa.

Art. 2,986. 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. 2,987. Aun cuando la pérdida ó deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán á cargo del arrendatario, si este usó del animal de un modo no conforme con el contrato y sin cuyo uso no habría venido el caso fortuito.

Art. 2,988. En caso de muerte del animal, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible y costeable el transporte.

Art. 2,989. El arrendamiento de animales dura el

tiempo convenido, y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

Art. 2,990. Durante ese tiempo el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.

Art. 2,991. Cuando se arriendan dos ó mas animales que forman un tolo, 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. 2,992. El que contrató uno ó mas animales especificados individualmente, que antes 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 este 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. 2,993. En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató del 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. 2,994. 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.

Art. 2,995. Lo dispuesto en los artículos 2,973 y 2,974, es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

TITULO VIGECIMO PRIMERO.

DE LOS CENSOS.

Capítulo I.

Disposiciones generales.

Art. 2,996. 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.

Art. 2,997. Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pensión una finca, cuyo dominio pleno conserva.

Art. 2,998. 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 pensión.

Art. 2,999. En el primer censo, el que recibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario.

Art. 3,000. En el segundo censo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfiteúta.

Art. 3,001. Si el censo se constituye por la vida de una ó mas personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

Art. 3,002. 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.

Art. 3,003. El contrato llamado antes depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrán en lo venidero el nombre de censo consignati-

vo, y se regirán por las disposiciones relativas de este título.

Art. 3,004. Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles: cualquier pacto en contrario será nulo.

Art. 3,005. Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes.

Art. 3,006. Los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.

Art. 3,007. El rédito ó interés de los censos se determinará por las partes segun su arbitrio, al otorgarse el contrato: á falta de convenio, el rédito será de un seis por ciento anual.

Art. 3,008. El capital del censo no es exigible antes del plazo fijado en el contrato, si no es por quiebra ó insolvencia del deudor, ó por falta de pago de una sola de las pensiones.

Art. 3,009. Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por tercios vencidos.

Art. 3,010. El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pensión ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.

Art. 3,011. Todo censo debe constituirse en escritura pública, bajo pena de nulidad.

Art. 3,012. Lo dispuesto en los títulos VII y VIII de este Libro, se observará respecto de los censos, en todo aquello que en éste no se determine especialmente.

Art. 3,013. Los censos garantidos con hipoteca disfrutan de todos los privilegios de esta: los que carecen de esa garantía, aunque dan acción real, no tienen mas privilegio que el que les concede el artículo 1,898.

Capítulo II.

Disposiciones especiales respecto del censo consignativo.

Art. 3,014. El rédito ó pensión del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.

Art. 3,015. El término de la redención del censo queda á arbitrio de las partes; pero nunca puede exceder de diez años. Si excediere de este término, subsistirá solo como obligación personal; y si estuviere garantido como hipoteca, se observará lo dispuesto en los artículos 1,805 y 1,806.

Art. 3,016. También podrá pactarse que no se haga la redención sin dar aviso anticipado.

Art. 3,017. Si acerca del aviso nada se hubiere convenido, se observará lo dispuesto en el artículo 3,015.

Art. 3,018. Si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se observará en cuanto al cobro del capital, á su nueva imposición y á la subrogación de la hipoteca, lo dispuesto en los artículos 1,781 á 1,783.

Art. 3,019. 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. 3,020. Si el censatario carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital ó la subrogación de la cosa acensuada, y existe parte de ésta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destrucción ó insuficiencia de la cosa, la reducción de las pensiones en proporción á lo que quede de la finca, á juicio de peritos nombrados uno por cada parte; ó librarse del pago de pensiones, haciendo dimisión de la cosa á favor del censalista.

Art. 3,021. El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destrucción ó esterilidad parcial de la cosa, no tiene derecho para pedir reducción de las

DEL CENSO ENFITÉUTICO.

pensiones, ni hacer dimisión de la cosa sino por consentimiento expreso del censalista.

Art. 3,022. En el caso de destrucción ó esterilidad completa de la cosa y en que por insolvencia del censatario no pueda tener lugar la subrogación de que hablan los artículos 1,781 á 1,783 y 3,019, se extingue el censo como gravámen real; pero el censalista conserva siempre la acción personal contra su deudor; salvo pacto en contrario.

Art. 3,023. Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauración hubiere sido hecha por el censatario.

Art. 3,024. En el caso del artículo anterior, las pensiones solo se cobrarán desde la restauración, 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 también las vencidas.

Art. 3,025. Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo y solo queda subsistente la acción personal en los términos que expresa el artículo 3,022.

Art. 3,026. Si se ha enajenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enajenación.

Capítulo III.

Del censo enfitéutico.

Art. 3,027. La calidad y cantidad de la pensión de la enfitéusis será regulada á la voluntad de las partes.

Art. 3,028. 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 pensión, es nulo de pleno derecho.

Art. 3,029. Si la enfitéusis fuere de predio urbano

DEL CENSO ENFITÉUTICO.

ó sitio para edificar, la pensión se pagará siempre en dinero.

Art. 3,030. 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. 3,031. El avalúo del predio se hará con deducción del importe del dominio directo, capitalizando la pensión que por razón de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio al seis por ciento anual.

Art. 3,032. La valuación y deslinde serán hechos por peritos nombrados á voluntad de los contratantes, y el dictamen de aquellos se insertará en la escritura del contrato.

Art. 3,033. La pensión se pagará en el tiempo y lugar convenidos.

Art. 3,034. Si no hubiere lugar convenido, la pensión se pagará en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicación del predio.

Art. 3,035. Si el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfitéuta.

Art. 3,036. Si no hubiere señalado tiempo, y la pensión 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. 3,037. En caso de división de la enfitéusis se observará lo dispuesto en los artículos 1,776 y 1777 con las adiciones siguientes.

Art. 3,038. Si el dueño consintiere en la división por lotes, cada uno de estos constituirá una enfitéusis diversa, y el dueño solo podrá exigir la pensión respectiva de cada uno de los enfitéutas, conforme á la distribución hecha.

Art. 3,039. La distribución se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictamen de aquellos se haga constar en escritura