

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 repartición en que aquéllos hayan intervenido.

**Art. 2.943.** Se prohíbe á los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que á éstos pertenezcan.

**Art. 2.944.** Son interpósitas personas las declaradas en el artículo 2.848.

**Art. 2.945.** El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes, salvo lo que para casos determinados establece la ley.

**Art. 2.946.** La renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

**Art. 2.947.** El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

**Art. 2.948.** Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

**Art. 2.949.** La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas.

## CAPÍTULO II

### *De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.*

**Art. 2.950.** El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arren-

dada 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. 2.951.** 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. 2.952.** 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 2.950.

**Art. 2.953.** Para cumplir con lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2.950, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo V, título III de este libro.

**Art. 2.954.** 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. 2.955.** Para cumplir lo prevenido en la fracción V del citado artículo 2.950, se observará lo dispuesto en el capítulo VI, título XVIII de este libro.

**Art. 2.956.** El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca, salvo convenio en contrario.

**Art. 2.957.** Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador, exigiendo su pago al arrendatario, las pagará éste con cargo á la renta.

**Art. 2.958.** Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo á favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, á no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

**Art. 2.959.** 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 predio fuere rústico, en los términos declarados en los artículos 1.954 y 1.955.

**Art. 2.960.** 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 ó subarrendatarios;

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

**Art. 2.961.** El arrendatario no está obligado á pagar la renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

**Art. 2.962.** 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, también vencidos, si el predio es rústico.

**Art. 2.963.** La renta se pagará en el lugar convenido, y á falta de convenio, conforme á lo dispuesto en el artículo 1.520.

**Art. 2.964.** Lo dispuesto en el artículo 2.958, respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

**Art. 2.965.** 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. 2.966.** El arrendatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida, observándose en este caso lo dispuesto en el artículo 1.453.

**Art. 2.967.** El arrendatario está obligado á pagar la renta que se venza hasta el día que se entregue la cosa arrendada.

**Art. 2.968.** 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 transcurrido.

**Art. 2.969.** 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. 2.970.** Si sólo se impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta á juicio de peritos.

**Art. 2.971.** Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará, salvo convenio en contrario.

**Art. 2.972.** Si la privación del uso proviene de evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2.969; y si el dueño es poseedor de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

**Art. 2.973.** 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. 2.974.** Si la privación 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 2.969, 2.970 y 3.020, así como el pago de todos los daños y perjuicios.

**Art. 2.975.** El arrendatario es responsable del

incendio, á no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor ó vicio de construcción.

**Art. 2.976.** 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.

**Art. 2.977.** Si son varios los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio, á no ser que se pruebe que éste comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el solo responsable.

**Art. 2.978.** Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitación, quedará libre de responsabilidad.

**Art. 2.979.** Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.

**Art. 2.980.** La responsabilidad en los casos de que tratan los cinco artículos anteriores, comprende no sólo 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. 2.981.** El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

**Art. 2.982.** También está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia la necesidad de todas las reparaciones.

**Art. 2.983.** En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

**Art. 2.984.** El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total ó parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los artículos 2.969, 2.970, 3.016 y 3.017.

**Art. 2.985.** 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. 2.986.** El arrendatario no puede subarrendar la casa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

**Art. 2.987.** Si el subarriendo se hiciere en virtud de la 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. 2.988.** En el caso del artículo que precede, conserva el arrendador los derechos que á su favor establece el artículo 2.959.

**Art. 2.989.** 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. 2.990.** Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que á él ó al giro ó negociación se impongan.

**Art. 2.991.** El subarrendatario que no cumple la obligación que le impone la fracción III del artículo 2.960, es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso, puede además el arrendador usar del derecho que le concede el artículo 3.010.

**Art. 2.992.** 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 recibió; salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.

**Art. 2.993.** La ley 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. 2.994.** El arrendatario no puede rehusarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean éstas útiles ó necesarias.

**Art. 2.995.** 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. 2.996.** 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. 2.997.** 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.

**Art. 2.998.** 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. 2.999.** Si fueren dos ó más los arrendadores ó los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo V, título II de este libro.

**Art. 3.000.** Si una misma cosa se arrendare separadamente á dos ó más personas, se observará lo dispuesto en los artículos 2.869, á 2.872.

**Art. 3.001.** 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. 3.002.** 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. 3.003.** 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. 3.004.** Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

**Art. 3.005.** 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. 3.006.** 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. 3.007.** En el caso de la fracción II del artículo 3.002, el convenio se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de tercero.

**Art. 3.008.** En los casos de nulidad se observará lo dispuesto en el capítulo II, título V de este libro.

**Art. 3.009.** 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. 3.010.** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2.962 y 2.965;

II. Por usarse de la cosa en contravención á lo dispuesto por la fracción III del artículo 2.960;

III. Por el subarriendo de la cosa conforme á lo prevenido en el artículo 2.986.

**Art. 3.011.** 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.

**Art. 3.012.** 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. 3.013.** Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el artículo 2.951, el arrendatario podrá rescindir el contrato y demandar al arrendador por daños y perjuicios.

**Art. 3.014.** 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.

**Art. 3.015.** 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. 3.016.** En los casos del artículo 2.984, el arrendatario 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. 3.017.** 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. 3.018.** El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso del artículo 2.974.

**Art. 3.019.** Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindiré, salvo convenio en contrario.

**Art. 3.020.** Si la destrucción de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el artículo 2.970, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato.

**Art. 3.021.** Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.

**Art. 3.022.** El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

**Art. 3.023.** Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa á título universal, si nó es en caso de convenio en contrario.

**Art. 3.024.** Cuando la transmisión fuere á título singular, como donación ó venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, salvo convenio en contrario.

**Art. 3.025.** El arrendamiento que celebrare el que compró con pacto de retroventa, por un térmi-

no 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. 3.026.** 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. 3.027.** 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. 3.028.** En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el 3.004, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el 3.033.

**Art. 3.029.** Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en el artículo 3.024, 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 exceptúa de lo dispuesto en la fracción anterior el 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. 3.030.** En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2.996, 2.997 y 2.998.

**Art. 3.031.** 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. 3.032.** 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. 3.033.** 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 verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2.996 y 2.997.

## CAPÍTULO V

*Del alquiler ó arrendamiento de cosas muebles.*

**Art. 3.034.** Pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles no fungibles que están en el comercio.

**Art. 3.035.** Son aplicables al contrato de alquiler, las disposiciones sobre arrendamiento en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.

**Art. 3.036.** 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. 3.037.** 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. 3.038.** Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos.

**Art. 3.039.** Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo.

**Art. 3.040.** Lo dispuesto en los dos artículos anteriores, se observará, salvo pacto en contrario.

**Art. 3.041.** Si el arrendatario devuelve la cosa antes 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. 3.042.** 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. 3.043.** 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. 3.044.** Cuando los muebles se alquilaren con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo, conforme al artículo 3.036.

**Art. 3.045.** 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. 3.046.** Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.

**Art. 3.047.** La entrega debe hacerse en el lugar convenido, y á falta de convenio, en el del contrato.

**Art. 3.048.** 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. 3.049.** 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 sólo las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada por esto al dueño.

**Art. 3.050.** El arrendatario está obligado á la reposición de los arneses, no siendo considerable.

**Art. 3.051.** Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal, previa calificación de peritos.

**Art. 3.052.** El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.

**Art. 3.053.** 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. 3.054.** Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario.

**Art. 3.055.** Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario si no se ha pactado otra cosa.

**Art. 3.056.** 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. 3.057.** 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 habría venido el caso fortuito.

**Art. 3.058.** 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. 3.059.** El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido; y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

**Art. 3.060.** Durante ese tiempo, el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.

**Art. 3.061.** 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. 3.062.** El que contrató uno ó más 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 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. 3.063.** 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. 3.064.** 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. 3.065.** Lo dispuesto en los artículos 3.043 y 3.044, es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

## TÍTULO VIGÉSIMOPRIMERO

### DE LOS CENSOS

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### *Disposiciones generales.*

**Art. 3.066.** 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. 3.067.** Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero consigna al pago de la pensión la finca cuyo dominio pleno conserva.

**Art. 3.068.** 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. 3.069.** En el primer censo, el que recibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario.

**Art. 3.070.** En el segundo censo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfiteuta.

**Art. 3.071.** 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. 3.072.** Si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble, reservándose sólo 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 compraventa.

**Art. 3.073.** 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. 3.074.** Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles; cualquier pacto en contrario será nulo.

**Art. 3.075.** Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes.

**Art. 3.076.** Los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.

**Art. 3.077.** 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. 3.078.** 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 del pago de una sola de las pensiones.

**Art. 3.079.** Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por tercios vencidos.

**Art. 3.080.** 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. 3.081.** El capital del censo prescribe á los veinte años; los réditos, en el plazo señalado por el artículo 1.103.

**Art. 3.082.** Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad.

**Art. 3.083.** La acción 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 consideración á la cantidad que aquéllos importen.

**Art. 3.084.** 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. 3.085.** Los censos garantidos con hipoteca disfrutan de todos los privilegios de ésta; los que carecen de esa garantía, aunque dan acción real, no tienen más privilegio que el que les concede el artículo 1.960.

## CAPÍTULO II

*Disposiciones especiales respecto del censo consignativo.*

**Art. 3.086.** El rédito ó pensión del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.

**Art. 3.087.** El término de la redención del censo queda á arbitrio de las partes, pero nunca pueda exceder de diez años. Si excediere de este término, subsistirá sólo como obligación personal, y si estuviere garantido con hipoteca, se observará lo dispuesto en los artículos 1.867 y 1.868.

**Art. 3.088.** También podrá pactarse que no se haga la redención sin dar aviso anticipado.

**Art. 3.089.** Si acerca del aviso nada se hubiere convenido, se observará lo dispuesto en el artículo 3.087.

**Art. 3.090.** 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 1.843 á 1.845.

**Art. 3.091.** Si el censatario tiene otros bienes, debe constituir en ellos la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la costa acensuada.

**Art. 3.092.** 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. 3.093.** 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 pensiones, ni hacer dimisión de la cosa sino por consentimiento expreso del censalista.

**Art. 3.094.** 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 1.843 á 1.845 y 3.091, se extingue el censo como gravamen real, pero el censalista conserva siempre la acción personal contra su deudor, salvo pacto en contrario.

**Art. 3.095.** Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo si la restauración hubiere sido hecha por el censatario.

**Art. 3.096.** En el caso del artículo anterior las pensiones sólo se cobrarán desde la restauración, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fe de parte del censatario; si las hubo, se podrán cobrar también las vencidas.

**Art. 3.097.** Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo, y sólo queda subsistente la acción personal en los términos que expresa el artículo 3.094.

**Art. 3.098.** 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 enfiteutico.*

**Art. 3.099.** La calidad y cantidad de la pensión de la enfiteusis será regulada á voluntad de las partes.

**Art. 3.100.** No puede imponerse al enfiteuta el gravamen llamado *laudemio*, y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravamen ó de cualquiera otro fuera de la pensión, es nulo de pleno derecho.

**Art. 3.101.** Si la enfiteusis fuere de predio urbano ó sitio para edificar, la pensión se pagará siempre en dinero.

**Art. 3.102.** Al constituirse la enfiteusis, deberá nombrarse y describirse el predio de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos.

**Art. 3.103.** 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, á seis por ciento anual.

**Art. 3.104.** La valuación y deslinde serán hechos por peritos nombrados á voluntad de los contratantes, y el dictamen de aquéllos se insertará en la escritura del contrato.

**Art. 3.105.** La pensión se pagará en el tiempo y lugar convenidos.

**Art. 3.106.** 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. 3.107.** Si el dueño no reside en el distrito

no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfiteuta.

**Art. 3.108.** 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. 3.109.** En caso de división de la enfiteusis se observará lo dispuesto en los artículos 1.838 y 1.839, con las adiciones siguientes.

**Art. 3.110.** Si el dueño consintiere en la división por lotes, cada uno de éstos constituirá una enfiteusis diversa, y el dueño sólo podrá exigir la pensión respectiva de cada uno de los enfiteutas, conforme á la distribución hecha.

**Art. 3.111.** La distribución se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictamen de aquéllos se haga constar en escritura pública, incluyéndose en ésta el consentimiento expreso del dueño.

**Art. 3.112.** En caso de división podrá aumentarse la pensión que corresponda á cada uno de los nuevos enfiteutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la incomodidad que resulte de la división del cobro.

**Art. 3.113.** La enfiteusis es hereditaria; y cuando no haya convenio en contrario á la división, se distribuirá entre los herederos con arreglo á lo dispuesto en el artículo 3.111.

**Art. 3.114.** Si hay convenio contrario á la división, podrán los herederos elegir entre sí al que ha de continuar en el contrato; y no pudiéndose poner de acuerdo, se elegirá por suerte.

**Art. 3.115.** Si ninguno de los herederos acepta, se venderá la enfiteusis y se repartirá el precio.

**Art. 3.116.** A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfiteuta, se devolverá el predio al dueño.

**Art. 3.117.** Sólo pueden ser dados en enfiteusis

los bienes raíces enajenables, salvo las siguientes disposiciones.

**Art. 3.118.** Los predios de menores y demás incapacitados no pueden ser dados en enfiteusis sino con autorización judicial, solicitada por el tutor de acuerdo con el curador, y con audiencia del Ministerio Público.

**Art. 3.119.** Pueden conceder en enfiteusis todos los que pueden contratar ó enajenar sus bienes.

**Art. 3.120.** Los casados no pueden dar en enfiteusis sus bienes sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.

**Art. 3.121.** Pueden recibir en enfiteusis todos los que pueden contratar, exceptuándose:

I. Las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos;

II. Los que no pueden comprar, según lo dispuesto en los artículos 2.840 y 2.845.

**Art. 3.122.** El dueño tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegio sobre los bienes de la enfiteusis en los términos del artículo 1.946, fracción IV.

**Art. 3.123.** Si el enfiteuta deja de pagar por tres años consecutivos la pensión, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo.

**Art. 3.124.** Para incurrir en comiso, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfiteuta.

**Art. 3.125.** Si el enfiteuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, podrá el dueño recobrarlo por comiso.

**Art. 3.126.** El enfiteuta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, salvo las restricciones expresadas en este Código.

**Art. 3.127.** Si el enfiteuta fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio di-

recto y la validez del censo, deberá denunciar el pleito al dueño, y si no lo hiciere, no tendrá acción contra éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de evicción.

**Art. 3.128.** El dueño en todo caso puede salir por sí solo al pleito.

**Art. 3.129.** El enfiteuta está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razón del predio.

**Art. 3.130.** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, deberá el dueño abonar al enfiteuta las contribuciones impuestas sobre la pensión misma.

**Art. 3.131.** El enfiteuta puede hipotecar el predio ó imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolución, pasará el predio libre al dueño, si no ha consentido en esos gravámenes.

**Art. 3.132.** El enfiteuta puede donar ó cambiar libremente el predio; pero en este caso deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de sesenta días contados desde aquel en que se hizo la cesión.

**Art. 3.133.** El cesionario que no cumpla lo dispuesto en el artículo que precede, será responsable solidariamente con el enfiteuta del pago de las pensiones.

**Art. 3.134.** El dueño y el enfiteuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el del tanto.

**Art. 3.135.** El que intente la enajenación, deberá dar aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta días contados desde que reciba formal aviso el requerido, no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá el requeriente enajenar libremente su derecho.

**Art. 3.136.** Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo.