

3054. Si al celebrarse la venta, hubiere en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorateo 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 proratearán 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 recaer sobre cosa inmueble.

3057. 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.

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 timbrados con las estampillas correspondientes.

3060. Si el valor del inmueble excede de trescientos 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 evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dió, si se haya 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 evicción.

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 med ante 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 demas administradores de bienes ajenos.

3072. No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente.

3073. Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción á las disposiciones contenidas en los títulos 5º y 6º del Libro 2º

3074. 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 repartición 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 2978

3077. El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes; salvo lo que para casos determina los 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 predio 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 se vir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel á que por 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 3ª 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 predio 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 predio arrendado es urbano, y por tercios, también vencidos, si el predio 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; si servándose en este caso lo dispuesto en el artículo 1569.

3099. El arrendatario está obligado á pagar la renta que se vence 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, padrá 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 predio, se observará lo dispuesto en el artículo 3101; y si el dueño es poseedor de mala fé, responderá también de los daños y perjuicios.

3105. El arrendatario de predio 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, al arrendatario puede exigirse 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 constraccion.

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 este 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 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.

3113. El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el mas breve término posible, toda usurpacion ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

3114. También está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia la necesidad de todas las reparaciones.

3115. En ambos 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 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.

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 sub-

rogado 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 impongan.

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 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.

3125. 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.

3126. El arrendatario no puede recusarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean estas útiles ó necesarias.

3127. 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.

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 edi-

ficios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato

3131. Si fueren dos ó mas 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 IV.

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 rescision.

3135. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el dia prefijado sin necesidad de 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 este 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 co-ecchar 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 excede 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 fraccion 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 rescision 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 rescision 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 contravencion á lo dispuesto por la fraccion 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 este obligacion de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, ademas 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 menos 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 juicios.

3148. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso á que está destinada la cosa, quedará á la eleccion del arrendatario rescindir el arrendamiento ú ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligacion.

3149. 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.

3150. En los casos del artículo 3116 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.

3151. 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.

3152. El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso del artículo 3106.

3153. Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá; salvo convenio en contrario.

3154. Si la destrucción 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 el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá este pedir la rescisión 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 transmisión de la cosa á título universal, si no es en caso de convenio en contrario.

3158. Cuando la transmisión fuere á título singular, como donación 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 este tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido; conservando á salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

3160. 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 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 desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización 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 predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 3170.

3163. Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

3164. Si el predio arrendado fuere urbano, y faltare para la terminación del arrendamiento un año ó más, quedará reducido ese tiempo á un semestre contado desde el remate ó adjudicación: en cualquiera otro caso se observará el contrato.

3165. Si el predio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario antes de que termine el año labrador, pendiente al tiempo del remate ó adjudicación.

3166. En los casos de expropiación y de ejecución 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 predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años; á cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de predio desahucio.

3169. Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador.

3170. Si terminado el plazo de los tres años, no se convinieren nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio 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 predio arrendado fuere rústico, el arrendatario deberá, antes de levantar la cosecha del tercer año, ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato; y si no lo hace y el arrendador exige aumento de renta ó desocupación de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho que le concede el artículo 3130; y nunca lo tendrá para pedir indemnización 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 antes 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 predio rústico no se hace novación del contrato y el arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorrogado 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.

3175. Son aplicables al contrato de alquiler las disposiciones sobre arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.

3176. 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.

3177. 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 despues de cinco días de celebrado el contrato.

3178. Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos.

3179. Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo.

3180. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo pacto en contrario.

3181. 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, solo está obligado á pagar los períodos corridos hasta la entrega.

3182. El arrendatario estará obligado á la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos solo se han puesto como plazos para el pago.

3183. El arrendamiento de las casas, almacenes, tiendas ó establecimientos industriales, que estuvieren amueblados, se regirá por las disposiciones comunes establecidas en los capítulos anteriores.

3184. Cuando los muebles se alquilaren con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo, conforme al artículo 3176.

3185. 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.

3186. Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.

3187. La entrega debe hacerse en el lugar convenido; y á falta de convenio, en el del contrato.

3188. Cuando el animal alquilado tiene defectos tales que puede causar perjuicios al que se sirve de él, el arren-

dador es responsable de esos perjuicios, si conoció los defectos y no dió aviso oportuno al arrendatario.

3189. 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.

3190. El arrendatario está obligado á la reposición de los arneses, no siendo considerable.

3191. Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal; previa calificación de peritos.

3192. El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.

3193. 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.

3194. Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño; salvo convenio en contrario.

3195. Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario, si no se ha pactado otra cosa.

3196. La pérdida ó deterioro del animal se presume siempre á cargo del arrendatario, á ménos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya; en cuyo caso será á cargo del arrendador.

3197. Aun cuando la pérdida ó deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán á cargo del arrendatario, si éste usó del animal de un modo no conforme con el contrato y sin cuyo uso no habria venido el caso fortuito.

3198. En caso de muerte del animal, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte.

3199. El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido, y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

3200. Durante ese tiempo el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.

3201. Cuando se arriendan dos ó mas animales que for-

man 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.

3202. 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.

3203. 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.

3204. Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyera 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.

3205. Lo dispuesto en los artículos 3183 y 3184 es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

TITULO VIGESIMO PRIMERO.

DE LOS CENSOS.

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 3206. 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.

3207. Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pensión la finca, cuyo dominio pleno conserva.

3208. Se llama enfiteutico el censo, cuando la persona que recibe la finca, adquiere solo el dominio útil de ella, conservando el directo la que percibe la pension.

3209. En el primer censo, el que recibe la pension se llama censalista, y el que la paga censatario.

3210. En segundo censo, el que recibe la pension se llama dueño, y el que la paga enfiteuta.

3211. Si el censo se constituye por la vida de una ó mas personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

3212. Si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble reservándose solo una pension, el contrato se considerará como venta á plazo, que no podrá pasar de diez años, y se regirá por las disposiciones del título de compra-venta.

3213. 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.

3214. Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles: cualquier pacto en contrario será nulo.

3215. Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes.

3216. Los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.

3217. 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.

3218. 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.

3219. Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por tercios vencidos.

3220. El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pension ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.

3221. El capital del censo prescribe á los veinte años: los réditos en el plazo señalado por el artículo 1212.

3222. Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad.

3223. La accion para el cobro de las pensiones en toda clase de censos, se entablará en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de procedimientos y sin consideracion á la cantidad que aquellas importen.

3224. Lo dispuesto en los títulos 8º y 9º de este Libro, se observará respecto de los censos en todo aquello que en éste no se determine especialmente.

3225. Los censos garantidos con hipoteca, disfrutan de todos los privilegios de esta: los que carecen de esa garantía, aunque dan accion real, no tienen mas privilegio que el que les concede el artículo 2094.

CAPITULO II.

DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO DEL CENSO CONSIGNATIVO.

Art. 3226. El rédito ó pension del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.

3227. El término de la redencion del censo queda á arbitrio de las partes; pero nunca puede exceder de diez años. Si excediere de este término, subsistirá solo como obligacion personal; y si estuviere garantido con hipoteca, se observará lo dispuesto en los artículos 1991 y 1992.

3228. Tambien podrá pactarse que no se haga la redencion sin dar aviso anticipado.

3229. Si acerca del aviso nada se hubiere convenido, se observará lo dispuesto en el artículo 3227.

3230. 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 subrogacion de la hipoteca, lo dispuesto en los artículos 1960 á 1963.

3231. 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.

3232. Si el censatario carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital, ó la subrogacion de la cosa acensuada, y existe parte de ésta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destruccion ó insuficiencia de la cosa, la reduccion de las pensiones en proporcion á lo que quede de la finca, á juicio de peritos nombrados uno por cada parte; ó librarse del pago de pensiones, haciendo dimision de la cosa á favor del censalista.

3233. El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destruccion ó esterilidad parcial de la cosa, no tiene derecho para pedir reduccion de las pensiones, ni hacer dimision de la cosa sino por consentimiento expreso del censalista.

3234. En el caso de destruccion ó esterilidad completa de la cosa y en que por insolvencia del censatario no pueda tener lugar la subrogacion de que hablan los artículos 1960 á 1963 y 3231, se extingue el censo como gravámen real; pero el censalista conserva siempre la accion personal contra su deudor; salvo pacto en contrario.

3235. Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauracion hubiere sido hecha por el censatario.

3236. En el caso del artículo anterior las pensiones solo se cobrarán desde la restauracion, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fé de parte del censatario; si las hubo, se podrán cobrar tambien las vencidas.

3237. Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo y solo queda subsistente la accion personal en los términos que expresa el artículo 3234.

3238. Si se ha enajenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enajenacion.

CAPITULO III.

DEL CENSO ENFITEUTICO.

Art. 3239. La calidad y cantidad de la posesion de la enfiteusis será regulada á voluntad de las partes.

3240. No puede imponerse al enfiteuta el gravámen llamado laudemio; y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravámen ó de cualquiera otro fuera de la pension, es nulo de pleno derecho.

3241. Si la enfiteusis fuere de predio urbano, ó sitio para edificar, la pension se pagará siempre en dinero.

3242. Al constituirse la enfiteusis, deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos.

3243. El avalúo del predio se hará con deduccion del importe del dominio directo, capitalizando la pension que por razon de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio á seis por ciento anual.

3244. La valuacion y deslinde serán hechos por peritos nombrados á voluntad de los contratantes, y el dictámen de aquellos se insertará en la escritura del contrato.

3245. La pension se pagará en el tiempo y lugar convenidos.

3246. Si no hubiere lugar convenido, la pension se pagará en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicacion del predio.

3247. Si el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfiteuta.

3248. Si no hubiere señalado tiempo, y la pension consistiere en frutos, se hará el pago al fin de la cosecha respectiva; si consistiere en dinero, al fin del año, contado desde la fecha del contrato.

3249. En caso de division de la enfiteusis se observará lo dispuesto en los artículos 1955 y 1956 con las adiciones siguientes.

3250. Si el dueño consintiere en la division por lotes, cada uno de éstos constituirá una enfiteusis diversa, y el dueño solo podrá exigir la pension respectiva de cada uno de los enfiteutas, conforme á la distribucion hecha.

3251. La distribucion se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictámen de aquellos se haga constar en escritura pública, incluyéndose en ésta el consentimiento expreso del dueño.

3252. En caso de division podrá aumentarse la pensión que corresponda á cada uno de los nuevos enfitéutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la incomodidad que resulte de la evision del cobro.

3253. La enfitéusis es hereditaria; y cuando no haya convenio en contrario á la division, se distribuirá entre los herederos con arreglo á lo dispuesto en el artículo 3251.

3254. Si hay convenio contrario á la division, podrán los herederos elegir entre sí al que ha de continuar en el contrato; y no pudiéndose poner de acuerdo, se elegirá por suerte.

3255. Si ninguno de los herederos acepta, se venderá la enfitéusis y se repartirá el precio.

3256. A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfitéuta, se devolverá el predio al dueño.

3257. Solo pueden ser dados en enfitéusis los bienes raíces enajenables; salvas las siguientes disposiciones.

3258. Los predios de menores y demas incapacitados no pueden ser dados en enfitéusis sino con autorizacion judicial, solicitada por el tutor, y con audiencia del Ministerio público.

3259. Pueden conceder en enfitéusis todos los que pueden contratar ó enajenar sus bienes.

3260. Los casados no pueden dar en enfitéusis sus bienes sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.

3261. Pueden recibir en enfitéusis todos los que pueden contratar, exceptuándose:

1º Las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos:

2º Los que no pueden comprar segun lo dispuesto en los artículos 2968, 2972 y 2975.

3262. El dueño tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegio sobre los bienes de la enfitéusis en los términos del artículo 2077 fraccion 6ª

3263. Si el enfitéuta deja de pagar por tres años consecutivos la pensión, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo.

3264. Para incurrir en comiso, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfitéuta.

3265. Si el enfitéuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, podrá el dueño recobrarlo por comiso.

3266. El enfitéuta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones expresadas en este Código.

3267. Si el enfitéuta fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio directo y la validez del censo, deberá denunciar el pleito al dueño; y si no lo hiciere, no tendrá accion contra éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de eviccion.

3268. El dueño en todo caso puede salir por sí solo al pleito.

3269. El enfitéuta está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razon del predio.

3270. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, deberá el dueño abonar al enfitéuta las contribuciones impuestas sobre la pensión misma.

3271. El enfitéuta puede hipotecar el predio é imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolucion, pasará el predio libre al dueño, si no ha consentido en esos gravámenes.

3272. El enfitéuta puede donar ó cambiar libremente el predio; pero en este caso, deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de sesenta dias contados desde aquel en que se hizo la cesion.

3273. El cesionario que no cumpla lo dispuesto en el artículo que precede, será responsable solidariamente con el enfitéuta del pago de las pensiones.

3274. El dueño y el enfitéuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el del tanto.

3275. El que intente la enajenacion, deberá dar aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta dias contados desde que reciba formal

aviso el requerido, no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá el requerente enajenar libremente su derecho.

3276. Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo.

3277. Este derecho subsiste aun en el caso de venta judicial; y si pregonado el predio, no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicacion en los términos establecidos en el Código de procedimientos.

3278. Si el enfiteuta no cumple con lo dispuesto en el artículo 3275, la enajenacion es nula y el dueño puede recuperar el predio por comiso.

3279. Si el que faltó á lo prevenido en el citado artículo 3275, fué el dueño, el enfiteuta no tendrá derecho para revindicar el predio, pero sí para exigir la indemnizacion de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la pretericion.

3280. El enfiteuta entablará su demanda contra el dueño, si éste solo fué el culpable; y contra el dueño y el adquirente si ambos obraron de acuerdo en la pretericion.

3281. Siendo varios los predios en que estuviere constituida la enfiteusis, no podrá ninguno de los contratantes optar unos y rechazar otros en caso de tanteo, sino que deberá verificarlo respecto de todos.

3282. El dueño no podrá exigir las prestaciones atrasadas de mas de cinco años, sino por accion personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfiteuta con dos testigos mas, ó reconocido ante un notario.

3283. En la enfiteusis puede tener lugar la prescripcion en la forma que se establece en el título respectivo del Libro 2º

3284. Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato.

3285. Si el predio se destruyere ó inutilizare solamente en parte, podrá el enfiteuta requerir al dueño para que éste le reduzca la pension; y si se opusiere, podrá libertarse haciendo dimision de la enfiteusis.

3286. La accion por comiso en los casos de los artículos 3263 y 3278, prescribe dentro de un año contado desde la última ejecucion, ó desde el acto de venta; y en el

caso del artículo 3265, dentro de un año contado desde que se haya tenido noticia del deterioro de la finca.

3287. En caso de esterilidad extraordinaria ó de destruccion fortuita de los frutos, de modo que no quede de éstos lo bastante para pagar la pension, deducido el costo de la semilla y gastos de cultivo, no estará obligado el enfiteuta á pagar lo que falte, con tal que antes de levantar la cosecha dé aviso al dueño.

3288. Lo dispuesto en el artículo anterior no se observará si en el contrato se ha acordado otra cosa.

3289. En todos los casos en que el contrato de enfiteusis fuere rescindido por comiso ú otra causa, deberá abonar el dueño las mejoras que hayan aumentado el valor del predio; pero solo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescision.

3290. Lo dispuesto en el artículo que precede, no dá derecho al enfiteuta para retener la finca.

TITULO VIGESIMO SEGUNDO.

DE LAS TRANSACCIONES.

Art. 3291. La transaccion es un contrato por el que las partes, dando, prometiendo ó reteniendo algo, terminan una controversia presente ó previenen una futura.

3292. La transaccion se rige por las reglas generales de los contratos en lo que no esté expresamente prevenido en este título.

3293. La transaccion que previene controversias futuras, debe constar por escrito, si el interés pasa de trescientos pesos.

3294. Solo pueden transigir los que tienen la libre facultad de enajenar sus bienes y derechos.

3295. Ninguno puede transigir en nombre de otro, si no tiene su poder especial.

3296. Los ascendientes y los tutores no pueden transigir en nombre de las personas que tienen bajo su potestad ó en su guarda, sino conforme á lo dispuesto en los artículos 409 y 627.