CAPITULO IV

 De las obligaciones del locador (artículos 1514 al 1553)

**Artículo 1514**.-El locador está **obligado a entregar** la cosa al locatario con todos los **accesorios**  que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso

 para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle. Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella.

**Artículo 1515**.- Después que el locador entregue la cosa, está obligado a **conservarla en buen estado** y a mantener al locatario en el **goce pacífico** de ella por todo el tiempo de la locación,

 haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, minorar, o crear embarazos al goce del locatario.

**Artículo 1516**.- La obligación de **mantener la cosa en buen estado**, consiste en hacer las **reparaciones** que exigiere el deterioro de la cosa, por caso **fortuito o de fuerza mayor**, o el que se causare por la **calidad propia** de la cosa, **vicio** o defecto de ella, cualquiera que fuese, o el que proviniere del efecto natural del uso o goce estipulado, o el que sucediere por culpa del locador, sus agentes o dependientes.

**Artículo 1517**.-Es caso **fortuito, a cargo del locador**, el **deterioro** de la cosa causado por hechos **de terceros**, aunque sea por motivos de enemistad o de odio al locatario.

**Artículo 1518**.-Cuando el **locador no hiciere, o retardare ejecutar** las reparaciones o los trabajos que le incumbe hacer, el locatario está autorizado a **retener la parte del precio** correspondiente al costo de las reparaciones o trabajos, y si éstos

 fuesen urgentes, puede ejecutarlos de cuenta del locador.

**Artículo 1519**.-Si el locador se dispusiese a hacer las reparaciones que son de su cargo, y ellas interrumpiesen el uso o goce estipulado, en todo o en parte, o fuesen muy incómodas al

 locatario, podrá éste exigir, según las circunstancias, o la cesación del arrendamiento, o una baja proporcional al tiempo que duren las reparaciones.

Si el locador no conviniere en la cesación del pago del precio, o en la baja de él, podrá el locatario devolver la cosa, quedando disuelto el contrato.

**Artículo 1520**.-El locatario tendrá los mismos derechos del artículo anterior, cuando el locador fuese obligado a tolerar trabajo del propietario vecino, en las paredes divisorias, o hacer éstas de nuevo, inutilizando por algún tiempo parte de la cosa arrendada.

**Artículo 1521**.-Si durante el contrato la cosa arrendada fuere **destruida en su totalidad** por **caso fortuito**, el contrato queda **rescindido**.

Si lo fuere **sólo en parte**, puede el locatario pedir la **disminución del precio**, o la **rescisión** del contrato, según fuese la importancia de la parte destruida.

Si la cosa estuviere solamente **deteriorada**, el contrato subsistirá, pero el locador está obligado a reparar el deterioro, hasta poner la cosa en buen estado.

**Artículo 1522**.-Si **por un caso fortuito o de fuerza mayor,** el locatario es obligado a no usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, **puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio**, por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Pero si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continuarán como antes.

**Artículo 1523**

ARTICULO 1.523.-El locador no puede cambiar la forma de la cosa arrendada, aunque los cambios que hiciere no causaren perjuicio alguno al locatario; pero puede hacerlos en los accesorios de ella,con tal que no cause perjuicio al locatario.

**Artículo 1524**

ARTICULO 1.524.-Si el locador quisiere hacer en la cosa arrendada, innovaciones u obras que no sean reparaciones, o si las hubiese hecho contra la voluntad del locatario, puede éste oponerse a que las haga, o demandar la demolición de ellas, o restituir la cosa y pedir indemnización de pérdidas e intereses.

**Artículo 1525**

ARTICULO 1.525.- El locador responde de los vicios o defectos graves de la cosa arrendada que impidieran el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido, o hubiesen sobrevenido en el curso de la locación, y el locatario puede pedir la disminución del precio, o la rescisión del contrato, salvo si hubiese conocido los vicios o defectos de la cosa.

**Artículo 1526**

ARTICULO 1.526.-El locador responde igualmente de los impedimentos que se opongan al locatario para el uso o goce de la cosa arrendada, aunque sean por fuerza mayor, o por acciones de

 terceros, en los límites de sus derechos.

**Artículo 1527**

ARTICULO1.527.-El locador está obligado a defender, y en su caso a indemnizar al locatario, cuando éste sea demandado por terceros

 que reclamen, sobre la cosa arrendada, derechos de propiedad o de servidumbre o de uso o goce de la cosa.

**Artículo 1528**

ARTICULO1.528.-El locador no está obligado a garantir al locatario de las vías de hecho de terceros, que no pretendan la propiedad, servidumbre, uso o goce de la cosa. El locatario no tiene acción sino contra los autores de los hechos, y aunque éstos fuesen insolventes, no tendrá acción contra el locador.

**Artículo 1529**

ARTICULO 1.529.-Si las vías de hecho de terceros tomasen el carácter de fuerza mayor, como devastaciones de la guerra, bandos

 armados, etcétera, entonces regirá lo dispuesto en el art. 1517.

**Artículo 1530**

ARTICULO 1.530.-El locatario está obligado a poner en conocimiento del locador, en el más breve tiempo posible, toda usurpación, o novedad dañosa a su derecho, como toda acción que se dirija sobre la propiedad, uso o goce de la cosa, bajo la pena de responder de los daños y perjuicios, y de ser privado de toda garantía por parte del locador.

**Artículo 1531**

ARTICULO 1.531.- Si el locador fuese vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el locatario reclamar una disminución del precio, o la rescisión del contrato, si la parte de que se le priva fuese una parte principal de la cosa, o del objeto del arrendamiento, y los daños y perjuicios que le sobreviniesen.

**Artículo 1532**

ARTICULO1.532.-El derecho del locatario para pedir pérdidas e intereses, en el caso del artículo anterior,no tiene lugar, si al hacer el contrato hubiese conocido el peligro de la evicción.

**Artículo 1533**

ARTICULO 1.533.-No habiendo prohibición en el contrato, el locatario, sin necesidad de autorización especial del locador, puede hacer en la cosa arrendada, con tal que no altere su forma o que no haya sido citado para la restitución de la cosa, las mejoras que tuviere a bien para su utilidad o comodidad. Después de hecho el contrato, el locador no puede prohibir al locatario que haga mejoras.

**Artículo 1534**

ARTICULO 1.534.-En las casas y predios urbanos, y en los edificios de los predios rústicos, no podrá el inquilino hacer obras que perjudiquen la solidez del edificio, o causen algún inconveniente, como el rompimiento de paredes maestras para abrir puertas o ventanas. Puede, sin embargo, quitar o mudar divisiones

 internas, abrir en esas divisiones puertas o ventanas, o hacer obras análogas, con tal que desocupada la casa, la restituya en el estado en que se obligó a restituirla o en que la recibió, si así lo exigiese el locador.

**Artículo 1535**

ARTICULO 1535.-Si la locación fuese de terrenos en las ciudades o pueblos de campaña, entiéndese que ha sido hecha con autorización al locatario de poder edificar en ellos, siendo de cuenta del locador las mejoras necesarias o útiles.

**Artículo 1536**

ARTICULO1536.-Si la locación ha sido de terrenos incultos, entiéndese también que ha sido hecha con autorización al locatario de poder hacer en ellos cualquier trabajo de cultivo, o cualesquiera mejoras rústicas.

**Artículo 1537**

ARTICULO 1537.-El locatario no puede hacer mejoras que alteren la forma de la cosa, si no fue expresamente autorizado por el contrato para hacerlas, o si el locador no lo hubiese autorizado

 posteriormente.

**Artículo 1538**

ARTICULO1538.-Habiendo en el contrato prohibición general de hacer mejoras, o prohibición de hacer mejoras determinadas, el

 locatario no puede en el primer caso hacer mejoras algunas, y en el segundo, no podrá hacer las mejoras prohibidas, si el locador no lo

 hubiere autorizado posteriormente.

**Artículo 1539**

ARTICULO 1539.-Sólo es a cargo del locador pagar las mejoras y gastos hechos por el locatario:

 1. Si en el contrato o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas, obligándose o no el locatario a hacerlas;

 2.Si lo autorizó para hacerlas, y después de hechas se obligó a pagarlas;

3.Si fuesen reparaciones o gastos a su cargo, que el locatario hiciese en caso de urgencia;

4.Si fuesen necesarias o útiles y sin culpa del locatario se resolviese el contrato, aunque no se hubiese obligado a pagarlas, ni dado autorización para hacerlas;

 5. Si fuesen mejoras voluntarias, si por su culpa se resolviese la locación;

 6.Si la locación fuese por tiempo indeterminado, si lo autorizó para hacerlas y exigió la restitución de la cosa, no habiendo el

 locatario disfrutado de ellas.

**Artículo 1540**

ARTICULO 1540.- No basta para que el locador deba pagar las mejoras o gastos hechos por el locatario, el haberle autorizado para hacerlos, si a más de esto no constase expresamente que se obligó a pagarlos, salvo los casos del artículo anterior, núms. 4, 5 y 6.

 Esta disposición comprende el premio pagado por el locatario como seguro de la cosa arrendada, si no constase expresamente que se

 obligó a asegurarla por cuenta del locador.

**Artículo 1541**

ARTICULO 1541.-Si en el contrato o posteriormente, el locador hubiere autorizado al locatario para hacer mejoras, sin otra

 declaración, entiéndese que tal autorización se refiere únicamente a las mejoras que el locatario tiene derecho a hacer sin depender de autorización especial.

**Artículo 1542**

ARTICULO 1542.-Autorizándose mejoras que el locatario no tiene derecho para hacer sin autorización expresa,debe designarse expresamente cuales sean.Autorizándose mejoras que el locador se obliga a pagar, debe designarse el máximum que el locatario puede gastar, y los alquileres o rentas que deban aplicarse a ese objeto.

 No observándose las disposiciones anteriores, la autorización se reputará no escrita, si fue estipulada en el contrato, y será nula

 si fue estipulada por separado.

**Artículo 1543**

ARTICULO1543.-Las autorizaciones para hacer mejoras, con obligación de pagarlas el locador, y con obligación de hacerlas el locatario, o sin ella, no pueden ser probadas sino por escrito.

**Artículo 1544**

ARTICULO 1544.- Las reparaciones o gastos a cargo del locador, se reputarán hechas por el locatario en caso de urgencia, cuando, sin

 daño de la cosa arrendada, no podían ser demoradas, y le era imposible al locatario avisar al locador para que las hiciera o lo

 autorizase para hacerlas. También se reputan gastos de esta clase los que el locatario hubiese hecho, como pago de impuestos a que la

 cosa arrendada estaba sujeta.

**Artículo 1545**

ARTICULO 1545.- Todas las mejoras hechas en el caso de urgencia, y todas las de los casos del art. 1539, núm. 5 y 6, deberán ser

 pagadas por el locador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras cediesen a beneficio de la cosa

 arrendada, o de no poder el locatario exigir por ellas indemnización alguna.

**Artículo 1546**

ARTICULO 1546.- En los casos del art. 1539, núms. 1, 2 y 3, si la locación hubiese de continuar, el valor de las mejoras y gastos, se compensará hasta la concurrente cantidad con los alquileres o rentas ya vencidos, o que el locatario debiese, y sucesivamente con

 los alquileres o rentas que se fueren venciendo, sin perjuicio del derecho del locatario para pedir el pago inmediato.

**Artículo 1547**

ARTICULO 1547.-En los mismos casos del art. 1539, núms. 1, 2 y 3, si la locación no hubiese de continuar, y también en los casos del mismo artículo, núms. 4, 5 y 6, compete al locatario el derecho de retener la cosa arrendada, hasta que sea pagado del valor de las mejoras y gastos.

**Artículo 1548**

ARTICULO 1548.-En los casos del art. 1539, núms. 1, 2 y 3, las mejoras, existan o no, serán pagadas por lo que hubieren costado, y no probándose el costo, serán pagadas por arbitramiento judicial.

 El pago en los casos del art. 1539, núm. 1, no excederá el máximum designado en el contrato, aunque el locatario pruebe haber gastado más, o el costo de las mejoras se arbitre en mayor suma.

**Artículo 1549**

ARTICULO 1549.- En los casos del art. 1539, núms. 4, 5 y 6, serán pagadas solamente las mejoras que existiesen por el precio de su avaluación, sea cual fuere el valor de su costo.

**Artículo 1550**

ARTICULO 1550.-Resolviéndose la locación sin culpa del locador, no incumbe a éste pagar:

 1.Las mejoras del art. 1539, núm. 4, si estipuló que las mejoras habían de ceder a beneficio de la cosa arrendada, o de no poder el

 locatario exigir indemnizaciones por ellas;

 2. Las mejoras que el locatario hizo, por haberse obligado a hacerlas, aunque no conste haber para ello recibido alguna cantidad u obtenido una baja en el precio de la locación;

 3. Las mejoras voluntarias que no se obligó a pagar, aunque autorizase el locatario para hacerlas.

**Artículo 1551**

ARTICULO 1551.-Resolviéndose la locación por culpa del locador, incumbe a éste pagar todas las mejoras y gastos, con excepción

 únicamente de las que el locatario hubiese hecho, sin tener derecho para hacerlas.

**Artículo 1552**

ARTICULO 1552.- Resolviéndose la locación por culpa del locatario,

 no incumbe al locador pagar sino las mejoras y gastos a cuyo pago se obligó, y las hechas por el locatario en caso de urgencia.

**Artículo 1553**

ARTICULO 1553.- El locador está obligado a pagar las cargas y contribuciones que graviten sobre la cosa arrendada.