en el del arrendatario. Por último debe volver la cosa arrendada concluido el plazo del arriendo, reintegrando al dueño los intereses y perjuicios que por su omisión hubiese experimentado; y no puede excusarse de pagar el arriendo aunque deje la cosa ántes de cumplido el término, á ménos que el dueño la arriende á otro (1).

Cuando el dueño de la cosa arrendada la vende ántes de espirar el contrato, el comprador puede despedir al arrendatario; pero en tal caso debe abonar á éste el vendedor el precio correspondiente al tiempo que le faltaba. El comprador estará obligado á respetar el arriendo en los casos siguientes: 1.º Si se obligó á conservarle por el tiempo estipulado; 2.º Si fué hecho por toda la vida del arrendatario, ó por la de éste y sus herederos; y 3.º Si, tratándose de bienes inmuebles, se consignó en escritura pública que se inscribió en el Registro de la propiedad, siempre que se haya otorgado por un período que exceda de seis años ó se hayan anticipado las rentas de tres ó más, hasta que estos plazos concluyan (2).

Reglas especiales á los arrendamientos de prédios rústicos. En el arrendamiento de fincas rústicas se hallan afectos á la responsabilidad del mismo y menoscabos los frutos que aquéllas produzcan y las cosas en ellas introducidas con conocimiento del dueño. Los arriendos por tiempo determinado fenecen con éste sin necesidad de desahucio y sin que pueda alegarse la posesión; pero si el colono permanece tres días con aquiescencia del dueño despues de terminado el plazo, se entiende prorogado por otro año.

Interin dure el arrendamiento se estará á lo convenido, y el dueño, aunque pretexto que necesita para sí la finca, no podrá despedir al arrendatario, á ménos que no pague la renta, maltrate la finca ó falte á alguna de las condiciones estipuladas (3).

(1) Leyes 7.^a y 18.

(2) Ley 19 y art. 2.º Ley Hipotecaria.

(3) Art. 5.º del decreto de las Córtes de 8 de Julio de 1813.