

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 artículos anteriores se observará, salvo pacto en contrario.

3181.—Si el arrendatario devuelve la cosa ántes 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 plazo 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 alquilaran con separacion 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 arrendador 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 perjuicio al que se sirve de él, el arrendador 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 reposicion 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 condicion.

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.—Aún 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.

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 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.

3202.—El que contrató uno ó más animales especificados individualmente, que, ántes de ser entregados al arrendatario, se inutilizaron sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligacion, 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 eleccion del arrendatario.

3203.—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.

3204.—Si en el arrendamiento de un prédio 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.

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.—Censos es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pension 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 pension la finca, cuyo dominio pleno conserva.

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

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

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

3211.—Si el censo se constituye por la vida de una ó más 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, tendrá 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 ántes 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 privilegios de ésta; los que carecen de esta garantía, aunque dan accion real, no tienen más 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.—También 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 proporción á lo que queda 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 puede 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 pension de enfiteúsis será regulada á voluntad de las partes.

3240.—No puede imponerse al enfiteúta 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 enfiteúsis fuere de prédio urbano, ó sitio para edificar, la pension se pagará siempre en dinero.

3242.—Al constituirse la enfiteúsis, deberá nombrarse y describirse el prédio, de modo que no se confundan sus límites con los de los prédios circunvecinos.

3243.—El avalúo del prédio 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 prédio.

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

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 enfiteúsis 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 enfiteúsis diversa, y el dueño solo podrá exigir la pension respectiva de cada uno de los enfiteútas, 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 pension que corresponda á cada uno de los nuevos enfiteútas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la incomodidad que resulte de la division del cobro.

3253.—La enfiteúsis 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 elejirá por suerte.

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

3256.—A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfiteúta, se devolverá el prédio al dueño.

3257.—Solo pueden ser dados en enfiteúsis los bienes raíces enajenables; salvo las siguientes disposiciones.

3258.—Los prédios de menores y demás incapacitados no pueden ser dados en enfiteúsis sino con autorizacion judicial, solicitada por el tutor de acuerdo con el curador y con audiencia del Ministerio Público.

3259.—Pueden conceder en enfiteúsis todos los que puedan contratar ó enajenar sus bienes.

3260.—Los casados no pueden dar en enfiteúsis sus bienes

sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.

3261.—Pueden recibir en enfiteúsis todos los que puedan 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 del enfiteúsis en los términos del artículo 2077, fracción 6ª.

3263.—Si el enfiteúta deja de pagar por tres años consecutivos la pension, perderá el prédio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo.

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

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

3266.—El enfiteúta tiene derecho de usufructuar el prédio y disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones expresadas en éste Código.

3267.—Si el enfiteúta 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 enfiteúta está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razon del prédio.

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

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

3272.—El enfiteúta puede donar ó cambiar libremente el prédio; pero en este caso deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de sesenta días 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 enfiteúta del pago de las pensiones.

3274.—El dueño y el enfiteúta siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutaban sobre la cosa tendrán el del tanto.

3275.—El que intente la enajenacion, deberá dar aviso á su co-propietario 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 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 aún en el caso de venta judicial; y si pregonado el prédio, no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicacion en los términos establecidos en el Código de Procedimientos.

3278.—Si el enfiteúta no cumple con lo prevenido en el artículo 3275, la enajenacion es nula y el dueño puede recobrar el prédio por comiso.

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

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

3281.—Siendo varios los prédios en que estuviere constituida la enfiteúsis, 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 más de cinco años, sino por accion personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfiteúta con dos testigos más ó reconocido ante un notario.

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

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

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

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 enfiteúta á pagar lo que falte, con tal que ántes 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 enfiteúsis fuere rescindido por comiso ú otra causa, deberá abonar el dueño las mejoras que hayan aumentado el valor del prédio; pero solo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescision.

3290.—Lo dispuesto en el artículo que precede, no dá derecho al enfiteúta 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.

3297.—Ni el marido ni la mujer pueden transigir sobre los bienes y derechos dotales, sino en los casos y con las formalidades y requisitos conque pueden enajenarlos ú obligarlos.

3298.—Los establecimientos públicos no puedan transigir sino con aprobacion del Gobierno ó de la autoridad á quien designe la ley.

3299.—Se puede transigir sobre la accion civil proveniente de un delito; pero no por eso se extingue la accion pública para la imposicion de la pena legal, ni se dá por probado el delito.

3300.—No se puede transigir sobre el estado civil de las personas ni sobre la validez del matrimonio.

3301.—Es válida la transaccion sobre los derechos pecuniarios que de la declaracion del estado civil pudieran deducirse á favor de una persona; pero la transaccion en tal caso no importa la adquisicion de estado.

3302.—Será nula la transaccion que versare:

1º Sobre delito, dolo ó culpa futuros:

2º Sobre la accion civil que nazca de delito ó culpa futuros:

3º Sobre sucesion futura, ó sobre la herencia, ántes de visto el testamento si lo hay;

4º Sobre el derecho de recibir alimentos, conforme al artículo 238.

3303.—Podrá haber transaccion sobre las cantidades que sean ya debidas por alimentos, sujetándose á la probacion judicial.

3304.—La transaccion hecha por uno de los interesados; no perjudica ni aprovecha á los demás si no la aceptan.

3305.—La transaccion celebrada sobre un negocio, nunca podrá hacerse extensiva á otro semejante que tengan despues las mismas personas.

3306.—La transaccion no puede hacerse extensiva á otros derechos que á los expresamente mencionados en ella.

3307.—La renuncia general de derechos en virtud de transaccion solo puede extenderse á los que tienen relacion con la disputa sobre que ha recaído.

3308.—El fiador solo queda obligado por la transaccion cuando consiente en ella por escrito.

3309.—La transaccion tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada.

3310.—Las transacciones no pueden ser impugnadas por causa de lesion.

3311.—Puede rescindirse la transaccion cuando se hace en razon de un título nulo; á no ser que las partes hayan tratado expresamente de la nulidad.

3312.—Cuando las partes están instruidas de la nulidad del título, ó la disputa es sobre esa misma nulidad, pueden transigir válidamente, siempre que los derechos á que se refiere el título, sean renunciabiles.

3313.—La transaccion celebrada con presencia de documentos que despues han resultado falsos por sentencia judicial, es nula.

3314.—El error de cálculo en una transaccion solo dá derecho á que se rectifique la operacion respectiva.

3315.—El descubrimiento de nuevos títulos ó documentos no es causa para anular ó rescindir la transaccion, si no ha habido mala fé en la otra parte, por haber ésta conocido los títulos y haberlos ocultado.

3316.—Es nula la transaccion sobre cualquiera negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable, ignorada por los interesados.

3317.—Si la sentencia no es irrevocable, es válida la transaccion.

3318.—Cuando una de las partes deje de cumplir la transaccion, se observará en sus respectivos casos lo dispuesto en los artículos 1537 y 1575.

3319.—Si en la transaccion se ha pactado una pena para el que no cumpla, habrá lugar á ella, sin perjuicio de llevarse á efecto la transaccion en todas sus partes; á ménos que expresamente se haya estipulado lo contrario.

3320.—Anulada ó rescindida la transaccion, sea por convenio de las partes ó judicialmente, no se incurrirá en la pena que se haya estipulado, sino cuando la falta de cumplimiento no haya procedido de alguna de las causas enumeradas en el artículo 1434.

3321.—En las transacciones solo hay lugar á la eviccion cuando en virtud de ellas dá una de las partes á la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa, y que conforme á derecho pierde el que la recibió.

3322.—Cuando la cosa dada tiene vicio ó gravámen ignorados del que la recibió, ha lugar á pedir la diferencia que resulte del vicio ó gravámen en los mismos términos que respecto de la cosa vendida.

3323.—No podrá intentarse demanda contra el valor ó subsistencia de una transaccion, sin que préviamente se haya asegurado la devolucion de todo lo recibido á virtud del convenio que se quiere impugnar.

## TITULO VIGESIMO TERCERO.

### DEL REGISTRO PUBLICO.

#### CAPITULO I.

##### DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 3324.—En toda poblacion donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado *Registro Público*.

3325.—El oficio se compondrá de cuatro secciones:

1ª Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos:

2ª Registro de hipotecas:

3ª Registro de arrendamientos;

4ª Registro de sentencias.

3326.—La seccion de hipotecas se regirá por lo dispuesto en el capítulo 4º, título 8º de este Libro.

3327.—El registro se hará en el oficio á que correspondan por su ubicacion los bienes de que se trate.

3328.—Si los bienes estuvieren situados en distintas demarcaciones, el registro se hará en todas ellas.

3329.—Ninguna inscripcion puede hacerse si no consta que el que la pretende, es actual dueño de los bienes, tiene derecho para exigir el registro ó procede con poder legal del propietario.

3330.—Solo pueden inscribirse los títulos que constan de

escritura pública y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

3331.—Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, solo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

1ª Que si los actos ó contratos hubieren sido celebrados ó las sentencias pronunciadas en el Estado, habría sido necesaria su inscripcion en el registro:

2ª Que estén convenientemente legalizados conforme á lo que se disponga en el Código de Procedimientos;

3ª Si fueren sentencias cuya ejecucion fuere ordenada por el tribunal superior del Estado.

3332.—Los actos y contratos que conforme á la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.

## CAPITULO II.

### DE LOS TITULOS SUJETOS A REGISTRO.

ART. 3333.—Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que trasmitan ó modifiquen la propiedad, la posesion ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos.

3334.—Cuando los bienes ó derechos no excedan de quinientos pesos, no será necesario el registro.

3335.—Los arrendamientos no se registrarán sino cuando fueren por mas de seis años ó cuando hubiere anticipacion de rentas por mas de tres.

3336.—Se registrarán tambien despues de la muerte del testador los testamentos que trasfieran la propiedad de bienes inmuebles ó derechos reales.

3337.—En caso de intestado se registrarán la declaracion que haga el juez de los que sean herederos legítimos y la escritura de particion.

3338.—En el registro de que tratan los dos artículos que preceden, se anotará la partida de muerte del autor de la herencia.

3339.—Asimismo se registrarán los títulos en que se constituyan usufructo, uso, habitacion, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancias minerales ó cualquiera otra semejante.

3340.—Se registrarán tambien las capitulaciones matrimoniales y las que constituyan dote, cuando en virtud de ellas se establece entre los cónyuges comunidad de bienes raíces ó adquiere uno de ellos propiedad de bienes de esa clase por título de dote, donacion antenupeial ó cualquiera otro.

3341.—Se registrarán además todas las transacciones, reservas, condiciones, novaciones, ó cualquier otro acto que produzca los efectos señalados en el artículo 3333.

3342.—Las sentencias que causen ejecutoria, incluso las de árbitros y arbitradores, serán registradas siempre que produzcan los efectos á que se refiere el artículo anterior.

3343.—Se registrarán también el nombramiento de representante de un ausente, y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de muerte.

3344.—También se registrarán las sentencias en que se decreta la separación de bienes por divorcio necesario y las que aprueben dicha separación en los casos de divorcio voluntario ó de simple convenio.

3345.—Se registrarán asimismo las sentencias en que se decreta la restitución *in íntegram*.

3346.—Igualmente se registrarán las sentencias en que se declare una quiebra, se admita una cesión de bienes ó se ordene un secuestro ó una expropiación.

### CAPITULO III.

#### DEL MODO DE HACER EL REGISTRO.

ART. 3347.—El interesado presentará á la respectiva sección el título en que conste el acto ó contrato, ó el testimonio auténtico de la sentencia y el documento legal que acredita su representación, si obra en nombre ajeno.

3348.—Si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título ó la representación, lo manifestará al interesado y exigirá la declaración judicial.

3349.—El registro deberá contener:

1º Los nombres, edades, domicilios y profesiones de los contratantes. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven y las compañías por su razón social:

2º La fecha y naturaleza del acto que se registre, la autoridad ó notario que lo autoricen y el día y hora en que se presente el título:

3º La especie y valor de los bienes ó derechos que se transmitan ó modifiquen; expresándose exactamente la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas á réditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caractericen el acto.

3350.—El registro llevará la fecha del día en que los documentos sean presentados en el oficio.

3351.—Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores; así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro.

3352.—Hecho el registro, serán devueltos los documentos

al que los presente, con nota de quedar satisfechos en tal fecha, y en tal número y página del registro.

3353.—Los contratos que fueren registrados dentro de quince días de su fecha, producirán su efecto, con relación á tercero desde la fecha del título respectivo.

3354.—Los contratos que fueren registrados fuera del plazo antedicho, solo producirán su efecto, con relación á tercero, desde la fecha del registro.

3355.—Si el acto registrado se anula ó rescinde en virtud de sentencia, se anotará ésta dentro de treinta días contados desde que causó ejecutoria, al margen del registro respectivo: de lo contrario solo producirá su efecto con relación á tercero desde el día en que fuere anotado.

### CAPITULO IV.

#### DE LA EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES.

ART. 3356.—Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelación ó por el registro de la transmisión del dominio ó derecho real inscrito á otra persona.

3357.—Lo cancelación de las inscripciones podrá ser total ó parcial.

3358.—Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total:

1º Cuando se extinga por completo el inmueble, objeto de la inscripción:

2º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito:

3º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

4º Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el artículo 3349.

3359.—Podrá pedirse, y deberá decretarse en su caso la cancelación parcial:

1º Cuando se reduzca el inmueble, objeto de la inscripción;

2º Cuando se reduzca el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada.

3360.—Para que el registro pueda ser cancelado, por consentimiento de las partes, se requiere que éstas lo sean legítimas, tengan facultad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.

3361.—Si para cancelar el registro se pusiese alguna condición, se requiere además el cumplimiento de ésta.

3362.—Cuando se registre la propiedad á favor del que adquiriera, se cancelará el registro relativo al que enajene.

3363.—Cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará ésta.