

**Art. 3.137.** Este derecho subsiste aun en el caso de venta judicial, y si pregonado el predio no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicación en los términos establecidos en el Código de Procedimientos respecto de la adjudicación á favor del acreedor.

**Art. 3.138.** Si el enfiteuta no cumple con lo dispuesto en el artículo 3.135, la enajenación es nula y el dueño puede recobrar el predio por comiso.

**Art. 3.139.** Si el que faltó á lo prevenido en el citado artículo 3.135, fué el dueño, el enfiteuta no tendrá derecho para reivindicar el predio, pero si para exigir la indemnización de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la preterición; si el dueño no se hubiere coludido con el adquirente, en caso de colusión, el enfiteuta podrá reivindicar el predio.

**Art. 3.140.** 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 preterición.

**Art. 3.141.** 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.

**Art. 3.142.** El dueño no podrá exigir las prestaciones atrasadas de más de cinco años, sino por acción personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfiteuta con dos testigos más ó reconocido ante un notario.

**Art. 3.143.** En la enfiteusis puede tener lugar la prescripción en la forma que se establece en el título respectivo del libro II.

**Art. 3.144.** Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato.

**Art. 3.145.** Si el predio se destruyere ó inutili-

care solamente en parte, podrá el enfiteuta requerir al dueño para que éste le reduzca la pensión, y si se opusiere, podrá libertarse haciendo dimisión de la enfiteusis.

**Art. 3.146.** La acción por comiso en los casos de los artículos 3.123 y 3.138, prescribe dentro de un año, contado desde la última ejecución, ó desde el acto de venta, y en el caso del artículo 3.125, dentro de un año, contado desde que se haya tenido noticia del deterioro de la finca.

**Art. 3.147.** En caso de esterilidad extraordinaria ó de destrucción fortuita de los frutos, de modo que no quede de éstos lo bastante para pagar la pensión, 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.

**Art. 3.148.** Lo dispuesto en el artículo anterior no se observará si en el contrato se ha acordado otra cosa.

**Art. 3.149.** 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 sólo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescisión.

**Art. 3.150.** Lo dispuesto en el artículo que precede, no da derecho al enfiteuta para retener la finca.

## TÍTULO VIGÉSIMOSEGUNDO

### DE LAS TRANSACCIONES

**Art. 3.151.** La transacción es un contrato por el que las partes, dando, prometiendo ó reteniendo

algo, terminan una controversia presente ó previenen una futura.

**Art. 3.152.** La transacción se rige por las reglas generales de los contratos en lo que no esté expresamente prevenido en este título.

**Art. 3.153.** La transacción que previene controversias futuras, debe constar por escrito, si el interés pasa de doscientos pesos.

**Art. 3.154.** Sólo pueden transigir los que tienen la libre facultad de enajenar sus bienes y derechos.

**Art. 3.155.** Ninguno puede transigir en nombre de otro, si no tiene su poder especial.

**Art. 3.156.** 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 382 y 531.

**Art. 3.157.** Ni el marido ni la mujer pueden transigir sobre los bienes y derechos dotales, sino en los casos y con las formalidades y requisitos con que pueden enajenarlos ú obligarlos.

**Art. 3.158.** Los establecimientos públicos no pueden transigir sino con aprobación del Gobierno ó de la autoridad á quien designe la ley.

**Art. 3.159.** Se puede transigir sobre la acción civil proveniente de un delito, pero no por eso se extingue la acción pública para la imposición de la pena legal, ni se da por probado el delito.

**Art. 3.160.** No se puede transigir sobre el estado civil de las personas ni sobre la validez del matrimonio.

**Art. 3.161.** Es válida la transacción sobre los derechos pecuniarios que de la declaración del estado civil pudieran deducirse á favor de una persona, pero la transacción, en tal caso, no importa la adquisición de estado.

**Art. 3.162.** Será nula la transacción que versare:

I. Sobre delito, dolo ó culpa futuros;

II. Sobre la acción civil que nazca de delito ó culpa futuros;

III. Sobre sucesión futura;

IV. Sobre una herencia, antes de visto el testamento, si lo hay;

V. Sobre el derecho de recibir alimentos.

**Art. 3.163.** Podrá haber transacción sobre las cantidades que sean ya debidas por alimentos, sujetándose á la aprobación judicial.

**Art. 3.164.** La transacción hecha por uno de los interesados, no perjudica ni aprovecha á los demás, si no la aceptan.

**Art. 3.165.** La transacción celebrada sobre un negocio, nunca podrá hacerse extensiva á otro semejante que tengan después las mismas personas.

**Art. 3.166.** La transacción no puede hacerse extensiva á otros derechos que á los expresamente mencionados en ella.

**Art. 3.167.** La renuncia general de derechos en virtud de transacción sólo puede extenderse á los que tienen relación con la disputa sobre que ha recaído.

**Art. 3.168.** El fiador sólo queda obligado por la transacción cuando consiente en ella por escrito.

**Art. 3.169.** La transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada.

**Art. 3.170.** Las transacciones no pueden ser impugnadas por causa de lesión.

**Art. 3.171.** Puede rescindirse la transacción cuando se hace en razón de un título nulo, á no ser que las partes hayan tratado expresamente de la nulidad.

**Art. 3.172.** Cuando las partes están instruídas 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 renunciables.

**Art. 3.173.** La transacción celebrada con presencia de documentos que después han resultado falsos por sentencia judicial, es nula.

**Art. 3.174.** El error de cálculo en una transacción, sólo da derecho á que se rectifique la operación respectiva.

**Art. 3.175.** El descubrimiento de nuevos títulos ó documentos no es causa para anular ó rescindir la transacción, si no ha habido mala fe en la otra parte, por haber ésta conocido los títulos y haberlos ocultado.

**Art. 3.176.** Es nula la transacción sobre cualquiera negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable, ignorada por los interesados.

**Art. 3.177.** Si la sentencia no es irrevocable, es válida la transacción.

**Art. 3.178.** Cuando una de las partes deje de cumplir la transacción, se observará en sus respectivos casos lo dispuesto en los artículos 1.421 y 1.459.

**Art. 3.179.** Si en la transacción se ha pactado una pena para el que no cumpla, habrá lugar á ella, sin perjuicio de llevarse á efecto la transacción en todas sus partes, á menos que expresamente se haya estipulado lo contrario.

**Art. 3.180.** Anulada ó rescindida la transacción, 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 1.317.

**Art. 3.181.** En las transacciones sólo hay lugar á la evicción cuando en virtud de ellas da 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.

**Art. 3.182.** Cuando la cosa dada tiene vicio ó

gravamen ignorados del que la recibió, ha lugar á pedir la diferencia que resulte del vicio ó gravamen, en los mismos términos que respecto de la cosa vendida.

**Art. 3.183.** No podrá intentarse demanda contra el valor ó subsistencia de una transacción, sin que previamente se haya asegurado la devolución de todo lo recibido, á virtud del convenio que se quiere impugnar.

## TÍTULO VIGÉSIMOTERCERO

### DEL REGISTRO PÚBLICO

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### *Disposiciones generales.*

**Art. 3.184.** En toda población donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado *Registro público*.

**Art. 3.185.** El oficio se compondrá de cuatro secciones:

I. Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos;

II. Registro de hipotecas;

III. Registro de arrendamientos;

IV. Registro de sentencias.

**Art. 3.186.** En todos los oficios del registro público se llevará además un índice de los documentos á que se refiere el artículo 2.923, con los cuales se formará un archivo especial.

**Art. 3.187.** La sección de hipotecas, así como todo lo relativo á su registro, se registrá por lo dispuesto en el capítulo IV, título VIII de este libro.

**Art. 3.188.** El registro se hará en el oficio á que correspondan por su ubicación los bienes de que se trate.

**Art. 3.189.** Si los bienes estuvieren situados en distintas demarcaciones, el registro se hará en todas ellas.

**Art. 3.190.** Ninguna inscripción 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.

**Art. 3.191.** Sólo pueden inscribirse los títulos que constan de escritura pública, y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

**Art. 3.192.** Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

I. Que si los actos ó contratos hubieran sido celebrados ó las sentencias pronunciadas en el Distrito ó en la California, habría sido necesaria su inscripción en el registro;

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

III. Si fueren sentencias cuya ejecución fuere ordenada por el Tribunal Superior del Distrito ó el de la California.

**Art. 3.193.** Los actos y contratos que conforme á la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.

## CAPÍTULO II

### *De los títulos sujetos á registro.*

**Art. 3.194.** Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan ó modifiquen la propiedad, la posesión ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos.

**Art. 3.195.** Cuando los bienes ó derechos no excedan de quinientos pesos, no será necesario el registro.

**Art. 3.196.** Los arrendamientos no se registrarán sino cuando fueren por más de seis años, ó cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres.

**Art. 3.197.** Se registrarán también después de la muerte del testador, los testamentos que transfieran la propiedad de bienes inmuebles ó derechos reales.

**Art. 3.198.** En caso de intestado, se registrarán la declaración que haga el juez de los que sean herederos legítimos y la escritura de partición.

**Art. 3.199.** En el registro de que tratan los dos artículos que preceden, se anotará la partida de muerte del autor de la herencia.

**Art. 3.200.** Asimismo se registrarán los títulos en que se constituyan usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de substancias minerales, ó cualquiera otra semejante.

**Art. 3.201.** Se registrarán también 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, donación antenuptial ó cualquiera otro.

**Art. 3.202.** Se registrarán además todas las transacciones, reservas, condiciones, novaciones ó cualquier otro acto que produzca los efectos señalados en el artículo 3.194.

**Art. 3.203.** Las sentencias que causen ejecutoria, incluidas las de árbitros y arbitradores, serán registradas siempre que produzcan los efectos á que se refiere el artículo anterior.

**Art. 3.204.** Se registrarán también el nombramiento de representante de un ausente, y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de muerte.

**Art. 3.205.** 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.

**Art. 3.206.** Igualmente se registrarán las sentencias en que se declare una quiebra ó se admita una cesión de bienes.

**Art. 3.207.** Asimismo deberán registrarse las sentencias ó autos en que se ordene la fijación de una cédula hipotecaria, un embargo, un secuestro, una intervención ó una expropiación.

### CAPÍTULO III

#### *Del modo de hacer el registro.*

**Art. 3.208.** 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 acredite su representación si obra en nombre ajeno.

**Art. 3.209.** Si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título ó la representación, lo manifestará al interesado y exigirá la declaración judicial.

**Art. 3.210.** El registro deberá contener:

I. 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;

II. 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;

III. 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.

**Art. 3.211.** El registro llevará la fecha del día en que los documentos sean presentados en el oficio.

**Art. 3.212.** En el índice de que habla el artículo 3.186 constarán los nombres y apellidos de los contratantes, la ubicación y linderos del inmueble, el precio y fecha de la venta y el día en que el contrato hubiere sido presentado al oficio.

**Art. 3.213.** Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro.

**Art. 3.214.** Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presente, con nota de quedar registrados en tal fecha y en tal número y página del registro.

**Art. 3.215.** 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.

**Art. 3.216.** Los contratos que fueren registrados fuera del plazo antedicho, sólo producirán su efecto, con relación á tercero, desde la fecha del registro.

**Art. 3.217.** 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, sólo producirá su efecto, con relación á tercero, desde el día en que fuere anotada.

**Art. 3.218.** Los contratos á que se refiere el artículo 2.921, no surten efecto contra tercero sino desde la fecha de su presentación al oficio.

#### CAPÍTULO IV

##### *De la extinción de las inscripciones.*

**Art. 3.219.** 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.

**Art. 3.220.** La cancelación de las inscripciones podrá ser total ó parcial.

**Art. 3.221.** Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total:

I. Cuando se extinga por completo el inmueble, objeto de la inscripción;

II. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito;

III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

IV. Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el artículo 3.210;

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen, en el caso prescrito en el artículo 2.928;

VI. Cuando tratándose de una cédula hipotecaria ó de un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción.

**Art. 3.222.** Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso la cancelación parcial:

I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción;

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

**Art. 3.223.** 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.

**Art. 3.224.** Si para cancelar el registro se pudiese alguna condición, se requiere además el cumplimiento de ésta.

**Art. 3.225.** Cuando se registre la propiedad á favor del que adquiera, se cancelará el registro relativo al que enajene.

**Art. 3.226.** Cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará ésta.