ARTICULO 3177.—Si la sentencia no es irrevocable, es válida la transacción.

ARTICULO 3178.—Cuando una de las partes deje de cumplir la transacción, se observará en sus respectivos casos lo dispuesto en los artículos 1421 y 1459.

ARTICULO 3179.—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 ménos que expresamente se haya estipulado lo contrario.

ARTICULO 3180.—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 art. 1317.

ARTICULO 3181.—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.

ARTICULO 3182.—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.

ARTICULO 3183.—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.

TITULO VIGESIMOTERCERO.

DEL REGISTRO PUBLICO.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

ARTICULO 3184.—En cada Distrito del Estado se establecerá un oficio denominado *Registro Público.*

ARTICULO 3185.—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 aquellos, y cuyo valor exceda de cien pesos:

II. Registro de hipotecas:

III. Registro de arrendamientos:

IV. Registro de sentencias.

ARTICULO 3186.—En todos los oficios del Registro público se llevará además un índice de los documentos á que se refiere el art. 2923, con los cuales se formará un archivo especial.

ARTICULO 3187.—La sección de hipotecas, así como todo lo relativo á su registro, se regirá por lo dispuesto en el cap. IV, tít. VIII de este libro.

ARTICULO 3188.—El registro se hará en el oficio á que correspondan por su ubicación los bienes de que se trate.

ARTICULO 3189.—Si los bienes estuvieren situados en distintos distritos, el registro se hará en todos ellos.

ARTICULO 3190.—Ninguna inscripción puede hacerse, si no consta que el que la pretende es el actual dueño de los bienes, tiene derecho para exigir el registro ó procede por encargo del interesado. Para desempeñar este encargo no se necesita poder en forma.

ARTICULO 3191.—Sólo pueden inscribirse los títulos que constan de escritura pública, las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, los contratos privados de venta de bienes raíces cuyo valor pase de cien pesos, y los certificados expedidos por las autoridades competentes para hacer constar la adjudicación de los terrenos consejiles, ó el reparto de los comunales.

ARTICULO 3192.—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 hubieren sido celebrados ó las sentencias pronunciadas en el Estado, habría sido necesaria su inscripción en el registro:

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

III. Si fueren sentencias cuya ejecución fuere ordenada por el Tribunal Superior de Justicia del Estado, por alguna de sus Salas ó por juez competente:

IV. Las pronunciadas por Estados de la Federación que tengan que producir efectos en este Estado y llenen los requisitos señalados por la Constitución de la República.

ARTICULO 3193.—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 títulos sujetos á registro.

ARTICULO 3194.—Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que trasmitan ó modifiquen la propiedad, la posesión ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos.

ARTICULO 3195.—Cuando los bienes ó derechos no excedan de cien pesos, no será necesario el registro.

ARTICULO 3196.—Los arrendamientos no se registrarán sino cuando fueren por más de seis años, ó cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres.

ARTICULO 3197.—Se registrarán también después de la muerte del testador, los testamentos cuando por ellos se trasfiere la propiedad ú otro derecho real sobre bienes raíces determinados, á favor del heredero ó legatario. En los demás casos deberá inscribirse la escritura de división y partición, ó la de adjudicación hecha por el juez ó por el albacea.

ARTICULO 3198.—En caso de intestado, se registrarán la declaración que haga el juez de los que sean herederos legítimos y la escritura de partición ó de adjudicación.

ARTICULO 3199.—En el registro de que tratan los dos artículos anteriores, se hará mención de la partida de muerte del autor de la herencia, que deberá presentarse por los interesados.

ARTICULO 3200.—Asimismo se registrarán los títulos en que se constituyan usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancias minerales, ó cualquiera otra semejante.

ARTICULO 3201.—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 antenupcial ó cualquiera otro.

ARTICULO 3202.—Se registrarán además todas las transacciones, reservas, condiciones, novaciones ó cualquier otro acto que produzca los efectos señalados en el art. 3194.

ARTICULO 3203.—Las sentencias que causen ejecutoria, inclusas las de árbitros y arbitradores, serán registradas siempre que produzcan los efectos á que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 3204.—Se registrarán también el nombramiento de representante de un ausente, y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de muerte.

ARTICULO 3205.—También se registrarán las sentencias en que se decrete la separación de bienes por divorcio necesario, y las que aprueben dicha separación en los casos de divorcio voluntario ó de simple convenio.

ARTICULO 3206.—Igualmente se registrarán las sentencias en que se declare una quiebra ó se admita una cesión de bienes.

ARTICULO 3207.—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.

CAPITULO III.

Del modo de hacer el registro.

ARTICULO 3208.—El interesado presentará á la respectiva sección el título en que conste el acto ó contrato, ó el testimonio auténtico de las sentencias, y el documento que acredite su comisión, si obra en nombre ajeno.

ARTICULO 3209.—Si el registrador no encontrare legalmente comprobado el título, lo manifestará al interesado y exigirá la declaración judicial, haciendo una anotación preventiva, que surtirá efectos legales si dentro de sesenta días se subsana el defecto del título.

ARTICULO 3210.—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 trasmitan 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.

ARTICULO 3211.—El registro llevará la fecha del día en que los documentos sean presentados en el oficio.

ARTICULO 3212.—En el índice de que habla el art. 3186 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.

ARTICULO 3213.—Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro.

ARTICULO 3214.—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.

ARTICULO 3215.—Los actos y contratos que fueren registrados dentro de quince días de su fecha, producirán su efecto, con relación á tercero,desde la fecha del título respectivo.

ARTICULO 3216.—Los actos y contratos que fueren registrados fuera del plazo antedicho, sólo producirán su efecto, con relación á tercero, desde la fecha del registro.

ARTICULO 3217.—Si el acto ó contrato registrado se anula ó rescinde en virtud de sentencia, se anotará ésta dentro de treinta días contados desde que causó ejecutoria, al márgen del registro respectivo: de lo contrario, sólo producirá su efecto con relación á tercero desde el día en que fuere anotada.

ARTICULO 3218.—Los contratos de ménos de cien pesos á que se refiere el art. 2923, no surten efecto contra tercero sino desde la fecha de su presentación al oficio.

CAPITULO IV.

De la extinción de las inscripciones.

ARTICULO 3219.—Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero sino por su cancelación ó por el registro de la trasmisión del dominio ó derecho real inscrito á otra persona.

ARTICULO 3220.—La cancelación de las inscripciones podrá ser total ó parcial.

ARTICULO 3221.—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 art. 3210:

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravámen, en el caso prescrito en el art. 2928.

ARTICULO 3222.—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.

ARTICULO 3223.—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.

ARTICULO 3224.—Si para cancelar el regsitro se pusiese alguna condición, se requiere además el cumplimiento de ésta.

ARTICULO 3225.—Cuando se registre la propiedad á favor del que adquiera, se cancelará el registro relativo al que enajene.

ARTICULO 3226.—Cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará ésta.