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 con que pueden enajenarlos ú obligarlos.

3298

Los establecimientos públicos no pueden 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 da 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, antes 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 aprobacion judicial.

3304

La transaccion hecha por uno de los interesados, no perjudica ni aprovecha á los demas, 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 recaido.

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 renunciables.

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 da 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 fe 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 menos 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 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.

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 hubieran sido celebrados ó las sentencias pronunciadas en el Distrito ó en la California, habria 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 Distrito ó el de la California.

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 á 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. 3061–2951.

3335

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

2336

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

Así mismo 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 antenupcial ó cualquiera otro.

3341

Se registrarán ademas 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, inclusas las de árbitros y arbitradores, serán registradas siempre que produzcan los efectos á que se refiere el artículo anterior.

3343

Se registrarán tambien el nombramiento de representante de un ausente y las sentencias que declaren la ausencia y la presuncion de muerte.

3344

Tambien se registrarán las sentencias en que se decrete la separacion de bienes por divorcio necesario, y las que

aprueben dicha separacion en los casos de divorcio voluntario ó de simple convenio.

3345

Se registrarán asimismo las sentencias en que se decrete la restitucion in integrum.

3346

Igualmente se registrarán las sentencias en que se declare una quiebra, se admita una cesion de bienes ó se ordene un secuestro ó una expropiacion.

CAPITULO III.

Del modo de hacer el registro.

ART. 3347

El interesado presentará á la respectiva seccion el título en que conste el acto ó contrato, ó el testimonio auténtico de la sentencia y el documento legal que acredite su representacion, si obra en nombre ajeno.

3348

Si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título ó la representacion, lo manifestará al interesado y exigirá la declaracion 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 razon social:

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

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

3350

El registro llevará la fecha del dia 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 demas circunstancias con que debe extenderse el registro.

3352

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.

3353

Los contratos que fueren registrados dentro de quince dias de su fecha, producirán su efecto, con relacion á tercero, desde la fecha del título respectivo.

3354

Los contratos que fueren registrados fuera del plazo antedicho, solo producirán su efecto, con relacion 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 dias contados desde que causó ejecutoria, al márjen del registro respectivo: de lo contrario solo producirá su efecto con relacion á tercero desde el dia en que fuere anotada.

CAPITULO IV.

De la extincion de las inscripciones.

ART. 3356

Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelacion ó por el registro de la trasmision del dominio ó derecho real inscrito á otra persona.

3357

La cancelacion de las inscripciones podrá ser total ó parcial.

3358

Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelacion total:

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

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

3º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion:

4º Cuando se declare la nulidad de la inscripcion 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 cancelacion parcial:

1º Cuando se reduzca el inmueble, objeto de la inscripcion:

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 condicion, se requiere ademas el cumplimiento de esta.

3362

Cuando se registre la propiedad á favor del que adquiera, 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.