

controversias futuras, debe constar por escrito, si el interés pasa de doscientos pesos.

Art. 3154.—Sólo pueden transigir los que tienen la libre facultad de enajenar sus bienes y derechos.

Art. 3155.—Ninguno puede transigir en nombre de otro, si no tiene su poder especial.

Art. 3156.—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 arts. 382 y 531.

Art. 3157.—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. 3158.—Los establecimientos públicos no pueden transigir sino con aprobacion del Gobierno ó de la autoridad á quien designe la ley.

Art. 3159.—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.

Art. 3160.—No se puede transigir sobre el estado civil de las personas ni sobre la validez del matrimonio.

Art. 3161.—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.

Art. 3162.—Será nula la transaccion que versare:

- I. Sobre delito, dolo ó culpa futuros:
- II. Sobre la accion civil que nazca de delito ó culpa futuros:
- III. Sobre sucesion futura:
- IV. Sobre una herencia, ántes de visto el testamento, si lo hay:
- V. Sobre el derecho de recibir alimentos.

Art. 3163.—Podrá haber transaccion

sobre las cantidades que sean ya debidas por alimentos, sujetándose á la aprobacion judicial.

Art. 3164.—La transaccion hecha por uno de los interesados, no perjudica ni aprovecha á los demás, si no la aceptan.

Art. 3165.—La transaccion celebrada sobre un negocio, nunca podrá hacerse extensiva á otro semejante que tengan despues las mismas personas.

Art. 3166.—La transaccion no puede hacerse extensiva á otros derechos que á los expresamente mencionados en ella.

Art. 3167.—La renuncia general de derechos en virtud de transaccion, sólo puede extenderse á los que tienen relacion con la disputa sobre que ha recaido.

Art. 3168.—El fiador sólo queda obligado por la transaccion cuando consiente en ella por escrito.

Art. 3169.—La transaccion tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada.

Art. 3170.—Las transacciones no pueden ser impugnadas por causa de lesion.

Art. 3171.—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.

Art. 3172.—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.

Art. 3173.—La transaccion celebrada con presencia de documentos que despues han resultado falsos por sentencia judicial, es nula.

Art. 3174.—El error de cálculo en una transaccion, sólo da derecho á que se rectifique la operacion respectiva.

Art. 3175.—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

## TITULO XXIII.

### DEL REGISTRO PUBLICO.

#### CAPITULO I.

##### Disposiciones generales.

Art. 3184.—En toda poblacion donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado *Registro público*.

Art. 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:

II. Registro de hipotecas:

III. Registro de arrendamientos:

IV. Registro de sentencias.

Art. 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.

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

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

Art. 3189.—Si los bienes estuvieren situados en distintas demarcaciones, el registro se hará en todas ellas.

Art. 3190.—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.

Art. 3191.—Sólo pueden inscribirse los títulos que constan de escritura pública, y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

Art. 3192.—Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, sólo se ins-

ésta conocido los títulos y haberlos oculado.

Art. 3176.—Es nula la transaccion sobre cualquiera negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable, ignorada por los interesados.

Art. 3177.—Si la sentencia no es irrevocable, es válida la transaccion.

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

Art. 3179.—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.

Art. 3180.—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 art. 1317.

Art. 3181.—En las transacciones sólo 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.

Art. 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.

Art. 3183.—No podrá intentarse demanda contra el valor ó subsistencia de una transaccion, sin que previamente se haya asegurado la devolucion de todo lo recibido, á virtud del convenio que se quiere impugnar.

cribirán 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, habria sido necesaria su inscripcion en el registro:

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

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

Art. 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.

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

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

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

Art. 3197.—Se registrarán tambien despues de la muerte del testador los testamentos que trasieran la propiedad de bienes inmuebles ó derechos reales.

Art. 3198.—En caso de intestado, se registrarán la declaracion que haga el juez de los que sean herederos legítimos y la escritura de particion.

Art. 3199.—En el registro de que tratan los dos artículos que preceden, se anotará la partida de muerte del autor de la herencia.

Art. 3200.—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.

Art. 3201.—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 antenuptial ó cualquiera otro.

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

Art. 3203.—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. 3204.—Se registrarán tambien el nombramiento de representante de un ausente, y las sentencias que declaren la ausencia y la presuncion de muerte.

Art. 3205.—Tambien se registrarán las sentencias en que se decreta la separacion de bienes por divorcio necesario, y las que aprueben dicha separacion en los casos de divorcio voluntario ó de simple convenio.

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

Art. 3207.—Asimismo deberán registrarse las sentencias ó autos en que se ordena la fijacion de una cédula hipotecaria, un embargo, un secuestro, una intervencion ó una expropiacion.

## CAPITULO III.

### Del modo de hacer el registro.

Art. 3208.—El interesado presentará á la respectiva seccion el título en que consiste el acto ó contrato, ó el testimonio auténtico de la sentencia y el documento

legal que acredite su representacion, si obra en nombre ajeno.

Art. 3209.—Si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título ó la representacion, lo manifestará al interesado y exigirá la declaracion judicial.

Art. 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 razon social:

II. 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:

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

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

Art. 3212.—En el índice de que habla el art. 3186 constarán los nombres y apellidos de los contratantes, la ubicacion y linderos del inmueble, el precio y fecha de la venta y el dia en que el contrato hubiere sido presentado al oficio.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 3215.—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.

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

Art. 3217.—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 margen del registro respectivo: de lo contrario, sólo producirá su efecto con relacion á tercero desde el dia en que fuere anotada.

Art. 3218.—Los contratos á que se refiere el art. 2921, no surten efecto contra tercero sino desde la fecha de su presentacion al oficio.

## CAPITULO IV.

### De la extincion de las inscripciones.

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

Art. 3220.—La cancelacion de las inscripciones podrá ser total ó parcial.

Art. 3221.—Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelacion total:

I. Cuando se extinga por completo el inmueble, objeto de la inscripcion:

II. Cuando se extinga tambien por completo el derecho inscrito:

III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion:

IV. Cuando se declare la nulidad de la inscripcion por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el artículo 3210:

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

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

Art. 3222.—Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso la cancelacion parcial:

I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripcion:

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

Art. 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.

Art. 3224.—Si para cancelar el registro se pusiese alguna condicion, se requiere además el cumplimiento de ésta.

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

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

## LIBRO CUARTO.

### DE LAS SUCESIONES.

#### TITULO I.

##### DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Art. 3227.—Herencia es la sucesion en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones, que no se extinguen por la muerte.

Art. 3228.—La herencia se defiere por la voluntad del hombre ó por disposicion de la ley. La primera se llama testamentaria; la segunda legítima.

Art. 3229.—Puede tambien deferirse la herencia de una misma persona en una parte por la voluntad del hombre y en otra por disposicion de la ley.

Art. 3230.—El heredero representa á la persona del autor de la herencia.

Art. 3231.—Si el testador distribuye parte de sus bienes en legados, sin disponer del resto, es representante del difunto el heredero legítimo.

Art. 3232.—Cuando toda la herencia se distribuyere en legados, los legatarios serán considerados como herederos, y bajo ese carácter serán representantes del testador.

Art. 3233.—Si el autor de la herencia y sus herederos ó legatarios perecieren en el mismo desastre ó en el mismo día, sin que se pueda averiguar quiénes murieron ántes, se tendrán todos por muertos al mismo tiempo, y no habrá lugar entre ellos á la trasmision de la herencia ó legado.

Art. 3234.—La prueba de que una persona ha fallecido ántes que otra, corresponde al que tenga interés en justificar el hecho.

Art. 3235.—La propiedad y la posesion legal de los bienes, y los derechos y las obligaciones del autor de la herencia, se transmiten por la muerte de éste á sus herederos, en los términos establecidos en el presente libro.

Art. 3236.—La ley llama á la sucesion en el orden, forma y términos establecidos en este Código, á los descendientes legítimos é ilegítimos, nacidos ó póstumos; á los ascendientes legítimos é ilegítimos; al cónyuge que sobrevive; á los parientes colaterales y á la hacienda pública.

#### TITULO II.

##### DE LA SUCESSION POR TESTAMENTO.

#### CAPITULO I.

##### De los testamentos en general.

Art. 3237.—El acto por el cual una persona dispone para despues de su muerte de todos sus bienes ó de parte de ellos, se llama testamento.

Art. 3238.—El testamento es un acto personal que no puede desempeñarse por procurador.

Art. 3239.—No puede dejarse al arbitrio de un tercero la subsistencia del nombramiento de herederos ó legatarios, ni la designacion de las cantidades que á ellos correspondan, cuando son instituidos nominalmente.

## CAPITULO II.

### De las condiciones que pueden ponerse en los testamentos.

Art. 3249.—El testador es libre para establecer condiciones al disponer de sus bienes.

Art. 3250.—La falta de cumplimiento de alguna condicion impuesta al heredero ó al legatario, no perjudicará á éstos, siempre que hayan empleado todos los medios necesarios para llenar aquella.

Art. 3251.—La condicion fisica ó legalmente imposible, sea de hacer ó de no hacer, se tiene por no puesta.

Art. 3252.—Si la condicion que era imposible al tiempo de otorgarse el testamento, dejare de serlo al de la muerte del testador, será válida.

Art. 3253.—Es nula la institucion hecha bajo la condicion de que el heredero ó el legatario haga en su testamento alguna disposicion en favor del testador ó de otra persona.

Art. 3254.—La condicion que sólo suspenda por cierto tiempo la ejecucion del testamento, no impedirá que el heredero ó legatario adquieran derecho á la herencia ó legado y lo transmitan á sus herederos.

Art. 3255.—Respecto de las condiciones puestas en los testamentos, regirán las disposiciones contenidas en los arts. 1329 á 1348, en todo lo que no esté especialmente determinado en este libro.

Art. 3256.—La disposicion á término señalado por un acontecimiento que puede no suceder, se reputa hecha bajo la condicion de que se verifique aquel acontecimiento.

Art. 3257.—La disposicion á término señalado por un día fijo ó por un acontecimiento que sucederá necesariamente, no es condicional.

Art. 3258.—Cuando el testador no hubiere señalado plazo para el cumplimiento de la condicion, la cosa legada permanezca-

Art. 3240.—Puede el testador cometer á un tercero la distribucion de las cantidades que deje á clases determinadas, como parientes, pobres, huérfanos, etc., y la eleccion de las personas á quienes aquellas deban aplicarse.

Art. 3241.—Puede tambien cometer el testador á un tercero la eleccion de objetos ó establecimientos públicos ó de beneficencia á los que deja sus bienes, y la distribucion de las cantidades que á cada uno correspondan.

Art. 3242.—La disposicion vaga en favor de parientes del testador, se entenderá hecha en favor de los más próximos, segun el orden de la sucesion legítima.

Art. 3243.—La expresion de una falsa causa será considerada como no escrita; á no ser que del mismo testamento resulte que el testador no habria hecho aquella disposicion conociendo la falsedad de la causa.

Art. 3244.—La expresion de una causa contraria á derecho, aunque ésta sea verdadera, se tendrá por no escrita.

Art. 3245.—La designacion de día ó de tiempo en que deba comenzar ó cesar la institucion de heredero, se tendrá por no escrita.

Art. 3246.—No pueden testar en el mismo acto dos ó más personas, ya en provecho recíproco, ya en favor de un tercero.

Art. 3247.—En caso de duda sobre la inteligencia de una disposicion testamentaria, se observará lo que parezca más conforme á la intencion del testador, segun el tenor del testamento y la prueba auxiliar que á este respecto pueda rendirse.

Art. 3248.—Si el testamento abierto, sea público ó privado, se pierde por un evento desconocido del testador ó por haber sido ocultado por otra persona, podrán los interesados exigir su cumplimiento si demuestran debidamente el hecho de la pérdida ú ocultacion, y lo contenido en el mismo testamento.