

SUBARRIENDO.

Comparecencia.

1° Que según escritura ante D. Notario de en (fecha) D. arrendó al compareciente D. un campo (se expresará su extensión y lindes) por tiempo de años contados desde el día por cierto precio y condiciones, entre ellas la de poder subarrendar el compareciente D. dicho campo en todo ó en parte á quien mejor le pareciere, y fué inscrita.

2° Que usando de la facultad que le está concedida, subarriendo á D. el campo anteriormente deslindado por tiempo de años, que principiarán á contarse desde que es el mismo que resta al compareciente del primitivo contrato, y precio de pesos pagables en efectivo metálico por mensualidades anticipadas en esta Ciudad (ó con las condiciones siguientes que se pondrán las mismas del arrendamiento y las demás que estipulen que no sean contrarias á las de la escritura de arriendo).

3° D. acepta y promete cumplir las condiciones estipuladas, bajo la pena de daños y perjuicios y gastos judiciales.

Si el arrendamiento estuviere inscrito, se inscribirá también esta escritura.

Leída &c.

DEL USUFRUCTO.

ESTA ESCRITURA DEBE CONTENER LOS REQUISITOS SIGUIENTES:

<i>Código Civil.</i>				1° Comparecencia del dueño y del usufructuario.
963	969	996	1011	2° Insercion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.
964	970	1004	1022	3° Descripcion de la finca, reseña del último título de propiedad y su inscripción.
965	972	1006	1027	
966	982	1008	1034	
967	993	1009		
968	995	1010		

4° Tiempo que ha de durar el usufructo y precio ó expresión de que se concede gratuitamente.

5° Inventario ó descripción de los bienes que recibe el usufructuario, con arreglo al artículo 993 y su fracción 1ª del Código Civil, haciendo tasar los muebles y constar el estado de los inmuebles.

6° Puede el dueño, en uso del artículo 995 del Código Civil, dispensar al usufructuario de la fianza prevenida en la fracción 2ª del artículo 993, en cuyo caso se expresará la dispensa.

7° Aceptación del usufructuario.

8° Advertencia de la inscripción.

9° Otorgamiento ante dos testigos, con designación de la hora.

FORMULARIO.

Comparecencia de ambos, y dijeron: que por el presente instrumento y de su libre y espontánea voluntad otorgan:

1° Certificación de hipotecas y boleto de contribucion.

2° Que D. es dueño de un campo sito en de (se expresarán su extensión y linderos) que adquirió por (se relacionarán los títulos y su inscripción).

3° Y deseando recompensar los servicios que le tiene prestados el compareciente D.

en los tantos años que lo tiene á su servicio, le cede la deslindada finca en usufructo durante los días de su vida, y ocurrido su fallecimiento, se consolidará dicho usufructo con la propiedad que se reserva el D.

4° Que según la fracción 1ª del artículo 993 del Código Civil, debiendo proceder el usufructuario á formalizar el correspondiente inventario antes de entrar en el goce de dicho campo, ambos otorgantes hacen la manifestación de los bienes que el usufructuario recibe. (Se hará la descripción con su tasación).

5° Que haciendo uso de la facultad que le concede el artículo 995 del citado Código, D.

le dispensa á D. de la obligacion de afianzar como lo previene la fraccion 2ª del artículo 993 citado, quedándose D. obligado de lo demás que prescribe dicha fraccion de este último artículo del Código.

6º D. acepta esta escritura en todas sus partes y queda reconocido á D. por el beneficio que le dispensa.

7º Advertencia de la inscripcion.

8º Leida &c.

DEL USO.

ESTA ESCRITURA CONTENDRÁ LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- | | |
|----------------------|--|
| <i>Código Civil.</i> | 1º Comparecencia del dueño y del usuario. |
| 1035 1037 1041 | 2º Inscripcion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion. |
| 1036 1039 1042 | 3º Descripcion de la finca, reseña del último título de propiedad y su inscripcion. |
| | 4º Expresion de que se dá en uso dicha finca con todos los derechos y obligaciones que la ley le concede el usuario por la vida de |
| | 5º Aceptacion de parte del usuario. |
| | 6º Advertencia de la inscripcion. |
| | 7º Otorgamiento ante dos testigos, con designacion de la hora. |

FORMULARIO.

Comparecencia de ambos y dijeron: que procediendo á la concesion para el uso de una casa, por el presente instrumento otorgan:

- 1º Inscripcion del certificado y boleto de contribucion.
- 2º Que D. es dueño de una casa con su huerta sita en (se expresarán las extensiones y linderos) que adquirió por (se relacionarán los títulos y su inscripcion).
- 3º Y deseando recompensar los servicios que le tie-

ne prestados, el compareciente D.

le concede en dicha casa, á fin de que pueda usarla con su familia tantas piezas, y tambien el derecho de percibir del arbolado de la huerta, los frutos que produzca en cantidad bastante para el consumo de su familia, durante los dias de vida del precitado D.

que le releva de fianzas, sin que pueda enagenar ni arrendar esta concesion, segun el artículo 1039 del Código Civil, quedando de cuenta y cargo del dueño D.

las reparaciones de las obras y su costo y el pago de toda clase de contribuciones, y ocurrido el fallecimiento de D. quedará consolidado este derecho con la propiedad que se reserva D.

4º D. acepta y se obliga á usar la finca como buen padre de familia, quedando reconocido á D. por el beneficio que le dispensa.

5º Advertencia de la inscripcion.

6º Leida &c.

DE LA HABITACION.

ESTA ESCRITURA DEBE CONTENER LOS REQUISITOS SIGUIENTES:

- | | |
|------------------|--|
| <i>Cód. Civ.</i> | 1º Comparecencia del dueño y del que ha de habitar. |
| 1035 | 2º Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion. |
| 1036 | 3º Descripcion de la finca con la reseña del último título y su inscripcion. |
| 1038 | 4º Expresion de que se concede la habitacion con todos los derechos y obligaciones establecidos por la ley, por el tiempo de años. |
| 1039 | 5º Aceptacion por parte del que ha de habitar la casa. |
| 1041 | 6º Advertencia de la inscripcion. |
| | 7º Otorgamiento ante dos testigos, con designacion de la hora. |

FORMULARIO.

Comparecencia de ambos y dijeron: que procediendo á la concesion para habitar una casa, por el presente instrumento otorgan;

1º Relacion del certificado de hipotecas &c.
2º Que D. _____ es dueño de una casa sita en _____ (Se describirá con sus linderos) que adquirió por _____ (Se relacionarán los títulos y su inscripcion).

3º Y deseando recompensar los servicios que le tiene prestados el compareciente D. _____ le concede el derecho de habitar dicha casa durante los dias de su vida, juntamente con su familia y huéspedes que tuviese, y le releva de fianzas, pero sin que pueda enagenar ni arrendar este derecho en todo ni en parte, segun el artículo 1039 del Código Civil, y con la obligacion de conformidad al artículo 1041 del citado Código, de pagar las reparaciones que fueren necesarias, y las contribuciones, mediante á que por este derecho que se le concede, ocupa todas las piezas de la casa y absorbe todas las utilidades.

4º D. _____ acepta y se obliga á habitar la casa, usando de este derecho como buen padre de familia, y cumplir las obligaciones que se le han impuesto, quedando reconocido á D. _____ por este beneficio.

5º Advertencia de la inscripcion.

6º Leída _____ &c.

SERVIDUMBRES.

Rústica y urbana.

RÚSTICA.

Cód. Civil. Los que no pueden enagenar libremente sus bienes, no pueden constituir servidumbres en ellos, sin llenar previamente las solemnidades á que están sujetos por la ley, porque la servidumbre se reputa como enagenacion en parte de la propiedad del prédio sirviente (Artículo 1136 Código Civil).

LA ESCRITURA DEBE CONTENER LOS REQUISITOS SIGUIENTES:

1º Comparecencia de los dueños del prédio dominante y sirviente.

2º Relacion del certificado de hipotecas.

3º La cabida, situacion, linderos por los cuatro puntos cardinales de ambas fincas.

4º Relacion del último título de propiedad de cada finca con las notas de inscripcion en el registro de la propiedad.

5º Expresion de la servidumbre que se impone y el precio con que se contribuye.

6º Advertencia de la inscripcion.

7º Otorgamiento ante dos testigos.

FORMULARIO

Comparecencia.

1º Relacion del certificado de hipotecas &c.

2º Que D. _____ es dueño de un campo, sito en _____ (se expresarán las medidas y linderos). que adquirió por _____ (se relacionarán los títulos y su inscripcion).

3º Que D. _____ es dueño de otro campo, sito en _____ lindante con el campo ántes deslindado (se pondrán sus medidas y linderos y relacion de los títulos con su inscripcion) y deseando éste construir á sus expensas, una carretera que parta desde su campo hasta empalmar con el camino de _____ cruzando el campo del compareciente D. _____

primero deslindado, ha aceptado éste, concediéndole el establecimiento de dicha servidumbre rústica.

4º D. _____ vende á D. _____ el campo primeramente deslindado de _____ varas (se repetirá su extension y límites) por precio de _____ pesos, que entrega en este acto á mi presencia, y de los testigos instrumentales, doy fé; y D. _____ otorga la carta de pago más conducente de la referida cantidad en favor de D. _____

asegurando ambos otorgantes ser el justo precio y que no existe la lesion prevista por el artículo 1772 del Código Civil, pero si la hubiere, renuncian ambos los cuatro años, que para la rescision prefija el 1774 del mismo Código.

5° Que en virtud del presente contrato queda consumada en pleno dominio, la traslacion de la propiedad con arreglo al 1552 del Código citado y verificada su entrega de conformidad al 2983 del propio Código.

6° D. se obliga á construir y conservar á sus expensas la carretera que tiene proyectada en el trozo de tierra que ha adquirido, por donde podrá entrar y salir de su campo con caballería ó carro y hacer el uso que mejor estime.

7° Que esta servidumbre tiene carácter de perpétua y por lo mismo no podrá reclamar ni oponerse por ningun concepto.

8° Con cuyos pactos y condiciones prometen los otorgantes la subsistencia de este contrato, bajo la pena de daños y perjuicios y gastos judiciales.

9° Advertencia del registro.

10 Leída &c.

SERVIDUMBRE URBANA.

Las servidumbres de esta clase son:

1ª La de *Oneris ferendi* construir pared, columna ó pié derecho en la casa del vecino, sobre el cual descansa parte de nuestro edificio.

2ª La de *tigni immittendi*, ó la de poder meter vigas, piedra ó cualquier otra materia en la pared del vecino.

3ª La de *projiciendi* ó sacar parte de nuestro edificio sobre la área del vecino sin descansar en ella.

4ª La de *protegerendi*, ó tener saliente la azotea de nuestra casa sobre la área del vecino con el fin de evitar que la intemperie cause daños al edificio.

5ª La de *jus luminum*, ó derecho de recibir la luz para dar claridad á nuestro aposento.

6ª La de *non edificandi aut non altius tollendi*, ó

impedir que el dueño del edificio contiguo, levante la casa privándonos de las vistas y luces.

7ª La de *Stillicidii seu fluminis advertendi*, ó prohibir al vecino el que el agua llovediza que recibe su finca caiga sobre la nuestra.

8ª La de dar entrada á nuestra casa por la del vecino y otras varias que pueden crear los propietarios, haciendo uso de su derecho en virtud del artículo 1133 del Código Civil.

LAS ESCRITURAS EN QUE SE IMPONGAN ESTAS

SERVIDUMBRES,

CONTENDRÁN LOS REQUISITOS SIGUIENTES:

1º Comparecencia de los dueños del prédio dominante y sirviente.

2º Relacion del certificado de hipotecas, &c.

3º La situacion, extensión y linderos de los cuatro lados de las fincas, dominante y sirviente.

4º Relacion del título de propiedad de cada finca, con las notas respectivas de inscripcion.

5º Clase de servidumbre que se impone, y el precio que se recibe por el dueño de la finca sirviente.

6º Advertencia de la inscripcion.

7º Otorgamiento ante dos testigos.

FORMULARIO.

Comparecencia.

1º Relacion del certificado de hipotecas, &c.

2º Que D. es dueño de una casa sita en (Se expresará su dimension y linderos, relacion del último título de propiedad y su inscripcion) y D. es dueño de otra casa sita en

(Se deslindará y describirá como la anterior). Y siendo necesarias algunas obras para mejorar esta finca que ha de constituir una servidumbre perpétua sobre la primera deslindada, establecen los pactos y condiciones siguientes:

1º D. podrá levantar su casa so-

bre la pared que se prolonga en direccion al fondo de la casa de D. abriendo dos ventanas en cada piso de ancho, por de alto que recibirán la luz de dichos fondos de D. que no están edificados.

2° Que asimismo podrá construir D. la azotea con pendiente á dichos fondos, á donde verterán las aguas por medio de un canal que tendrá un tubo que bajará desde la azotea hasta medio palmo antes de llegar al suelo.

3° D. se obliga á no levantar su casa á más altura que la que hoy tiene, que es de varas de la superficie de la tierra, para no impedir las vistas á la casa que vá á construir D.

4° Las obras de reparacion y conservacion de la pared que linda con el fondo del prédio sirviente, serán siempre de cuenta del dueño del prédio dominante.

5° Que como precio de estas servidumbres, D. recibe en este acto de D. la cantidad de pesos en monedas corrientes á mi presencia y de los testigos instrumentales, de que doy fé; y le otorga la carta de pago más conducente.

6° Con cuyas condiciones prometen la subsistencia de este contrato, bajo la pena de daños y perjuicios y gastos judiciales.

7° Advertencia de la inscripcion.

8° Leída &c.

RETRACTO.

Código Civil.

El retracto es de tres clases.
 2973 3050 3275 3281 1° El de comuneros ó con-
 2974 3051 3276 4074 dueños.
 3047 3052 3277 4106 2° El enfiteútico, que com-
 3048 3053 3278 4107 pete tanto al dueño directo
 3049 3274 3279 4108 como al útil.

3° Y el convencional.

Debe llevar los mismos requisitos de la venta, y una relacion del pleito, insertándose literal la sentencia fir-

me en que se declaró haber lugar al retracto, y en el caso de convenio entre partes, bastará indicar el derecho del retrayente.

FORMULARIO.

Comparecencia de los otorgantes.

1° Relacion del certificado de hipotecas, &c.

2° Que D. es dueño de (se describirá y deslindará la finca como en la venta).

3° Que presentada demanda de retracto en el Juzgado de lo Civil y Escribanía de por D. y seguido el pleito por todos sus trámites se pronunció la sentencia, cuyo tenor literal es como sigue, de que doy fé. (Se insertará la sentencia). Notificada esta sentencia á ambas partes, y no habiéndose apelado de ella, se mandó por decreto de se otorgase por el compareciente D. la correspondiente escritura de retracto. Así resulta de los autos originales que se me han exhibido por el escribano D. á quien los devuelvo y á los que me remito en caso necesario.

4° Y llevando á efecto lo mandado, D. vende á D. la deslindada finca con todas las servidumbres y derechos en ella permanentes por precio de pesos, en que la compró, los que recibe en este acto de manos del comprador en buenas monedas y corrientes, á mi presencia y de los testigos instrumentales, doy fé; y de los que otorga la carta de pago en favor de D.

5° En este acto entrega D. á D. los títulos de pertenencia de la finca deslindada en fojas doy fé, en virtud de los cuales y del presente contrato, queda consumada en pleno dominio la traslacion de la propiedad con arreglo al artículo 1552 del Código Civil, y verificada su entrega de conformidad á los 1636 y 2983 del mismo Código.

6° D. se obliga á la evicción y

saneamiento en forma y conforme á derecho tan sólo por hechos propios.

7° D. se dá por recibido de los títulos de propiedad y tambien de la finca descrita, y acepta esta escritura en todas sus partes.

8° Advertencia de la inscripcion.

9° Leída &c.

APARCERIA RURAL.

ESTA ESCRITURA DEBE CONTENER LOS REQUISITOS SIGUIENTES:

- 1° Comparecencia de los asociados. *Cód. Civ.*
 2450 2455 2° Relacion de la certificacion de hipotecas y &c.
 2451 2456
 2453 2457 3° Objeto de la sociedad.
 2454 3082 4° Reseña de las fincas que son objeto de la sociedad y sus dimensiones y linderos.
 5° Capitales ó industria que cada socio aporta.
 6° Tiempo que ha de durar.
 7° Parte de ganancias y pérdidas que ha de cubrir cada socio.
 8° Reglas porque se ha de regir la sociedad, siempre que los socios no hubieren establecido reglamentos.
 9° Advertencia del registro.
 10. Otorgamiento ante dos testigos.

FORMULARIO.

Comparecencia y dijeron:

- 1° Que han convenido establecer una sociedad con el carácter civil para el cultivo de y para que tenga efectos legales, por el presente instrumento otorgan, estipulan y pactan lo siguiente:
 2° Que D. aporta á dicha sociedad un campo de su propiedad, situado en (Se expresarán sus dimensiones y linderos) y D. su industria de agricultor.
 3° El agricultor D. tendrá obli-

gacion de habitar la casa que existe en el referido campo, y cuidar de toda la finca, como buen padre de familia, y cultivar las tierras á uso y costumbre de buen labrador, censervando los márgenes, caminos, riegos y árboles en ellas existentes.

4° Que en el caso de morir algun árbol, será obligacion del agricultor D. el cortarlo, haciendo suyo el ramaje y entregando el tronco al dueño de la finca.

5° Serán de cuenta del agricultor los jornales y suministro de aperos de labranza, herramientas, carros, ganados y caballerías que se necesiten para el cultivo de las tierras.

6° Los gastos que ocasione la recoleccion de la cosecha y conduccion á serán de cuenta de.

7° La cosecha que produzcan las tierras se partirá por mitad tan luego esté recolectada, retirando y haciendo suyo una mitad el dueño, y la otra el agricultor; pero para proceder á la recoleccion, deberá dar el agricultor el aviso prevenido en el artículo 2453 del Código Civil al dueño, bajo la pena establecida en el artículo 2455 del mismo Código, de pagar el doble de lo que debería dar.

8° Las contribuciones que se impongan sobre la finca serán pagadas; las que se dirijan á la propiedad por el dueño, y las demás por el agricultor.

9° Este contrato durará años y quedará terminado el día del mes de de 187 sin necesidad de mútuo deshauicio.

10° Quedará disuelta la sociedad por muerte de uno de los socios, en cuyo caso los herederos no tendrán derecho á reclamar del otro, mas que la mitad de las cosechas si apareciesen ya, pues de lo contrario sólo tendrán derecho á percibir los jornales invertidos en el cultivo.

11° El dueño tendrá derecho á inspeccionar y visitar la finca cuantas veces tenga por conveniente, para lo cual se reserva la habitacion de la casa que existe en dicho campo, quedando al mismo tiempo obligado el dueño al cumplimiento de las pres-

eripciones contenidas en el artículo 3082 del código citado.

12 El cumplimiento del contrato se pacta en esta ciudad y hacen expresa renuncia del fuero del domicilio que tienen y pueden tener en lo sucesivo, y para los efectos de este contrato se someten á la jurisdiccion ordinaria de cualquiera de los Juzgados y Tribunales competentes de esta ciudad, con arreglo á los artículos 223, 224, 227 y 262 del Código de Procedimientos.

13 Con cuyos pactos y condiciones prometen los otorgantes la subsistencia de este contrato bajo la pena de daños y perjuicios y gastos judiciales como lo disponen los artículos 1537, 1575 y 1599 del Código Civil.

14 Advertencia de la inscripcion.

15 Léida &c.

CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

Promesa de dote estimada.— Promesa de dote inestimada.

	Código Civil.	Segun los artículos
205	2032	2127 2255
498	2099	2128 2256
692	2103	2129 2257
1999 frac. 3ª	2109	2133 2260
2000 „ 7ª y 8ª	2113	2155 2264
2001	2114	2157 2265
2002	2115	2158 2266
2003	2116	2163 2268
2004	2117	2194 2269
2018	2118	2206 2277
2021	2119	2207 2278
2027	2120	2226 2281
2028	2121	2252 2316
2031	2122	2254 3952

Segun los artículos 2027, 2028 y 2031 del Código Civil, debe tomarse razon de la hipoteca dotal que constituye el marido al mismo tiempo que se hace á nombre de éste la inscripcion de la dote estimada de la mujer, por cuya razon es muy conveniente que las capitulaciones en que conste la constitucion de la dote estimada, comprendan tambien la hipoteca que sobre ella se constituya, bajo la

pena de suspenderse la inscripcion segun el artículo 2032 del Código Civil.

En las capitulaciones que no se constituya hipoteca para la seguridad de la dote de la mujer, es de necesidad que el Notario advierta á los contratantes las prescripciones del artículo 2277 y de las fracciones 3ª del artículo 1999 y 7ª del 2000, y tambien en su caso la 8ª de este artículo, expresándose así en la escritura.

El Notario en esta clase de escrituras, debe tener muy presentes los artículos 2128 y 2129 del Código Civil, para que no incurra en la pena señalada en el 1º y lo demás que hubiese lugar.

La escritura de capitulaciones matrimoniales que constituye sociedad voluntaria, además de los requisitos que señala el artículo 2120 del Código Civil, debe contener los requisitos siguientes:

1º Relacion del certificado ó certificados de hipotecas, cuando corresponda segun el artículo 2021 del Código Civil, y boletos de pago de contribucion.

2º Expresion de haberles advertido el Notario los contenidos de los artículos 2128 y 2102, bajo las penas en ellos establecidas.

3º Expresion de la advertencia hecha de la fraccion 3ª del artículo 1999, y de las 7ª y 8ª del 2000 Código Civil respectivamente, cuando en las capitulaciones no se constituya hipoteca para la seguridad de la dote de la mujer.

4º Segun el espíritu del artículo 2018 Código Civil, el Notario á costa de los interesados debe remitir copia al registro de hipotecas para los efectos del mismo artículo en el termino de seis dias, haciendo constar esta advertencia en la escritura.

5º Obligacion del marido de que hipotecará para la seguridad de la dote de la mujer, los primeros bienes inmuebles que adquiriera, cuando carece de éstos al constituirse la dote con arreglo al artículo 2278 Código Civil.

6º Otorgamiento ante dos testigos.

Quando una persona prometa dote, la escritura debe contener los requisitos prevenidos en el artículo 2265