aviso el requerido, no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá el requerente enajenar libremente su derecho.

3276. Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo.

3277. Este derecho subsiste aun en el caso de venta judicial; y si pregonado el predio, no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicacion en los términos establecidos en el Código de procedimientos.

3278. Si el enfitéuta no cumple con lo dispuesto en el artículo 3275, la enajenacion es nula y el dueño puede recobrar el predio por comiso.

3279. Si el que faltó á lo prevenido en el citado artículo 3275, fué el dueño, el enfitéuta no tendrá derecho para revindicar el predio, pero sí para exigir la indemnizacion de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la pretericion.

3280. El enfitéuta 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 pretericion.

3281. Siendo varios los predios en que estuviere constituida la enfitéusis, no podrá ninguno de los contratantes optar unos y rechazar otros en caso de tanteo, sino que deberá verificarlo respecto de todos.

3282. El dueño no podrá exigir las prestaciones atrasadas de mas de cinco años, sino por accion personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfitéuta con dos testigos mas, ó reconocido ante un notario.

3283. En la enfitéusis puede tener lugar la prescripcion en la forma que se establece en el título respectivo del Libro 2º

3284. Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato.

3285. Si el predio se destruyere ó inutilizare solamente en parte, podrá el enfitéuta requerir al dueño para que éste le reduzca la pension; y si se opusiere, podrá libertarse haciendo dimision de la enfitéusis.

3286. La accion por comiso en los casos de los artículos 3263 y 3278, prescribe dentro de un año contado desde la última ejecucion, ó desde el acto de venta; y en el

caso del artículo 3265, dentro de un año contado desde que se haya tenido noticia del deterioro de la finca.

3287. En caso de esterilidad extraordinaria ó de destruccion fortuita de los frutos, de modo que no quede de éstos lo bastante para pagar la pension, deducido el costo de la semilla y gastos de cultivo, no estará obligado el enfitéuta á pagar lo que falte, con tal que antes de levantar la cosecha dé aviso al dueño.

3288. Lo dispuesto en el artículo anterior no se observará si en el contrato se ha acordado otra cosa.

3289. En todos los casos en que el contrato de enfitéusis fuere rescindido por comiso ú otra causa, deberá abonar el dueño las mejoras que hayan aumentado el valor del predio; pero solo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescision.

3290. Lo dispuesto en el artículo que precede, no dá derecho al enfitéuta para retener la finca.

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.

6297. 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 causada 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 nulidad.

3312. Cuando las partes están instruidas de la nulidad del título, ó las 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 fé en la otra parte, por haber esta 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 rerpectivos 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 halla 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 la partes á la otra al-

guna cosa que no era objeto de la disputa, y que conforme á derecho pierde el que la recibió.

3322. Cuado 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 municipalidad se establecerá un oficio denominado *Registro público*.

2325. El oficio se compondrá de cuatro secciones:

1ª Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó 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 municipalidades, 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 propitario.

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 extrangero, solo se inscribirán, concurriendo las circunstacias siguientes:

1ª Que si los actos ó contratos hubieran sido celebrados ó las sentencias pronunciadas en el Estado, habria sido necesario su inscripcion en el registro.

2ª Que estén convenientemente legalizados conforme á las leyes vigentes.

3ª Si fueren sentencias cuya ejecucion fuere ordenada por el Tribunal Superior del Estado.

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.

Artículo adicional. 1º Los encargados del registro público serán nombrados por el Gobierno del Estado.

2º Estos empleados percibirán por todo sueldo los derechos que cobren por las inscripciones y certificados que expidan, arreglándose á un arancel que al efecto expedirá el Gobierno del Estado, quien señalará los derechos, destinando la mitad para fondos de instruccion primaria y la otra para los registradores.

3º Se prohibe bajo la pena de suspension de seis meses á un año á los Escribanos públicos y funcionarios que en el Estado autoricen los contratos de los particulares, otorgar las escrituras respectivas, sin que antes se les presente por los interesados certificado de la oficina del Registro público que exprese estar libre la finca sobre que se contrata. En el caso de que estuviere gravada, se expresará precisamente que la nueva obligacion no perjudica el gravámen anterior.

4º Al establecerse en cada municipio las oficinas del registro público, pasará á ellas el archivo de los actuales registros de hipoteca.

CAPITULO II.

DE LOS TITULOS SUJETOS A 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 trescientos pesos, no será necesario el registro.

3335. Los arrendamientos no se registrarán sino cuando fueren por mas de trescientos pesos.

3336. 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 escritura de particion.

3338. En el registro de que tratan los 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 raices ó adquiere uno de ellos propiedad de bienes de esa clase por título de dote, donacion antenupcial ó cualquier 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 seccion 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 encontare 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 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 emolumentos de los registradores, así como las fórmulas y demas circunstacias en 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 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 márgen 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 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.

3258. 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 con-

sentimiento de las partes, se requiere que éstas lo sean legítimamente, 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 ésta.

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.