

tiempo convenido, y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

Art. 2,990. Durante ese tiempo el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.

Art. 2,991. Cuando se arriendan dos ó mas animales que forman un todo, como una yunta ó un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, á no ser que el dueño quiera dar otro que forme todo con el que sobrevivió.

Art. 2,992. El que contrató uno ó mas animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario, se inutilizaron sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación, si ha avisado al arrendatario inmediatamente que se inutilizó el animal; pero si este se ha inutilizado por culpa del arrendador, ó si no se ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios ó á reemplazar el animal, á elección del arrendatario.

Art. 2,993. En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató del animal individualmente determinado, sino de un género y número designados, el arrendador está obligado á los daños y perjuicios, siempre que se falte á la entrega.

Art. 2,994. Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza ó de cria, existente en él, el arrendatario tendrá respecto del ganado los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario; pero no estará obligado á dar fianza.

Art. 2,995. Lo dispuesto en los artículos 2,973 y 2,974, es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

TITULO VIGECIMO PRIMERO.

DE LOS CENSOS.

Capítulo I.

Disposiciones generales.

Art. 2,996. Censo es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pensión anual por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.

Art. 2,997. Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pensión una finca, cuyo dominio pleno conserva.

Art. 2,998. Se llama enfiteútico el censo, cuando la persona que recibe la finca, adquiere sólo el dominio útil de ella, conservando el directo la que percibe la pensión.

Art. 2,999. En el primer censo, el que recibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario.

Art. 3,000. En el segundo censo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfiteúta.

Art. 3,001. Si el censo se constituye por la vida de una ó mas personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

Art. 3,002. Si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble reservándose solo una pensión, el contrato se considerará como venta á plazo, que no podrá pasar de diez años, y se regirá por las disposiciones del título de compra-venta.

Art. 3,003. El contrato llamado antes depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrán en lo venidero el nombre de censo consignati-

vo, y se regirán por las disposiciones relativas de este título.

Art. 3,004. Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles: cualquier pacto en contrario será nulo.

Art. 3,005. Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes.

Art. 3,006. Los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.

Art. 3,007. El rédito ó interés de los censos se determinará por las partes segun su arbitrio, al otorgarse el contrato: á falta de convenio, el rédito será de un seis por ciento anual.

Art. 3,008. El capital del censo no es exigible antes del plazo fijado en el contrato, si no es por quiebra ó insolvencia del deudor, ó por falta de pago de una sola de las pensiones.

Art. 3,009. Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por tercios vencidos.

Art. 3,010. El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pensión ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.

Art. 3,011. Todo censo debe constituirse en escritura pública, bajo pena de nulidad.

Art. 3,012. Lo dispuesto en los títulos VII y VIII de este Libro, se observará respecto de los censos, en todo aquello que en éste no se determine especialmente.

Art. 3,013. Los censos garantidos con hipoteca disfrutan de todos los privilegios de esta: los que carecen de esa garantía, aunque dan acción real, no tienen mas privilegio que el que les concede el artículo 1,898.

Capítulo II.

Disposiciones especiales respecto del censo consignativo.

Art. 3,014. El rédito ó pensión del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.

Art. 3,015. El término de la redención del censo queda á arbitrio de las partes; pero nunca puede exceder de diez años. Si excediere de este término, subsistirá solo como obligación personal; y si estuviere garantido como hipoteca, se observará lo dispuesto en los artículos 1,805 y 1,806.

Art. 3,016. También podrá pactarse que no se haga la redención sin dar aviso anticipado.

Art. 3,017. Si acerca del aviso nada se hubiere convenido, se observará lo dispuesto en el artículo 3,015.

Art. 3,018. Si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se observará en cuanto al cobro del capital, á su nueva imposición y á la subrogación de la hipoteca, lo dispuesto en los artículos 1,781 á 1,783.

Art. 3,019. Si el censatario tiene otros bienes, debe constituir en ellos la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada.

Art. 3,020. Si el censatario carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital ó la subrogación de la cosa acensuada, y existe parte de ésta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destrucción ó insuficiencia de la cosa, la reducción de las pensiones en proporción á lo que quede de la finca, á juicio de peritos nombrados uno por cada parte; ó librarse del pago de pensiones, haciendo dimisión de la cosa á favor del censalista.

Art. 3,021. El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destrucción ó esterilidad parcial de la cosa, no tiene derecho para pedir reducción de las

pensiones, ni hacer dimisión de la cosa sino por consentimiento expreso del censalista.

Art. 3,022. En el caso de destrucción ó esterilidad completa de la cosa y en que por insolvencia del censatario no pueda tener lugar la subrogación de que hablan los artículos 1,781 á 1,783 y 3,019, se extingue el censo como gravámen real; pero el censalista conserva siempre la acción personal contra su deudor; salvo pacto en contrario.

Art. 3,023. Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauración hubiere sido hecha por el censatario.

Art. 3,024. En el caso del artículo anterior, las pensiones solo se cobrarán desde la restauración, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fé de parte del censatario: si las hubo, se podrán cobrar también las vencidas.

Art. 3,025. Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo y solo queda subsistente la acción personal en los términos que expresa el artículo 3,022.

Art. 3,026. Si se ha enajenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enajenación.

Capítulo III.

Del censo enfitéutico.

Art. 3,027. La calidad y cantidad de la pensión de la enfitéusis será regulada á la voluntad de las partes.

Art. 3,028. No puede imponerse al enfitéuta el gravámen llamado laudemio; y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravámen ó de cualquiera otro fuera de la pensión, es nulo de pleno derecho.

Art. 3,029. Si la enfitéusis fuere de predio urbano

ó sitio para edificar, la pensión se pagará siempre en dinero.

Art. 3,030. Al constituirse la enfitéusis deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos.

Art. 3,031. El avalúo del predio se hará con deducción del importe del dominio directo, capitalizando la pensión que por razon de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio al seis por ciento anual.

Art. 3,032. La valuación y deslinde serán hechos por peritos nombrados á voluntad de los contratantes, y el dictamen de aquellos se insertará en la escritura del contrato.

Art. 3,033. La pensión se pagará en el tiempo y lugar convenidos.

Art. 3,034. Si no hubiere lugar convenido, la pensión se pagará en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicación del predio.

Art. 3,035. Si el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfitéuta.

Art. 3,036. Si no hubiere señalado tiempo, y la pensión consistiere en frutos, se hará el pago al fin de la cosecha respectiva. Si consistiere en dinero, al fin del año, contado desde la fecha del contrato.

Art. 3,037. En caso de división de la enfitéusis se observará lo dispuesto en los artículos 1,776 y 1777 con las adiciones siguientes.

Art. 3,038. Si el dueño consintiere en la división por lotes, cada uno de estos constituirá una enfitéusis diversa, y el dueño solo podrá exigir la pensión respectiva de cada uno de los enfitéutas, conforme á la distribución hecha.

Art. 3,039. La distribución se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictamen de aquellos se haga constar en escritura

pública, incluyéndose en ésta el consentimiento expreso del dueño.

Art. 3,040. En caso de división podrá aumentarse la pensión que corresponda á cada uno de los nuevos enfitéutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la incomodidad que resulte de la división del cobro.

Art. 3,041. La enfitéusis es hereditaria; y cuando no haya convenio en contrario á la división, se distribuirá entre los herederos con arreglo á lo dispuesto en el artículo 3,039.

Art. 3,042. Si hay convenio contrario á la división, podrán los herederos elegir entre sí al que ha de continuar en el contrato; y no pudiéndose poner de acuerdo, se elegirá por suerte.

Art. 3,043. Si ninguno de los herederos acepta, se venderá la enfitéusis y se repartirá el precio.

Art. 3,044. A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfitéuta, se devolverá el predio al dueño.

Art. 3,045. Solo pueden ser dados en enfitéusis los bienes raices enajenables; salvas las siguientes disposiciones.

Art. 3,046. Los predios de menores y demás incapacitados no pueden ser dados en enfitéusis sino con autorización judicial, solicitada por el tutor, y con audiencia del Ministerio público.

Art. 3,047. Pueden conceder en enfitéusis, todos los que pueden contratar ó enajenar sus bienes.

Art. 3,048. Los casados no pueden dar en enfitéusis sus bienes sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.

Art. 3,049. Pueden recibir en enfitéusis todos los que pueden contratar, exepuándose:

I. Las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos:

II. Los que no pueden comprar, segun lo dispuesto en los artículos 2,771, 2,774 y 2,777.

Art. 3,050. El dueño tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegio sobre los bienes de la enfitéusis en los términos del artículo 1,884 fracción IV.

Art. 3,051. Si el enfitéuta deja de pagar por tres años consecutivos la pensión, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo.

Art. 3,052. Para incurrir en comiso, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfitéuta.

Art. 3,053. Si el enfitéuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, podrá el dueño recobrarlo por comiso.

Art. 3,054. El enfitéuta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones expresadas en este Código.

Art. 3,055. Si el enfitéuta fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio directo y la validez del censo, deberá denunciar el pleito al dueño; y si no lo hiciere, no tendrá acción contra este por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de evicción.

Art. 3,056. El dueño, en todo caso, puede salir por sí solo al pleito.

Art. 3,057. El enfitéuta está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razon del predio.

Art. 3,058. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, deberá el dueño abonar al enfitéuta las contribuciones impuestas sobre la pensión misma.

Art. 3,059. El enfitéuta puede hipotecar el predio ó imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolución, pasará el predio libre al dueño, si no ha consentido en esos gravámenes.

Art. 3,060. El enfitéuta puede donar ó cambiar li-

DEL CENSO ENFITÉUTICO.

brememente el predio; pero en este caso, deberá el cesionario hacerlo saber al dueño, dentro de sesenta dias contados desde aquel en que se hizo la cesión.

Art. 3,061. El cesionario que no cumpla lo dispuesto en el artículo que precede, será responsable solidariamente con el enfitéuta del pago de las pensiones.

Art. 3,062. El dueño y el enfitéuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el del tanto.

Art. 3,063. El que intente la enajenación, deberá dar aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca, y si dentro de treinta dias contados desde que reciba formal aviso el requerido, no hubiere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá el requerente enajenar libremente su derecho.

Art. 3,064. Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo.

Art. 3,065. Este derecho subsiste aun en el caso de venta judicial, y si pregonado el predio no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicación en los términos establecidos en el Código de Procedimientos, respecto de la adjudicación á favor del acreedor.

Art. 3,066. Si el enfitéuta no cumple con lo dispuesto en el artículo 3,063, la enajenación es nula y el dueño puede recobrar el predio por comiso.

Art. 3,067. Si el que faltó á lo prevenido en el citado artículo 3,063, fué el dueño, el enfitéuta no tendrá derecho para reivindicar el predio, pero sí para exigir la indemnización de daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la preterición, si el dueño no se hubiere coludido con el adquirente; en caso de colusión el enfitéuta podrá reivindicar el predio.

Art. 3,068. El enfitéuta entablará su demanda contra el dueño, si este solo fué el culpable; y contra el dueño y el adquirente si ambos obraron de acuerdo en la preterición.

Art. 3,069. Siendo varios los predios en que estu-

DEL CENSO ENFITÉUTICO.

viere 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.

Art. 3,070. El dueño no podrá exigir las prestaciones atrasadas de mas de cinco años, sino por acción personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfitéuta con dos testigos mas, ó reconocido ante un notario.

Art. 3,071. En la enfitéusis puede tener lugar la prescripción en la forma que se establece en el título respectivo del libro II.

Art. 3,072. Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato.

Art. 3,073. Si el predio se destruyere ó inutilizare solamente en parte, podrá el enfitéuta requerir al dueño para que este le reduzca la pensión; y si se opusiere, podrá libertarse haciendo dimisión de la enfitéusis.

Art. 3,074. La acción por comiso en los casos de los artículos 3,051 y 3,066, prescribe dentro de un año contado desde la última ejecución, ó desde el acto de venta; y en el caso del artículo 3,053, dentro de un año contado desde que se haya tenido noticia del deterioro de la finca.

Art. 3,075. En caso de esterilidad extraordinaria ó de destrucción fortuita de los frutos, de modo que no quede de estos lo bastante para pagar la pensión, 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.

Art. 3,076. Lo dispuesto en el artículo anterior no se observará si en el contrato se ha acordado otra cosa.

Art. 3,077. 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 rescisión.

Art. 3,078. Lo dispuesto en el artículo que precede, no da derecho al enfiteuta para retener la finca.

TITULO VIGESIMO SEGUNDO.

De las transacciones.

Art. 3,079. La transacción es un contrato por el que las partes, dando, prometiendo ó reteniendo algo, terminan una controversia presente ó previenen una futura.

Art. 3,080. La transacción se rige por las reglas generales de los contratos en lo que no esté expresamente prevenido en este título.

Art. 3,081. La transacción debe constar por escrito si el interés pasa de doscientos pesos, y en escritura pública si pasa de quinientos.

Art. 3,082. Solo pueden transigir los que tienen la libre facultad de enajenar sus bienes y derechos.

Art. 3,083. Ninguno puede transigir en nombre de otro, si no tiene su poder especial.

Art. 3,084. 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 371 y 502.

Art. 3,085. 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. 3,086. Los establecimientos públicos no pueden transigir, sino con aprobación del Gobierno ó de la autoridad á quien designe la ley.

Art. 3,087. Se puede transigir sobre la acción civil proveniente de un delito; pero por eso no se extingue la acción pública, para la imposición de la pena legal ni se da por probado el delito.

Art. 3,088. No se puede transigir sobre el estado

civil de las personas ni sobre la validez del matrimonio.

Art. 3,089. Es válida la transacción sobre los derechos pecuniarios que de la declaración del estado civil pudieren deducirse á favor de una persona; pero la transacción en tal caso no importa la adquisición de estado.

Art. 3,090. Será nula la transacción que versare:

I. Sobre delito, dolo ó culpa futuros:

II. Sobre la acción civil que nazca de delito ó culpa futuros:

III. Sobre sucesión futura:

IV. Sobre una herencia, antes de visto el testamento, si lo hay:

V. Sobre el derecho de recibir alimentos, conforme al artículo 216.

Art. 3,091. Podrá haber transacción sobre las cantidades que sean ya debidas por alimentos, sujetándose á la aprobación judicial.

Art. 3,092. La transacción hecha por uno de los interesados, no perjudica ni aprovecha á los demás, si no la aceptan.

Art. 3,093. La transacción celebrada sobre un negocio, nunca podrá hacerse extensiva á otro semejante que tengan despues las mismas personas.

Art. 3,094. La transacción no puede hacerse extensiva á otros derechos que á los expresamente mencionados en ella.

Art. 3,095. La renuncia general de derechos en virtud de transacción solo puede extenderse á los que tienen relación con la disputa sobre que ha recaído.

Art. 2,096. El fiador solo queda obligado por la transacción cuando consiente en ella por escrito.

Art. 3,097. La transacción tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada.

Art. 3,098. Las transacciones no pueden ser impugnadas por causa de lesión.

Art. 3,099. Puede rescindirse la transacción cuando se hace en razón de un título nulo; á no ser que las partes hayan tratado expresamente de la nulidad.

Art. 3,100. 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.

Art. 3,101. La transacción celebrada con presencia de documentos que despues han resultado declarados falsos por sentencia judicial, es nula.

Art. 3,102. El error de cálculo en una transacción solo da derecho á que se rectifique la operación respectiva.

Art. 3,103. El descubrimiento de nuevos títulos ó documentos no es causa para anular ó rescindir la transacción, si no ha habido mala fé en la otra parte, por haber esta conocido los títulos y haberlos ocultado.

Art. 3,104. Es nula la transacción sobre cualquiera negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable, ignorada por los interesados.

Art. 3,105. Si la sentencia no es irrevocable, es válida la transacción.

Art. 3,106. Cuando una de las partes deje de cumplir la transacción, se observará en sus respectivos casos lo dispuesto en los artículos 1,362 y 1,400.

Art. 3,107. 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.

Art. 3,108. 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 artículo 1,258.

Art. 3,109. En las transacciones solo hay lugar á la evicción cuando en virtud de ellas da una de las par-

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

Art. 3,110. 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. 3,111. 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 VIGESIMO TERCERO.

DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Capítulo I.

Disposiciones generales.

Art. 3,112. En cada municipalidad, habrá un oficio del Registro público de la propiedad.

Art. 3,113. 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. 3,114. En todos los oficios del registro público, se llevará además un índice de los documentos á que se refiere el artículo 2,854, con los cuales se formará un archivo especial.

Art. 3,115. La sección de hipotecas, así como todo lo relativo á su registro, se regirá por lo dispuesto en el capítulo IV, título VIII de este libro.

Art. 3,116. El registro se hará en el oficio á que