

deberá entregar al arrendatario los que fueren útiles para el uso á que se destinen.

3186.—Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.

3187.—La entrega debe hacerse en el lugar convenido; y á falta de convenio en el del contrato.

3188.—Cuando el animal alquilado tiene defectos tales que puede causar perjuicios al que se sirve de él, el arrendador es responsable de esos perjuicios, si conoció los defectos y no dió aviso oportuno al arrendatario.

3189.—El arrendatario está obligado á dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se deteriore, y á curarle solo las enfermedades ligeras; sin poder cobrar nada por esto al dueño.

3190.—El arrendatario está obligado á la reposición de los arneses, no siendo considerable.

3191.—Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal; previa calificación de peritos.

3192.—El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.

3193.—Si en el contrato no se expresó el uso á que el animal se destinaba, el arrendatario podrá emplearlo en aquellos servicios que sean propios de su especie y condición.

3194.—Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño; salvo convenio en contrario.

3195.—Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario, si no se ha pactado otra cosa.

3196.—La pérdida ó deterioro del animal se presume siempre á cargo del arrendatario, á menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya; en cuyo caso será á cargo del arrendador.

3197.—Aun cuando la pérdida ó deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán á cargo del arrendatario, si éste usó del animal de un modo no conforme con el contrato y sin cuyo uso no habria venido el caso fortuito.

3198.—En caso de muerte del animal, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte.

3200.—El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido; y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

3200.—Durante ese tiempo el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.

3201.—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.

3202.—El que contrató uno ó mas animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario, se inuti-

lizaron sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación, si ha avisado al arrendatario inmediatamente que se inutilizó el animal; pero si éste 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.

3203.—En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de 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.

3204.—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.

3205.—Lo dispuesto en los artículos 3183 y 3184 es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

TITULO VIGESIMO PRIMERO.

DE LOS CENSOS.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

ART. 3206.—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.

3207.—Se llama consignativo el censo cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pensión la finca; cuyo dominio pleno conserva.

3208.—Se llama enfiteútico el censo, cuando la persona que recibe la finca, adquiere solo el dominio útil de ella, conservando el directo la que recibe la pensión.

3209.—En el primer censo, el que recibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario.

3210.—En el segundo censo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfiteuta.

3211.—Si el censo se constituye por la vida de una ó mas personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

3212.—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.

3213.—El contrato que hasta hoy se ha llamado depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrá en lo

venidero el nombre de censo consignativo y se registrarán por las disposiciones relativas de este título.

3214.—Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles: cualquier pacto en contrario será nulo.

3215.—Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes.

3216.—Los censos no puedan redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.

3217.—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.

3218.—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 del pago de una sola de las pensiones.

3219.—Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio por tercios vencidos.

3220.—El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pension ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.

3221.—El capital del censo prescribe á los veinte años: los réditos en el plazo señalado por el artículo 1212.

3222.—Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad.

3223.—La accion para el cobro de las pensiones en toda clase de censos, se entablará en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de procedimientos y sin consideracion á la cantidad que aquellas importen.

3224.—Lo dispuesto en los títulos 8º y 9º de este Libro, se observará respecto de los censos en todo aquello que en éste no se determine especialmente.

3225.—Los censos garantidos con hipoteca, disfrutan de todos los privilegios de ésta: los que carecen de esta garantía, aunque dan accion real, no tienen mas privilegio que el que les concede el artículo 2094.

CAPITULO II.

Disposiciones especiales respecto del censo consignativo.

ART. 3226.—El rédito ó pension del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.

3227.—El término de la redencion del censo queda á arbitrio de las partes, pero nunca puede exceder de diez años. Si excediere de este término, subsistirá solo como obligacion personal; y si estuviere garantido con hipoteca, se observará lo dispuesto en los artículos 1991 y 1992.

3228.—Tambien podrá pactarse que no se haga la redencion sin dar aviso anticipado.

3229.—Si acerca del aviso nada se hubiere convenido, se observará lo dispuesto en el artículo 3227.

3230.—Si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se observará en cuanto al cobro del capital, á su nueva imposicion y á la subrogacion de la hipoteca, lo dispuesto en los artículos 1960 á 1963.

3231.—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.

3232.—Si el censatario carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital, ó la subrogacion de la cosa acensuada, y existe parte de ésta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destruccion ó insuficiencia de la cosa, la reduccion de las pensiones en proporcion á lo que queda de la finca, á juicio de peritos nombrados uno por cada parte; ó librarse del pago de pensiones, haciendo dimision de la cosa á favor del censalista.

3233.—El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destruccion ó esterilidad parcial de la cosa no tiene derecho para pedir reduccion de las pensiones, ni hacer dimision de la cosa sino por consentimiento expreso del censalista.

3234.—En el caso de destruccion ó esterilidad completa de la cosa y en que por insolvencia del censatario no pueda tener lugar la subrogacion de que hablan los artículos 1960 á 1963 y 3231, se extingue el censo como gravámen real; pero el censalista conserva siempre la accion personal contra su deudor; salvo pacto en contrario.

3235.—Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauracion hubiere sido hecha por el censatario.

3236.—En el caso del artículo anterior las pensiones solo se cobrarán desde la restauracion, 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 tambien las vencidas.

3237.—Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo y solo queda subsistente la accion personal en los términos que expresa el artículo 3234.

3238.—Si se ha enajenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enajenacion.

CAPITULO III.

Del censo enfiteútico.

ART. 3239.—La calidad y cantidad de la pension de enfiteúsis será regulada á voluntad de las partes.

3240.—No puede imponerse al enfiteúta el gravámen llamado laudemio; y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravámen ó de cualquiera otro fuera de la pension, es nulo de pleno derecho.

3241.—Si la enfitéusis fuere de predio urbano, ó sitio para edificar, la pension se pagará siempre en dinero.

3242.—Al constituirse la enfitéusis, deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos.

3243.—El avalúo del predio se hará con deducción del importe del dominio directo, capitalizando la pension que por razon de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio á seis por ciento anual.

3244.—La valuacion y deslinde serán hechos por peritos nombrados á voluntad de los contratantes, y el dictámen de aquellos se insertará en la escritura del contrato.

3245.—La pension se pagará en el tiempo y lugar convenidos.

3246.—Si no hubiere lugar convenido, la pension se pagará en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicacion del predio.

3247.—Si el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfitéuta.

3248.—Si no hubiere señalado tiempo, y la pension 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.

3249.—En caso de division de la enfitéusis se observará lo dispuesto en los artículos 1955 y 1956 con las adiciones siguientes.

3250.—Si el dueño consintiere en la division por lotes, cada uno de éstos constituirá una enfitéusis diversa, y el dueño solo podrá exigir la pension respectiva de cada uno de los enfitéutas, conforme á la distribucion hecha.

3251.—La distribucion se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictámen de aquellos se haga constar en escritura pública, incluyéndose en ésta el consentimiento expreso del dueño.

3252.—En caso de division podrá aumentarse la pension 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 division del cobro.

3253.—La enfitéusis es hereditaria; y cuando no haya convenio en contrario á la division, se distribuirá entre los herederos con arreglo á lo dispuesto en el artículo 3251.

3254.—Si hay convenio contrario á la division, podrán los herederos elegir entre sí al que ha de continuar en el contrato; y no pudiéndose poner de acuerdo, se elegirá por suerte.

3255.—Si ninguno de los herederos acepta, se venderá la enfitéusis y se repartirá el precio.

3256.—A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfitéuta, se devolverá el predio al dueño.

3257.—Solo pueden ser dados en enfitéusis los bienes raíces enajenables; salvas las siguientes disposiciones.

3258.—Los predios de menores y demas incapacitados no pueden ser dados en enfitéusis sino con autorizacion judicial, solicita-

da por el tutor de acuerdo con el curador, y con audiencia del Ministerio público.

3259.—Pueden conceder en enfitéusis todos los que pueden contratar ó enajenar sus bienes.

3260.—Los casados no pueden dar en enfitéusis sus bienes sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.

3261.—Pueden recibir en enfitéusis todos los que pueden contratar, exceptuándose:

1º Las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos:

2º Los que no pueden comprar segun lo dispuesto en los artículos 2968, 2972 y 2975.

3262.—El dueño tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegio sobre los bienes del enfitéuta en los términos del artículo 2077 fraccion 6ª.

3263.—Si el enfitéuta deja de pagar por tres años consecutivos la pension, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo.

3264.—Para incurrir en comiso, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfitéuta.

3265.—Si el enfitéuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, podrá el dueño recobrarlo por comiso.

3266.—El enfitéuta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones expresadas en este Código.

3267.—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 accion contra éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de eviccion.

3268.—El dueño en todo caso puede salir por sí solo al pleito.

3269.—El enfitéuta está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razon del predio.

3270.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, deberá el dueño abonar al enfitéuta las contribuciones impuestas sobre la pension misma.

3271.—El enfitéuta puede hipotecar el predio é imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolucion pasará el predio libre al dueño, si no ha consentido en esos gravámenes.

3272.—El enfitéuta puede donar ó cambiar libremente 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 cesion.

3273.—El cesionario que no cumpla lo dispuesto en el artículo que precede, será responsable solidariamente con el enfitéuta del pago de las pensiones.

3274.—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.

3275.—El que intente la enajenacion, 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 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 prevenido 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 reivindicar 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 haya 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 interes 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 dá 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 renunciabiles.

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 dá 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 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. *ve ítem 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 dá 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 sen