

te en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario; pero no estará obligado á dar fianza.

Art. 3065. Lo dispuesto en los arts. 3043 y 3044 es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

TITULO VIGESIMOPRIMERO.

DE LOS CENSOS.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

Art. 3066. 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. 3067. Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero consigna al pago de la pensión la finca cuyo dominio pleno conserva.

Art. 3068. 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. 3069. En el primer censo, el que recibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario.

Art. 3070. En el segundo censo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfiteuta.

Art. 3071. Si el censo se constituye por la vida de una ó más personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

Art. 3072. Si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble, reservándose sólo 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. 3073. El contrato que hasta hoy se ha llamado depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrán en lo venidero el nombre de censo consignativo y se regirán por las disposiciones relativas de este título.

Art. 3074. Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles: cualquier pacto en contrario será nulo.

Art. 3075. Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes.

Art. 3076. Los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.

Art. 3077. El rédito ó interés de los censos se determinará por las partes, según su arbitrio, al otorgarse el contrato; á falta de convenio, el rédito será de un seis por ciento anual.

Art. 3078. 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.

Art. 3079. Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por tercios vencidos.

Art. 3080. 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. 3081. El capital del censo prescribe á los veinte años; los réditos, en el plazo señalado por el art. 1103.

Art. 3082. Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad.

Art. 3083. La acción 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 consideración á la cantidad que aquellas importen.

Art. 3084. Lo dispuesto en los títulos VIII y IX de este libro, se observará respecto de los censos en todo aquello que en éste no se determine especialmente.

Art. 3085. Los censos garantidos con hipoteca disfrutan de todos los privilegios de ésta; los que carecen de esa garantía, aunque dan acción real, no tienen más privilegio que el que les concede el art. 1960.

CAPITULO II.

Disposiciones especiales respecto del censo consignativo.

Art. 3086. El rédito ó pensión del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.

Art. 3087. El término de la redención del censo queda á arbitrio de las partes; pero nunca puede exceder de diez años. Si excediere de este termino, subsistirá sólo como obligación personal; y si estuviere garantido como hipoteca, se observará lo dispuesto en los arts. 1867 y 1868.

Art. 3088. También podrá pactarse que no se haga la redención sin dar aviso anticipado.

Art. 3089. Si acerca del aviso nada se hubiere convenido, se observará lo dispuesto en el art. 3087.

Art. 3090. 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 arts. 1843 á 1845.

Art. 3091. 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. 3092. 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, sino 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. 3093. El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destrucción ó esterilidad parcial de la cosa, no tiene derecho para pedir deducción de las pensiones, ni hacer dimisión de la cosa, sino por consentimiento expreso del censalista.

Art. 3094. 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 arts. 1843 á 1845 y 3091, se extingue el censo como gravamen real; pero el censalista conserva siempre la acción personal contra su deudor; salvo pacto en contrario.

Art. 3095. Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauración hubiere sido hecha por el censatario.

Art. 3096. En el caso del artículo anterior las pensiones sólo se cobrarán desde la restauración, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fe de parte del cesionario; si las hubo, se podrán cobrar también las vencidas.

Art. 3097. Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo, y sólo queda subsistente la acción personal en los términos que expresa el art. 3094.

Art. 3098. Si se ha enajenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enajenación.

CAPITULO III.

Del censo enfiteutico.

Art. 3099. La calidad y cantidad de la pensión de la enfiteusis será regulada á voluntad de las partes.

Art. 3100. No puede imponerse al enfiteuta el gravamen llamado laudemio; y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravamen ó de cualquiera otro, fuera de la pensión, es nulo de pleno derecho.

Art. 3101. Si la enfiteusis fuere de predio urbano, ó

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

Art. 3102. Al constituirse la enfiteusis, deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos.

Art. 3103. El avalúo del predio se hará con deducción del importe del dominio directo, capitalizando la pensión que por razón de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio á seis por ciento anual.

Art. 3104. 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. 3105. La pensión se pagará en el tiempo y lugar convenidos.

Art. 3106. 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. 3107. Si el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfiteuta.

Art. 3108. 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. 3109. En caso de división de la enfiteusis, se observará lo dispuesto en los arts. 1838 y 1839, con las adiciones siguientes:

Art. 3110. Si el dueño consintiere en la división por lotes, cada uno de éstos constituirá una enfiteusis diversa, y el dueño sólo podrá exigir la pensión respectiva de cada uno de los enfiteutas, conforme á la distribución hecha.

Art. 3111. 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. 3112. En caso de división podrá aumentarse la pensión que corresponda á cada uno de los nuevos en-

fiteutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la incomodidad que resulte de la división del cobro.

Art. 3113. La enfiteusis 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 3111.

Art. 3114. 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. 3115. Si ninguno de los herederos acepta, se venderá la enfiteusis y se repartirá el precio.

Art. 3116. A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfiteuta, se devolverá el predio al dueño.

Art. 3117. Sólo pueden ser dados en enfiteusis los bienes raíces enajenables, salvo las siguientes disposiciones.

Art. 3118. Los predios de menores y demás incapacitados, no pueden ser dados en enfiteusis sino con autorización judicial, solicitada por el tutor de acuerdo con el curador, y con audiencia del Ministerio público.

Art. 3119. Pueden conceder en enfiteusis todos los que pueden contratar ó enajenar sus bienes.

Art. 3120. Los casados no pueden dar en enfiteusis sus bienes, sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.

Art. 3121. Pueden recibir en enfiteusis todos los que pueden contratar, exceptuándose:

I. Las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos:

II. Los que no pueden comprar según lo dispuesto en los arts. 2840 y 2845.

Art. 3122. El dueño tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegio sobre los bienes de la enfiteusis en los términos del art. 1946, frac. IV.

Art. 3123. Si el enfiteuta deja de pagar por tres años consecutivos la pensión, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo.

Art. 3124. Para incurrir en comiso, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfiteuta.

Art. 3125. Si el enfiteuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, podrá el dueño recobrarlo por comiso.

Art. 3126. El enfiteuta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones expresadas en este Código.

Art. 3127. Si el enfiteuta 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 éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de evicción.

Art. 3128. El dueño en todo caso puede salir por sí solo al pleito.

Art. 3129. El enfiteuta está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razón del predio.

Art. 3130. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, deberá el dueño abonar al enfiteuta las contribuciones impuestas sobre la pensión misma.

Art. 3131. El enfiteuta puede hipotecar el predio é 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. 3132. El enfiteuta puede donar ó cambiar libremente el predio; pero en este caso deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de sesenta días contados desde aquel en que se hizo la cesión.

Art. 3133. El cesionario que no cumpla lo dispuesto en el artículo que precede, será responsable solidariamente con el enfiteuta del pago de las pensiones.

Art. 3134. El dueño y el enfiteuta, siempre que quieren vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el del tanto.

Art. 3135. El que intente la enajenación, deberá dar aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta días contados desde que reciba formal aviso el requerido, no hiciere uso del tan-

to y paga real y efectiva, podrá el requirente enajenar libremente su derecho.

Art. 3136. Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo.

Art. 3137. 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. 3138. Si el enfiteuta no cumple con lo dispuesto en el art. 3135, la enajenación es nula y el dueño puede recobrar el predio por comiso.

Art. 3139. Si el que faltó á lo prevenido en el citado art. 3135, fué el dueño, el enfiteuta no tendrá derecho para reivindicar el predio, pero sí para exigir la indemnización de los 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 enfiteuta podrá reivindicar el predio.

Art. 3140. El enfiteuta entablará su demanda contra el dueño, si éste sólo fué el culpable; y contra el dueño y el adquirente si ambos obraron de acuerdo en la preterición.

Art. 3141. Siendo varios los predios en que estuviere constituida la enfiteusis, no podrá ninguno de los contratantes optar unos y rechazar otros en caso de tanteo, sino que deberá de verificarlo respecto de todos.

Art. 3142. El dueño no podrá exigir las prestaciones atrasadas de más de cinco años, sino por acción personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfiteuta con dos testigos más, ó reconocido ante un notario.

Art. 3143. En la enfiteusis puede tener lugar la prescripción en la forma que se establece en el título respectivo del libro II.

Art. 3144. Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato.

Art. 3145. Si el predio se destruyere ó inutilizare solamente en parte, podrá el enfiteuta requerir al dueño

para que éste le reduzca la pensión; y si se opusiere, podrá libertarse haciendo dimisión de la enfiteusis.

Art. 3146. La acción por comiso en los casos de los arts. 3123 y 3138, prescribe dentro de un año contado desde la última ejecución, ó desde el acto de venta; y en el caso del art. 3125, dentro de un año contado desde que se haya tenido noticia del deterioro de la finca.

Art. 3147. En caso de esterilidad extraordinaria ó de destrucción fortuita de los frutos, de modo que no quede de éstos lo bastante para pagar la pensión, deducido el costo de la semilla y gastos de cultivo, no estará obligado el enfiteuta á pagar lo que falte, con tal que antes de levantar la cosecha dé aviso al dueño.

Art. 3148. Lo dispuesto en el artículo anterior no se observará si en el contrato se ha acordado otra cosa.

Art. 3149. En todos los casos en que el contrato de enfiteusis fuere rescindido por comiso ú otra causa, deberá abonar el dueño las mejoras que hayan aumentado el valor del predio; pero sólo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescisión.

Art. 3150. Lo dispuesto en el artículo que precede, no da derecho al enfiteuta para retener la finca.

TITULO VIGESIMOSEGUNDO.

DE LAS TRANSACCIONES.

Art. 3151. La transacción es un contrato por el que las partes, dando, prometiendo ó reteniendo algo, terminan una controversia presente ó previenen una futura.

Art. 3152. La transacción se rige por las reglas generales de los contratos en lo que no esté expresamente prevenido en este título.

Art. 3153. La transacción que previene 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 aprobación del Gobierno ó de la autoridad á quien designe la ley.

Art. 3159. Se puede transigir sobre la acción civil proveniente de un delito; pero no por eso se extingue la acción pública para la imposición 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 transacción sobre los derechos pecuniarios que de la declaración del estado civil pudieran deducirse á favor de una persona; pero la transacción en tal caso no importa la adquisición de estado.

Art. 3162. 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.

Art. 3163. Podrá haber transacción sobre las cantidades que sean ya debidas por alimentos, sujetándose á la aprobación judicial.

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

Art. 3165. La transacción celebrada sobre un nego-

cio, nunca podrá hacerse extensiva á otro semejante que tengan después las mismas personas.

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

Art. 3167. La renuncia general de derechos en virtud de transacción, sólo puede extenderse á los que tienen relación con la disputa sobre que ha recaído.

Art. 3168. El fiador sólo queda obligado por la transacción, cuando consiente en ella por escrito.

Art. 3169. La transacción 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 lesión.

Art. 3171. 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. 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 renunciables.

Art. 3173. La transacción celebrada con presencia de documentos que después han resultado falsos por sentencia judicial, es nula.

Art. 3174. El error de cálculo en una transacción, sólo da derecho á que se rectifique la operación respectiva.

Art. 3175. El descubrimiento de nuevos títulos ó documentos no es causa para anular ó rescindir la transacción, si no ha habido mala fe en la otra parte, por haber ésta conocido los títulos y haberlos ocultado.

Art. 3176. Es nula la transacción 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 transacción.

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

Art. 3179. Si en la transacción se ha pactado una pena para el que no cumpla, habrá lugar á ella, sin per-

juicio de llevarse á efecto la transacción en todas sus partes, á menos que expresamente se haya estipulado lo contrario.

Art. 3180. 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 art. 1317.

Art. 3181. En las transacciones sólo hay lugar á la evicción 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 gravamen ignorados del que la recibió, ha lugar á pedir la diferencia que resulte del vicio ó gravamen, en los mismos términos que respecto de la cosa vendida.

Art. 3183. 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 VIGESIMOTERCERO.

DEL REGISTRO PUBLICO.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

Art. 3184. En toda población 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 sección 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 ubicación los bienes de que se trate.

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

Art. 3190. Ninguna inscripción 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 inscribirán 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, habría sido necesaria su inscripción en el registro:

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

III. Si fueren sentencias cuya ejecución 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 estuvieron 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 posesión 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 anticipación de rentas por más de tres.

Art. 3197. Se registrarán también después de la muerte del testador, los testamentos que trasfieran la propiedad de bienes inmuebles ó derechos reales.

Art. 3198. En caso de intestado se registrarán la declaración que haga el juez de los que sean herederos legítimos y la escritura de partición.

Art. 1199. 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, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancias minerales, ó cualquiera otra semejante.

Art. 3201. Se registrarán también 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, donación 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, incluso las de árbitros y arbitradores, serán registradas

siempre que produzcan los efectos á que se refiere el artículo anterior.

Art. 3204. Se registrarán también el nombramiento de representante de un ausente, y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de muerte.

Art. 3205. También se registrarán las sentencias en que se decreta la separación de bienes por divorcio necesario, y las que aprueben dicha separación 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 cesión de bienes.

Art. 3207. Asimismo deberán registrarse las sentencias ó autos en que se ordene la fijación de una cédula hipotecaria, un embargo, un secuestro, una intervención ó una expropiación.

CAPITULO III.

Del modo de hacer el registro.

Art. 3208. El interesado presentará á la respectiva sección el título en que conste el acto ó contrato, ó el testimonio auténtico de la sentencia y el documento legal que acredite su representación, si obra en nombre ajeno.

Art. 3209. Si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título ó la representación, lo manifestará al interesado y exigirá la declaración 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 razón social:

II. La fecha y naturaleza del acto que se registre, la autoridad ó notario que lo autoricen, y el día y hora en que se presente el título:

III. La especie y valor de los bienes ó derechos que

se trasmitan ó modifiquen, expresándose exactamente la ubicación 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 día 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 ubicación y linderos del inmueble, el precio y fecha de la venta y el día 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 días de su fecha, producirán su efecto, con relación á tercero, desde la fecha del título respectivo.

Art. 3216. Los contratos que fueren registrados fuera del plazo antedicho, sólo producirán su efecto, con relación 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 días contados desde que causó ejecutoria, al margen del registro respectivo: de lo contrario, sólo producirá su efecto con relación á tercero desde el día en que fue re anotada.

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

CAPITULO IV.

De la extinción de las inscripciones.

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

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

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

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

II. Cuando se extinga también por completo el derecho del inscrito:

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

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

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen, 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 inscripción.

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

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

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 al-

guna condición, 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 PRIMERO.

DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Art. 3227. Herencia es la sucesión 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 disposición de la ley. La primera se llama testamentaria; la segunda legítima.

Art. 3229. Puede también deferirse la herencia de una misma persona, en una parte por la voluntad del hombre y en otra por disposición 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 here-