

subasta todas las casas que pertenecen, y poseen los propios y arbitrios de mis reynos, precediendo tasacion de ellas, y aprobacion del remate por los respectivos Intendentes, á quienes para el efecto se remitirán los autos que se formen para la subasta: que verificado el remate, y aprobado por el Intendente, no se ha de admitir mas postura, ó puja que no llegue á la quarta parte, y con ella se volverá á sacar á remate por término de 9 dias, el qual se hará en el mayor postor, otorgándose por las Juntas de propios la correspondiente escritura de venta; y los Intendentes pasarán á mi Consejo Real una razon exácta de todas estas ventas, para que siempre conste en la Contaduría general de propios y arbitrios; y por un efecto de mi Real beneficencia las libro y eximo del derecho de alcabala: que desde el otorgamiento de la venta quede el comprador dueño pacífico y seguro de la casa, sin que pueda ser molestado en tiempo alguno en razon del dominio de ella; reservando solo á los que pretendan, y acrediten serlo, el derecho contra los propios que la han vendido, para que le satisfagan el precio y cantidad por que lo hubiesen hecho, reclamándole dentro del término de tres años, los quales pasados, quedará prescripta su accion aun contra los propios: que todo el importe de dichas ventas se imponga sobre mi Real renta del tabaco al tres por ciento, por el mismo método, modo y formalidades dadas y establecidas para la imposicion de los capitales de depósitos públicos, destinados á imponerse por mi Real cédula de 9 de Octubre de 1793 (*Ley anterior*): que la satisfaccion del tres por ciento se haga á los propios hasta en la concurrente cantidad por el importe de dos reales y ocho maravedises por ciento, que tienen que poner en mi Tesorería general para el pago de sueldos de los empleados en la Contaduría general de propios y arbitrios del Reyno, y del Procurador general, y lo que se les restase, en la Tesorería de provincia, evitándoles de este modo gastos y perjuicios de consideracion; cuidando el mi Consejo de la execucion y cumplimiento de esta mi resolucion (16).

(16) Por Real decreto de 17 de Diciembre de 1782, inserto en cédula del Consejo de 14 de Enero de 83, se mandó abrir un préstamo de ciento y ochenta millones de reales de capital á censo, ó renta vitalicia sobre la del tabaco, con la admision del tercio del capital en créditos contra la testamentaria del Señor Felipe V., con varias condiciones expresadas en los once capítulos de ella.

Por otro Real decreto de 20 de Diciembre de 1797, inserto en cédula del Consejo de 10 de Enero de 98, se dispuso, continuase abierto el citado empréstito de ciento y ochenta millones, para que se admitieran imposiciones por todo aquel año á renta redimible vitalicia sobre la del tabaco.

Y por otra cédula del Consejo de 13 de Febrero de 1799, consiguiente á Real decreto de 7 del mismo, se prorogó por todo el dicho año la admision de imposiciones á renta redimible vitalicia sobre la del tabaco, baxo las mismas condiciones y ampliaciones prevenidas en las dos anteriores.

LEY XXIX. — Establecimiento de un fondo fixo de renta vitalicia anual, con la instruccion que debe observar la Junta de Direccion de él.

D. Carlos III. por Real dec. de 1 de Noviembre de 1769.

He resuelto, establecer en Madrid un fondo fixo anual hasta en cantidad de quatro millones de reales vellon, para que empleen en renta vitalicia los que quisieren entrar en sus acciones, á exemplo de lo que está establecido por semejante giro en otros reynos, y consiga tambien al mismo tiempo el Real erario la ventaja de adquirir competentes caudales, que faciliten la compra de alhajas enagenadas de la Corona. A este intento he mandado consignar, como hipoteca fixa, efectiva y sin carga, el caudal sobrante que con total separacion de mi Real Hacienda se conserva en la Caja general de juros, para que tomando de él en cada un año los referidos quatro millones de reales, sean fondo que asegure la paga de los réditos vitalicios de los capitales, que se reciban con respecto al rédito de nueve por ciento, que se señala en general sin distincion de edades, sexos ni clases, á eleccion de los impondores. De la direccion y gobierno ha de conocer la Junta que he creado de tres Ministros, el uno togado, y los dos de capa y espada de los de mi Consejo de Hacienda. Estos Ministros me propondrán el sugeto que juzguen conveniente para el empleo de Contador, que intervenga y lleve la cuenta y razon; en inteligencia de que la Tesorería y Depositaria de todos los caudales, y su inversion ha de correr, para la pública seguridad y satisfaccion de los interesados, á cargo de la Direccion de la Compañía de Comercio de mercaderes de los cinco Gremios mayores de Madrid, todo baxo las reglas y método que se prescriben en la siguiente instruccion, que he mandado formar á este fin.

#### INSTRUCCION.

DIRECCION. 1 La Junta de Direccion, que se compone de tres Ministros del Consejo de Hacienda, el uno togado y los otros dos de capa y espada, ha de tener plena jurisdiccion para la determinacion en los asuntos gubernativos y de establecimiento, con apelacion en lo judicial á la Sala de Justicia del mismo Consejo.

2 Han de ponerse á su disposicion los quatro millones de reales en cada un año, para que los tenga por hipoteca fixa y segura, y cumpla con la carga á que serán acreedores los que entraren á gozar de la renta por las escrituras vitalicias que á este fin se otorgaren; y dichos quatro millones de reales se entregarán por la Pagaduría general de juros cada seis meses por mitad en San Juan y Navidad á la Depositaria de este establecimiento, por quien se dará al Pagador de juros la correspondiente carta de pago, que tomada la razon por el Contador, y visada de los Ministros de la Junta, le será recado de data para su cuenta.

3 Se ha de ceñir la imposicion á solo la renta anual de dichos quatro millones, sin que por ningun título ni motivo se puedan admitir ni recibir por ahora mas

accionistas que los que tengan cabimiento hasta completar dicha renta.

4 En ella han de ser admitidos todos quantos quieran valerse de su utilidad sin distincion de personas, estados, edades y calidades, ya sean vasallos de estos reynos, ya de dominios extraños, con la seguridad en estos, de que siempre les serán cumplidas sus escrituras, y sin confiscacion aun en el caso de que sean súbditos de los Príncipes y Estados con quienes hubiese guerra.

5 A los que quisieren usar de esta utilidad se les admitirá por la Direccion por sola una vida, presentando la fe de bautismo autorizada por el Cura respectivo de la Parroquia, y firmada por el interesado, y se les asignará un nueve por ciento anual de los capitales que efectivamente entregaren en la Depositaria; y se les otorgarán las escrituras correspondientes, que aseguren tanto su derecho como el de la renta vitalicia, cuyas escrituras se han de formalizar y entregar á los accionistas sin cargo ni dispendio alguno por su despacho; en inteligencia, que no se admitirá capital que baxe de seis mil rs. vn., y que los réditos se han de pagar de 6 en 6 meses, esto es, en 1 de Enero y 1 de Julio.

6 Para la justificacion de los pagamentos se han de presentar fes de vida y bautismo, firmadas del mismo constituyente, calificadas por el Cura de la Parroquia en donde viviere, legalizadas y autorizadas por el Corregidor, Alcalde mayor ó Justicia en donde estuviere; y los que no residieren en estos reynos, las harán legalizar por los Embaxadores, Ministros ó Cónsules de España, y en su defecto por el Magistrado del lugar donde residieren (17).

7 Tendrán los renteros la facultad de enagenar sus rentas en venta, ó en otra qualquiera forma, á toda clase de personas y Comunidades, segun y en los términos que como arbitrios se convenieren, en inteligencia, que se admitirán por la Direccion sin dilacion ni reparo alguno quantos tránsitos ocurran durante la vida de la persona, en cuya cabeza esté constituida la renta.

8 Si por larga ausencia ú otro motivo no cobrasen algunos renteros en los plazos señalados, se les satisfarán todos los caidos en el dia que por sí ó sus apoderados se acuda á la cobranza.

9 Al fallecimiento de qualquier rentero deberá acudir quien tenga derecho al cobro de la prorata ó renta vencida, con la fe de muerte legalizada y firmada, y demas justificaciones que la verifiquen; y precedidas estas, y la entrega de la escritura original de imposicion

(17) A consulta de la Real Junta del fondo vitalicio de 16 de Mayo de 1770 resolvió S. M., que para los pagamentos de réditos de los capitales impuestos, y que se impongan en el citado Real fondo, se dispense á los accionistas este capítulo 6. de su establecimiento; que se paguen, como á los de España, con puntualidad á los plazos asignados en buena moneda de plata y oro, los réditos pertenecientes á individuos que residan en Indias, aunque por estos no se presente desde luego la fe debida, con tal que preceda escritura de obligacion del apoderado, ó quien represente la persona interesada, de ejecutarlo en el término que se le preña por la Junta.

para cancelarla, se pagará lo que se estuviere debiendo hasta el dia último *inclusivè* de la vida del rentero.

10 Si por alguna persona se perdiere inculpablemente la escritura de constitucion de su renta, se le dará por la Direccion sin reparo otra por duplicada, en los términos mismos que la primera, poniendo las notas de precaucion conducentes en las respectivas partidas de asiento de creacion (a).

17 Así los quatro millones de reales aplicados para la paga anual de los réditos vitalicios, como todos los capitales que se impongan han de entrar y depositarse en la Direccion de la Compañía de Comercio de Mercaderes de los cinco Gremios mayores de Madrid, otorgándose por su parte la competente obligacion de responsabilidad, para que con total independencia de la Real Hacienda se maneje y distribuya este fondo en los respectivos fines de su destino.

18 Será cargo de la Depositaria recibir todos los capitales que por orden de la Junta de Direccion se le entregaren por los accionistas, dándoles la correspondiente carta de pago de su importe, con la expresion del dia en que le hicieron la entrega, pues desde él deberán correr las rentas, no obstante la dilacion que pide la formalizacion de escritura, y con la declaracion precisa de haberse de tomar la razon por la Contaduría para el cargo.

19 Igualmente será de su cargo recibir en cada un año del Pagador general de juros los quatro millones de reales destinados al pago de rentas vitalicias, mitad por San Juan y mitad por Navidad, formalizando los actos de entrega con la carta de pago, circunstanciada en los términos que se explica en el capítulo 2 de esta instruccion.

20 De la misma forma ha de ser de la inspeccion de la Depositaria el pagamento de los réditos vitalicios, así en los dos plazos de 1 de Enero y 1 de Julio, como en los tiempos de las proratas, y tambien la satisfaccion de salarios de este establecimiento, y gastos que ocurran en él.

21 Habiendo de servir el caudal de los capitales que se toman para redimir cargas de la Corona, deberá entregar la Depositaria todas las cantidades que se libren por las Comisiones de incorporacion y demas respectivas; bien entendido, que siempre ha de preceder mandato de la Junta de Direccion, y la intervencion del Contador de este establecimiento.

22 En fin de cada año ha de formar la Depositaria la cuenta de entrada, salida y existencia de caudales, y la ha de presentar á la Direccion, para que pasándola al Contador, la exámine, compruebe, glose y formalice su conclusion; y executado, la volverá de oficio á la misma Direccion, con razon de lo que se le ofrezca, y parezca en su particular; y obteniendo la aprobacion, que deberá firmar el Ministro á quien se encargue su exámen, la recogerá el Contador, y la archivará con todos los documentos en la Contaduría, despachando la correspondiente certificacion á la Depositaria, para que le sirva de resguardo y finiquito.

23 Para el otorgamiento de las escrituras elegirá la

Dirección el Escribano Real que tenga por conveniente, dándole su despacho de nombramiento.

Bajo de la disposición y reglas que se prescriben en los 23 capítulos precedentes, ha de tener efecto este establecimiento, el qual no se ha de innovar en parte alguna sin mi noticia y expreso Real decreto (18).

(a) Los artículos 11 hasta el 16, que se suprimen, de esta instrucción, tratan de la cuenta y razón, y demás formalidades que se han de observar en la contaduría de este establecimiento.

## TITULO XVI.

### DE LAS HIPOTECAS, Y SU TOMA DE RAZON (a).

LEY I.—En cada pueblo cabeza de jurisdicción haya libro y persona destinada para registrar todos los censos (b).

*D. Carlos y D.ª Juana en Toledo año de 1539 pet. 11; y D. Felipe II. en Valladolid año de 1558 en las respueltas á los cap. de Cortes de 555 pet. 122.*

Por quanto nos es hecha relacion, que se excusarian muchos pleitos, sabiendo los que compran los censos y tributos, los censos é hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo qual encubren y callan los vendedores; y por quitar los inconvenientes que desto se siguen, mandamos, que en cada ciudad, villa ó lugar donde hobiere cabeza de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro, en que se registren todos los contratos de las qualidades suso dichas: y que no se registrando dentro de seis dias despues que fueren hechos, no hagan fe, ni se juzguen conforme á ellos, ni sea obligado á cosa alguna ningun tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor; y que el tal registro no se muestre á ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe, si hay ó no algun tributo ó venta, á pedimento del vendedor. (*Lej 3. tit. 15. lib. 5. R.*) (1).

(a) Tit. 6, lib. 5 del F. J.—Tit. 3, lib. 3 del Fuero Viejo de Castilla.—Tit. 19, lib. 3 del F. R.—Tit. 13, P. 3.—Tit. 18 del Ord. de Alc.—Tit. 12, lib. 5 de las OO. RR. de Castilla.

(b) La organizacion del registro de hipotecas ha sufrido importantes alteraciones por el R. D. de 23 de mayo de 1845. Dispónese en su art. 1.º que estarán sujetos al derecho de hipotecas, y por consiguiente á su inscripcion en el registro, en todas las provincias del Reino é islas adyacentes: 1.º, toda traslacion de

(18) Por Real órden de 30 de Marzo de 1779 mandó S. M., que se admitiesen nuevos capitales hasta la cantidad de otros quatro millones de reales vellon de renta anual, al mismo rédito de nueve por ciento, baxo la propia direccion, reglas y circunstancias prevenidas en esta instrucción de 1 de Noviembre de 1769, sin embargo de haberse mandado en el artículo 3., que no se admitiesen mas accionistas, que los que cupiesen hasta completar la renta de los quatro primeros millones. Y respecto á que el caudal sobrante de juros en que estan situados no puede sufrir esta nueva carga, determinó S. M., que los referidos quatro millones posteriores se hipotequen sobre la Tesoreria principal del reyno.

(1) Por auto del Consejo de 8 de Julio de 1617 se previno, que en los títulos de registros de censos que se despacharen, se diga, que los Escribanos tomen la razon, y registren todos los censos que se otorgaren desde el dia de la data del título; y no de los que se hubieren otorgado ántes. (*Aut. 1. tit. 13. lib. 3. R.*)

bienes inmuebles, ya sea en propiedad ó en usufructo, cualquiera que sea el título con que se verifique, excepto el usufructo conocido en Aragon con el nombre de viudedad de los cónyuges: 2.º, todo arriendo ó subarriendo de los mismos bienes: 3.º, toda imposicion ó redencion de censos ú otras cargas sobre los mismos.—Las herencias en línea recta de ascendientes ó descendientes, y las adquisiciones que se hagan á nombre y en interes del Estado, quedan exentas del derecho de hipotecas, aunque no de su inscripcion en el registro; y por último se previene la cuota y forma de pagar el derecho segun las diversas transacciones que se celebren, y las solemnidades con que en lo sucesivo han de llevarse los libros.

LEY II.—La ley anterior se cumpla, y tome razon en el libro de registro de todos los contratos de censos, compras, ventas etc. baxo las penas que se expresan (a).

*D. Felipe V. en Madrid á consulta de 11 de Dic. de 1713.*

El Consejo en consulta de 11 de Diciembre de 1713 expuso, que los señores Reyes D.ª Juana, D. Carlos I. y D. Felipe II. por sus pragmáticas en Toledo y Valladolid los años de 1539 y 1558 (*Lej anterior*), ordenaron que en todas las ciudades, villas y lugares cabezas de partido de estos reynos hubiese una persona, que tuviese libro en que se registrasen todos los contratos de censos, compras, ventas y otros semejantes, á fin de embarazar la multitud de pleytos, fraudes é inconvenientes que se experimentaban; y que los instrumentos de contratos que, pasados seis dias de su otorgamiento, no estuviesen registrados, no hiciesen fe, ni se pudiese juzgar conforme á ellos, como mas por menor se expresa en dicha ley: que de su inobservancia se habian seguido y seguian innumerables perjuicios; y sobre todo, que los arrendadores de rentas Reales, Villa de Madrid y otros han dado y dan en quiebra cada dia, sin que se pudiese cobrar de las fianzas, ni de las hipotecas, por estar todas gravadas, y no saberse al tiempo de la admision, de que han resultado muchas pérdidas y atrasos de la Real Hacienda, Villa de Madrid, y generalmente á las demás ciudades, villas y lugares, particulares, y aun á las Comunidades eclesiásticas, tanto seculares como Regulares, memorias y obras pias; todo lo qual cesaria si rigurosamente se hubiese observado como debia dicha ley, en que se manifiesta el delito que cometen todos los que actuan, substancian y determinan semejantes pleytos contra el tenor, forma y modo prescripto en ella; y mas á vista de estar prohibido por leyes de estos reynos el decir, que esta y otra qualquier ley de ellos no se debe guardar por no estar en uso; siendo de parecer me sirviese mandar al Consejo, expedir las órdenes convenientes, no solo para que se observase y guardase la citada ley, si tambien para que los Tribunales, Jueces ó Ministros que contra el tenor, forma y modo que en ella se prescribe fueren ó vinieren, por el propio hecho, y sin otra ninguna prueba, sean privados de oficio, y se paguen los daños con el quatro tanto, aplicado, la tercia parte para el denunciador, y lo restante á hospitales, casas de huérfanos, y hospicios de pobres; y que para la mayor seguridad de los registros, el Oficio haya de estar en

los Ayuntamientos de todas las ciudades, villas y lugares; y que los instrumentos se hayan de registrar por los Escribanos de Ayuntamiento, interponiendo los Jueces ordinarios su autoridad, así para el registro como para la saca: y que si acaeciese, como cada dia sucede, perderse los protocolos y registros, y los originales, que se tenga por original qualquier copia auténtica que de dicho registro se sacase, á fin de que se evite el grave daño que en esta parte se experimenta: y que respecto de que, para registrar ahora todos los censos y escrituras de venta hasta aqui otorgadas, será necesario dilatado tiempo, que se señale, para los que ahora ú de aqui adelante se otorgaren, los mismos seis dias de la ley, y para los que ya estan otorgados, el término de un año: y mediante que esto causaria un gran desórden en los derechos de registro, y en las copias que se hubiesen de dar siempre que las partes las necesitasen; que asimismo se ordene, que se arreglen á los aranceles Reales por ahora, y hasta que haya otros de nuevo; y que el que no lo hiciere, por el mismo hecho sea privado de oficio, y restituya lo que haya llevado de mas, con la pena del quatro tanto; y que esto se execute irremediamente, sea en poca ó en mucha cantidad; y que sean obligados á poner los derechos que llevaren al fin de dichos instrumentos, como está dispuesto en la ley 12. tit. 33. lib. 11. Y porque de la guarda y custodia de estos registros depende la conservacion de los derechos de todo el reyno y de los vasallos; que no solo hayan de estar en las Casas capitulares, sino tambien á cargo de las Justicias y Regimiento de ellos; de tal modo, que al que para su despacho nombraren, ha de ser de su cuenta y riesgo, y no le han de admitir sin el mas riguroso y exácto exámen, y sin las fianzas convenientes; y lo que en otra forma executaren, ha de ser de su cargo y satisfaccion con mas los daños que se causaren: y conformándose con lo propuesto en la citada consulta del Consejo, mando se execute así, para lo qual dará las órdenes convenientes. (*Aut. 21. tit. 9. lib. 3. R.*)

(a) Repetimos nuestra nota de la ley anterior.

LEY III.—Establecimiento del Oficio de hipotecas en las cabezas de partido de todo el reyno, á cargo de los Escribanos de Ayuntamientos (a).

*D. Carlos III. en el Pardo por pragm. de 31 de Enero publicada en Madrid á 5 de Feb. de 1768 con la instrucción inserta de 14 de Agosto de 1767.*

Reconociendo que para la puntual observancia de la ley 1. de este título, tan importante al público y bien del reyno, convendria establecer en Madrid una Contaduría, que se creó, y enagenó despues de mi Corona en el año de 1646, habiendo hecho regreso á ella en el de 1707, se experimentó en este tiempo, que en los Tribunales y Juzgados se admitian indistintamente, contra lo dispuesto en la citada ley, así los instrumentos y escrituras registradas, y tomada la razon por la Contaduría, como las que no tenian este indispensable requisito; aumentándose cada dia, á causa de la inobser-

vancia, estelionatos, pleytos y perjuicios á los compradores, é interesados en los bienes hipotecados, por la ocultacion y obscuridad de sus cargas: y para su remedio, á consulta del mi Consejo de 11 de Diciembre de 1713, se resolvió y expidió por el señor Rey D. Felipe V., mi glorioso padre, la resolucion contenida en la ley 2. Pero como las prevenciones y penas que señala, ni otras contenidas en las cédulas expedidas á instancia del Contador de Madrid, no hayan sido suficientes para evitar las contravenciones á la ley, y los perjuicios experimentados: en vista de lo que representó al mi Consejo el citado Contador sobre este asunto, habiéndose exáminado en él, tomados informes de las Chancillerias y Audiencias, y de otras varias ciudades del reyno, y oido á mis Fiscales, en consulta de 14 de Agosto de 1767 me hizo presente mi Consejo su parecer, pasando á mis Reales manos la siguiente instrucción, que he venido en aprobar, y resolver, que se observe y guarde, para mayor explicacion de las dos citadas leyes, en todos los pueblos cabezas de partido de estos mis reynos, segun el señalamiento que harán las Audiencias y Chancillerias del respectivo distrito, sin perjuicio de los Contadores de hipotecas que actualmente hubiere.

1 Será obligacion de los Escribanos de Ayuntamiento de las cabezas de partido tener, ya sea en un libro ó en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del distrito, con la inscripcion correspondiente, y de modo que con distincion y claridad se tome la razon respectiva al pueblo en que estuvieren situadas las hipotecas, distribuyendo los asientos por años, para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadrándolos, y foliándolos en la misma forma que los Escribanos lo practican con sus protocolos, y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos, se anotará en cada una las que les correspondan. Y en ellos precisamente se tome la razon de todos los instrumentos de imposiciones, ventas, y redenciones de censos ó tributos, ventas de bienes raices, ó considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes, escrituras de mayorazgos ú obra pia, y generalmente todos los que tengan especial y expresa hipoteca ó gravámen, con expresion de ellos, ó su liberacion y redencion.

2 Luego que el Escribano originario remita algun instrumento que contenga hipoteca, le reconocerá, y tomará la razon el Escribano de Cabildo dentro de veinte y quatro horas, para evitar molestias y dilaciones á los interesados; y si el instrumento fuere antiguo, y anterior á la dicha ley 2, despachará la toma de razon dentro de tres dias de como lo presentare; y no cumpliéndolo en este término, le castigará el Juez en la forma que previene la misma: bien entendido, que la obligacion de registrar dentro del término, debe ser en los instrumentos que se otorgaren sucesivamente al dia de la publicacion de esta pragmática en cada pueblo, de la qual se colocarán copias auténticas entre los papeles del archivo; pues por lo tocante á instrumentos