

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.<sup>a</sup> 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 relación, 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. 5.—Tit. 18 del Ord. de Alc.—Tit. 12, lib. 5 de las OO. RR. de Castilla.

(b) La organización 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 inscripción en el registro, en todas las provincias del Reino é islas adyacentes: 1.º, toda traslación de

(18) Por Real orden de 30 de Marzo de 1779 mandó S. M., que se admitiesen nuevos capitales hasta la cantidad de otros quatro millones de reales vellón de renta anual, al mismo rédito de nueve por ciento, baxo la propia dirección, reglas y circunstancias prevenidas en esta instrucción de 1 de Noviembre de 1769, sin embargo de haberse mandado en el artículo 3.º, 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 Tesorería 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 razón, 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 imposición ó redención 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 inscripción 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 razón 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.<sup>a</sup> 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 desorden 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 conservación 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, convendría 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 razón por la Contaduría, como las que no tenían 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 ocultación 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 resolución 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 Chancillerías y Audiencias, y de otras varias ciudades del reyno, y oído 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 explicación de las dos citadas leyes, en todos los pueblos cabezas de partido de estos mis reynos, segun el señalamiento que harán las Audiencias y Chancillerías del respectivo distrito, sin perjuicio de los Contadores de hipotecas que actualmente hubiere.

1 Será obligación 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 inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón 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 razón 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 expresión de ellos, ó su liberación y redención.

2 Luego que el Escribano originario remita algun instrumento que contenga hipoteca, le reconocerá, y tomará la razón 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 razón 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 obligación de registrar dentro del término, debe ser en los instrumentos que se otorgaren sucesivamente al dia de la publicación de esta pragmática en cada pueblo, de la qual se colocarán copias auténticas entre los papeles del archivo; pues por lo tocante á instrumentos



anteriores á la publicacion de ella, cumplirán las partes con registrarlos, ántes que los hubieren de presentar en juicio para el efecto de perseguir las hipotecas ó fincas gravadas; \* bien entendido, que sin preceder la circunstancia del registro, ningun Juez podrá juzgar por tales instrumentos, ni harán fe para dicho efecto, aunque la hagan para otros fines diversos de la persecucion de las hipotecas, ó verificación del gravámen de las fincas, baxo las penas explicadas.

3 El instrumento que se ha de exhibir en el Oficio de hipotecas, ha de ser la primera copia que diere el Escribano que la hubiere otorgado, que es el que se llama original; excepto quando por pérdida ó extravío de algun instrumento antiguo se hubiere sacado otra copia con autoridad de Juez competente, que en tal caso se tomará de ella la razon, expresándolo así.

4 La toma de razon ha de estar reducida á referir la data ó fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligacion ó fundacion; diciendo si es imposicion, venta, fianza, vínculo ú otro gravámen de esta clase, y los bienes raíces gravados ó hipotecados que contiene el instrumento, con expresion de sus nombres, cabidas, situacion y linderos en la misma forma que se exprese en el instrumento; y se previene, que por bienes raíces, además de casas, heredades y otros de esta calidad inherentes al suelo, se entienden tambien los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravámen, ó constituir hipotecas.

5 Executado el registro, pondrá el Escribano de Cabildo en el instrumento exhibido la nota siguiente: «Tomada la razon en el Oficio de hipotecas del pueblo tal, al folio tantos, en el dia de hoy;» y concluirá con la fecha, la firmará, devolverá el instrumento á la parte, á fin de que si el interesado quisiere exhibirla al Escribano originario ante quien se otorgó, para que en el protocolo anote estar tomada la razon, lo pueda hacer; el qual esté obligado á advertirlo en dicho protocolo.

6 Quando se llevare á registrar instrumento de redencion de censo, ó liberacion de la hipoteca ó fianza, si se hallare la obligacion ó imposicion en los registros del Oficio de hipotecas, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente á su márgen ó continuacion, de estar redimida ó extinguida la carga; y si no se halla registrada la obligacion principal, ó aunque se halle, queriendo la parte, se tomará la razon de la redencion ó liberacion en el libro de registro, de la misma forma que se debe hacer de la imposicion.

7 Quando al Oficio de hipotecas se le pidiere alguna apuntacion extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, la podrá dar simplemente, ó por certificacion autorizada, sin necesidad de que intervenga decreto judicial, por ahorrar costas.

8 Para facilitar el hallazgo de las cargas y liberaciones, tendrá la Escribanía de Ayuntamiento un libro índice ó repertorio general, en el qual por las letras del abecedario se vayan asentando los nombres de los impondores de las hipotecas, ó de los pagos, distritos ó parroquias en que estan situados, y á su continuacion

el folio del registro donde haya instrumento respectivo á la hipoteca, persona, parroquia ó territorio de que se trate, de modo que por tres ó quatro medios diferentes se pueda encontrar la noticia de la hipoteca que se busque; y para facilitar la formacion de este abecedario general, tomada que sea la razon, se anotará en el índice, en la letra á que corresponda, el nombre de la persona; y en la letra inicial correspondiente á la heredad, pago, distrito ó parroquia se hará igual reclamo.

9 Los derechos de registro serán dos reales por cada escritura que no pase de doce hojas, y en pasando, al respecto de seis maravedís cada una, además del papel; y quando se pidieren certificaciones de lo que conste en el Oficio de hipotecas, se arreglará éste á los Reales aranceles, en quanto tratan de las copias de instrumentos que dan los Escribanos de sus protocolos; los cuales derechos se deberán anotar en el instrumento ó certificacion que entregaren á la parte.

10 Todos los Escribanos de estos reynos serán obligados á hacer en los instrumentos, de que trata la dicha ley 2, la advertencia de que se ha de tomar la razon dentro del preciso término de seis dias, si el otorgamiento fuese en la capital, y dentro de un mes, si fuese en pueblo del partido, baxo las penas della, \* y la circunstancia de que por su omision se les haga tambien cargo y castigo en las residencias: y que así se anote en los títulos que se les despacharen por el mi Consejo ó por la Cámara: \* y no cumpliendo con el registro y toma de razon, no hagan fe dichos instrumentos en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fincas contenidas en el instrumento, cuyo registro se haya omitido: y que los Jueces ó Ministros que contravengan, incurran en las penas de privacion de oficio y de daños, con el quatro tanto que previene dicha ley 2.

11 Como la conservacion de los documentos públicos importa tanto al Estado, todos los Escribanos de los lugares del partido deben enviar al Corregidor ó Alcalde mayor de él una matricula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año, para que se guarde en la Escribanía de Ayuntamiento; y por este índice anual podrá reconocer el que regente dicha Escribanía y el Oficio de hipotecas, si ha habido omision en traer al registro algun instrumento.

12 El Escribano del Cabildo, á cuyo cargo ha de correr el Oficio de hipotecas, ha de ser nombrado por la Justicia y Regimiento de las cabezas de partido, precediendo las fianzas correspondientes de su cuenta y riesgo; y si hubiere dos Escribanos de Ayuntamiento, eligirá éste de ellos el que tuviere por mas á propósito.

13 Los libros de registro se han de guardar precisamente en las Casas capitulares; y en su defecto no solo serán responsables los Escribanos, sino tambien la Justicia y Regimiento, á quienes se les hará cargo en residencia.

14 Las Chancillerías y Audiencias de estos reynos en sus respectivos territorios formarán, imprimirán, y co-

LEY IV.—Toma de razon de todas las escrituras é hipotecas de donaciones piadosas, y ampliacion del término para ella.

D. Carlos III. por res. á cons. de 27 de Sept. de 1777, y céd. del Consejo de 10 de Marzo de 78.

1 Declaro, que de las escrituras é hipotecas, que se dicen de donaciones piadosas, debe tomarse precisamente la razon de ellas en el Oficio y Contaduría de hipotecas, establecida en las cabezas del partido donde respectivamente se hallen sitas las alhajas gravadas; y que en él se satisfagan los derechos correspondientes, á costa de las mismas hipotecas y donaciones piadosas, por no haber razon para lo contrario, ni deber tomarse ésta de valde.

2 Que quando no haya escrituras, no tiene lugar el registro; y así en esta parte quedan sujetas estas cosas á la disposicion del Derecho comun, porque no tiene que ver con la pragmática de registro de hipotecas, que trata de escrituras y no de acciones; y el acreedor censalista tiene derecho á hacer compeler á su deudor del censo, para que le reconozca, oyéndose á este; y hasta que se otorgue el reconocimiento por la escritura formal, no tiene lugar el registro.

3 Que todos estos registros y toma de razon deben hacerse indistintamente, no en las capitales donde se hallan los Cuerpos, Comunidades y acreedores respectivos (como algunos solicitan), sino en los correspondientes Oficios de hipotecas, destinados á este efecto en las cabezas particulares del partido adonde estan situadas las mismas hipotecas, porque lo contrario produciria grandísima confusion y perjuicios sucesivos.

4 Que mediante á que los Tribunales de Inquisicion tienen en sus respectivos distritos Comisarios y dependientes, que con seguridad pueden practicar oportuna y prontamente las diligencias en los Oficios de hipotecas establecidos en sus partidos, por lo que mire á los censos del Fisco, siguiendo la regla general, lo executen así, como de mi orden se le ha prevenido al mismo Consejo.

5 Que los pueblos pueden igualmente hacerlo por medio de las Justicias respectivas y sin dispendios, dando cuenta al Consejo, si en ellas experimentasen alguna morosidad, contravencion ó desorden.

6 Que los demas Cuerpos y Comunidades Regulares tambien pueden y deben registrar sus escrituras hipotecarias en la propia conformidad, por medio de las del mismo instituto, y respectivos Procuradores residentes en el partido donde deba tomarse la razon, por estar en su recinto las hipotecas.

7 Y encargo á los M. RR. Arzobispos, RR. Obispos, y demas Prelados de estos mis reynos, que indistintamente precisen á los Colectores morosos, á que sin dilacion acudan á evaquar la toma de razon y registro de las hipotecas, correspondientes á sus respectivas Colecturías, en el Oficio y Contaduría competente á las mismas hipotecas, cuidando de que tenga efecto este particular.

8 Para todo ello vengo en prorogar por tres años mas el término prefinido en la citada Real pragmática de 31

municarán listas de las cabezas de partido, donde se han de establecer los Oficios de hipotecas, para que conste claramente á los pueblos; y quedará al arbitrio de las mismas Chancillerías y Audiencias señalar algunas cabezas de jurisdiccion, aunque no sean de partido, si vieren que conviene para la mejor y mas fácil observancia, por la extension ó distancia de los partidos.

15 A prevencion serán Jueces, para castigar las contravenciones á la ley y á esta instruccion, la Justicia ordinaria del pueblo, el Corregidor ó Alcalde mayor del partido, y el Juez en cuya Audiencia se presente el instrumento.

16 La citada ley y esta instruccion se deberán conservar en todas las Escribanías públicas y de Ayuntamiento, para que nadie alegue ignorancia de sus disposiciones, ni quedará arbitrio á ningun Juez para alterarlas ó moderarlas; porque de tales disimulos resulta por consecuencia necesaria la infraccion ó desprecio de las leyes, por útiles y bien meditadas que sean.

\* En los títulos que se despacharen por las Secretarías de mi Consejo de la Cámara, se prevenga á los Escribanos, que han de estar obligados á advertir en los instrumentos y á las partes la obligacion de registrar en el Oficio de hipotecas los instrumentos comprendidos en la ley 2 y esta mi declaracion; expresando al fin de ellos, que no han de hacer fe contra las hipotecas, ni usar las partes judicialmente para perseguirlas, sin que preceda dicho requisito, y toma de razon dentro del término prevenido en la ley, con las declaraciones de esta instruccion; previniendo, que esta ha de ser una cláusula general y precisa en los tales instrumentos, cuyo defecto vicia la substancia del acto, para el efecto de que dichas hipotecas se entiendan constituidas: executándose lo mismo en los títulos y aprobaciones de Escribanos que se despachan por las Escribanías de Cámara del mi Consejo; poniendo igual prevencion en las comisiones que se libran, así para la toma de residencias, como para la visita de Escribanos, á fin de que se les haga á estos, y á los Jueces los cargos que por la inobservancia de esta pragmática hayan tenido unos y otros, y se les castigue como correspondia (2 y 3).

(a) Véase nuestra nota de la L. 1 de este título.

(2) Por auto acord. del Consejo de 28 de Enero, y consiguiente circ. de 26 de Febrero de 1774 se previno, que las Chancillerías y Audiencias del reyno dispongan, que en todos los pueblos de sus respectivos territorios se fixe edicto con el término de sesenta dias perentorios, para que dentro de él las personas que tuvieren censos á su favor ó hipotecas, acudan á tomar razon de las escrituras en las Contadurías de hipotecas de sus partidos; en cuyo término no se excusen estas á tomar la citada razon, con el pretexto de haberse constituido el censo con anterioridad á la promulgacion de la Real pragmática.

(3) Y en otra circular de 1 de Julio del mismo año de 1774, consiguiente á decreto del Consejo de 21 de Junio, se prorogó por un año mas el término asignado en este auto, para que dentro de él se tomase la razon en la Contaduría de hipotecas de las escrituras de censos, en la forma prevenida en ella.



de Enero de 1768 (*Ley anterior*), que han de correr y contarse desde el día de la fecha de esta mi cédula.

### TITULO XVII.

#### DE LOS MAYORAZGOS (a).

LEY I.—Modos de probar que los bienes son de mayorazgo.

#### Ley 41 de Toro.

Mandamos, que el mayorazgo se pueda probar por la escritura de la institucion de él, con la escritura de la licencia del Rey que la dió, seyendo tales las dichas escrituras que fagan fe, ó por testigos que depongan, en la forma que el Derecho quiere, del tenor de las dichas escrituras, y asimismo por costumbre inmemorial, probada con las calidades que concluyan los pasados haber tenido y poseido aquellos bienes por mayorazgo; es á saber, que los hijos mayores legítimos y sus descendientes sucedian en los dichos bienes por via de mayorazgo, caso que el tenedor dél dexase otro hijo ó hijos legítimos, sin darles los que sucedian en el dicho mayorazgo alguna cosa ó equivalencia por suceder en él; y que los testigos sean de buena fama, y digan, que así lo vieron ellos pasar por tiempo de quarenta años, y así lo oyeron decir á sus mayores y ancianos, que ellos siempre así lo vieran y oyeran, y nunca vieron ni oyeron decir lo contrario, y que de ello es pública voz y fama, y comun opinion entre los vecinos y moradores de la tierra. (*L. 1. tit. 7. lib. 5. R.*)

(a) Varias, y todas importantes, son las disposiciones novísimas que se han dado sobre mayorazgos y vinculaciones. Por el decreto de Cortes de 27 de setiembre, publicado en 12 de octubre de 1820, quedaron suprimidos todos los mayorazgos, fideicomisos, patronatos y cualquiera otra especie de bienes raíces, muebles, semovientes, censos, juros ó de otra naturaleza, los cuales se declararon absolutamente libres, pudiendo el poseedor actual disponer desde luego como propios de la mitad de los en que consistiera la vinculacion; y pasando despues de su muerte la otra mitad al inmediato sucesor, si subsistiese, para poder disponer tambien de ella como libre y sin que quedara afecta al pago de las deudas del actual poseedor; el cual, para poder aprovecharse de la facultad de la ley, debía, bajo pena de nulidad, hacer formal tasacion y division de los bienes, con intervencion del sucesor inmediato, siendo conocido, y no siéndolo ó hallándose bajo la patria potestad del vendedor, con la del síndico del pueblo en que residia el poseedor. En los mayorazgos de libre eleccion se podría disponer desde luego del todo de los bienes, á ménos que aquella hubiera de recaer en personas de una familia ó comunidad, en cuyo caso se limitaria á la mitad, haciendo la division con anuencia del síndico: se exceptuaron de las reglas anteriores los bienes sobre que pendia litigio, de los que no se podría disponer hasta que recayera ejecutoria de propiedad, ó hasta que pasaren cuatro meses despues de haber recaido sentencia en el juicio posesorio sin haberse intentado el petitorio: hiciéronse varias declaraciones sobre alimentos, dotes y títulos y prerogativas de honor, y se consignó por último explicitamente la prohibicion de fundar mayorazgos en lo sucesivo, y de adquirir bienes inmuebles, é imponer censos sobre ellos las corporaciones eclesiásticas ó laicales conocidas con el nombre de mannos-muertas.

Esta ley, con las aclaraciones hechas por los decretos de 13 y 19 de mayo, y 19 de junio de 1821, dirigidas á facilitar la venta de los bienes vinculados, rigió en España hasta que, derrocado en 1823 el gobierno constitucional, y anulados todos los actos de las Cortes, sufrió la misma suerte que todas las disposiciones de estas. La R. C. de 13 de febrero de 1824, publicada expresamente sobre la materia de mayorazgos, dispuso como regla general el total reintegro de los bienes desmembrados de los vínculos, al que entónces fuese el poseedor, advirtiéndose que en el reintegro no se comprendian los frutos, pero sí los perjuicios que por culpa del tenedor hubieran sufrido los bienes. A este se le indemnizaria de esta pérdida cuando el contrato de trasmision hubiera sido oneroso, bien por el poseedor del vinculo, ó por su inmediato si consintió; pero no cuando solo concurrió á la division y tasacion de los bienes; y caso de no ser indemnizado, se daba al despojado derecho para retener las fincas hasta reintegrarse con los frutos. Del mismo modo podría reintegrarse de las mejoras necesarias, ya hubiera sido la adquisicion por título oneroso ó lucrativo, y estándose, respecto á las útiles y voluntarias, á lo dispuesto por las leyes; y se declararon por último válidas todas las transacciones celebradas entre los que enajenaron y adquirieron, siempre que no fuesen en perjuicio de la restitucion de los bienes.

La cédula que acabamos de reseñar produjo infinidad de reclamaciones: la nulidad de todas las transacciones lucrativas; dejar improductivo el capital empleado en las adquisiciones por título oneroso por el que adquirió los bienes, á quien solo se dejaba el derecho de retencion para reintegrarse del capital; el no asegurar el reintegro de las mejoras útiles y voluntarias; el declarar nulas las transacciones entre las dos partes interesadas si perjudicaban á la restitucion de los bienes, y el hacer solo personal del que transmitió, ó de su inmediato sucesor cuando consintió, la responsabilidad del contrato, sin dar garantías mas que para los contratos onerosos y mejoras necesarias, y limitada para el reintegro del capital, y solo con las fincas amayorazgadas; todas estas circunstancias, que hicieron presentes los interesados, no pudieron ménos de llamar la atencion del Consejo, dirigiendo á S. M. una consulta que se publicó como cédula en 10 de agosto de 1824. Sus principales disposiciones eran: que los vendedores respondieran del reintegro con todos sus bienes libres, y las dos terceras partes de los vinculados, sin perjuicio del derecho de retencion: que en iguales términos debiera responder el inmediato que consintió, y siempre los herederos del vendedor con los bienes que de él hubieran heredado: que caso de morir el vendedor respondiera su hijo con la mitad de los frutos de los bienes vinculados, aun cuando no hubiese consentido: que de las mejoras necesarias respondiese cualquiera poseedor con la mitad de los frutos de las fincas no enajenadas, reteniéndolas ademas el comprador las enajenadas; y si el poseedor no fuese sucesor inmediato, en cuyo caso no tendria el comprador derecho de retencion, se entendiera el reintegro con la mitad de los frutos de todos los bienes vinculados.

Muchos fuéron los vacíos que dejó esta cédula, y no fuéron menores las instancias que para su remedio se dedujeron. A ellas se debió el decreto de 23 de octubre de 1833, mandando que quedara sin efecto lo allí prevenido, y que el Consejo propusiese lo conveniente. Informaron efectivamente sobre ello el consejo de Gobierno y la seccion de Gracia y Justicia del Consejo Real; y en vista de su dictámen se propuso á las Cortes, aprobaron estas y sancionó S. M. en 9 de junio de 1835 una ley cuyas bases eran las siguientes: reintegro total de cuantos hubiesen adquirido á título oneroso bienes vinculados, entendiéndose tanto del capital como de los productos: facultad al que poseyere, á la publicacion de la ley, para elegir entre retener los bienes, reintegrando el capital y réditos si era vendedor, ó pedir estos, devol-

viendo los bienes, si fuere comprador: hacer extensiva la accion de este para reclamar la finca, su capital y réditos de cualquier poseedor, y de todos los que la hubieran poseido por el tiempo de su posesion: y reconocer todos los convenios en que hubiera la lesion que previene el derecho.

Aunque esta ley atajó muchos de los males que pesaban sobre los compradores de bienes vinculados, dejó por curar algunos otros, y sobre todo nada dijo sobre las transacciones hechas en la época constitucional á título lucrativo: nada se dijo tampoco sobre mejoras útiles y voluntarias; se daba una conocida preferencia á las transacciones verificadas en los años del 24 al 33, sobre las celebradas durante el período constitucional; y sobre todo no se daba regla alguna uniforme y precisa á que hubiera de atenerse en lo sucesivo la materia de vinculaciones.

Para acallar estos clamores se publicó en 30 de agosto de 1836 un real decreto restableciendo en su fuerza y vigor el de 27 de setiembre de 1820, y aclaraciones de 13 y 19 de mayo, y 19 de junio de 1821; reservando á las próximas Cortes determinar lo conveniente sobre las desmembraciones que tuvieron los mayorazgos, mientras rigió aquella ley, por donaciones gratuitas ó remuneratorias, ó por cualquiera otro título traslativo de dominio legítimamente adquirido. — Reunidas las Cortes constituyentes, aprobaron en los últimos momentos de su existencia un proyecto de ley que no llegó á obtener la sancion de S. M., y en tal estado permanecieron las cosas hasta el año de 1841, en que con fecha 19 de agosto se publicó la última ley que rige en la materia, declarando válidos todos los convenios y transacciones celebradas sobre bienes vinculados desde 11 de octubre de 1820, hasta 1.º de igual mes de 1823, siempre que precedieran los requisitos prevenidos por las leyes dictadas en esa época, y mandando respetar y hacer efectivos los derechos adquiridos á la sombra de las mismas leyes, en la forma y con las aclaraciones que expresan los demas artículos.

LEY II.—A la fundacion de mayorazgo debe preceder la Real licencia.

#### Ley 42 de Toro.

Ordenamos y mandamos, que la licencia del Rey para hacer mayorazgo preceda al facer del mayorazgo, de manera que aunque el Rey dé licencia para facer mayorazgo, por virtud de la tal licencia no se confirme el mayorazgo que de ántes estuviere fecho, salvo si en la tal licencia expresamente se dixese, que aprobaba el mayorazgo que estaba fecho. (*L. 5. tit. 7. lib. 5. R.*)

LEY III.—La licencia para fundar mayorazgo, aunque no se haya usado, no espire por muerte del Rey que la dió.

#### Ley 43 de Toro.

Las licencias que Nos habemos dado y diéremos de aqui adelante, ó los Reyes que despues de Nos vinieren, para facer mayorazgo, no espiren por muerte del Rey que las dió, aunque aquellos á quien se dieron, no hayan usado dellas en vida del Rey que las concedió. (*Ley 2. tit. 7. lib. 5. R.*)

LEY IV.—Casos en que se puede ó no revocar el mayorazgo hecho en qualquier modo.

#### Ley 44 de Toro.

El que ficere algun mayorazgo, aunque sea con au-

toridad nuestra ó de los Reyes que de Nos vinieren, ora por via de contrato, ora en qualquier última voluntad, despues de fecho puédalo revocar á su voluntad; salvo si el que lo ficere por contrato entre vivos, hobiere entregado la posesion de la cosa ó cosas contenidas en el dicho mayorazgo á la persona en quien lo ficere, ó á quien su poder hobiere, ó le hobiere entregado la escritura dello ante Escribano, ó si el dicho contrato de mayorazgo se hobiere hecho por causa onerosa con otro tercero, así como por via de casamiento ó por otra causa semejante, que en estos casos mandamos, que no se puedan revocar; salvo si en el poder de la licencia que el Rey le dió, estuviere cláusula para que despues de fecho lo pudiese revocar, ó que al tiempo que lo hizo, el que lo instituyó reservase en la misma escritura, que hizo del dicho mayorazgo, el poder para lo revocar, que en estos casos mandamos, que despues de fecho lo pueda revocar. (*Ley 4. tit. 7. lib. 5. R.*)

LEY V.—Modo de suceder en los mayorazgos los ascendientes, ó transversales del poseedor.

#### Ley 40 de Toro.

En la sucesion del mayorazgo, aunque el hijo mayor muera en vida del tenedor del mayorazgo, ó de aquel á quien pertenesce, si el tal hijo mayor dexare hijo ó nieto ó descendiente legítimo, estos tales descendientes del hijo mayor por su orden prefieran al hijo segundo del dicho tenedor, ó de aquel á quien el dicho mayorazgo pertenesca; lo qual no solamente mandamos, que se guarde y platique en la sucesion del mayorazgo á los ascendientes, pero aun en la sucesion de los mayorazgos á los transversales, de manera que siempre el hijo y sus descendientes legítimos por su orden representen la persona de sus padres, aunque sus padres no hayan sucedido en los dichos mayorazgos; salvo si otra cosa estuviere dispuesta por el que primeramente constituyó y ordenó el mayorazgo, que en tal caso mandamos, que se guarde la voluntad del que lo instituyó. (*Ley 5. tit. 7. lib. 5. R.*)

LEY VI.—El sucesor en bienes de mayorazgo no sea obligado á pagar cosa alguna por las mejoras hechas en ellos.

#### Ley 46 de Toro.

Todas las fortalezas que de aqui adelante se licieren en las ciudades, villas y lugares, y heredamientos de mayorazgo, y todas las cercas de las dichas ciudades, villas y lugares de mayorazgo, así las que de aqui adelante se hicieren de nuevo, como lo que se reparare ó mejorare en ellas, y asimismo los edificios que de aqui adelante se hicieren en las casas de mayorazgo, labrando ó reparando, ó reedificando en ellas, sean así de mayorazgo, como lo son ó fueren las ciudades, y villas y lugares, y heredamientos y casas donde se labraren: y mandamos, que en todo ello suceda el que fuere llamado al mayorazgo, con los vínculos y condiciones en el mayorazgo contenidas, sin que sea obli-