

30 La division de la hipoteca en general y especial conviene no solo á la expresa ó convencional, sino tambien á la tácita ó legal; especial tácita, es la que compete al que prestó dinero para hacer ó reparar alguna casa ú otro edificio, en la misma casa ó edificio en que se emplee el dinero; general, la que compete al huérfano en todos los bienes de su tutor.

31 Si el que empeñó su heredad, la vendiese ó enagenase de otra manera despues de haberla sembrado, estarán tambien obligados los frutos que sembrados antes, nacieron despues; pero será lo contrario cuando el comprador la sembró estando ya en posesion de ella. [26]

#### De la hipoteca tácita ó legal.

32 Ya se ha dicho que esta especie de hipoteca puede tambien ser general ó especial, segun que la ley la constituye en todos los bienes ó señaladamente en algunos. Competia á la Iglesia hipoteca especial por sus diezmos en las cosas de que se debian, y en los predios ó heredamientos de que se pagaban. Y

a aquel que la tiene a peños, en vno con lo al, sobre que fue fecho el empeñamiento principalmente. Pero deuelo todo tornar a aquel que gelo empeñó, pagandole su debda, e las despensas, si las fizo sobre esta razon.

26 LEY 16 Tit. 13 P. 5.—Que derecho gana aquel que tiene la cosa a peños, en el fruto que nasce della.

Si aquel que empeño su heredad, seyendo el tenedor de ella, la sembró; o si se empeñó, si era sierua, o otro ganado qualquier, de aquellos que conciben, e paren; maguer despues desto la vendiesse, o la empeñasse a otro, o la enagenasse de otra manera qualquier, dezimos, que tambien fincan obligados los frutos de qualquier destas cosas sobredichas a aquel que las tenia a peños, como la cosa misma que le fue empeñada. Mas si aquel a quien es enagenada la cosa que es puesta en peños, seyendo tenedor della, la sembrasse, o diesse otro fruto de si, dezimos, que entonce los frutos non fincan obligados, a aquel a quien era primeramente obligada la cosa en peños.

le competia general en los demás bienes de su prelado ó administrador por la administracion de los suyos, desde que entraron en ella ó empezaron á usarla. [27] Del mismo modo compete á la república en los del que administra sus caudales, desde el propio tiempo y no antes. Finalmente compete á la comunidad, fisco, iglesia segun se ha dicho por la de los suyos [v. las leyes 23 y 25 N. 21.]

33 Le compete al menor hipoteca tácita en los bienes de su curador para pleito (v. la ley 23 N. 21 y la N. 19 Lec. 10 Cur. 1º) Si la madre tutora se vuelve á casar, á mas de perder la tutela, quedan obligados tácitamente á la resulta de ésta sus bienes y los de su marido hasta que den cuenta con pago [v. N. 2º Lec. 30 Cur. 1º]

34 La hipoteca tácita que los pupilos y menores tienen en los bienes de los tutores y curadores, comprende unicamente los que estos poseen al tiempo de recibir la tutela y curaduria, y adquieran mientras estas duran, pues no se estiende á los que ganen despues de acabadas aquellas.

35 El derecho de hipoteca tácita como real é inherente á la cosa y accion, pasa á los herederos del pupilo ó menor, no solo

27 LEY 26 Tit. 20 P. 1.—De los que venden, o compran los frutos de las heredades ante que sean dezmados a qual dellos deuen de demandar el diezmo.

Venden muchas vegadas los omes los montones del pan en las eras, ante que den al diezmo, e otrosi los frutos de las viñas e de los arboles, ante que los cogan, nin los traygan a sus cosas. E por que podria ser dubda, a qual dellos pueden demandar el diezmo, si al que vende o al que compra; touo por bien santa Iglesia de lo mostrar. E mando que lo pudiessen demandar al comprador, si quisiessen por que aquella cosa que compro passo a el con la carga del diezmo que auia la Iglesia en ella. E puedenlo demandar al vendedor, porque fizo engaño en venderla, ante que diesse el diezmo. E avn por que rescibio el precio, que es en logar de aquella cosa en que auia su derecho Santa Iglesia. Pero si rescibiere el diezmo de alguno dellos, non lo puede despues demandar al otro; e si gelo demandare, non es tenuto de lo dar. Mas si lo comengassen a demandar al comprador e non lo podiesse auer del, por que non le fallassen de que lo pagasse, puedelo estonce demandar al que lo vendio: e la Iglesia non deue dar su poder a este atal, que lo demande al comprador, porque este fue en culpa, vendiendo la cosa ante que diesse el diezmo. E esto fue establecido en Santa Iglesia, por que non quiso perder nada de lo suyo.



contra su tutor ó curador sino tambien contra los herederos de estos y cualquiera singular sucesor suyo aunque sea extraño (v. N. 19 Lec. 10<sup>a</sup> Cur. 1<sup>o</sup>) Esto que hemos dicho se limita á los bienes heredados del mismo curador, y no se estiende á los propios de su heredero ó sucesor, porque estos no se hallan obligados ó hipotecados á la deuda del difunto, á menos que el mismo heredero quiera obligarlos, ó que el heredero admitiese llanamente la herencia sin beneficio de inventario, con cuya aceptacion es visto aprobar la obligacion é hipoteca.

36 Gozan tambien el pupilo y menor hipoteca tácita en la cosa que otro compró con dinero de ellos, no obstante que segun las leyes se hace del comprador, la cosa comprada con dinero ageno, y no queda hipotecada á su solucion, á menos que se pacte lo contrario. Esta hipoteca, tácita como se vé, es especial en la cosa comprada y dá al pupilo respecto de ella preferencia sobre aquel á quien el mismo comprador tenia obligados sus bienes con hipoteca general. (28)

28 LEY 30 Tit. 13 P. 5.—Como el huérfano, ó otro ome, ha mayor derecho en los bienes de aquel que compro alguna cosa de sus dineros, que otro deudor ninguno, fasta que sea pagado.

Todos sus bienes obligando vn ome á otro, tambien los que ha á esa sazón, como los otros que aura dende adelante, si despues desso comprasse por sí alguna cosa, de los dineros de algun huérfano; maguer todos sus bienes fuessen empeñados á otro, assi como es sobredicho, con todo esso mayor derecho ha en la cosa assi comprada el huérfano, que el otro á quien eran obligadas todas las cosas. E porende dezimos, que el huérfano deue ser entregado primeramente de aquella cosa comprada, e le deue dar la cuantía de los maravedis de que fue comprada, si toda la campro de sus bienes. E si non, de tanto quanto fue aquello que fue dado en comprarla, de los bienes del huérfano. Otrosi dezimos, que si un ome ouiesse obligados todos sus bienes tambien los que auia entonce quando fizo la obligacion, como los que auria dende adelante si despues desto tomasse maravedis prestados de otro ome para comprar alguna cosa; faziendole pleyto que aquella cosa que comprasse de los maravedis que el prestaua, que le fínasse obligada por ellos, fasta que los cobrasse entonce mayor derecho auria el postrimero en la cosa assi comprada que el primero á quien fuera fecho el pleyto de la obligacion general sobre todas las cosas del comprador. Otrosi dezimos, que si algund ome despendiesse maravedis en soterramiento de algund muerto, maguer este tal deudo fuesse postrimero, ante deue ser pagado, que otro deudo que ouiesse fecho el muerto en su vida.

37 A la mujer casada compete el derecho de tácita hipoteca para recuperar su dote verdadera y no putativa sobre los bienes de su marido desde que la recibe (v. la ley 23 N. 21.) A los herederos de la mujer casada, sean legitimos ó extraños, y á los cesionarios y sucesores particulares compete igual hipoteca tácita en los bienes de su marido por el importe de la dote que llevó á su matrimonio; y los hijos habidos en éste, no solo tienen dicha hipoteca, sino tambien por razon de la sangre el privilegio de prelacion á otros acreedores de su padre que la tengan, aunque sea anterior, como se dirá en la leccion sobre preferencia de los acreedores hipotecarios. [v. N. 1<sup>o</sup> Lec. 34 Cur. 1<sup>o</sup>]

38 Compete igualmente á la mujer hipoteca tácita general en los bienes de su marido por los parafernales desde que se los entrega para que los administre (v. N. 24 Lec. 6<sup>a</sup> Cur. 1<sup>o</sup>) pero si el marido los recibe como aumento de dote, tendrá la mujer además el privilegio de prelacion por su importe desde el dia en que conste haber recaído en ella, y fueren entregados al marido.

39 Goza tambien la mujer de hipoteca tácita por las arras que el novio le promete, y por los alimentos que el marido debe darle, mas no por los gananciales.

40 El marido tiene hipoteca tácita general por la dote prometida antes de casarse en los bienes del que la prometió, si despues se celebra el matrimonio [v. la ley 23 N. 21.]

41 El fisco tiene hipoteca tácita especial en la cosa que se vende, cambia ó permuta, por la alcabala y demas derechos que se causan, en todo caso y tiempo, pues para con la hacienda pública nunca prescribe el derecho de exigirlos [v. la ley 9 N. 18 Lec. 14 Cur. 1<sup>o</sup>] y la tiene además general por los tributos reales, personales, ordinarios y extraordinarios ó por cualquier otro título (v. la ley 25 N. 21)

42 Corresponde al legatario hipoteca tácita general en los bienes del testador por el legado que le hizo, (v. N. 2<sup>a</sup> Lec. 30 Cur. 1<sup>o</sup>) Corresponde tambien la misma hipoteca á los hijos legitimos en los bienes de su padre por los suyos adventicios que entraron en su poder y los administró, empezando aquella desde que los recibe. [v. la ley 24 N. 21]

43 Los hijos del primer matrimonio tienen hipoteca tácita general en los bienes de la madre que contrae segundo matrimonio, por lo que recibió de su difunto marido y está obligado á reservarles; y lo mismo habrá de decirse quando el marido es el que contrae el segundo matrimonio (v. N. 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> Lec. 30 Cur. 1<sup>o</sup>)

44 Finalmente, por los gastos y suplementos hechos en la última enfermedad del difunto, en su entierro, derechos de su testamento, su publicacion y apertura y en la formacion del inventario de los bienes que dejó, tiene tambien hipoteca tácita en



esto, el que hizo los tales gastos y devengó los derechos, porque todos se reputan funerarios.

45 Además de los casos que hemos espuesto en que existe la hipoteca tácita legal especial, la tiene el que prestó dinero para fabricar, componer ó reparar casa ú otro edificio, ó para armar ó aderezar alguna nave, la tiene en cada una de estas cosas; y el que le suplió para alimentar ó pagar el trabajo á los oficiales, sirvientes y marineros que trabajaron en la nave, la tiene igualmente en los fletes (29).

46 Por el alquiler y arrendamiento de casa, tierra, viña, nave y otras cosas semejantes, y por el daño que el arrendatario les hubiere causado, tiene el que las dió en arriendo hipoteca tácita en los bienes que se hallan en la casa y en los frutos de la tierra, viña ó heredad y por los fletes de las naves en las mercaderias que conduce, bien sean del primer arrendatario los bienes, frutos y mercaderias, bien del segundo por haberse subarrendado las cosas espresadas, pues que la ley habla genérica ó industrialmente, y asi no debemos distinguir. [v. N 7 Lec. 10ª]

#### De las solemnidades de las hipotecas.

47 Con el objeto de evitar los inconvenientes que se seguian

29 LEY 28 Tit 13 P. 5.—Como aquel que presta sus dineros, para adobar, o para fazer nave, o otro edificio, ha mayor derecho en ello para ser pagado, que otro ninguno.

Naue, o casa, o otro edificio auiendo empeñado vn ome a otro, si despues desso rescibiesse de otro dineros prestados, para refazer, e guardar aquella cosa, que se non destruyesse, o non se empeorasse, e los despendiesse en pro della, entonce mayor derecho ha en ella el segundo, que presto sus dineros para mantenerla, que el primero: porque con los dineros que el dio, fue guardada la cosa, que se pudiera perder. E porende dezimos, que el deue ser pagado primeramente, maguer aquella cosa non le fuesse obligada por palabras, por aquellos dineros. E esso mismo dezimos que seria; si este que prestasse los dineros a postremas, lo fiziessse por guarnescer la naue de armas, o de las otras cosas quel fuessen y menester, o para dar a comer a los marineros, o a los gobernadores della.

de que los vendedores de casas y heredades encubrian y callaban los censos, tributos ó hipotecas que tenian, se crearon los officios de hipotecas. [30] Por Real Cedula de 9 de Mayo de

30 LEY I Tit 16 lib 10 N. R.—D. Carlos I y D.ª Juana en Toledo año de 1539 pet 11; y D. Felipe II, en Valladolid año de 1558 en las respuestas a los cap. de Cortes de 555 pet, 122.—En cada pueblo cabeza de Jurisdiccion haya libro y persona destinada para registrar todos los censos.

Por quanto nos es hecha relacion, que se excusarian muchos pleytos, 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 Jurisdiccion, haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades suso dichas; y que no se registrando dentro de seis dias despues que fueren hechos; no hagan fe, ni se Juzguen conforme a 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. (ley 3 tit 15 lib 5 R.)

LEY 2 Tit 16 lib 10 N. R.—D. Felipe V, en Madrid á consulta de 11 de diciembre de 1713.—La ley anterior se cumpla y tome razon en el libro del registro de todos los contratos de censos, compras ventas etc. baxo las penas que se expresan.

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 153ª y 1558 (ley anterior) ordenaron que en todas las ciudades, villas y lugares cabezas de partido de estos reynos hubiesse una persona que tuviesse libro en que se registrassen 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 da contratos que, pasados seis dias de su otorgamiento, no estuviessen 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 pudiesse 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 demas 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 observasse y guardasse la citada ley, si tambien para que los tribunales, Jueces ó Ministro 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 cuatro 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 acensiesse, como cada dia sucede perderse los protocélos y registros y los originales, que se tenga por original qualquier copia auténtica que de dicho registro se sacase; a fin de que se evite el grave daño que en esta parte se experimenta: y que respecto de que, para registrar todos los censos y escrituras de venta hasta aquí otorgadas, será necesario dilatado tiempo; que se señale, para los que ahora ú de aquí adelante se otorgaren los mismos seis dias de la ley, y para los que ya están 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 hubiessen de dar siempre que las partes las necesitasen; que asimismo se ordene, que se arreglen a 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 demas, con la pena del cuatro 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. 35 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 exacto 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 conformándome con lo propuesto en la citada consulta del Consejo, mando se execute así, para lo qual daré las órdenes convenientes. (aut. 21 tit. 9 lib. 3. R.)

1778 [31] se mandó que en los que se llamaban dominios de America se anotasen indispensablemente en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas, cuantas escrituras se otorgasen con hipotecas espresas y especiales sin excepcion ninguna, como son las de censos perpétuos ó al quitar, redenciones de

31 Real Cédula de 9 de Mayo de 1778.

El Rey.—Vireyes, Presidentes, Audiencias y Gobernadores de mis dominios de América e Islas Filipinas: con motivo de lo ocurrido sobre la práctica de las condiciones con que se remató por el Gobernador y Oficiales Reales de Cartagena el Oficio de Anotador de Hipotecas de aquella Capital en Don Francisco Blanco de Hermosilla, acudió su Hijo Don Juan Manuel, Sucesor en el mismo Oficio, solicitando se le cumpliesen las enunciadas condiciones del remate, ó se le devolviese su importe. Vista esta instancia con los antecedentes del asunto, lo que informó la Contaduria, y dixo mi Fiscal, me Consultó mi Consejo de las Indias en diez y nueve de Enero del corriente año su dictámen sobre la enunciada instancia, en la cual he tomado la conveniente providencia. Al mismo tiempo me hizo presente lo dispuesto en la ley 3 tit. 15 lib. 5 de la Nueva Recopilacion; el Auto Acordado de mi Consejo de Castilla Núm. 21 Tit. 9 Lib. 3 su fecha once de Diciembre de mil setecientos trece; la Pragmática de treinta y uno de Enero de mil setecientos setenta y ocho; la práctica inconcusamente observada en mi Corte, y la necesidad de que igualmente se observe en América, así por los Seglares, como por los Eclesiásticos, en atencion á los perjuicios, fraudes y otros inconvenientes que resultarian de lo contrario, y han mirado á evitar dichas Reales Disposiciones: conformándome con este Dictámen, he resuelto que en todos esos mis Dominios se anotaren indispensablemente en los respectivos Oficios de Anotadores de Hipotecas, quantas Escrituras se otorgaren con Hipotecas expresas y especiales, sin excepcion de ninguna, como son las de Censos perpétuos ó al quitar, Redenciones de ellos, Vínculos y Mayorazgos, Patronatos, Fianzas, Cartas de pago de éstas, empeños, depósitos, obligaciones, trasposos de bienes raizes, de censos ó juros, y de otras qualesquiera Hipotecas que procedan de Ventas, Cartas de dote, Donaciones ó posesiones por herencia ó sentencia. En su consecuencia os mando dispongais cada uno, en la parte que os toca, que tenga el mas puntual debido cumplimiento la expresada mi Real determinacion en el distrito que comprehende vuestra Jurisdiccion, Expidiendo á este fin las Ordenes que fueren necesarias. Fecho en Aranjuez á nueve de Mayo de mil setecientos setenta y ocho.—Yo el Rey.—Por mandado del Rey nuestro Señor.—Antonio Ventura de Taranco.



ellos, vinculos y mayorazgos, patronatos, fianzas, cartas depa-go de estas, empeños, desempeños, obligaciones, trasposos de bienes raices, de censos ó juro, y de otras cualesquier hipote-cas que procedan de ventas, de cartas de dote, donaciones ó po-sesiones por herencia ó sentencia.

48 En otra Real Cédula de 16 de Abril de 1783 [32] se man-

32 Real Cédula de 16 de Abril de 1783.

El Rey.—Virey Presidente y Oydores de mi Real Audiencia de México: En representacion de diez y seis de Febrero de mil setecientos setenta y siete hizo presente Don Antonio Ponce de Leon, Escribano de Camara y Go-bierno de mi Real Audiencia de Quito, lo conveniente que sería establecer, con la calidad de vendibles y renunciables, Oficios de Anotadores de Hipo-tecas en aquella Provincia y en las demas de mis dominios de la América, como los que de esta clase se hallan establecidos en algunos parages, me-diante las conocidas utilidades que resultarían á mi Real Erario, y al comun de mis Vasallos por la mayor seguridad de todas clases de Rentas é Hipo-tecas, evitándose tambien los muchos estelionatos y fraudes que se cometen, segun todo se comprobaba por el testimonio de los Autos que sobre el asun-to se formaron á instancia suya en aquel Tribunal. Y habiéndose visto en mi Consejo de las Indias, con lo que informó la Contaduría general, y dixe-ron mis Fiscales; y consultándome sobre ello, he resuelto se establezcan se-mejantes oficios en todas las Cabezas de Partido de aquellos mis Dominios con tal arreglo á la Ley 3 Tít. 15 Lib. 5 y auto acordado [de mi Con-sejo de Castilla de once de Diciembre de mil setecientos trece, y á mi Real Pragmática de treinta y uno de Enero de mil setecientos setenta y ocho, publicada para estos Reynos de España, haciendo las Audiencias de las respectivas designaciones de los Pueblos que se haya de establecer el tal O-ficio, y del tiempo dentro del qual deban presentarse las Escrituras para la toma de razon, mediante á que el señalado para España en la citada mi Real Pragmática (de que es copia el adjunto excmplar) no será acomodable en esos Dominios, por la diferencia tan notable que hay en las distancias de Pueblo á Pueblo. Que aunque en la misma Pragmática se previene que para que los Instrumentos anteriores á la publicacion de ella puedan tener el derecho hipotecario es necesario se registren tambien y se tome razon de ellos en las Contadurias respectivas; sin embargo atendiéndose á que serán muchos los que habrá en esos mis Dominios, y á que de consiguiente ten-drán un lucro considerable los Escribanos Anotadores con mucho gravamen de las Partes, señale cada Audiencia la cantidad que debe pagarse por la to-ma de razon de ellos, teniendo consideracion al trabajo que en esto tendrán

dó que se establecieran oficios de anotadores de hipotecas con calidad de vendibles y renunciables en todas las cabezas de partido de los espresados dominios con total arreglo á las dispo-siciones que cita (v. N. 30) haciendo las audiencias las res-pectivas designaciones de los pueblos en que se hubieran de es-tablecer tales oficios, y del tiempo dentro del cual debieran presentarse las escrituras para toma de razon.

49 En consecuencia para facilitar los medios de cumplir es-tas disposiciones, se formó una instruccion por el fiscal de ha-cienda que aprobó la audiencia, y se imprimió y circuló para su observancia. (33)

los Anotadores, y al beneficio que lograrán los interesados de poder usar del derecho hipotecario con dichos instrumentos, de que quedaran privados no tomándose la razon; de forma que ni el anotador ni las partes salgan per-judicados y que executado todo me dén las propias audiencias cuenta con justificacion que en cumplimiento y observancia de las leyes I., 13 y 14 Tít. 20 lib 7 de las de estos Reynos, se saquen á pública subasta estos Ofi-cios, con calidad de vendibles y renunciables, rematándolos en el mayor postor, con las formalidades prevenidas por las Leyes para tales casos. To-do lo qual os participo para que dispongais en la parte que os toca el pun-tual cumplimiento de esta mi real determinacion en vuestro Distrito. Da-da en Madrid á XVI de Abril de mil setecientos ochenta y tres.—Yo el Rey.—Por mandado del Rey nuestro señor.—Antonio Ventura de Ta-ranco.

[ 33 Instruccion del Fiscal de Real Hacienda de 17 de Septiembre de 1784.

En cuya visita el Fiscal de Real Hacienda Don Ramon de Posada, pro-moviendo la práctica de estas Soberanas resoluciones, con respuesta de diez y siete de Septiembre inmediato presentó una Instruccion en que despues de referir á la letra las Reales Disposiciones preinsertas, dice así: “Estan-do dispuesto por la expresada Ley 3 Tít. 15 Lib. 5 de la Recopilacion de Castilla y Auto Acordado 21 Tít. 9 Lib. 3 se registren los Instrumentos de Censos y Tributos, Rentas de bienes raices, y generalmente todos los que contengan especial, señalada y expresa Hipoteca de tales bienes, se estima en las dos Reales Cédulas copiadas por indispensablemente necesaria su ob-servancia en esta Nueva España con las especificaciones que contienen; y considerando que no haber tenido hasta ahora cumplido efecto las Reales



Disposiciones que tratan del asunto, pudo dimanar de no haber facilitado los medios para la execucion, se establece lo siguiente:"

I. Se tendrán por criados en calidad de vendibles y renunciabiles los Oficios de Escribanos Anotadores de Hipotecas en todas las Ciudades y Villas de esta Nueva España, sean ó no Cabezas de Jurisdiccion. En las Ciudades de Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanaxoato, Valladolid y Villas de Cuernavaca, Orizava y Córdoba, serán distintos de los Escribanos de Ayuntamiento los Anotadores de Hipotecas: en las demas del Reyno se unirán estos Oficios á los Públicos de Ayuntamiento ó de las respectivas Jurisdicciones.

II. En los demás Pueblos Cabezas de Jurisdiccion se entenderán tambien creados y erigidos los Oficios de Anotadores, pero unidos á las Escribanías públicas; y el Territorio asignado á unos y otros se entenderá si no hay en la Jurisdiccion, Villa ó Ciudad todo el que comprehenda aquella; si la hay, se excluye del Partido del de la cabecera el Territorio que corresponde al Tenientazgo de la Villa ó Ciudad que debe ser para el Escribano Anotador que ha de haber en éstas.

III. Siendo como son estos Oficios vendibles y renunciabiles, se avaluarán, pregonarán y rematarán por disposicion de la Superintendencia general de la Real Hacienda en los mismos términos que se practica en los demas de esta clase.

IV. Debiéndose desde luego tener por criados y erigidos los Oficios vendibles y renunciabiles de Escribanos Anotadores, y ponerse sin dilacion en uso y exercicio los registros y tomas de razon de las escrituras é Instrumentos que contengan hipoteca especial señalada y expresa: los Escribanos de Ayuntamiento que lo esten executando, continuarán haciendo registros hasta que se libren los títulos á los Escribanos anotadores en los parages en que deben ser distintos de los de cabildo y donde no los hay actualmente siendo de los unidos á las Escribanías de Ayuntamiento ó públicas deberán las Justicias como Receptores luego que reciban la orden de S. E. para la publicacion, habilitar en las cabezas Ciudades y Villas de su Jurisdiccion donde ha de haber escribano anotador, el Libro correspondiente en los términos que se dirá, y registrar y tomar en él las razones arreglandose en los derechos al Arancel, llevando cuenta y razon de lo que estos sumen y lo que gasten para que se les diga por S. E. lo que han de hacer con el sobrante.

V. Quando por muerte del Escribano Anotador, dexacion, suspension, separacion ó privacion del oficio que no se puede servir por Teniente, vacase en lo sucesivo, deberán las Justicias dar cuenta inmediatamente á S. E., hacerse cargo de los Libros, y registrar, tomar razon y anotar los Instrumentos como Jueces Receptores, llevando la cuenta y razon de que trata el párrafo antecedente para el fin que expresa.

VI. Será obligacion de los Escribanos, Anotadores y Justicias Receptores en defecto de aquellos tener, ya sea en un Libro ó en muchos, Registros separados de cada uno de los Pueblos de su Distrito con la Inscriccion correspondiente, y de modo que con distincion y claridad se tome la razon respectiva á el Pueblo en que estuvieren situados los bienes raices, ó tenidos por tales hipotecados, distribuyendo los Asientos por años para que facilmente pueda hallarse la noticia de las Cargas, enquadernándolos y foliándolos en la misma forma que los Escribanos lo practican con sus Protocolos: y si los

bienes raices ó tenidos por tales, estuvieren situados en distintos Pueblos, Distritos ó Partidos, se registrarán en cada uno el Instrumento en que se hipotequen.

VII. Luego que el Escribano originario remita algun Instrumento que tenga *Hipoteca especial* de bienes, lo reconocerá, registrará y tomará la razon el Escribano Anotador dentro de veinte y quatro horas para evitar molestias y dilaciones á los Interesados, y dentro de tres dias si el Instrumento fuere antiguo y anterior á la publicacion de las Reales Cédulas citadas; y no cumpliéndolo incurrirá en las penas de privacion de oficio, de los daños, y quatro tanto que impone á los Jueces, el Auto Acordado citado, y serán responsables en las Residencias.

VIII. El Instrumento que se ha de exhibir en el Oficio de Hipotecas ha de ser la primera copia que diere el Escribano ó Juez Receptor ante quien se haya otorgado, que es la 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, expresándolo así, se tomará de ella la razon.

IX. La toma de razon ha de estar reducida á referir la data o fecha del Instrumento, nombre del Escribano ó Juez Receptor ante quien se otorgó, con expresion de si lo es Real solamente; Público, del Número ó Provincia; de los Otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligacion ó fundacion: diciendo si es Imposicion, Venta, Fianza, Vínculo ú otro gravamen de esta clase; y los bienes raices gravados ó hipotecados que contiene el Instrumento con expresion de sus nombres, cavidas, situaciones y linderos en la misma forma que se exprese en los Instrumentos; entendiéndose por bienes raices las Casas, Heredades y otros inherentes al suelo, los Censos, Oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravámen ó constituir Hipotecas.

X. Executado el Registro podrá el Escribano Anotador en el Instrumento exhibido la nota siguiente: *Tomada la razon en el Libro de Hipotecas de la Ciudad, Villa ó Pueblo tal, al folio tantos, el dia de hoy; y concluírá con la fecha; la autorizará con firma entera, y los Jueces Receptores con firma y Testigos de asistencia: devolverá el Instrumento á la Parte, á fin de que si el Interesado quisiere exhibirle al Escribano originario ante quien se otorgó para que anote en el Protocolo estar tomada la razon, lo pueda hacer; el qual esté obligado á advertirlo en dicho Protocolo, sin llevar por esto derechos.*

XI. Quando se llevare á registrar y anotar Instrumento de redencion de Censo ó liberacion de la Hipoteca ó Fianzas si se hallare la obligacion o imposicion en los Registros del Libro 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.

XII. Quando se pidiere al Oficio de Hipotecas alguna apuntacion extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, podrá el Escribano anotador darla simplemente ó por certificacion autorizada sin necesidad de que intervenga decreto judicial por ahorrar costos.

XIII. Para facilitar el hallazgo de las cargas ó liberaciones tendrá el