

Escribano anotador un libro Indice ó Repertorio general en el qual por las letras del Abecedario se vayan asentando los nombres de los impondores de las Hipotecas, de los pagos, Distritos ó Parroquias en que están 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 Indice en la letra a que corresponda el nombre de la persona, y en letra inicial correspondiente a la Heredad, pago, Distrito ó Parroquia se hará igual reclamo.

XIV. En México, Nueva Veracruz y Guanaxoato se pagará al Escribano Anotador por el Registro de Escrituras de Hipotecas sin diferencia de comunidades de hojas que contenga el Instrumento ni otra, un peso: por la cancelacion y razon que se pone al margen se pagará un peso, dandose por la Parte razon del año y mes, pero no dandose razon del año, pagarán dos pesos por los testimonios de los Censos, hipotecas, y gravámenes que reportan los bienes raices, ó tenidos por tales: llevarán un peso de cada partida de las que costaren en los Libros; y no habiendo alguna, llevarán veinte reales. Por el reconocimiento de los Títulos de las Fincas para reducir á partida el Registro, sus términos, linderos, situacion y origen, llevarán á razon de tres granos por foja, sin incluir ni cargar lo de la Escritura, con tal que no baxen sus derechos por el reconocimiento de un peso.

XV. En los demas Partidos foráneos llevarán los Escribanos Anotadores conforme al Auto acordado de esta Real audiencia de diez y ocho de Julio do mil setecientos ochenta y tres, por el Registro de cada Escritura cinco reales: por las cancelaciones y razones, señalando la Parte el año, cinco reales; y no señalándole, diez; por los Testimonios cinco reales por cada partida, y no hallándose alguna, doce y medio reales: y por el registro de los Títulos á dos granos por foja, con tal que no baxen sus derechos por esta razon de cinco reales, sin incluir ni cargar el reconocimiento de las foxas de la Escritura, cuyos derechos se anotarán unos y otros Escribanos Anotadores en el Instrumento ó Certificacion que entreguen á la Parte.

XVI. Todos los escribanos y Justicias ante quienes como Jueces Receptores se otorguen Escrituras en que se hipotequen especial, señalada y expresamente bienes raices, ó tenidos por tales, deberán hacer en los Instrumentos la advertencia de que se ha de tomar la razon dentro del preciso término de seis dias, si el otorgamiento fuese en la Ciudad, Villa ó Pueblo donde reside el Anotador y dentro de un mes si fuese en parage del partido: y si se otorgasen fuera del Partido, distando del lugar del otorgamiento mas de cien leguas; a mas del termino expresado de un mes, tendrán el correspondiente á razon de cuatro leguas por dia; pena de privacion de oficio, daños y quatro tanto, como está dispuesto en cuanto á los Jueces por el auto acordado citado, y de que se les hará cargo en la Residencia, lo que se expresará en los títulos que se libren, y pases que se les den.

XVII. Como la conservacion de los documentos públicos importa tanto al Estado todos los Escribanos deberán evitar á las Justicias de los Partidos respectivos, una Matricula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año en que haya hipotecas especiales para que sacando copia el Escribano Anotador de las que tocan á su Partido, se guarde la lista original en la Escribanía de Ayuntamiento y no habiéndola, en el Ofi-

público de la Jurisdiccion; y por este Indice anual podrá el Escribano Anotador reconocer si ha habido omision en traer al Registro algun Instrumento de que debiese tomarse razon.

XVIII. Los Libros de Registros se han de guardar precisamente en las Casas de Ayuntamiento; y no habiéndolas, en las Casas Reales, como los documentos de los Oficiales públicos: y á su pérdida, extravío ó robo serán responsables, no solamente los Escribanos Anotadores, sino tambien la Justicia y Regimiento, á quienes se hará cargo en la Residencia.

XIX. Para castigar los excesos, delitos, omisiones ó descuidos del Escribano Anotador en el uso y exercicio de su oficio, serán Jueces á prevencion el Ordinario del Territorio, el Justicia del Partido, y aquel ante quien se presente el Instrumento.

XX. No registrándose dentro de los tiempos señalados las Escrituras é Instrumentos públicos en que se hipotequen *señalada, especial y expresamente Bienes raices, ó tenidos por tales*, no harán fe 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 los Jueces y Ministros que contravengan incurrirán en las penas de privacion de Oficio, y de daños, con el quatro tanto que previene el Auto acordado citado.

XXI. Las Escrituras de las qualidades susodichas que se hayan otorgado antes de la publicacion que se ha de hacer de las dos Reales Cédulas citadas y Resoluciones consiguientes, se registrarán antes de presentarse en juicio para el efecto de perseguir las Hipotecas ó Fincas gravadas; pero siempre las preferirán las que estén registradas anteriormente, aunque sean posteriores en fecha; y sin preceder la circunstancia del Registro, ningun Juez podrá juzgar por ella, ni harán fe para dicho efecto, aunque la hagan para otros fines diversos de la persecucion de las Hipotecas, ó verificacion del gravamen de las Fincas, baxo de las penas expresadas en el párrafo XX. á los Jueces y Ministros que contravengan.

XXII. Solo se registrarán y tomará razon de las Escrituras é Instrumentos en que haya *Hipoteca expresa, especial y señalada de Bienes raices ó tenidos por tales; y no de las Escrituras en que se hipotequen generalmente Bienes raices, los tenidos por tales, muebles, semovientes, sueldos ó salarios en general, Personas ó qualesquiera otra cosa*; pena al Escribano Anotador que registre ó tome razon de Instrumentos de Hipotecas generales, de veinte y cinco pesos por cada una, aplicados conforme á la Ley, y en caso de reincidencia, de privacion perpetua de oficio.

XXIII. La toma de razon y registro de los Instrumentos indicados ha de ser una cláusula general y precisa en ellos, cuyo defecto vicie la sustanciacion del acto en quanto á la persecucion de las Hipotecas, que de lo contrario no se entiendan constituidas: lo que se expresará en los Títulos que se libren de Escribanos Anotadores, en los Pases de Reales Cédulas de Escribanos Reales, en los Títulos de Escribanos Públicos de Ayuntamiento del Número ó Provincia, y se ha de prevenir en las Comisiones que se libren para las Visitas ó residencias, y en los Pases de las que vengán del Real y Supremo Consejo, para que se hagan á los Residenciados los cargos respectivos, haciéndose sobre esto pregunta separada.

XXIV. Se imprimirán á costa del Ramo de Justicia, y en su defecto del de Penas de Cámara, dos mil Exemplares, mas ó menos que contenga por

este órden la Ley 3 Tit. 15 Lib. 5 y el Auto acordado 21 Tit. 9 Lib. 3 de la Recopilacion de Castilla: las Reales Cédulas de 9 de Mayo de mil setecientos setenta y ocho, y diez y seis de Abril de mil setecientos ochenta y tres; la presente Instruccion; la Respuesta del Fiscal de esta fecha, y lo que V. A. resuelva: y se enviarán por S. E. á cada Justicia de esta Nueva España dos Exemplares con las órdenes respectivas para que se publique por Bando, lo que tambien se hará en esta Capital; y uno de los Exemplares servirá para principio de cada uno de los primeros Libros de Escribanos Anotadores, y el otro para que se archive en los Oficios públicos de las Jurisdicciones.

XXV. Se enviarán tambien dos Exemplares á cada uno de los Illmos. Señores Arzobispos y Obispos de esta Nueva España, con Oficios de ruego y encargo para su inteligencia y cumplimiento en la parte que les toque.

XXVI. Tambien se enviarán á esta Real Sala, con Oficio, dos Exemplares para que se archiven en las dos Escribanías de Cámara; otros al Real Tribunal de Cuentas; al de la Fé; dos á la Nobilísima Ciudad, á fin de que se archive uno, y se ponga otro por principio del Libro de Hipotecas que debe formarse de nuevo; al Real Tribunal del Consulado; al general de Minería; al de la Acordada; á estas Caxas Reales; á las Direcciones generales de Tabaco, Alcabalas, Pólvera y Naypes; al Superintendente de esta Real Aduana; al Juzgado Privativo de Lanzas y Media anata; al del Estado y Marquesado del Valle; al de Bienes de Difuntos; á cada uno de los Juzgados de Provincia; y por último se archivará uno en la Secretaría del Vireynato, Oficios del Superior Gobierno, y Escribanías de Cámara de esta Real Audiencia.

XXVII. Se repartirán Exemplares á cada uno de los Señores Regentes, Oidores, Alcaldes de Corte, Asesor general del Vireynato, Auditor de guerra y Fiscales: y de los que queden, se reservarán ciento para que se puedan vender por precio determinado á los que se despachen en los Oficios de Escribanos Anotadores, y los quieran, y los restantes á los que soliciten comprarlos; enterándose su producto al Ramo de que se haya costado la impresion. México diez y siete de Septiembre de mil setecientos ochenta y quatro.—Ramon de Posada.—Y su respuesta es de este tenor.

Muy poderoso señor:—Vuestro Fiscal de Real Hacienda dice: Que es muy importante al Real Erario y al bien del Público se pongan en ejecucion las reales cédulas de nueve de Mayo de mil setecientos setenta y ocho, y diez y seis de Abril de mil setecientos ochenta y tres, que tratan del establecimiento y arreglo de los Oficios de Hipotecas. A este fin el Fiscal se ha tomado el trabajo de formar la Instruccion que presenta con esta fecha, y vuestra Alteza en su vista se servirá aprobar, añadir ó quitar lo que sea de su agrado. Para la mas fácil execucion de las cédulas reales citadas y para que se consigan los altos fines del soberano, debe tenerse presente que ha sido y es abuso perjudicial registrar los Instrumentos de Hipotecas generales aunque recaigan sobre bienes indeterminados. La ley 3 Tit. 15 lib. 5 de la Recopilacion de Castilla, que es la primera disposicion Real que hay sobre Registros de Escrituras, explica con claridad, que los Instrumentos que solamente se han de anotar ó registrar son los que contienen Hipotecas especiales de Casas y Heredades. El Auto acordado de Castilla citado procede en el mismo concepto: la Instruccion que se inserta y aprueba en la

Ley 14 Tit. 15 Lib. 5 de la Recopilacion de aquellos Reynos, empieza por estas palabras: *Estando dispuesto por la ley 3 Tit. 15 Lib. 5 de la Recopilacion y Auto acordado 21 Tit. 9 lib. 3 se registren los instrumentos de Censos y tributos, ventas de bienes raíces, y generalmente todos aquellos que contengan especial Hipoteca ó gravámen de tales bienes.* En el Número 1 expresa la instruccion real citada. Y si las Hipotecas estuvieren situadas en distintos Pueblos: :: En el 4 se previene que se diga en el Registro: *Si es Imposicion, Venta, Fianza, Vínculo, ú otro gravámen de esta clase, y los Bienes raíces ó hipotecados que contiene el Instrumento;* y sigue declarando quales deben tenerse por raíces, cuya explicacion sería inutil, si se trata de que se registrasen las Escrituras de Hipotecas generales. En el Número 2 de la Resolucion Real que incluye la ley citada se previene, que en los Libros de Hipotecas se tome la razon de todos los Instrumentos de imposiciones, Ventas y Redenciones de Censos, Tributos, Ventas de Bienes raíces 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 contengan especial y expresa Hipoteca ó gravámen con expresion de ellos, ó su liberacion ó redencion.

En la Real Cédula citada de nueve de Mayo de mil setecientos setenta y ochose ve este periodo: *He resuelto que en todos esos mis dominios se anoten indispensablemente en los respectivos Oficios de anotadores de hipotecas cuantas escrituras se otorgaren con Hipotecas expresas y especiales.*

Por estos fundamentos erree el Fiscal, que solo deben registrarse las Escrituras ó Instrumentos en que se hipotequen especial, señalada y expresamente Bienes raíces, ó los que sean tenidos por tales, y no las que contengan Hipotecas generales, aunque sean de Bienes raíces; y menos de muebles ó semovientes: de tal modo, que aun quando en un mismo Instrumento hay Hipoteca especial, señalada y expresa de Bienes raíces ó tenidos por tales, é Hipoteca general de los demas, el Registro de los primeros no debe influir ni tener efecto alguno en los hipotecados generalmente, sucediendo en quanto á ellos lo mismo que si no se hubiera registrado la Escritura. V. A. se servirá resolverlo así, mandando se haga saber al Fiscal para usar de los recursos que gradúe convenientes al beneficio del Real Erario y causa pública. Resuelto por V. A. lo que gradúe justo sobre los puntos expresados se servirá mandar se proceda con la posible brevedad á su execucion, y se saquen tres Testimonios íntegros y á la letra de todo el Expediente, de los quales uno se pase con Vilete á vuestro Exmo. Virey para que disponga su publicacion por Bando en esta Capital, Jurisdicciones y Partidos de á fuera, y pueda resolver lo que convenga para los Avalúos, Pregones y Remates de los Oficios expresados de Escribanos Anotadores. Los otros dos Testimonios para que se dé cuenta á S. M. en su Real y Supremo Consejo de Indias por principal y duplicado, con la justificacion que se manda en la Cédula Real citada de diez y seis de Abril de mil setecientos ochenta y tres. México diez y siete de Septiembre de mil setecientos ochenta y quatro—Posada.

Y en vista de todo acordó esta Real Audiencia el auto del tenor siguiente:

“En la Ciudad de México á veinte y siete de Septiembre de mil setecientos ochenta y quatro, estando en acuerdo los Señores Presidente, Regente y Oidores de la Real Audiencia de Nueva España: En vista del Expediente

formado sobre el establecimiento del Oficio de Anotador de Hipotecas en las Cabezas de Partido, de lo expuesto por el Fiscal de S. M. en su Respuesta de diez y siete de Septiembre próximo anterior, á que acompañó la Instrucción que formó, y consta de veinte y siete artículos, para el cumplimiento de las Reales Cédulas de nueve de Mayo de setenta y ocho, y diez y seis de Abril de ochenta y tres, y de lo demás que ver convino dixerón: que aprobaban y aprobaron la referida Instrucción que presentó el Fiscal de Real Hacienda con fecha de diez y siete del corriente; con calidad de que lo contenido en el Artículo Núm. 1 de ella, se haya de entender quando llegue el caso de que vaquen los Oficios de Escribanos Públicos y de Cabillo, para que entonces se beneficien unidos con el de Anotador de Hipotecas, á menos que los que en la actualidad sirven aquellos se avengan desde luego á hacer postura á estos, ó á tomarlos por su valúo; pero sin perjuicio de servirlos en el entretanto con arreglo á lo que se dirá cerca del Cap. IV. y es que los Escribanos perciban por ahora para sí todos los derechos, en consideracion á su tenuidad, trabajo que les ha de ocasionar este nuevo establecimiento, y para que lo procuren con todo zelo, amor y empeño, con obligacion de llevar cuenta y razon de ellos, á fin de que se forme idea de su valor. Que en el artículo VI, se añada que tambien se han de tomar en cada Pueblo, Distrito ó Partido las razones correspondientes. En quanto al 16 se declara que el termino para el registro de las Escrituras que se otorguen fuera del Lugar donde residiere el Anotador, haya de ser, á mas de los seis dias que previene la Ley, el que se necesite para ocurrir á la Cabececa, regulándose á razon de quatro leguas por dia; y que lo que se expresa relativo á los Escribanos y Justicias, ha de correr sin perjuicio de lo que se resuelve en el artículo VII. Y respecto a que ni por la Ley, Auto acordado ni por Instrucción de los Fiscales del Supremo Consejo se manda ó dispone cosa alguna en razon de las Hipotecas generales se declara no deberse registrar por ahora mientras que S. M. otra cosa resuelva en vista del Testimonio de este Espediente con que se le ha de dar cuenta; y por consiguiente no deber correr lo que tocante á esto se dice en el artículo XXII. Que lo que se propone por el XXIV. corra, entendiéndose que los Exemplares y Cordilleras para publicacion del Bando, se han de remitir por esta Real Audiencia á los Justicias de su distrito, por estarle cometido el cumplimiento de dichas Reales Cédulas por haber en ella la constancia de su recibo, y por evitar los embarazos é inconvenientes que resultarían de dividirse en distintos Oficios los documentos respectivos ó asuntos de tanta gravedad é importancia como el de que se trata. Y se manda se observen todos los demás Capítulos que contiene la referida instrucción, como conforme á la Ley, Auto acordado, y á la que se inserta formada y firmada por los Fiscales del Supremo Consejo, que se incluye en la Real Cédula dada en el Pardo á treinta y uno de Enero de mil setecientos setenta y ocho; y que en lo demás que no sea contrario á las precedentes modificaciones y Declaraciones, se haga como pide el Fiscal en su Respuesta de la citada fecha. Y así lo proveyeron y rubricaron los Señores Regente Herrera.—Oydores Villa Urrutia.—Layando.—Guevara.—Galdeano.—Urizar.—Joseph Mariano Villaseca." Por tanto, y atendiendo á lo que importa que se observe, guarde y cumpla todo lo dispuesto en la expresada Ley y demás Reales Resoluciones preinsertas, hemos tenido á bien mandar se publiquen por Bando en esta Capital y demás Ciudades, Villas y Cabeceras de Partido del distrito de es-

ta Real Audiencia, á fin de que llegue á noticia de todos, y que por cada uno en la parte que le toque se guarde y observe con la debida exactitud, conforme á las modificaciones y Declaraciones hechas en el Auto inserto, pasándose los correspondientes Exemplares en la forma de estilo, conforme á los Capítulos 24, 25, 26, y 27 de la Instrucción del Fiscal de Real Hacienda, para que se tengan siempre presentes. Dado en la Ciudad de México á ocho de Noviembre de mil setecientos ochenta y quatro.—Vicente de Herrera.—Antonio de Villa Urrutia.—Ruperto Vicente de Luyando.—Baltasar Ladron de Guevara.—Joaquin Galdeano.—Joseph Antonio de Uriza.—Por mandado de la Real Audiencia.—Joseph Mariano Villaseca.

LEY 3 Tit. 16 Lib. 10 N. R.—D. Carlos III. en el Pardo por pragmática de 31 de Enero publicada en Madrid á 5 de Feb de 1678, con la instrucción inserta en 14 de Agosto del 1767.—Establecimiento del Oficio de hipotecas en las cabezas de partido de todo el Reyno, á cargo de los Escribanos de Ayuntamiento.

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 esperimentó en este tiempo que en los tribunales y Juzgados se admitan indistintamente, contra lo dispuesto en la citada ley; así los instrumentos y escrituras registradas, y tomada la razon por la contaduria, como las que no tenían este indispensable requisito; aumentandose cada dia, á causa de la inobservancia, 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 1613 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 examinado en él tomados informes de las chancillerías y Audiencias y 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 esplicacion 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 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 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 facilmente pueda hallarse la noticia de las cargas; enquadernandolos y fo-

liandolos 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 rayces, ó considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes, escrituras de mayorazgos ú otra obra pia, y generalmente todos los que tengan especial y espesa hipoteca ó gravámen con expresion de ellos, ó su liberacion y redencion.

2 Luego que el escribano originario remite algun instrumento que contenga hipoteca, le reconocerá y tomará la razon el Escribano de Cabildo dentro de veynete 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 cumpliendo en este término le castigarán 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 autenticas 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 juyzio, 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 verificacion 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 cuando por pérdida ó extravio 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 á fecha de instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligacion ó fundacion, diciendo si es imposicion venta, fianzavinculo, ú otro gravámen de esta clase y los bienes raices, 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 raices, 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 y debolverá, 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 y 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 la cargas que constaren en sus registros, la podrá dar simplemente, ó por certificación 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 están 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 este á los Reales aranceles, en quanto tratan de las copias de instrumentos que dan los Escribanos de sus protocolos: los quales derechos se deberán anotar en el instrumento ó certificación 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 fuere en la capital, y dentro de un mes, si fuere en pueblo de 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 la 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 matrícula 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 de 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, elegirá 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 comunicarán 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 la Secretaría 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 haer fe contra las hipotecas, ni usar las partes judicialmente para perseguirlas, sin que proceda 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 vicie 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 corresponda (2 y 3).

[2] Por auto acord. del Consejo de 28 de Enero, y consiguiente circ. de 23 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 e

LEY 4 Tit 16 Lib. 10 N. R.—D. Carlos III. por res. á cons. de 27 de Sep. de 1777, y céd. del Consejo de 10 de Marzo de 78.—Toma de razon de todas las escrituras ó hipotecas de donaciones piadosas, y ampliacion del término para ella.

1 Declaro, que de las escrituras ó 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 esta de balde.

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 conocimiento 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 están 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 desórden.

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. R. R. Arzobispos, RR. Obispos y demas Prelados de estos mis Reynos, que indistintamente precisen á los Colectores morosos, á que sin dilacion acudan á evacuar 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.

término asignado en este auto, para que dentro de él se tomase la razon en la Contaduría de hipotecas de la escrituras de censos en la forma prevenida en ella.

## De la extincion de la prenda é hipoteca.

50 La prenda é hipoteca como accesorias se acaban por todos los modos, que se estingue ó termina la obligacion principal. Hay sin embargo casos en que conservándose ésta se acababan aquellas 1º si se pierde ó consume del todo la prenda sin culpa del deudor, segun el axioma: *Los deudores de cierta especie se libertan por perecer ésta sin culpa suya.* Se dice si se pierde ó consume del todo, porque si quedare algo de la cosa, aunque hubiere mudado de estado, se conserva en lo que quedare.

51 Sila cosa hipotecada pereciere por culpa del acreedor, deberá restituírle el precio de ella al deudor en los términos que señala el derecho. [34] 2º Por satisfaccion de la deu-

8 Para todo ello vengo en prorogar por tres años mas el término prefijado en la citada Real pragmática de 31 de Enero de 1768 (*ley anterior*), que han de correr y contarse desde el dia de la fecha de esta mi cédula.

34 LEY 19 Tit. 13 P. 5.—De la cosa que fue dada a peños, si despues que fue demandada en juicio, fue traspuesta, o perdida, o empeorada, como se deve tornar a pechar.

Seviendo vn ome tenedor de vna cosa, diciendo otro alguno, que aquella cosa que gela empeñara aquel cuya era; si despues que gelo ouiesse prouado, aquel que fuesse tenedor della engañosamente la traspusiesse, diciendo que le non podia auer; estonce el judgador deve mandar al que la demanda, que jure quanto daño, o menoscabo le viene, porque non le entrego aquella cosa. E por quanto jurare, deve mandar al otro, que gelo peche con la debda que le deuia. Pero el Alcalde deve primeramente tassar la estimacion del tal daño, o menoscabo, ante que otorgue la jura a la otra parte. Mas si acaesciesse que la cosa empeñada se perdiesse, por culpa de aquel que era tenedor della, e non por engaño que el fiziesse, entonce non le deve mandar pechar, mas de aquello que auia sobre ella. E si por auentura non fuesse la cosa traspuesta engañosamente, nin perpida por culpa del que la tenia, mas seyendo tenedor non la quisiesse entregar; estonce en su escogencia

es, del que la demanda, de jurar por ella, segun que es sobredicho, e pechargela ha con los daños, e los menoscabos; o de pedir al Jugador, que gela tuelga por fuerça, e que le entregue della. Mas si la cosa fuesse en taglar, que auiendo voluntad de la dar, non lo pudiesse fazer; entonce non lo deve condenar en ninguna de las maneras sobredichas, pues que por su engaño no fue traspuesta. Mas deve tomar tal recabdo del, que la aduzga a algun dia señalado, e la entregue a aquel que la tenia en peños, o que pague la debda, que el otro auia sobre ella. Esso mismo dezimos que deve ser guardado en todas las cosas sobredichas en esta ley, si alguna dellas fiziesse aquel mismo, que ouiesse empeñado la cosa.

LEY 20 Tit. 13 P. 5.—Como, si algunos de aquellos que tienen las cosas a peños, las pierden, o se emperan por su culpa, las deuen pechar

Gran femencia deve poner en guardar la cosa, todo ome que la recibe en peños; de guisa, que per su culpa, nin por su negligencia, no se pierda, nin se empeore. E para esto ser bien guardado, ha menester que non vse los peños, nin se sirua dellos el que los tiene. Fueras ende, si lo fiziere en buena manera, de guisa, que non valan porende menos. E aun esto, que lo fagan con plazer, e con mandado de aquellos cuyos son. Ca los peños principalmente son dados, por auer seguridad de lo que dan sobre ellos, aquellos que los reciben por peños, e non por vsar dellos. E porende dezimos, quo si alguno contra esto fiziere, e la cosa empeñada se perdiesse, o se empeorasse, vsando della contra voluntad del señor della, o si de otra manera le viniessse este daño por culpa, o por negligencia de aquel que la tiene en peños: que es tenuto de la pechar. Mas si acaesciesse la perdida, o el empeoramiento en la cosa empeñada por ocasion, e non por culpa; ni por engaño que fiziesse aquel que la tenia a peños, non sería tenuto de la pechar. Ante dezimos, que aquel cuya era, es tenuto de dar al otro la debda que ouiesse sobre ella. Pero este que tomo la cosa a peños, deve prouar la ocasion, por que dize que se perdio la cosa. E prouandola, es quito de la demanda, e deve cobrar lo que dio, assi como de suso es dicho. Fueras ende, si el otro cuya era la cosa, prouasse que la ocasion auiniera por culpa del que tenia la cosa a peños. Ca entonce como quier que deve cobrar su debda; tenuto es de pechar la cosa: pues que se perdio por ocasion que auino por su culpa.

LEY 36 Tit. 13 P. 5.—Si la cosa empeñada se pierde, o se empeora, como se deve descontar de la debda el daño que auiniera.

Empeorandose la cosa empeñada por culpa, o por negligencia de aquel que la tiene a peños, si tanto fuere el empeoramiento, quanto es el debdo que auia sobre ella, pierde porende el derecho que auia en el peño; e si fue

da. [35] 3º por la prescripcion de treinta años segun la ley de la Nov. [v. N. 35 Lec. 7ª de este 2º Cur.] y no por la de diez ó veinte, como estaba establecido por el Código de las partidas [36]

menos, deue ser descontado del debdo, quanto fuer el empeoramiento. E si la peoria fuer mayor que el debdo, deue perder aquello que auia sobre la cosa empeñada. E pechar sobre esto al señor de la cosa, el daño que y acaesciere por razon del empeoramiento. E aun dezimos, que si la cosa empeñada fuer sierua, e vsare mal della aquel que la recibe a peños, faziendole ganar algo por su cuerpo, metiendola en la puteria; que deue perder otrosi el derecho que auia en tal peño. Esso mismo seria, si la apremiasse, faziendole el fazer alguna cosa otra desaguizada contra voluntad del señor della.

35 LEY 38 Tit. 13 P. 5.—Por que razones se desate la obligacion del peño.

Desatase la obligacion que es fecha sobre los peños, luego que aquel que los empeño pague lo que deue, a aquel que los ha empeñado. Otrosi dezimos, que seria esto mismo si el debdor quisiesse pagar el debdo, e el otro non lo quisiesse recibir; e fiziesse afrenta desto ante omes buenos, e sellasse con su sello los dineros e los pusiesse en guarda de algun lugar religioso, o de algun ome bueno. Otrosi dezimos, que auiendo algun ome empeñado su cosa a otro, si despues el Judgador condemnare por alguna razon a aquel cosa; e el Juez queriendo cumplir su juyzio, non falla otra cosa de los bienes del condenado de que faga la entrega a aquel por que dio la sentencia; que bien lo puede entregar en aquella cosa misma que auia empeñada, si valiere mas de aquello que el otro auia sobre ella, maguer non quiera a aquel a quien era obligada primero: e deuesse vender este peño en almoneda, e del precio del ha de ser pagado el que primero la rescibio en peños, e lo demas deue dar a aquel por quien es dada la sentencia.

36 LEY 27 Tit. 29 P. 3.—Como el que tiene la cosa a peños, puede perder por tiempo el derecho que y a.

A peños teniendo algun ome alguna cosa de otro, qualquier que fuesse, mueble, o rayz, si despues que fuesse empeñada a vno, passasse a otro por compra, o por alguna otra derecha razon, e este, despues que la ouiesse assi

4º se estingue tambien por la remision espresa ó tácita que de ella haga el acreedor.

52 Hay remision espresa quando interviene pacto para que la cosa no continúe sujeta á prenda ó hipoteca [37]. Hay re-

fuesse tenedor della diez años a buena fe, seyendo en la tierra aquel que la tenia a peños, o veynte seyendo en otra parte; si en todo este tiempo non le fuesse demandada en juyzio, ganarla y a, e perderia el otro, que la tenia empeñada, el derecho que auia sobre ella. E si por aventura este a quien passasse la cosa assi como sobre dicho es; ouiesse mala fe en rescibindola, sabiendo que era empeñada, e aquel que la enagenaua non auia derecho de lo fazer; estonce non la podria ganar por menor tiempo de treynta años: mas si treynta años fuesse tenedor della, que gela non demandasse aquel que la tenia a peños, ganarla y a por este tiempo, e perderia el otro que la tenia a peño, el derecho que auia sobre ella. Mas si acaciesse, que la cosa empeñada touiesse el señor della, o su heredero, o otro alguno a quien la ouiesse el mismo obligado otra vez despues desto, ninguno dellos non la podria ganar por menor tiempo de quarenta años.

LEY 39 Tit. 13 P. 5.—Por quanto tiempo pierde ome el derecho que ha en la cosa que tiene a peños si la non demanda al tiempo que el derecho manda.

Obligan a las vegadas los omes vnos a otros algunas cosas en peños, e non los entregan dellas, e despues acaesce que las enagenan a otri. En tal razon como esta dezimos, que si aquel a quien fue tal cosa como esta empeñada, non la demandasse a los tenedores della, fasta diez años seyendo en la tierra, o non seyendo en ella fasta veinte años, que dende adelante non la podria demandar. Fuera ende, si aquel a quien fuesse dada, o vendida la cosa, la rescibiesse sabiendo que era empeñada a otro, ca entonce, bien la podria demandar aquel a quien fue obligada primeramente, fasta treinta años. Otrosi dezimos, que si aquel a quien fue empeñada la cosa, non le seyendo entregada, assi como sobredicho es, non la demandasse el, o sus herederos, a aquel a quien gela empeño, o a sus herederos; fasta quarenta años que dende adelante non la podria demandar, que gela entregassen por razon de peño; maguer que el que la empeño sea tenedor della.

37 LEY 40 Tit. 13 P. 5.—En que manera se desata el derecho que el ome ha en el peño, por palabra, o callando.

Paladinamente por palabras, o callando, puede el ome quitar el derecho que ha sobre el peño. E por palabras seria, como si dixesse aquel a quien