

esto no es redencion ó liberacion de carga que la finca tenga sobre si, sino compra del suelo, por cuyo disfrute la pagó hasta entonces el enfiteuta como si lo tuviera arrendado. Por esta razon, y porque el suelo admite gravámen, y puede estar hipotecado ó enagenado, ó no ser del que se titula dueño, y haber lesion en la regulacion y deduccion de las cincuentenas y capital, la extendí con las cláusulas que contiene, no contentándome con las de una mera y simple redencion de censo consignativo ó de otro gravámen, como sé que lo hacen muchos, porque á mas de ser esto impropio, me pareció quedar mas seguro el enfiteuta, y no se deben confundir unos contratos con otros, sino distinguir la naturaleza de cada uno, y con arreglo á ella ordenar las cláusulas concernientes á su estabilidad. Tambien puede hacerse por venta regular, ya sea entregando su precio ó constituyendo de su importe censo redimible reservativo. Si los interesados se convinieren en el capital sin que se tase la finca, se expresará asi, y se omitirá lo que habla de tasacion. Y si la escritura de constitucion del enfiteusis no parece por haberse perdido, no relacionarse en los reconocimientos é ignorarse por consiguiente ante quien pasó; se obligará el dueño no solo á no usar de ella, sino á entregarla, cuando la halle, al que posea la finca, por ser titulo de propiedad del solar que le pertenece, y debe parar en su poder para que la cancele, pues por su defecto no debe dejar de hacerse la consolidacion, porque los reconocimientos acreditan el dominio directo. Todo lo cual tuve por conveniente adicionar para que el escribano lo tenga presente.

Redencion de censo consignativo.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Don Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: que Antonio Lopez, de la propia vecindad, impuso á su favor censo al redimir de treinta mil reales de vellon de principal y novecientos de réditos anuos, respecto de tres por ciento, hipotecando especialmente á su seguridad una casa sita en esta villa, en tal calle, de que otorgó la correspondiente escritura censual en tantos de tal mes y año, ante Fulano, escribano de su número, con varias condiciones, y entre ellas la de poderlo librar ó redimir siempre que quisiere, pagando en una sola partida su principal y los réditos que estuviere debiendo, y avisándole á este fin dos meses antes; y en uso de esta facultad le citó á fin de que acudiese á percibir su capital y réditos, formalizando á su favor

la correspondiente redencion y liberacion (si la citacion fuere judicial se expresará ante qué juez y escribano), á lo que está pronto, y poniéndolo en ejecucion en la mejor via y forma que haya lugar en derecho = Otorga que recibe en este acto del expresado Don Antonio Lopez treinta mil ciento y cincuenta reales de vellon, los treinta mil como capital del referido censo, y los ciento cincuenta restantes por los réditos que debia de un año, y los dos meses de aviso que incluia la escritura primordial, y cumplen en este dia; cuya cantidad recibe en monedas de, etc. (aquí se expresarán las que sean), que contaron y la importaron, de cuya entrega y recibo doy fe, por haber sido á mi presencia y de los testigos infrascritos; y como real y efectivamente pagado y satisfecho de ella á su voluntad, formaliza á favor de dicho Antonio Lopez y sus herederos y sucesores la mas eficaz carta de pago, redencion y liberacion del expresado capital y absoluto finiquito de sus réditos que á su seguridad convenga. En su consecuencia da por quitado, librado y redimido enteramente el citado censo, por nula y cancelada la escritura primitiva de su creacion y constitucion, y por libres de su responsabilidad la referida casa y demas bienes especial y generalmente afectos é hipotecados á ella: le entrega la mencionada escritura original de su creacion cancelada, para que en ningun tiempo obre el menor efecto, en la cual, su protocolo, titulos de pertenencia de las hipotecas, contaduria de estas y demas partes que convenga, quiere se pongan los desgloses competentes para que siempre conste de su extension y liberacion, segun está mandado; y asegura y declara que la citada cantidad le ha sido bien pagada como parte legitima para su percibo, obligándose, como tambien á sus herederos, á no volverla á pedir ni á otra persona á su nombre, pena de restituirla con mas las costas: da amplio poder á los señores jueces de esta villa para que le compelan á la observancia de este contrato, como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal lo recibe, renuncia todas las leyes, fueros y privilegios de su favor, etc.

Redencion y subrogacion de censo al quitar.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Don Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: que Antonio Lopez, de la propia vecindad, por escritura que formalizó en ella, á tantos de tal mes y año, ante Fulano, escribano de su número, constituyó á su favor sobre una casa suya propia,

sita en esta villa, en tal calle, censo al redimir de treinta mil reales de capital, y novecientos de réditos anuales, que corresponden á tres por ciento, con diferentes calidades y condiciones, y entre ellas la de poder quitarlo cuando quisiera, pagando en una sola partida su capital y réditos que estuviese debiendo, y asimismo los correspondientes á los dos meses de citacion que habian de preceder á la redencion, como mas por extenso resulta de la escritura censual á que se remite; y habiendo solicitado con el otorgante que le minorase la pension anua de tres al dos y medio, y no asentido este á ello, le ofreció Domingo Perez, vecino tambien de esta villa, dar con dicho premio los referidos treinta mil reales; en virtud de aquella oferta le citó de redencion con calidad de subrogacion en tantos de tal mes próximo anterior; y para que tenga efecto en la via y forma que mejor lugar haya en derecho, cerciorado del que en este caso le compete = Otorga y confiesa recibir y recibe en este acto del referido Antonio Lopez, por mano de dicho Domingo Perez, treinta y un mil cincuenta reales de vellon, los treinta mil como capital del censo de que queda hecha mencion, y los mil y cincuenta restantes por los réditos de catorce meses, incluso los dos de aviso, que cumplen y hasta hoy estaba debiendo; cuyos treinta y un mil cincuenta reales le entrega en monedas de, etc. (se expresarán las que sean), y los pasó á su poder real y efectivamente, de que doy fe; y como pagado de ellos á su voluntad, formaliza á favor de los susodichos Antonio Lopez y Domingo Perez la mas eficaz carta de pago, redencion y liberacion del capital de censo y finiquito de sus réditos que á su seguridad conduzca. Por lo que al otorgante toca da por extinguido, redimido é íntegramente liberado el enunciado censo, y por exentos de su responsabilidad la casa y demas bienes que hipotecó á él; pero mediante haberse efectuado esta redencion con caudal del expresado Domingo Perez, desde luego le pone y subroga, y á sus herederos y sucesores, en el propio lugar que le correspondia, para que perciba y cobre dichos treinta mil reales cuando llegue el caso de su redencion, y en el interin sus réditos al dos y medio por ciento al año, á cuyo fin le confiere el mas amplio é irrevocable poder que necesite, con libre, franca y general administracion: le constituye procurador actor en su misma causa: le cede todas sus acciones y las de eviccion y saneamiento; y para que pueda y cada uno de sus sucesores en su tiempo intentar judicial y extrajudicialmente las que en virtud de esta escritura les competan, le entrega á mi presencia la primitiva de consti-

tucion del censo, la cual para con el otorgante queda como si no se hubiera otorgado, y para con dicho Domingo, y quien su derecho represente, en su total vigor, á efecto de que use de ambas segun le convenga: por lo que quiere que esta redencion se note en la escritura de imposicion, su protocolo, títulos de la hipoteca y demas partes conducentes, para que siempre conste y obre los efectos que haya lugar. Asegura que los enunciados treinta y un mil cincuenta reales le fueron bien pagados, por ser parte legítima para su percepcion, y se obliga á no volver á pedirlos, ni otra persona en su nombre, pena de restituirlos con las costas que se originen. Los expresados Antonio Lopez y Domingo Perez, que estan presentes, enterados de esta escritura, dijeron que la aceptan, y en su consecuencia el censuario reconoce por señor del censo referido al enunciado Domingo Perez, y se obliga, como tambien á sus herederos y poseedores que fueren de la hipoteca, á satisfacerle, ó á quien su derecho represente, setecientos y cincuenta reales de réditos anuales, al respecto de dos y medio por ciento, á los plazos y en la forma pactada en la escritura censual que reitera, y en caso necesario formaliza de nuevo á su favor; y el censalista se obliga por su parte á no pedirle mas cantidad por haberle entregado los treinta mil reales con este premio y condicion, ni tampoco los un mil cincuenta, con que se completan los treinta y un mil y cincuenta, mediante haberlos dado de su propio caudal para que los entregase al mismo tiempo que los treinta mil que desembolsó del suyo; y si lo hiciere, no sea admitido en juicio ni fuera de él, como quien pretende lo que no le pertenece; y se da por entregado de la escritura primordial de constitucion del censo, otorgando el recibo y resguardo correspondiente á favor de dicho Don Francisco de los Rios. Y todos tres otorgantes obligan sus bienes muebles, raices, derechos y acciones presentes y futuros al respectivo cumplimiento de lo referido, dan amplio poder á los señores jueces, etc. (Aquí se hará la prevencion de notas que en la redencion é imposicion, con la toma de razon en la oficina de hipotecas, para que conste que mudó de mano, y no para otro efecto.)

Reconocimiento de censo.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Francisco Lopez, vecino de ella, dijo: que por fallecimiento de Antonio Lopez, su padre, heredó una casa sita en ella, en tal calle, con cargo y gravámen de un censo al redimir de treinta mil reales que impuso sobre ella, por escritura que otorgó

en tal día, mes y año, ante Fulano, escribano del número de esta villa, á favor de Don Francisco de los Rios, con obligacion de pagarle novecientos reales anuales de réditos mientras no liberase su capital; y con motivo de haber recaído su hipoteca en el otorgante, le requirió que en fuerza de lo estipulado en la condicion séptima de la escritura censual, renueve la obligacion real ó hipotecaria, y le reconozca por señor de él, á lo que descendió, y en su consecuencia, cumpliendo con la obligacion constituida por su causante, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho = Otorga, como poseedor que es de la referida casa, que reconoce por señor del expresado censo de treinta mil reales de principal al mencionado Don Francisco de los Rios, á quien, y á la persona que su accion tenga, se obliga á satisfacer anualmente novecientos reales de réditos, pena de ejecucion, costas y salarios de su cobranza, mientras posea la referida hipoteca y el censo subsista sobre ella, contra la cual y sus alquileres, y no contra otros bienes del otorgante, se ha de dirigir únicamente la via ejecutiva por los que se deba observar puntualmente la escritura censual que deja en fuerza y vigor para los efectos que comprende: se obliga á no alterarla en cuanto á la obligacion real que contiene, ni esta total ni parcialmente, y si lo intentare, á mas de no ser oído en juicio ni fuera de él, sea visto por el mismo hecho haberlas aprobado y ratificado, y se le apremie á su observancia por todo rigor legal solo en virtud de esta, sin que el censualista tenga precision de manifestar la primordial, pues de ello le releva en forma; y á haber por firme todo lo expuesto obliga la citada casa con todos los alquileres que produzca: da amplio poder á los señores jueces de su Magestad para que á ello le compelan, etc.

ADICION A ESTE CAPITULO.

Estando mandado por las leyes 1 y 2, tit. 16, lib. 10, Nov. Rec. citadas en el párrafo 29, capítulo 8 del censo consignativo, que todos los contratos de censo y demas, en que interviene especial hipoteca, se registren dentro de seis dias siguientes al de su celebracion en el libro que debe haber en la cabeza de partido del lugar en que estuvieren las fincas gravadas; y reconociendo su Magestad los estelionatos, fraudes y perjuicios gravísimos que por su inobservancia se hacian é irrogaban reino y á su Real Hacienda, se sirvió expedir á consulta del Concierto pragmática en el Real sitio del Pardo á 31 de enero de 1768,

ley 3, tit. 16, lib. 10, Nov. Rec., que se publicó en la Corte en 5 de febrero, en la cual se insertan la ley y auto acordado referidos, y una instruccion formada por los señores fiscales del Consejo que he tenido por oportuno insertar aquí, para que el escribano no incurra en las penas que le impone siempre que falte á lo que en ella se previene; y su tenor literal, juntamente con lo dispositivo de dicha Real pragmática, es el siguiente.

Instruccion de los señores fiscales.

Estando dispuesto por la ley 2, tit. 16, lib. 10, Nov. Rec. se registren los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces, y generalmente todos aquellos que contengan especial hipoteca ó gravamen de tales bienes, ha estimado el Consejo por indispensablemente necesaria su observancia, con las especificaciones que contiene la Real cédula expedida á consulta con su Magestad: y considerando que el no haberla tenido hasta ahora dimanada de no haber facilitado los medios de la ejecucion, se establece lo siguiente.

I. Será obligacion de los escribanos de ayuntamiento de las cabezas de partido tener, ya sea en un libro ó en muchos registros separados de cada uno de los pueblos del distrito, con la inscripcion correspondiente, y de modo que con distincion y claridad se tome la razon respectiva al pueblo en que estuvieren situadas las hipotecas, distribuyendo los asientos por años, para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practican en sus protocolos; y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos, se anotará en cada una las que le correspondan.

II. Luego que el escribano originario remita algun instrumento que contenga hipoteca, reconocerá y tomará la razon el escribano de cabildo dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones á los interesados; y si el instrumento fuere antiguo y anterior á dicha cédula, despachará la toma de razon dentro de tres dias de como la presentare, y no cumpliéndolo en este término, le castigará el juez en la forma que previene la Real cédula.

III. 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 extravío de algun instrumento antiguo se hubiere sacado otra copia con autoridad de juez competente, que en tal caso se tomará razon de ella expresándolo así.

IV. 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 expresa en el instrumento; y se previene que por bienes raíces, ademas 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.

V. Ejecutado 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 cual esté obligado á advertirlo en dicho protocolo.

VI. Cuando 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.

VII. Cuando 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.

VIII. Para facilitar el hallazgo de las cargas y liberaciones, tendrá la escribanía de ayuntamiento un libro índice ó repertorio general, en el cual, por las letras del abecedario, se vayan asentando los nombres de los impondedores 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 cuatro 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 letra inicial correspondiente á la heredad, pago, distrito ó parroquia se hará igual reclamo.

IX. Los derechos de registro serán dos reales por cada escritura que no pase de doce hojas, y en pasando, al respecto de seis maravedis cada una, ademas del papel; y cuando se pidieren certificaciones de lo que conste en el oficio de hipotecas, se arreglará este á los Reales aranceles en cuanto 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.

X. Todos los escribanos de estos reinos serán obligados á hacer en los instrumentos, de que trata la Real cédula, 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 fuere en pueblo del partido, bajo las penas de la misma cédula.

XI. Como la conservacion de los instrumentos públicos importa tanto al Estado, todos los escribanos de los lugares de 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.

XII. 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 este de ellos el que tuviere por mas á propósito.

XIII. 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.

XIV. Las chancillerías y audiencias de estos reinos 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.

XV. 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.

XVI. La Real cédula 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 y desprecio de las leyes por útiles y bien meditadas que sean. Madrid 14 de agosto de 1767. *Don Pedro Rodriguez Campomanes. — Don José Moñino.* — Por tanto, enterado de todo, por mi Real resolucion tomada á la citada consulta, que fue publicada y mandada cumplir en el mi Consejo en 7 de este mes, he venido en aprobar en todo la citada instruccion susoinserta,

y resolver que se observe y guarde en mayor explicacion de la ley 1, tit. 16, lib. 10, Nov. Rec., y de la ley 2, dicho tit. y lib., en todos los pueblos cabezas de partido, y de jurisdiccion de estos mis reinos, segun el señalamiento que harán las audiencias y chancillerías del respectivo distrito, sin perjuicio de los contadores de hipotecas que actualmente hubiere. Que los escribanos de ayuntamiento de dichas cabezas de partido esten obligados á tener los libros de registro que señala la instruccion formada por los de mi Consejo, por mí aprobada, para que en ellos precisamente se tome la razon de todos los instrumentos de imposiciones, ventas y redenciones de censos ó tributos, ventas de bienes raices ó considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes, escrituras de mayorazgos ú obra pia, y generalmente todos los que tengan especial y expresa hipoteca ó gravámen, con expresion de ellos, ó su liberacion ó redencion. Que sin embargo de que por la ley del reino las partes contenidas en la escritura ó instrumentos estan obligados á registrarlos en los seis dias siguientes á su fecha, esto se haya de entender si se otorgaren en la capital de partido; pues siendo en los pueblos de su distrito ó jurisdiccion, cumplirán con registrar dentro del término de un mes. Que 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 cuatrotanto que previene el auto acordado. Que los escribanos tengan obligacion de prevenir esta formalidad en todos los instrumentos que otorgaren de la expresada naturaleza, bajo la misma pena, y la circunstancia de que por su omision se les haga tambien cargo, y castigue en las residencias, y que así se anote en los títulos que se les despacharen por el mi Consejo ó por la Cámara. Que bajo de igual pena lo formalicen los escribanos de cabildo en los términos que señala la instruccion; 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. Que de ella se remitan por mis chancillerías y audiencias con las listas que previene la instruccion, ejemplares á cada uno de los respectivos partidos, para que se comuniquen circularmente sin gastos de veredas á los pueblos, se publiquen y coloquen copias auténticas entre los papeles del archivo. Por lo tocante á los instrumentos anteriores á la publicacion de la presente pragmática, cumplirán las partes con registrarlos antes 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 verificacion del gravámen de las fincas, bajo las penas explicadas.

Y para la puntual é inviolable observancia de esta mi Real resolucion en todos mis dominios, se acordó expedir la presente en fuerza de ley y pragmática-sancion, como si fuese hecha y promulgada en Cortes, pues quiero se esté y pase por ella, sin contravenirla en manera alguna; para lo cual, siendo necesario, derogo y anulo todas las cosas que sean ó ser puedan contrarias á esta. Y mando á los del mi Consejo, presidente y oidores de mis audiencias y chancillerías, corregidores, asistente, gobernadores, alcaldes mayores y ordinarios y demas jueces y justicias de estos reinos guarden, cumplan y ejecuten esta ley con la instruccion inserta, y la hagan guardar y observar en todo y por todo desde el dia que se publique en Madrid, y en las ciudades, villas y lugares cabezas de partido de estos mis reinos y señoríos, en la forma acostumbrada; dando para la puntual ejecucion de todo las órdenes y mandamientos que se requieran, pasando las correspondientes al mi Consejo de la Cámara, para que en los títulos que se despacharen por las secretarías de ella, 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, 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 preceda dicho requisito y toma de razon dentro del término prevenido en la ley con las declaraciones de la instruccion: previniendo que esta ha de ser una cláusula general y precisa en los tales instrumentos, cuyo defecto vicia la sustancia del acto para el efecto de que dichas hipotecas se entiendan constituidas; ejecutándose 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 mi Real pragmática-sancion hayan tenido unos y otros, y se les castigue como corresponda. Que así es mi voluntad, etc. Dada en el Pardo á 31 de enero de 1768 (Ley 3, tit. 16, lib. 10, Nov. Rec.).

Por Real cédula expedida en el Pardo á 10 de marzo de 1778, que es la ley 4, tit. 16, lib. 10, Nov. Rec. referente á la pragmática anterior, se mandó que de las escrituras é hipotecas que dicen de donaciones piadosas, se tome precisamente la razon en la contaduría ú oficio de hipotecas de la cabeza del partido en que respectivamente se hallan sitas las fincas ó alhajas gravadas, y no en las capitales en que estan los cuerpos, comunidades y acreedores, á quienes pertenecen las do-

naciones, y que lo mismo se practique con los censos del fisco sin diferencia. Lo que prevengo al escribano para su inteligencia, y que lo advierta en las escrituras.

NOTA. En circular del Consejo de 22 de enero de 1816 se reencarga la puntual observancia de dicha pragmática-sancion de 31 de enero de 1768 y la de las demas Reales cédulas y órdenes posteriores que previenen la toma de razon en las contadurías de hipotecas de todas las escrituras que las mismas expresan. *Febrero adicionado.*

CAPITULO XII.

DE LAS COMPAÑÍAS.

¿Qué es contrato de compañía? — La compañía es *universal* ó *particular*. — Para su validez se requieren cinco condiciones. — ¿Quiénes pueden intervenir en ella? — La compañía por tiempo indefinido no vale. — Aun cuando medie pacto no se trasfiere á los herederos de los socios sino en pocos casos. — La mayor remuneracion del socio mas activo es justa; pero no es lícito que uno tenga las utilidades y otro los perjuicios. — Pactos nulos en el contrato de compañía. — En la compañía universal se comprenden los bienes todos de los socios, si otra cosa no se pactare. — El dominio de los bienes de cada socio pasa á los demas, por lo cual pueden individualmente reclamarlos en juicio, excepto el señorio y la jurisdiccion. — El socio de compañía particular puede tener otra diversa, en cuyo caso no está obligado á comunicar las ganancias de la una á los consocios de la otra. — El socio debe poner en el manejo de los bienes de la compañía igual cuidado que en los suyos propios. — ¿Cómo deben dividirse entre los socios las existencias y utilidades de la compañía? — Los pactos justos que hicieren entre sí los socios deben observarse puntualmente. — El socio que maneja los fondos de la compañía no puede ser reconvenido por los consocios en caso de pobreza, sino hasta donde alcancen sus medios. — Varias causas porque se disuelve la compañía. — Modo de proceder en la disolucion de la compañía, tanto *universal* como *particular*. — Cuando un socio ó su heredero continúa con los demas en los negocios de la compañía, de que se separó, se entiende renovado el contrato. — Apéndice sobre el contrato trino. — *Escrituras.*

1. La compañía es un contrato hecho por dos ó mas personas, que juntan ó ponen su dinero, industria, trabajo ú otra cosa para lucro y utilidad comun¹.

¹ Ley 1, tit. 10, Part. 3; Ferr. y Begnud. *Biblioth.* en la palabra *Societas*, num. 1.

2. La compañía es de dos maneras, *universal* y *singular*: la *universal* se hace incluyendo todos los bienes presentes y futuros sin limitacion para cualesquiera negocios en que se quiera tratar y comerciar. Y la *singular* es la que se reduce á bienes y negocios señalados.

3. Para que la compañía sea válida se requieren cinco condiciones. La primera, que se haga sobre negocio lícito. La segunda, que los socios junten su caudal, ó industria para utilidad comun. La tercera, que se guarde entre ellos igualdad proporcional, segun el mas ó menos caudal ó industria que cada uno ponga, de modo que sean iguales asi en la utilidad como en los daños y expensas. La cuarta, que la suerte puesta en la compañía sea á pérdidas y ganancias, de modo que esté sujeta á todo, y no á una cosa sola. Y la quinta, que se observen los justos pactos que los socios se impongan¹.

4. Puede hacerla el que no es loco, fatuo, desmemoriado ni menor de catorce años: y el mayor de ellos, y menor de veinticinco, si conoce que de subsistir en ella se le irroga perjuicio ó fue engañado, tiene facultad de acudir al juez ordinario del lugar en que se celebró, y reclamar el daño ó engaño para que le exonere de la obligacion contraida².

5. Debe hacerse con unánime consentimiento de todos los socios por tiempo determinado, ó por toda su vida, sobre cosas lícitas de compra, venta, locacion, cambio y otras semejantes en que los socios tengan lucro, ó esperanza de tenerlo; pero no valdrá si se hace sin prefinir tiempo, porque entonces aunque uno de ellos muera, no se acabará, y mas será especie de servidumbre que sociedad: ni tampoco si las cosas son torpes, ilícitas, ó usurarias, y contra buenas costumbres, v. gr. hurtar, matar, dar á usura, etc.

6. Aunque la hagan con pacto de que ha de pasar á sus herederos, no por eso pasará, ni valdrá dicho pacto; lo cual se entiende, excepto 1º que sea en arrendamiento de rentas Reales, ó del comun de algun concejo; 2º cuando el testador les manda subsistir en ella por tiempo determinado: en cuyos dos casos pasará, y no se extinguirá la compañía; pero en el primero es preciso que se pacte expresamente³.

7. Alguno ó algunos de los socios suelen ser mas hábiles y estar mas instruidos en el manejo y direccion de aquel negocio ó ne-

¹ Ferr. *Biblioth.* en la palabra cit. — ² Ley 4, tit. 10, Part. 3. — ³ Leyes 1, 2 y 10, tit. 10, Part. 3; *Olea de cess. jur.* tit. 3, quæst. 3, num. 5 y sig.; *Gom. lib. 2, Var. cap. 5*, et ibi *Ayllon, Cur. Philip. Commerc. terr. cap. 5, num. 5*.