

grave perjuicio al acreedor. Los mismos Vela y Gutierrez notan que no valdria el pacto de no redimir por partes, por ser gravoso al deudor, á ménos que fuese compensado con el mayor precio que se diere por el censo. La naturaleza de este no permite que se conceda al censualista la facultad de obligar al censuario á que le redima, porque entónces no seria censo, sino mutuo, y las pensiones usurarias. * Hay disposiciones que arreglan las redenciones de censos sobre propios y arbitrios de los pueblos, y los pertenecientes á las temporalidades de los exjesuitas ¹. *

34 Hay otro contrato semejante al censo, y muy frecuente en el reino de Valencia, que se llama *debitorio*, y es *compra en que el comprador recibiendo la cosa que se le vende, retiene el precio, obligándose á pagarlo á cierto tiempo, y entretanto la pension que se establece, reservándose el vendedor el derecho de exigirlos en compensacion de los frutos de la cosa que entrega al comprador*. Covarrubias ² refiere varios pactos semejantes á este que en las compras suelen poner los

¹ LL. 14, 15, 16 y 17 tít. 15 lib. 10 de la N.

² ³ Var. cap. 4.

contrayentes, y los califica de justos, porque la pension que exige el vendedor es para compensar la cosa que entregó, y no carecer del precio y de los frutos, aprovechándose de todo el comprador. Los autores de Valencia ¹ que han examinado con cuidado este contrato, dicen unánimes que no es censo, porque como el vendedor recibe las pensiones solamente con respecto á los frutos, y por no carecer de ellos, y al mismo tiempo de las utilidades del precio que no recibió, resulta que la obligacion de pagarlas es tan personal del comprador, que ni se radica en cosa alguna, ni dice relacion á industria ú obras de la persona, en cuyos términos no hay ningun censo, á excepcion del vitalicio. Acaso por esta razon no ha tenido efecto en los debitorios el aumento de precio ó baja de pension prevenida por la ley, y se mandó ² que permanezcan en el mismo estado que tenían ántes del año de 1750, reservando á los deudores el derecho de pedir ante el consejo la baja de la pension en juicio de propiedad, de suerte que aquel mandato so-

¹ Leon decis. 48. Bas. in *Theat. jurispr.* cap. 12 n. 18.

² Real resol. de 1762.

lo se dirige á la posesion. Aunque los debitorios no sean censos, es preciso confesar que hacen sus veces, á lo ménos en la intencion de los que así venden sus cosas, porque estos tratan de sacar la renta que producian los censos ántes del año de 1750.

35. * En nuestra república hay cierto género de censo ó contrato muy conocido y usado que se llama *depósito irregular*. Consiste en entregar á alguna persona cualquier cantidad de dinero por plazo determinado, durante el cual paga el depositario la pensión ó rédito anual de cinco por ciento. Suele intervenir la especial hipoteca de alguna finca, ó fianza, ú obligación de persona y bienes, y algunas veces no hay mas que la buena fé de los contrayentes. Se ha creído por algunos que este contrato tuvo su origen en el Nuevo Mundo; pero el Sr. Beleña¹ prueba que fué conocido de los emperadores romanos. El mismo autor funda con extension y solidez lo lícito de este contrato, y satisface á las objeciones. No se causó alcabala por el de-

¹ En la obra del Dr. Magro intitulada: *Elucidationes ad quatuor libros Institutionum Imperatoris Justiniani*, adicionada por el Sr. Beleña, tom. 3 pág. 230.

pósito irregular con hipoteca ó sin ella, pues aunque se cobró en algun tiempo, despues se mandó suspender el cobro hasta la resolucion del rey¹. *

36. * El depósito irregular celebrado por escritura guarentigia con especial hipoteca de alguna finca, se parece al censo *consignativo*, no al *reservativo*, pues el dominio de la finca queda todo en el depositario. Decimos que se parece, y no que es igual, porque en el censo no se prefija tiempo como en el depósito, para la devolucion del capital. Es verdad que algunas veces los contrayentes quieren constituir censo, aunque bajo el nombre de depósito irregular, pues consta que los capitales permanecen en poder de los mismos depositarios y aun de sus herederos y sucesores, sin embargo de que se cumplan los plazos; y quando mas al fin de cada uno de estos se otorga nueva escritura como por nuevo depósito. *

37. * Si el depósito irregular se hace sin hipoteca, y solo por la buena fé de los contrayentes, se parece á la *compañía* ó *sociedad*, en que el lucro se consigue por una

¹ Real cédula de 21 de julio de 1771.

parte con el dinero del capitalista, y por otra con la industria del depositario. Podría decirse que la seguridad que tiene el primero de su capital y réditos, cuando el segundo corre el peligro de sufrir pérdidas, es opuesto á las leyes de la *compañía*; pero se responde que este peligro se compensa abundantemente por la opción que el depositario tiene á todo el lucro por grande que sea, sin que el capitalista la tenga mas que á la pequeña parte que se llama rédito¹. *

38. Si el dueño de la cosa censuada ú obligada á algun cargo la vendiese como libre, tendrá derecho el comprador de precisarlo á que la liberte de la carga; y si no hubiere dado el precio, podrá retenerlo, pero no pedir que se deshaga la venta, porque siempre que la cosa quede libre, ningun perjuicio le resulta². Si el cargo fuere censo irredimible, puede el comprador deshacer la venta y recobrar el precio que dió con los daños y menoscabos que haya tenido³. Gomez⁴ dice con razon que el

1 V. á Carleval *de judic.* tit. 3 disp. 7 á n. 17 ad. 21.

2 M. l. tract. 2 *de just. et jur.* disp. 394 vers. *E contrario et seq.* Gutier. lib. 2 *Pract. quest.* 169.

3 L. 63 tit. 5. P. 5. Gutier. lib. 2 *Pract. quest.* 169. Gom. 2 *Var. cap.* 2 n. 45.

4 En el lugar últ. cit. ob. 18 eb. 21. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

comprador puede pedir la rescision de la venta ó retener la cosa, y solicitar la satisfaccion de su interes por la accion *quantum minoris* por aquellas palabras de la ley; *puede el comprador desfacer la vendida.*

39. Con el objeto de evitar los inconvenientes que se seguian de que los vendedores de casas y heredades encubrian y callaban los censos, tributos é hipotecas que tenian, se crearon los oficios de hipotecas¹. * Por real cédula de 9 de mayo de 1778² se mandó que en los que se llamaban dominios de América se anotasen indispensablemente en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas “cuantas escrituras se otorgasen con hipotecas expresas y especiales, sin excepcion ninguna, como son las de censos perpetuos ó al quitar, redenciones de ellos, vínculos y mayorazgos, patronatos, fianzas, cartas de pago de estas, empeños, desempeños, obligaciones, trasposos de bienes raices, de censos ó jurros, y de otras cualesquiera hipotecas que procedan de ventas, de cartas de dote, do-

1 V. L. 3 tit. 15 lib. 5 aut. 1. tit. 15 lib. 5 aut. 21 tit. 9 lib. 3 de la R. y el tit. 16 lib. 10 de la N.

2 Está en la *Rec. de Aut. acord. &c.* del Sr. Beña, tom. 2 n. 55 pág. 308.

El V previene que cuando vacase el oficio de escribano anotador, que no se puede servir por teniente, los justicias diesen cuenta al virey, y se hiciesen cargo de los libros, y de registrar, tomar razon y anotar los instrumentos como jueces receptores.

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 inscripcion correspondiente, y de modo que con distincion y claridad se tome la razon respectiva al pueblo en que estuvieren situados los bienes raices ó tenidos por tales hipotecados, 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 con sus protocolos; y si los bienes raices ó tenidos por tales estuvieren situados en distintos pueblos, distritos ó partidos, se registrará 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 ano-

tador dentro de veinte y cuatro 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 cuatro 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 cuando 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 ó 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, ven-

ta, fianza, vínculo ú otro gravámen 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. Ejecutado el registro, pondrá 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, en el dia de hoy, y concluirá 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 exhibirlo al escribano originario ante quien se otorgó, para que anote en el protocolo estar tomada la razon, lo pueda hacer, el cual esté obligado á advertirlo en dicho protocolo, sin llevar por esto derechos.*

XI. Cuando se llevare á registrar y anotar instrumento de redencion de censo ó

liberacion de la hipoteca ó fianzas, si se hallare la obligacion ó imposicion en los registros del libro de hipotecas, se buscará, glósará 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. Cuando 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 para ahorrar costos.

XIII. Para facilitar el hallazgo de las cargas ó liberaciones, tendrá el escribano anotador 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, 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 territo-

rio 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.

XIV. En Méjico, Nueva Veracruz y Guanajuato 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 chancelacion y razon que se pone al márgen, se pagará un peso, dándose por la parte razon del año y mes; pero no dándose razon del año, pagarán dos pesos. Por los testimonios de los censos, hipotecas y gravámenes que reportan los bienes raíces ó tenidos por tales, llevarán un peso de cada partida de las que constaren 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 ra-

zon de tres granos por foja, sin incluir ni cargar lo de la escritura, con tal que no bajen sus derechos por el reconocimiento, de un peso.

XV. En los demas partidos foráneos llevarán los escribanos anotadores conforme al auto acordado de esta audiencia de 18 de julio de 1783, por el registro de cada escritura cinco reales: por las chancelaciones y razones, señalando la parte el año, cinco reales, y no señalándolo, 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 bajen sus derechos por esta razon de cinco reales, sin incluir ni cargar el reconocimiento de las fojas de la escritura; cuyos derechos 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 raíces ó tenidos por tales, deberán hacer en los instrumentos la advertencia de que se ha de tomar la razon dentro del pre-

ciso 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 más de cien leguas, á mas del término expresado de un mes, tendrán el correspondiente á razon de cuatro leguas por dia; pena de privacion de oficio, daños y cuatro 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 les libren y pases que se les den.

XVII. Como la conservacion de los documentos públicos importa tanto al estado, todos los escribanos deberán enviar á los 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 oficio público de la jurisdiccion, y por este índice anual podrá el escribano anotador reconocer si ha ha-

bido omision en traer al registro algun instrumento de que debiera 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 oficios 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 ejercicio 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 raíces 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 cuatro tanto que previene el auto acordado citado.

XXI. Las escrituras de las qualidades susodichas que se hayan otorgado ántes de la publicacion que se ha de hacer de las dos reales cédulas citadas y resoluciones consiguientes, se registrarán ántes 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 aegistro, ningun juez podrá juzgar por ella, ni harán fé para dicho efecto, aunque la hagan para otros fines diversos de la persecucion de las hipotecas, ó verificacion del gravámen de las fincas, bajo 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 cualesquiera otras cosas; 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 cuanto 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, para que se hagan á los residenciados los cargos respectivos, haciéndose sobre esto pregunta separada.

Los tres artículos restantes tratan de la

impresion y circulacion de las disposiciones referidas.

La Audiencia aprobó esta instrucción en auto de 27 de septiembre de 1784 con las reformas siguientes, entre otras que ya sería inútil referir. „Que en el artículo VI se añada que tambien se han de tomar en cada pueblo, distrito ó partido las razones correspondientes. En cuanto al XVI se declara que el término 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 cabecera, 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 á que ni por la ley, auto acordado, ni por instruccion de los fiscales del supremo consejo se manda ó dispone cosa alguna en razon de las hipotecas generales, sé declara no deberse registrar por ahora mientras que S. M. otra cosa resuelva en vista del testimonio de este expediente 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 *.

1. Lo contenido en esta nota se ha sacado de la *Rec. de Aut. acord. &c.* del sr. Beleña, tom. 2 n. 55 pag. 310 y siguientes.

TÍTULO XV.

De la Compañía ó Sociedad, y del Mandato.

Tit. 10 y 12. P. 5.

1. *Compañía ó Sociedad*, se define. Su division en universal y singular.
2. Requisitos para que la compañía sea válida.
3. Personas que pueden hacer compañía.
4. Para celebrarla se requiere el consentimiento unánime de todos los socios, y no es válida si no se le prefiere tiempo.
5. No vale el pacto de que la compañía ha de pasar á los herederos, si no es en los casos que se expresan.
6. Cuándo es lícito que alguno ó algunos de los socios disfruten mayor utilidad. Pacto leonino, no vale; pero no se disuelve por él la compañía, sino que se distribuirán equitativamente las ganancias. Comparacion del trabajo y del caudal para los efectos que se expresan.
7. No vale la compañía cuando hay engaño entre los socios, aunque se obliguen á no demandárselo. Tampoco vale el pacto de que sean comunes á los socios los bienes que esperan heredar de persona deter-