

la pension por las razones especiales que trae Salgado (1).

26. Puede dudarse algunas veces de si por la mudanza ó quebranto que ha padecido la cosa, debe considerarse que ha perecido ó se ha hecho infructifera del todo para siempre. En tal caso nos parece que el censalista tiene derecho para obligar al censuario á que pague las pensiones ó haga dimision de la cosa á su favor, porque así se cortan con facilidad los pleitos sin perjuicio de ninguna de las partes, y se excluyen los fraudes que podian intentar los deudores; y ademas, porque siendo el censo á manera de servidumbre, carga sobre toda la cosa y todas sus partes, y permanece *in habitu*, como suele decirse, en la cosa estéril y mudada, ó en cualquiera de sus partes que se conserve, como queda en el solar el derecho de hipoteca cuando se quema la casa. Lo dicho se observará aunque el deudor se hubiese obligado á sufrir cualquiera perjuicio y á reedificar la casa, si no es que se hubiese compensado esta obligacion con el aumento de precio en la tercera ó cuarta parte, ú otro que deberia moderarse al arbitrio del juez para que fuese correspondiente al aumento de obligacion en el censuario (2).

27. Si la casa que se habia arruinado del todo, se reedificase de nuevo, no por eso revive, segun la comun sentencia, el censo que se extinguió; pero es mas verdadera la opinion contraria, porque en tal caso el censo no debe considerarse extinguido sino suspenso, así como en un campo que estuviera infructifero por muchos años y se hiciera de nuevo fructifero por alguna rara ocurrencia. Ni hace fuerza el que no suceda lo

(1) *Labyr.*, part. 2, cap. 11, n. 13. — (2) *Mol. disp.* 389 y 391. *Avend.*, cap. 60, n. 11. *Vela disert.* 33 desde el n. 79, en donde trata muy extensamente de la renuncia de los casos fortuitos.

mismo en el usufructo, porque este derecho personal es muy delicado, y se pierde con mucha facilidad; de suerte que el que se tiene sobre un pinar se pierde, por haberse cortado los pinos, y allánadose la tierra para sembrarla, lo cual nadie ha dicho ni podrá decir de los censos. No porque estos revivan en los casos de que hablamos, tendrá derecho el censalista para exigir las pensiones correspondientes á los años en que la finca estuvo arruinada; mas para evitar pleitos será muy oportuno que el poseedor del solar afecto al censo pacte con el censalista ántes de reedificar.

28. Las cosas en que han de consignarse los censos deben ser fructiferas é inmuebles ó raíces. La razon de lo primero es evidente, porque comprándose el derecho de exigir pensiones ó réditos, si la cosa no los produjera, seria ridiculo y usurario el contrato (1). El segundo requisito, á mas de exigirlo los *Estravagantes de Martino V y Calixto III*, que estan en el cuerpo del Derecho Canónico, titulo *de emptione et venditione* entre las *Estravagantes comunes*, se funda en lo que dijimos de que el censo se considera como servidumbre, la cual nunca se impone sobre cosas muebles, y tiene tracto sucesivo perpetuo, ó á lo ménos se considera de mucha duracion. En esto se fundan Censio y Avendaño (2), que citan á otros. Aquellos advierten que tambien deben entenderse por cosas inmuebles los derechos incorporales que natural é inseparablemente estén unidos á la tierra, como los de pacer, pescar, diezmar y otros semejantes. Y el censo se impone así mismo sobre derechos que se consideran perpetuos, aunque no tengan relacion á tierra, como las alcabalas.

29. La circular del consejo de 1 y 3 de julio de

(1) *Avend.*, cap. 53. *Leotard.*, quæst. 56. — (2) *Cons.*, quæst. 29. *Avend.*, cap. 52.

1761 (1), previene que los pueblos no impongan contra sus caudales censos ningunos sin facultad suprema.

30. Suelen ponerse en la constitucion de los censos ciertos pactos, de cuya validez y observancia puede dudarse. Los mas frecuentes y considerables son estos: 1º No poderse enagenar la cosa censuada, y que si se hace, caiga en la pena de comiso. 2º Reservarse el comprador el derecho de tanteo cuando la cosa se enagenare (2). Para examinar este asunto es preciso distinguir los censos que no tienen precio establecido por la ley y los que lo tienen, como los redimibles ó al quitar. En los primeros se sostendrán los pactos, si el censo se constituyere al precio supremo ó al medio, porque aunque gravosos al vendedor, no se le hace agravio. Pero si fuere constituido al infimo precio que ya no admite baja en la esfera de lo justo, lo creemos comprendido en lo que vamos á decir de los censos que tienen tasado precio por ley.

31. En estos, que son los redimibles ó al quitar, y los vitalicios, juzga Avendaño (3) que tambien son válidos aquellos pactos, y lo mismo opina Gutierrez (4) en cuanto al segundo. En nuestro dictámen la sentencia contraria es la verdadera (5). Esta se funda en que el legislador, atendiendo al alivio de los pobres, tasó tan severamente los precios, que no quiso que fuesen menores ó mas gravosos á los vendedores, como se pueden ver en las leyes (6). Y como los pactos de que tratamos, y cualesquiera otros que embarazan de cualquier modo la libertad de enagenar, gravan á los ven-

(1) L. 13, tit. 10, lib. 13 de la N. — (2) Sobre los dos véase á Avend., cap. 83 y 86. — (3) V. la nota anterior. — (4) Lib. 2, *Pract.*, quæst. 167. — (5) Leotard. *De usur.*, quæst. 36, nn. 32 y sig., quæst. 3, n. 3. Olan. *in concord. antinomiar. jur. litter.* A. nn. 99, 107 y 108. — (6) Son las citadas en la nota 3, pág. 398 de este tomo.

dedores del censo, poseedores de la cosa censuada; resulta que se les minora el precio que recibieron, lo que prohiben estrechamente las leyes. Los autores de la otra opinion contestan que dichos pactos, y con especialidad el segundo del derecho de tanteo, no disminuye el precio, por no ser gravoso al vendedor, supuesto que el comprador que usa de aquel derecho le da el mismo precio que otro le daba y con las mismas condiciones. Mas esta respuesta es capciosa, porque el perjuicio tiene origen mas alto, á saber, que si valiese aquel pacto, no se encontraria con tanta facilidad quien quisiera comprar la cosa por su justo precio, temiendo que saliese á quitarla el que tuviese el derecho de tanteo, y por ello se veria precisado á venderla mas barata (1). Además, no pudiendo negarse que el pacto en cuestion es útil al comprador, pues por eso lo procura, es preciso confesar que es gravoso al vendedor, por ser lo uno correlativo á lo otro. Añádese que siendo dadas las leyes referidas en el número anterior á beneficio de los vendedores, se deben ampliar á favor suyo. Matienzo (2) dice que no debe tenerse consideracion á este pacto, porque debe atribuirse mas bien á impericia de los escribanos que á voluntad de las partes. Somos de la misma opinion, añadiendo que no debe valer aunque conste haberse puesto por voluntad de los contrayentes. Tampoco nos embaraza que el *Motu proprio* de S. Pio V aprueba este pacto, porque además que no habla de los censos que tienen precio tasado por la ley, no está recibido en España, y en estos censos resultaria mucho gravámen que no están obligados á admitir los soberanos seculares, y mas no exigiendo esta circunstancia la naturaleza del censo, que es un

(1) *Decis.* 1474 de la Rota ante el card. Seraf., n. 1, vers. *Nec obstat.* citada por Leotard., quæst. 36, n. 32. — (2) En la l. 1, tit. 13, lib. 3 de la R., glos. 1.

contrato secular, ni por eso se causa perjuicio á las almas (1).

32. Segun lo que dejamos expuesto, se deben tener por no escritos todos los pactos que por ser gravosos al vendedor disminuyen el precio (2), pero no anularán el contrato. Podria exceptuarse el pacto expreso de que el precio fuese menor que el tasado por la ley, pues esta dice (3); *Las ventas y contratos de los dichos censos que en otra manera y á menor precio se hicieren y otorgaren, sean en sí ningunos y de ningun valor ni efecto*. Sin embargo, otras leyes (4) que hablan con mas extension de este asunto, nos precisan á decir que no se viciaria todo el contrato, sino solamente el aumento de la pension, que se deberia reformar hasta reducirla á la tasa, pues dicen, despues de referir las palabras de la otra ley citada, primero: *Y que no se pueda en virtud de ellos pedir ni cobrar en juicio ni fuera de él mas de á la dicha razon y respecto* (es la tasa). Por lo cual es visto que aquella ley dijo menos de lo que quiso, y se debe ampliar por las otras (5).

33. Los modos de extinguirse los censos son los siguientes: 1º Por perecer la cosa censuada, de lo cual hablamos antes (nn. 24 y siguientes). 2º Por hacerse infructifera en todo y para siempre la misma cosa (6), segun lo que hemos dicho en el nº 25. Pero el censalista puede obligar al censuario á que cuide la cosa como los diligentes padres de familia (7); y si por su dolo ó culpa pereciese ó se hiciera infructifera, aunque el

(1) Mol., tract. 2, *De just. et jur.*, disp. 390, coment. de la claus. 3 del Motu prop. de S. Pio V. — (2) Faria ad Cobarr. 3, var., cap. 7, n. 14. — (3) L. 8, tit. 13, lib. 5 de la R. ó 6, tit. 13, lib. 10 de la N. — (4) LL. 6, 12 y 13, tit. 13, lib. 3 de la R. ó notas 1 y 2, y l. 8, tit. 13, lib. 10 de la N. — (5) V. Avend., cap. 36. Larr. aleg. 25, n. 8. — (6) Leotard. *De usur.*, quæst. 37. — (7) Leotard., quæst. 37, n. 6.

censo se extinguiria, podria el censalista repetir contra el censuario (1), pues así es conforme á lo dispuesto en el derecho sobre el dolo y culpa. 3º Por dimision, esto es, si el poseedor de la cosa la dimite ó desampara á favor del acreedor (2). La razon es la misma que cuando perece la cosa, pues como la obligacion carga sobre esta, debe serle permitido al poseedor dejarla, y liberarse así del censo. 4º Por la prescripcion de treinta años, esto es, cuando alguno poseyere la cosa como libre de tal carga por este término con buena fe y sin interrupcion (3). Pero hay quienes juzgan que deben distinguirse los casos de que el poseedor sea el mismo que impuso el censo ú otro, bien algun sucesor suyo universal, ú otro, que adquirió la cosa por título singular. En el primer caso siguen la sentencia referida, y dicen que á él debe aplicarse la ley (4) que pone el término expresado á las obligaciones con hipoteca ó mixtas. Respecto del segundo se dividen en diferentes opiniones. Unos (5) juzgan que el tercero que poseyere la cosa como libre con buena fe y justo título por diez años entre presentes y veinte entre ausentes, consigue la libertad de la cosa segun las leyes 39, tit. 13, p. 5, y 27, tit. 29, p. 3, que creen no estar corregidas por la otra que dejamos citada (6), en lo que no estamos conformes, porque ademas de ser generales las palabras de esta ley, que dice: *La deuda se prescriba por treinta años*, sin hacer diferencia de poseedores, no aparece razon alguna para decirse que es correctoria de las leyes de Partida que acabamos de citar en cuanto requerian cuarenta años en el primer caso, y no lo es en cuanto

(1) Leotard., quæst. 37, nn. 36 y 37. Censio *De censibus*, quæst. 101. — (2) Avend., cap. 110, nn. 6 y 12. — (3) Gom. 2, var., cap. 11, n. 43. Carleval. *De jud.*, lib. 1, tit. 3, disp. 4, n. 20. — (4) L. 63 de Toro ó 6, tit. 13, lib. 4 de la R. ó 3, tit. 8, lib. 11 de la N. — (5) Gutierr., lib. 1, *Pract.*, quæst. 90 y otros muchos que él cita. — (6) V. la nota 4 de esta pág.

tenian por bastantes diez en el segundo. Tampoco nos parece bien la opinion (1) de que el tercer poseedor no puede prescribir sino por tiempo inmemorial ó de cuarenta años con título, fundada en que al constituirse el censo, se añade siempre el pacto de no enagenar la cosa, el cual como que impide la translacion de dominio, resiste á la prescripcion. Mas esto tiene varias respuestas: 1^a Que este pacto no tiene tanta fuerza, como lo prueba Gutierrez (2). 2^a Que no se trata de la prescripcion de la cosa, sino de la del censo, el cual puede prescribirse sin enagenarse la cosa. 3^a Que no siempre se pone dicho pacto. 4^a Que aunque se ponga, debe tenerse por no puesto, á causa de ser gravoso al deudor. Podria tener lugar en algunos de los censos irredimibles; pero son bastantes las otras razones que hemos dado. La prescripcion del censo comienza á correr desde el tiempo en que cesó del todo la paga de las pensiones, á saber, desde que el acreedor no las cobró de ninguna persona (3); de suerte que aunque no haya pagado el poseedor de la cosa, no habrá prescripcion, ni aun empezada, si paga el que contrajo con el acreedor ó algun otro en su nombre (4). Si extinguido el censo por la prescripcion, se deben tener por extinguidas todas las pensiones que se dejaron de pagar, ó es necesaria una prescripcion para cada una, contadera desde que debió pagarse, es cuestion de mucha dificultad, que trata extensamente Avendaño (5), y juzga que con la prescripcion del censo se extinguen todas las pensiones. Se funda en que el censo es lo principal, y las pensiones lo accesorio; y así, destruido lo primero, se pierde tambien lo segundo. Algo nos inclinamos á esta opinion, pero confesando ser asimismo muy probable

(1) Avend., cap. 103, n. 7. — (2) Quæst. 90, n. 9. — (3) Avend., cap. 105. — (4) Censio *De censibus*, quæst. 117, nn. 16 y 17. (5) Cap. 104. V. tambien á Carleval *De judic.*, lib. 1, tit. 3, disp. 4, n. 20.

la contraria (1). El quinto modo de extinguir el censo es la redencion, que consiste en que el censuario restituye al censalista el precio ó capital que este le dió al tiempo de constituir el censo. El censuario puede hacerlo cuando quiera, y no precisamente de una vez, sino por partes, aun resistiéndolo el acreedor (2). El fundamento principal de esta sentencia es, que las *Extravagantes* de Martino V y Calixto III que hemos citado en el n.º 28, y están recibidas de todos en este asunto, y son muy recomendables, como que fueron las primeras que dieron forma á estos censos ó los aprobaron, establecen que la redencion se pueda hacer en parte. Y como la palabra *parte*, puesta simplemente sin añadidura ninguna, segun se lee en dichas *Extravagantes*, significa la mitad, y la facultad de redimir por partes es contraria á la doctrina comunmente recibida en asunto de pagas, esto es, que no pueden hacerse por partes resistiéndolo el acreedor, nos parece bien la opinion de Vela (3) de no serle permitido al deudor redimir una parte menor que la mitad. Pero tampoco nos desagrada la opinion de Gutierrez (4) sobre que puede admitirse la tercera parte ú otra á arbitrio del juez, segun la calidad del censo y de las personas; y que el juez en caso de duda debe ser mas propenso á admitir la redencion que á negarla, y mas si el censo fuese antiguo, si no es que la parte que se quiera redimir fuese tan corta que causase 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 menos que fuese compensado con el mayor precio que se diere por el censo. La naturaleza de este no permite que se conceda al censalista la facultad de

(1) V. Ayllon ad Gom. 2, var., cap. 11, n. 45. — (2) Avend., cap. 107. Feliciano, lib. 1, cap. 8, n. 16, y tom. 2, cap. 8, n. 12. Gutierr., lib. 2, pract. quæst. 174. Vela disert. 34 desde el n. 48. (3) Disert. 34, n. 5. — (4) Quæst. 174.

obligar al censuario á que le redima, porque entónces no sería 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 ex-jesuitas (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 exigirla en compensacion de los frutos de la cosa que entrega al comprador*. Cobarruvias (2) refiere varios pactos semejantes á este que en las compras suelen poner los 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 (3) 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 (4) que permanezcan en el mismo estado que tenían ántes del año de 1750, reservando á los deudores el derecho

(1) LL. 14, 15, 16 y 17, tit. 15, lib. 10 de la N. — (2) 3 Var., cap. 4. — (3) Leon decis. 48. Bas. in *Theat. jurisp.*, cap. 42, n. 18. — (4) Real resol. de 1762.

de pedir ante el concejo la baja de la pension en juicio de propiedad, de suerte que aquel mandato solo 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 pension ó rédito anual de cinco por ciento. Suele intervenir la especial hipoteca de alguna finca, ó fianza, ú obligacion de persona y bienes, y algunas veces no hay mas que la buena fe de los contrayentes. Se ha creido por algunos que este contrato tuvo su origen en el Nuevo Mundo; pero el Sr. Beleña (1) prueba que fué conocido de los emperadores romanos. El mismo autor funda con extension y solidez lo licito de este contrato, y satisface á las objeciones. No se causa alcabala por el depósito irregular con hipoteca ó sin ella, pues aunque se cobró en algun tiempo, despues se mandó suspender el cobro hasta la resolucion del rey (2).

36. El depósito irregular celebrado por eseritura 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

(1) En la obra del Dr. Magro intitulada: *Elucidationes ad quatuor libros Institutionum Imperatoris Justiniani*, adicionada por el Sr. Beleña, tom. 3, pág. 230. — (2) Real cédula de 21 julio de 1771.

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 cuando 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 fe de los contrayentes, se parece á la *compañía ó sociedad*, en que el lucro se consigue por una parte con el dinero del capitalista, y por otra con la industria del depositario. Podria 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 rédito (1).

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 resulta (2). 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 tenido (3). Gomez (4) dice con razon que el comprador puede pedir la rescision de la venta ó retener la cosa, y solicitar la satisfaccion de su interes por la accion *quanti minoris*; por

(1) V. á Carleval *De judic.*, tit. 3, disp. 7 á n. 17 ad 21. —

(2) Mol., tract. 2, *De just. et jur.*, disp. 394, vers. *E contrario et seq.* Gutierr., lib. 2, *Pract.*, quest. 169. — (3) L. 63, tit. 3, P. 3. Gutierr., lib. 2, *Pract.*, quest. 169. Gom. 2, var., cap. 2, n. 45.

— (4) En el lugar ult. citad.

aquellas palabras de la ley: *puede el comprador des-
facer 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 hipotecas (1). Por real cédula de 9 de mayo de 1778 (2) 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, des-
sempenos, obligaciones, trasposos de bienes raices, de censos ó juros, y de otras cualesquiera hipotecas que procedan de ventas, de cartas de dote, donaciones ó posesiones por herencia ó sententia. » En otra real cédula de 16 de abril de 1783 (3) se mandó que se establecieran oficios de anotadores de hipotecas con la calidad de vendibles y renunciables, en todas las cabezas de partido de los expresados dominios, con total arreglo á las disposiciones que cita (4), haciendo las audiencias las respectivas designaciones de los pueblos en que se hubieran de establecer tales oficios, y del tiempo dentro del cual debieran presentarse las escrituras para la toma de razon. En consecuencia, para facilitar los medios de cumplir estas disposiciones, se formó una instruccion por el fiscal de hacienda, que

(1) V. l. 3, tit. 13, lib. 3, aut. 1, tit. 13, lib. 3, aut. 21, tit. 9, lib. 3 de la R., y el tit. 16, lib. 40 de la N. — (2) Está en la Rec. de Aut. acord., etc., del Sr. Beleña, tom. 2, n. 53, pág. 308. — (3) Está en la misma Rec., tom. y n. pág. 309. — (4) Son la l. 3, tit. 1, lib. 3 de la R. el aut. acord. del consejo de 11 de diciembre de 1743 y la pragmat. de 31 de enero de 1768. V. el tit. 16, lib. 40 de la N.

aprobó la audiencia, y se imprimió y circuló para su observancia (1).

NOTA. — I. Se tendrán por creados en calidad de vendibles y renunciables los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de esta N. E., sean ó no cabezas de jurisdiccion. En las ciudades de Veracruz, Oajaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, Méjico, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid, y villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, serán distintos de los escribanos de ayuntamiento los anotadores de hipotecas: en las demas se unirán estos oficios á los públicos de ayuntamiento ó de las respectivas jurisdicciones.

II. En los demas pueblos cabezas de jurisdiccion se entenderán tambien creados y erigidos los oficios de anotadores, pero unidos á las escribanias públicas, y el territorio asignado á unos y otros se entenderá si no hay en la jurisdiccion, villa ó ciudad todo el que comprenda aquella: si la hay, se excluye del partido del de la cabecera el territorio que corresponde al tenientazgo de la villa ó ciudad, que debe ser para el escribano anotador que ha de haber en estas.

El III dice que estos oficios se avalúen, pregonen y rematen por la superintendencia general de hacienda como los demas de su clase.

El IV contiene providencias para el registro, mientras se establecian los escribanos anotadores.

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

(5) Véase la nota que está al fin de este título.

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 tomé 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 anotador dentro de veinte y cuatro horas para evitar molestias y dilaciones á los interesados; y dentro de tres días, 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 provin-

cia : 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 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, glosará y pondrá la nota correspondiente, á su márgen ó continuacion, de estar redimida ó extinguida la carga; y si no se halla registrada la obligacion principal, ó aunque se halle, queriendo la parte, se tomará la razon de la redencion ó liberacion en el libro de registro de la misma forma que se debe hacer de la imposicion.

XII. 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 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.

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 cancelacion 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 raices 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 razon 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 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 días, 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, á mas del término expresado de un mes, tendrán el correspondiente á razon de cuatro leguas por día; pena de privacion de oficio, daños y cuatro tanto, como está dispuesto en quanto 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 matrícula 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 escribania de ayuntamiento, y no habiéndola,

en el oficio 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 deberia 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 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 cuatro tanto que previene el auto acordado citado.

XXI. Las escrituras de las cualidades 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 esten 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 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 instruccion en auto de 27 de setiembre de 1784 con las reformas siguientes, entre otras que ya seria 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 re-

gistro 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 cuatro 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, se 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). »

TITULO XV.

DE LA COMPAÑIA Ó SOCIEDAD, Y DEL MANDATO.

Tít. 10 y 12, P. 3.

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Compañia ó Sociedad</i>, se define. Su division en universal y singular.</p> <p>2. Requisitos para que la compañía sea válida.</p> <p>3. Personas que pueden hacer compañía.</p> <p>4. Para celebrarla se requiere el consentimiento unánime de todos los socios, y no es válida si no se le prefiere tiempo.</p> <p>5. No vale el pacto de que</p> | <p>la compañía ha de pasar á los herederos, si no es en los casos que se expresan.</p> <p>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</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(1) Lo contenido en esta nota se ha sacado de la *Rec. de Aut. accord.*, etc., del sr. Beleña, tom. 2, n. 53, pág. 310 y siguientes.
24.