

los intereses, como indica el Febrero, sino el precio porqué fueran vendidos ó ad-
judicados, con todo lo que el comprador ó el adjudicatario hubiesen satisfecho.
Mas habiendo intervenido de lo ó lesión enigma, podrá retraerlos ó pedir el re-
sarcimiento de daños y perjuicios mientras no queda prescrita la acción que del
dolo ó la lesión les resulta. Si las bienes son patrimoniales ó de abasengo y asis-
tes, los parientes del vendedor ó ejecutade, que se hallan dentro del 42 grado
civil, recto ó transverso, tienen indisputablemente el derecho de retracto, del que
pueden usar dentro de nueve dias contados desde el en que se hizo la venta. *Le-
yes 7, 8, 9, 11 y 12, tit. 11, Lib. 3, Recop. Cast.* Este término corre contra men-
res aunque sean pupilos y contra los ausentes, no concediéndose restitucion con-
tra el lapso de aquel plazo; *Ley 2, tit. 13, lib. 10, Novísima.* El mismo derecho
tienen, el abcio para retraer cosas de la compañía, el dueño del dominio directo
en la cosa vendida ó rematada, el arrendatario ó el superficiario; *LL. 1, 2, 4 y 2, tit.
13, lib. 10, Novis.* Todos estos pueden ocurrir por escrito al Juez del negocio
(si la cosa se remató ó vendió) acompañando la partida de bautismo ó algun otro
documento, para hereditat su parentesco ó título, y si no los pudiesen tener á la
mano por estar lejos el lugar de su nacimiento ó domicilio, oficiarán informacion
de testigos por comprobante; expresarán que hacen uso del derecho que tienen
para retraer los bienes, ofreciendo lo que importó la postura preferida ó adjudicacion,
y jurando segun las leyes citadas (protestando hoy) que no lo hacen por
malicia, dolo ni fraude, y que quieren la cosa para sí, estando dispuestos á pagar
todos los gastos que se ocasionen en la venta, salvo el pacto de que fueran de
cuenta del vendedor. Si la cosa es patrimonial ó de abasengo es preciso para
retraerlos que no hayan salido de él por otra venta á extraño, aunque esta no se
entiende si hubo pacto de retrovendiendo, que hace que no se considere verdadera
venta. Así es que en la práctica, el Juez no deberá aprobar el remate, hasta
que hayan pasado los nueve dias del retracto sin que nadie se presente.

El postor en quien fincó el remate presentará escrito pidiendo su aprobacion, le
entrega de los títulos correspondientes y copia de las constancias de autos para
resguardo de sus derechos. Se correrá traslado de este ocurso á las partes, y con
lo que se conteste dentro de tres dias, ó acusándose rebeldía en caso de no hacer-
se, se provee "autos citadas las partes," y se pronuncia la definitiva aprobacion que
puede ser así.

"Lugar y fecha. Visto el punto sobre remate de tal cosa apalancada por el C. N. en
tal suma: las almonedas celebradas para el remate: la última de tal dia en la cual
fincó el remate en Don N. en tales términos: el traslado corrido á la otra parte in-
t. resada y la contestacion y renuncia á dicho traslado; las citaciones para decidir
este artículo, con lo demas que se tuvo presente y ver conojo, se declara: que de con-
sentimiento espreso de Don N. se debía aprobar y se aprueba el citado remate en fa-
vor de Don N. con las condiciones de su citada postura, sujetándose por el presente
auto á las partes á estar y pasar por ello ahora y en todo tiempo, para lo cual inter-
pone al Juez, que su autoridad y judicial decreto en cuanto haya lugar en derecho; y
manda: que Don N. entregue la Finca, al por Don N. poniéndole en posesion de

ella y exhibiéndole los títulos de dominio; pídase por el actuario el correspondiente
certificado á la oficina respectiva para que conste el pago de la alcabala, y practica-
de todo, dese á Don N. por el presente Escribano certificación relativa y literal de
lo conducente de estas autos para que la sirva de título de dominio, ahora y en todo
tiempo. Así definitivamente juzgando, lo proveo y firmó el Lic. N. Juez &c."

Se han puesto íntegras las anteriores diligencias para que puedan aprovecharse
las doctrinas enunciadas, no solo utilizando de ellas la parte conveniente en los re-
mates de que habla este artículo, sino á la vez en los demas judiciales, pues de
esta manera se cortan repeticiones, que de otro modo serian indispensables al eno-
tar diversas disposiciones que deben tener lugar en esta coleccion. Por término de
esta materia me creo obligado á hacer mencion de los Bando de 22 de Diciembre
de 1789 y 9 de Octubre de 1803 (Numeros 2318 y 2319 de las Pasad. hisp. mez.) Por
el primero se dijo: que "habiendo acreditado la experiencia que es muy expues-
ta á fraudes la libertad con que los que rematan fincas ú otra cosa, suponiéndose
precisamente corredores ó procuradores del comercio, recrezan en las respectivas
"escrituras declarar despues los verdaderos compradores; que siendo ellos en rea-
"lidad, pueden usar de semejantes suposiciones y reservas para celebrar nueva
"venta, sin que en tal caso se paguen por las dos mas de una alcabala; con la mira
"de cortar estas defraudaciones mando (dijo el Virrey de la Nueva España.) que
"ningun escribano ni juez que por su falta proceda como receptor autoriza escritura
"alguna de venta ó trueque que contenga la expresada reserva, bajo la pena irremi-
"sible de privacion de oficio."

Por la segunda disposicion relativa á la anterior, el mismo Virrey mandó: que
"en la sucesion los postores y compradores, y tambien los vendedores, si lo supieren,
"en el mismo acto del remate ó compra que se celebre de cualquiera cosa raíz ó
"mueble perteneciente á particulares ó á la Real Hacienda declaren desde luego
"el sujeto ó persona en quien finca verdaderamente el remate ó venta; sin reservarse
"en manera alguna el expresarlo despues, bajo la pena de que de lo contrario se
"adecarán ó cobrarán dos alcabales, y usará de las demas demostraciones que
"convengan, segun las circunstancias de los casos contra los contraventores; en el
"concepto de que si por alguna justa causa importe á dichos postores ó compra-
"dores no declarar públicamente en el acto del remate ó compra el nombre del
"sujeto para quien es la cosa vendida, podrán tener el arbitrio de expresarlo en un
"papel cerrado, con calidad de entregarlo así en el propio acto al Juez ó persona
"que lo autoriza, para que éste lo abra despues oportunamente, y se tenga por
"legítimo comprador al individuo que le señala en el citado documento, sin que
"por esta providencia se entienda en manera alguna derogado, sino se debe que-
"dar en su vigor y fuerza el bando de 22 de Diciembre de 1789 que impone pri-
"vacion de oficio al Escribano ó Juez que por su falta procede como receptor á
"autorizar alguna venta ó trueque con la reserva de declarar despues los verda-
"deros compradores." *Este bando por lo tanto se aplica á los autos que se
"Sobre alcabalas en materia de bienes de a mortuizados ó nacionalizados, véase la*

nota 29 de la ley de 25 de Junio de 1823, así como su nota 2ª con relación á remates.

La adjudicación de la casa embargada en pago, equivale á una venta, y por lo tanto el acreedor, á quien se hace, adquiere su dominio, desde que es pasada á su poder, como al mismo dueño le vendiese. Ley 43, tít. 13, P. 5.

Derechos que dá la hipoteca. El que tiene á su favor una hipoteca puede perseguirla, y hacerla vender judicialmente para cobrar su crédito, si el deudor no se lo pagase al plazo señalado. Ley 6, tít. 27, P. 3.

Quando uno hipoteca á otro alguna cosa bajo el pacto de que no puede vender, ni dar, ni enajenarla de ninguna manera hasta que la redima, si no obstante la vendiese á otro, el acreedor puede deshacer la venta. Ley 67, tít. 5, P. 5.

El acreedor hipotecario es preferido para el cobro de su haber, al que solamente es personal, aun quando el crédito de éste sea anterior. Ley 3, tít. 27, P. 3. Ley 6, tít. 15, P. 5.

No obstante, los gastos que se hicieron en el enterramiento de un muerto deben ser pagados antes que cualquiera otra deuda que hubiese hecho en vida; con tal que sean mesurados y proporcionados á la calidad de la persona. Ley 12, tít. 13, P. 1.—L. 30, tít. 13, P. 5.

El depositario de dinero ó de otra cosa fungible, será también preferido por su importe respecto del que tiene á su favor hipoteca posterior, sea general ó especial de sus bienes. Ley 9, tít. 3, P. 5.

En concurso de dos ó mas acreedores hipotecarios, aquel es de mejor derecho que tiene hipoteca mas antigua, salvo si la posterior es privilegiada al tenor de los artículos siguientes. Ley 27, tít. 13, P. 6.

En los frutos de las tierras son preferidos los señores de ellas por su renta á todos los otros acreedores de cualquiera calidad que sean. Ley 6, tít. 11, lib. 10. Nos. Recop.

El dueño de una casa alquilada es preferido en las cosas propias del inquilino, que se encontraren en ella, por la renta y deterioros que hubiese hecho en la misma. Ley 5, tít. 8, P. 5.

El propietario de heredad, viña ó huerta, que ha dado á labrar ó en arriendo, es también preferido por la renta y deterioro, en cuantas cosas metiese el labrador en ellas con conocimiento del mismo. Ley 5, id.

Si alguno despues que hubiese hipotecado nave, casa ó otro edificio, recibiese de otro dinero prestado para rehacer y guardar dicha finca, porque no se destruya ó no se empiore, y lo desprendiese en beneficio de la misma, mayor derecho tendrá en ella y deberá ser pagado antes el segundo que prestó, que el primero á cuyo favor hubiese sido hipotecada antes. Ley 23, id.

El que presta dinero para pagar el alquiler de alguna casa ó almacén donde el acreedor tiene en prenda algunas mercaderías, ó para llevarlas de un lugar á otro, debe ser pagado antes que el dicho acreedor y cualquiera otro, á no ser que su crédito proceda de dote ó arras de mujer ó por deuda antigua en favor del Fisco. Ley 2, tít. 13, P. 5.

Si despues que alguno hubiese hipotecado todos sus bienes presentes y futuros, comprase alguna cosa de dinero de algun huérfano, éste deba ser satisfecho de su haber con el precio de la cosa así comprada, con preferencia al que tiene á su favor la hipoteca general. L. 30, tít. 13, P. 5.

Si alguno despues que tiene hipotecados todos los bienes presentes y futuros, tomase prestado dinero para comprar alguna cosa bajo el pacto de que ésta que da hipotecada hasta hacer su pago, mayor derecho tendrá en ella el segundo que el primero. L. 30 id.

El haber del Fisco debe ser pagado de los bienes del deudor antes que cualquier otro que tuviese hipoteca tácita anterior, para no ser ésta expresa, sea general ó especial. L. 33, tít. 13, P. 5.

Lo que el marido debe á la muger por dote, debe ser pagado con preferencia á los demás acreedores á no ser que tengan á su favor hipoteca expresa anterior, ora sea esta especial ó general de todos los bienes. L. 33 id.

Habiendo tenido uno dos mugeres, y siendo ambas muertas, la dote de la primera debe ser pagada antes que la de la segunda; pero si en los bienes del marido se hallaren algunas cosas de ésta, en salvo deben ser á ella ó á sus herederos. L. 33 id.

Si alguna muger ó otro por ella promete dote á aquel con quien casa, y éste hipoteca señaladamente los bienes por razón de la dicha dote, si despues los hipotecase á algun otro antes de la entrega de esta, mayor derecho tendrá ella que ningun otro, si se realizare despues el pago. L. 33 id.

Si alguno despues que hubiese hipotecado alguna cosa á dos, la hipotecase á otro tercero, con el pacto de que el dinero que le presta éste último sirva para pagar al primer acreedor sustituyéndose en su lugar, y en efecto se lo satisface á éste, mayor derecho tendrá el tercer acreedor que el segundo. L. 3, tít. 13, P. 5.

Si un extraño pagase á un primer acreedor su crédito á condición de que le ceda sus derechos, los tendrá como si el mismo dueño hubiese hipotecado primeramente la cosa á su favor. L. 34 id.

Si alguno que es deudor de muchos, huyere de la tierra sin pagar las deudas, y uno de los acreedores fuere tras él, y le cogiere, es preferido en todo quanto llevase consigo, hasta hacerse pagado de su haber. L. 18, tít. 20, lib. 3, P. R.—L. 10, tít. 15, P. 5.

Extinción de la hipoteca.—La hipoteca queda extinguida luego que se estingue la deuda ó obligación para cuya seguridad se constituyó. L. 38, tít. 13, P. 5.

Se extingue también la hipoteca por la remisión que haga el acreedor, ora sea expresa ó tácita; v. gr., si cancelase, rompiese ó diese al deudor la escritura de imposición, no siendo por miedo, fuerza ó engaño. L. 40, tít. 13, P. 5.

El capítulo IV del Código de Comercio español señala como único modo de extinguirse la hipoteca, los asentados; pero hay otros, y son: 1º por la pérdida de la cosa hipotecada; 2º por la confusión ó consolidación, y 3º por la prescripción.

Si la cosa perece solo en parte y no el todo, lo que se conservare como se ha dicho, queda todavía hipotecado á la totalidad de la deuda. Si es, por ejemplo,

en edificio, y se destruyó por efecto de un huracán, de una inundacion, ó de un incendio, ó por cualquiera otra causa culpable ó inculpable, continuará siempre hipotecado el arco ó sesto y aún los escombros y materiales mientras parezcan destinados para la reconstruccion del edificio. *L. 15, tit. 13 y leyes 18 y 31, tit. 5, P. 5.*

La hipoteca se extingue por la confusion ó consolidacion; cuando el acreedor adquiere la cosa que lo estaba hipotecada, porque la hipoteca es necesariamente un derecho que tenemos en la cosa de otro para seguridad de lo que nos debe, y no puede una misma cosa pertenecer y servir á la vez de caucion á una misma persona. Mas para que la confusion produzca la extincion de hipoteca, es necesario que la adquisicion sea irrevocable; pues si el acreedor no adquiere sino de un modo revocable la cosa hipotecada, y llegare con efecto á verificarse la revocacion, recobrará entonces su fuerza el derecho de hipoteca. Si despues que yo he comprado, por ejemplo, una casa, usa sobre ella del retracto de aboango un pariente del vendedor; si despues que se me ha donado un olivar, se revoca la donacion por supervencion de hijos; si despues que he adquirido una viña con el pacto de *retroventa*, la redime el que me la vendió con esta reserva; en todos estos casos y otros semejantes renacerá la hipoteca que yo tenia sobre estas fincas, porque la adquisicion que yo habia hecho de ellas se ha revocado en virtud de una causa anterior á mi contrato de adquisicion.

La hipoteca se extingue por la prescripcion; de suerte que el acreedor que no hace uso de su accion hipotecaria dentro del término marcado por la ley, pierda su derecho de hipoteca, y no pueda ya reclamar la cosa hipotecada para el pago de su deuda. La ley 27, tit. 29, P. 3.^a y la ley 39, tit. 13, P. 5.^a hacen distincion entre el caso de que la cosa hipotecada se halle en mano del mismo deudor ó de sus herederos, y el caso de que haya pasado á las de un tercer poseedor á quien se hubiese enagenado. Si el acreedor á quien fué hipotecada la cosa no la demandare al tercer poseedor de buena fé dentro del término de diez años estando presente en la tierra, ó dentro de veinte, hallándose en otra parte, no podrá demandársela despues; y sabiendo el tercer poseedor que la cosa estaba hipotecada, podrá pedírsela al acreedor dentro del término de treinta dias; mas en el caso de que la cosa hipotecada permanezca ó se encuentre en poder del deudor ó de su heredero, ó de alguno á quien el mismo deudor la hubiese hipotecado posteriormente, tendrá entonces el acreedor para reclamarla el término de cuarenta años. Así, pues, segun las citadas leyes de las Partidas, se prescribe ó extingue la accion hipotecaria por diez años ente presentes y veinte entre ausentes con respecto al tercer poseedor de buena fé; por treinta años entre presentes ó ausentes con respecto al poseedor de mala fé; y por el espacio de cuarenta años con respecto al deudor ó su heredero ó á otro cualquiera que poseyere la cosa en nombre del deudor. Pero la ley 63 de Toro, que es la 5.^a tit. 8, lib. 11, Nov. Recop. señala indistinta y generalmente á la accion hipotecaria la duracion de treinta años, sin hacer diferencia alguna entre el caso de que la cosa hipotecada permanezca en poder del deudor ó de sus herederos, y el caso de que haya pasado á

poder de cualquier extraño que la posea con buena ó mala fé. La prescripcion empieza á correr desde el dia en que el deudor se constituya en mora, y puede interrumpirse por los mismos actos que cualquiera otra prescripcion.

Por complemento de las Disposiciones españolas que es preciso tener á la vista, y cuyos conocimientos se suponen, segun digo al principio de esta nota, he aquí la ley 4, tit. 16, lib. 10 de la Novísima Recopilacion, y la Pragmática ó Instruccion para los oficios de hipotecas.

LEY 4, LIB. 10, TIT. 16, NOV. RECOF.

D. Carlos III, por res. é cons. de 27 de Setiembre de 1777, y Cédula del Consejo de 10 de Marzo de 78.

Toma de razon de todas las escrituras é hipotecas, de donaciones pias, y ampliacion del término para ella.

1. Declaro, que de las escrituras é hipotecas que se dicen de donaciones pias, debe tomarse precisamente la razon de ellas en el Oficio y Contaduria de hipotecas, establecida en las cabeceras del partido donde respectivamente se hallen situadas las mismas hipotecas y donaciones pias, por no haber razon para lo contrario, ni deber tomarse ésta de valde.

2. Que quando no haya escritura, 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 lo reconozca oyéndose á éste; y hasta que se otorgue el reconocimiento 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 á donde 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 territorios e dependientes, que con seguridad pueden practicar oportuna y prontamente las diligencias en los Oficios de hipotecas establecidos en sus partidos, por lo que mira á los censos del Fisco, siguiendo la regla general, lo ejecuten así, como de mi órden 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 desorden.

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. RR. Arzobispos, RR. Obispos y demas Pretados de es-

tos sus 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.

2. Para todo ello vengo en prorogar por tres años mas, el término prescrito en la citada Real Pragmática de 31 de Enero de 1763 (que está inclusa en la Pragmática de registros de 1784, así como las leyes 1.ª, 2.ª y 3.ª de este mismo título y libro), que han de correr y contarse desde el día de la fecha de esta mi Cédula.

PRAGMÁTICA.

É instrucción para el establecimiento de oficio de hipotecas, y su anotación ó registro.

Nos el presidente, regente y oidores de la audiencia y chancillería real que reside en la ciudad de México de la Nueva España, etc.

Por cuanto la ley 3.ª tit. 15 lib. 6.ª de la Recopilación de Castilla dispone lo siguiente:—Por cuanto nos es hecha relación que se escusarian muchos pleitos sabiendo los que compran los censos y tributos, los censos ó hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores, y por quitar los inconvenientes que de esto se siguen, mandamos que en cada ciudad, Villa ó lugar donde hubiese cabezas de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades susodichas; y que no registrándose dentro de seis días después que fueron hechos, no hagan fe, ni se juzgue conforme á ellos, ni sea obligado á cosa alguna ningún tercero poseedor aunque tenga causa del vendedor; y que el tal registro no se muestre á ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe, si hay ó no algún tributo ó venta á pedimento del vendedor.

Y el auto acordado 21, tit. 9. lib. 3.ª de la misma Recopilación, dice: “El Consejo en consulta de 11 de Diciembre de 1713 espuso, que los señores reyes D.ª Juana D. Carlos I y D. Felipe II, por sus pragmáticas en Toledo y Valladolid los años de 1589 y 1558, ordenaron que en todas las ciudades, villas y lugares cabezas de partido de estos reinos, hubiese una persona que tuviese libro en que se registrasen todos los contratos de censos, compras, ventas y otras semejantes, á fin de embargar la multitud de pleitos, fraudes é inconvenientes que se experimentaban; y que los instrumentos de contratos que pasados seis días de su otorgamiento no estuviesen registrados, no hiciesen fe, ni se pudiese juzgar conforme á ellos, como mas pormenor se espresa en dicha ley; y que de su inobservancia se habían seguido y seguían innumerables perjuicios; y sobre todo, que los arrendadores de rentas reales, villa de Madrid y otras, han dado y dan en quiebra cada día, sin que se pudiese cobrar de las fianzas, ni de las hipotecas, por estar todas gravadas y no haberse el tiempo de la admisión, de que han resultado muchas pérdidas y atrasos de la real hacienda, villa de Madrid, y generalmente á las demas ciudades, villas y lugares particulares, y aun á las comunidades eclesiásticas tanto seculares como regulares, memorias y obras pías; todo lo cual cesaria si rigorosamente se hubiese observado, como debía, dicha ley, en que se manifiesta el delito que cometen to

dos los que actúan, sustentan y determinan semejantes pleitos contra el tenor, forma y modo prescrito en ella, y mas á vista de estar prohibido por leyes de estos reinos el decir, que esta y otra cualquier de ellos no se debe guardar por no estar en uso; siendo de parecer me sirviese mandar al consejo expedir las órdenes convenientes, no solo para que se observase y guardase la citada ley, sino tambien para que los tribunales, jueces ó ministros que contra el tenor, forma y modo que en ella se prescribe, fueran ó viniere, por el propio hecho, y sin otra ninguna prueba, sean privados de oficio, y se paguen los daños con el cuatro tanto, aplicada la tercera parte al denunciante, y lo restante á hospitales, casas de huérfanos y hospicios de pobres; y que para la mayor seguridad de los registros, el oficio haya de estar en los ayuntamientos de todas las ciudades, villas y lugares y que los instrumentos se hayan de registrar por los escribanos de ayuntamiento, é interponiendo de los jueces ordinarios su autoridad, así para el registro, como para la saca; y que si accasiere, como cada día sucede, perderse los protocolos y registros, y los originales, que se tenga por original cualquier copia auténtica que de dicho registro se sacase, á fin de que se evite el grave daño que en esta parte se experimenta. Que respecto de que para registrar ahora todos los censos y escrituras de venta hasta aquí otorgadas, será necesario dilatado tiempo, que se señale para los que ahora y de aquí adelante se otorgaren los mismos seis días de la ley, y para los que ya están otorgados el término de un año; y mediante que esto causaria un gran desorden en los derechos de registro, y en las copias que se hubiesen de dar siempre que las partes las necesiten, que así mismo se ordena que se arregle á los aranceles reales por ahora, y hasta que haya otro de nuevo; y que el que no lo hiciere, por el mismo hecho sea privado de oficio, y restituya lo que haya llevado de mas, con la pena del cuatro tanto, y que á esta se sujete irremediabilmente, sea en poca ó mucha cantidad, y que sean obligados á poner los derechos que llevarán al fin de dichos instrumentos, como está dispuesto en la ley 39, tit. 25, lib. 4.ª de la Recopilación, y porque de la guarda y custodia de estos registros depende la conservación de los derechos de todo el reino y de los vasallos, que no solo hayan de estar en las escas capitulares, sino es tambien á cargo de las justicias y regimientos de ellos; de tal modo, que el que para su despacho nombraren, ha de ser de su cuenta y riesgo, y no lo han de admitir sin el mas riguroso examen, y sin las fianzas convenientes; y lo que en otra forma ejecutaren ha de ser de su cargo y satisfaccion, con mas los daños que se causaren; y conformándose con lo propuesto en la citada consulta del consejo mande se ejecute así; para lo cual dará las órdenes convenientes.”

En cuya materia se expidió la real cédula de 9 de Mayo de 1777 del tenor siguiente.

CEDULA DE 9 DE MAYO DE 1778.

Para que en las Indias é Islas Filipinas se tome precisamente en los oficios de anotadores de hipotecas razon de todas las clases de escrituras que se espresan.

El Rey.—Vireyes, presidentes, audiencias y gobernadores de mis dominios de América é Islas Filipinas. Con motivo de lo ocurrido sobre la práctica de las

condiciones son que se remat6 por el gobernador y oficiales reales de Cartagena el oficio de anotador de hipoteca de aquella capital en D. Francisco Blanco de Hermosillo, acudi6 su hijo D. Juan Manuel, sucesor en el mismo oficio, solicitando se le cumpliera las enunciadas condiciones del remate, 6 se le devolviese su importe. Vista esta instancia con los antecedentes del asunto, lo que inform6 la contaduria y dijeron mis fiscales, me consult6 mi consejo de las Indias en 19 de Enero del corriente a6o su dictamen sobre la enunciada instancia, en la cual he tomado la conveniente providencia. Al mismo tiempo me hizo presente lo dispuesto en la ley 3, tit. 15, lib. 5 de la Nueva Recopilacion; el auto acordado de mi consejo de Castilla, n6m. 21, tit. 9, lib. 3, en fecha de 11 de Diciembre de 1712; la pragmática de 31 de Enero de 1768; la práctica inconcusamente observada en mi 6rte, y la necesidad y utilidad de que igualmente se observe en Am6rica, así por los reglares como por los eclesiásticos, en atencion á los perjuicios, fraudes y otros inconvenientes que resultarían de lo contrario, y han mirado á evitar dichas reales disposiciones: confirmándome con este dictamen, he resuelto que en todos esos mis dominios se anote indispensablemente en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas, cuantas escrituras se otorgaren con hipotecas espresas y especiales, sin excepcion de ninguna, como son las de censos perpetuos, 6 al quitar redenciones de ellos, vínculos y mayorazgos, patronatos, fianzas, cartas de pago de 6stas, empeños, desempeños, obligaciones, traspasos de bienes raices, de censos 6 juros, y de otras cualesquiera hipotecas que procedan de ventas, cartas de dotr, donaciones 6 posesiones por herencia 6 sentencia. En su consecuencia os mando dispongais cada uno en la parte que os toca, que tenga el mas puntual debido cumplimiento la expresada mi real determinacion en el distrito que comprende vuestra jurisdiccion, espidiendo á este fin las 6rdenes que fueren necesarias. Fecho en Aranjuez, á 9 de Mayo de 1778.—YO EL REY.—Por mandado del rey nuestro se6or.—Antonio Ventura de Taranco."

Y así mismo la Cédula de 16 de Abril de 1784 de este tenor: "El rey.—Viray, presidente y oidores de mi real audiencia de Méjico. En representacion de 16 de Febrero de 1777, hizo presente D. Antonio Ponce de Leon, escribano de 6mara y gobierno de mi real audiencia de Quito, lo conveniente que seria establecer con la calidad de vendibles y renunciabiles, oficios de anotadores de hipotecas en aquella provincia y en las demas de mis dominios de la América, como los que de esta clase se hallan establecidos, en algunos pa6ses, mediante las conocidas utilidades que resultarían á mi real erario y al comun de mis vasallos por la mayor seguridad de toda clase de rentas 6 hipotecas, evitándose tambien los muchos estacionatos y fraudes que se cometen, segun todo se comprobaba por el testimonio de los autos que sobre el asunto se formaron á instancia suya en aquel tribunal. Y habiéndose visto en mi consejo de las Indias, con lo que inform6 la contaduria general y dijeron mis fiscales, y consultándome sobre ello, he resuelto se establezcan semejantes oficios en todas las cabezas de partido de aquellos mis dominios con total arreglo á la ley 3, tit. 15, lib. 5, y auto acordado de mi consejo de Castilla de 11 de Diciembre de 1712; y á mi real pragmática de 31 de Enero de

1768, publicada por estos reinos de España, haciendo las audiencias las respectivas designaciones de los pueblos en que se haya de establecer el tal oficio, y de tiempo dentro del cual deban presentarse las escrituras para la toma de razon, mediante á que el señalado para España en la citada mi real pragmática (de que es copia el adjunto ejemplar) no será acomodable en esos dominios, por la diferencia tan notable que hay en las distancias de pueblo á pueblo. Que aunque en la misma pragmática se previene que para los instrumentos anteriores á la publicacion de ella puedan tener el derecho hipotecario, es necesario se registren tambien y se tome razon de ellos en las contadurias respectivas; sin embargo, atendiendo á que serán muchos los que habrá en esos dominios, y á que de consiguiente tendrán un lucro considerable los escribanos anotadores con mucha gravamen de las partes, señale cada audiencia la cantidad que debe pagarse por la toma de razon de ellos, teniendo consideracion al trabajo que en esto tendrán los anotadores, y al beneficio que lograrán los interesados de poder usar del derecho hipotecario con dichos instrumentos, de que quedarán privados no tomándose la razon, de forma que ni el anotador ni las partes salgan perjudicadas; y que ejecutado todo me den las propias audiencias cuenta con justificacion: que en cumplimiento y observancia de las leyes 1, 13 y 14, tit. 20, lib. 8 de las de estos reinos, se saquen á pública subasta estos oficios con calidad de vendibles y renunciabiles, rematándolos en el mayor postor con las formalidades prevenidas por las leyes para tales casos."

Todo lo cual os participo para que dispongais en la parte que os toca el puntual cumplimiento de esta mi real determinacion en vuestro distrito. Dada en Madrid á 16 de Abril de 1783.—Yo el rey. Por mandado del rey nuestro se6or.—Antonio Ventura de Taranco."

En cuya vista el fiscal de real hacienda D. Ramon de Porada, promoviendo la práctica de estas soberanas resoluciones, con respuesta de 17 de Setiembre inmediato, presentó una instruccion, en que despues de referir á la letra las reales disposiciones preinsertas, dice así: "Estando dispuesto por la expresada ley 3, tit. 15, lib. 5, de la Recopilacion de Castilla, y auto acordado 21, tit. 11, lib. 3, se registren los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raices, y generalmente todos los que contengan especial, señalada y espresa hipoteca de tales bienes, se estima en las dos reales cédulas copiadas por indispensablemente necesaria su observancia en esta Nueva España, con las especificaciones que contienen; y considerando que no haber tenido hasta ahora cumplido efecto las reales disposiciones que tratan del asunto, pudo dimanar de no haber facilitado los medios para la ejecucion, se establece lo siguiente: que en las ciudades de Méjico, Puebla, Oaxaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, Méjico, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanaxotlan, Valladolid, y villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, serán distintos de los escribanos de anotamiento los anotadores de hipotecas: en las demas del reino

I. Se tendrán por creados en calidad de vendibles y renunciabiles los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las Ciudades y villas de esta Nueva España, sean 6 no cabezas de jurisdiccion. En las ciudades de Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, Méjico, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanaxotlan, Valladolid, y villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, serán distintos de los escribanos de anotamiento los anotadores de hipotecas: en las demas del reino

re unirá estos oficios á los públicos de ayuntamientos ó de las respectivas jurisdicciones.

II. En los demás pueblos cabezas de jurisdicción se entenderán también creados y erijidos los oficios de anotadores, pero unidos á las escribanías públicas; y el territorio asignado á unos y otros se entenderá si no hay en la jurisdicción villa ó ciudad todo el que comprenda aquél; si la hay, se asplaye del partido del de la cabecera el territorio que corresponde al teniente de la villa ó ciudad, que debe ser para el escribano anotador que ha de haber en estos.

III. Siendo como son estos oficios vendibles y renunciabiles, se avelarán, pregonarán y rematarán por disposición de la superintendencia general de real hacienda en los mismos términos que se practica en los demás de esta clase.

IV. Debiéndose desde luego tener por creados y erijidos los oficios vendibles y renunciabiles de escribanos anotadores, y ponerse sin dilacion en uso y ejercicio los requisitos y tomas de razon de las escrituras ó instrumentos que contengan hipoteca especial, señalada y expresa: los escribanos de ayuntamiento que lo estén ejecutando, continuarán haciendo registros hasta que se libren los títulos á los escribanos anotadores en los parages en que deben ser distintos de los de cabildo, y donde no los hay actualmente siendo de los unidos á las escribanías de ayuntamiento ó públicas, deberán las justicias como receptores, luego que reciban la órden de S. E. para la publicacion, habilitar en las cabeceras, ciudades y villas de su jurisdicción donde ha de haber escribano anotador, el libro correspondiente en los términos que se dirá, y registrar y tomar en él las razones, arreglándose en los derechos al arancel, llevando cuenta y razon de lo que costare y lo que gasten, para que se les diga por S. E. lo que han de hacer con el sobrante.

V. Cuando por muerte del escribano anotador, dejacion, suspension, separacion ó privacion del oficio que no se puede servir por teniente, vacase en lo sucesivo, deberán los justicias dar cuenta inmediatamente á S. E., hacerse cargo de los libros, y registrar, tomar razon y anotar los instrumentos como jueces receptores, llevando la cuenta y razon de que trata el párrafo antecedente para el fin que expresa.

VI. Será obligacion de los escribanos, anotadores y justicias receptores en defecto de aquellos, tener ya sea en un libro ó en muchos registros separados de cada uno de los pueblos de su distrito con la inscripcion correspondiente, y de modo que con distincion y claridad se tome la razon respectiva al pueblo en que estuvieren situados los bienes raíces ó tenidos por tales hipotecados, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadrándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practican con sus protocolos; y si los bienes raíces ó tenidos por tales, estuvieren situados en distintos pueblos, distritos ó partidos, se registrará en cada uno el instrumento en que se hipotecan.

VII. Luego que el escribano originario remita algun instrumento que tenga hipoteca especial de bienes, lo reconocerá, registrará y tomará la razon el escri-

bano anotador dentro de veinticuatro 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 años 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 de escribano ó juez receptor ante quien se otorgó, con expresion de si lo es real solamente, público, del numero ó provincia; de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligacion, ó fundacion; diciendo si es imposicion, venta, fianza, vínculo ó otro gravámen de esta clase; y los bienes raíces gravados ó hipotecados que contiene el instrumento con expresion de sus nombres, cavadas, situacion y linderos en la misma forma que se expresó en los instrumentos; entendiéndose por bienes raíces 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 exhibirle al escribano originario ante quien se otorgó para que anote en el protocolo estar tomada la razon, lo pueda hacer; el cual está obligado á advertirlo en dicho protocolo, sin llevar por esto derechos.

XI. Cuando se llevara á registrar y anotar instrumento de redencion ó liberacion de la hipoteca ó fianzas, si se hallare la obligacion ó imposicion en los registros del libro de hipotecas, se buscará, glovará y pondrá la nota correspondiente á su margen ó continuacion de estar redimida ó estinguida la carga; y si no se halla registrada la obligacion principal, ó aunque se halla, 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 pidiese al oficio de hipotecas alguna apuntacion extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, podrá el escribano anotador darla simplemente ó por certificacion autorizada, sin necesidad de que intervenga decreto judicial por ahorrar costos.

XIII. Para facilitar el hallazgo de las cargas ó liberaciones tendrá el escribano anotador, un libro índice ó repertorio general, en el cual por las letras del abecedario se vayan anotando los nombres de los impondores de las hipotecas, de los pagos, distritos ó parroquias en que están situadas; y á su continuacion el folio del registro donde haya instrumento respectivo á la hipoteca, persona, parroquia