

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 formación de este abecedario general, tomada que sea la razón, se anotará en el índice en la letra á que corresponda el nombre de la persona, y en letra inicial correspondiente a la heredad, pago, distrito ó parroquia. (4) hará igual reclamo.

XIV. En México, 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 chancelación y razón que se pone al margen se pagará un peso, dándose por la parte razón del año y mes; pero no dándose razón 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 algunos, llevarán veinte reales. Por el reconocimiento de los títulos de las fincas para reducir á partida el registro, sus términos, linderos, situación y origen, llevarán á razón de tres granos por foja, sin inducir ni cargar lo de la escritura, con tal que no bajen sus derechos por el reconocimiento de un peso.

XV. En los demás partidos foráneos llevarán los escribanos anotadores, conforme al auto acordado de esta real 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 señalándole diez: por los testimonios, 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 razón de cinco reales, sin incluir ni cargar el reconocimiento de las fojas de la escritura, cuyos derechos anotarán unos y otros escriturados anotadores en el instrumento ó certificación 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 espresamente bienes raíces ó tenidos por tales, deberán hacer en los instrumentos la advertencia de que se ha de tomar la razón 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 espresado de un mes, tendrán el correspondiente á razón de cuatro leguas por día; pena de privación de oficio, daños y cuatro tanto, como está dispuesto en enanto á los jueces por el auto acordado citado, y de que se les hará cargo en la residencia, lo que se espresará en los títulos que se libren y pases que se les den.

XVII. Como la conservación de los documentos públicos importa tanto al Estado, todas las escrituras deberán enviar á las justicias de los partidos respectivos una matricula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año en que haya hipotecas especiales, para que sacando copia el escribano anotador de las que tocan á su partido, se guarde la lista original en la escribanía del ayuntamiento, y no habiéndola, en el oficio público de la jurisdicción; y por este fin á cada año podrá el escribano anotador reconocer si ha habido omisión en traer al registro algun instrumento de que debiese tomarse razón.

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 prevención 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 ó instrumentos públicos en que se hipotequen señalada, especial y espresamente bienes raíces ó tenidos por tales, no harán fé 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 privación de oficio y de daño, con el cuatro tanto que previene el auto acordado citado.

XXI. Las escrituras de las cualidades susodichas que se hayan otorgado antes de la publicación que se ha de hacer de las dos Reales Cédulas citadas y resoluciones consiguientes, se registrarán antes de presentarse en juicio para el efecto de perseguir las hipotecas ó fincas gravadas; pero siempre las preferirán las que estén registradas anteriormente, aunque sean posteriores en fecha; y sin preceder la circunstancia del registro, ningún juez podrá juzgar por ellas, ni harán fé para dicho efecto, aunque la hagan para otros fines diversos de la persecución de las hipotecas, ó verificación del gravamen de las fincas, bajo de las penas espresadas en el párrafo XX, á los jueces y ministros que contravengan.

XXII. Solo se registrarán y tomará razón de las escrituras ó instrumentos en que haya hipoteca espresa, especial y señalada de bienes raíces ó tenidos por tales; y no de las escrituras en que se hipotequen generalmente bienes raíces, los tenidos por tales, muebles, semovientes, sueldos ó salarios en general, personas ó cualesquiera otra cosa; pena al escribano anotador que registre ó tome razón de instrumentos de hipotecas generales, de veinticinco pesos por cada una, aplicados conforme á la ley, y en caso de reincidencia de privación perpetua de oficio.

XXIII. La toma de razón y registro de los instrumentos indicados ha de ser una cláusula general y precisa en ellos, cuyo defecto vicie la sustanciación del auto en cuanto á la persecución de las hipotecas, que de lo contrario no se entiendan constituidas; lo que se espresará en los títulos que se libren de escribanos anotadores, en los pases de reales cédulas de escribanos reales, en los títulos de escribanos públicos de ayuntamiento, del número ó provincia, y se ha de prevenir en las comisiones que se libren para las visitas ó residencias, y en los pases de las que vengán del real y supremo consejo, para que se hagan á los residenciados los cargos respectivos, haciéndose sobre esto pregunta separada.

XXIV. Se imprimirán á costa del ramo de justicia, y en su defecto del de penas de Cámara, dos mil ejemplares, mas ó menos, que contengan por este ór-

den la ley III, tít. XV, lib. V. y el auto acordado XXI tít. IX, lib. III de la Recopilación de Castilla; las reales cédulas de nueve de Mayo de mil setecientos setenta y ocho, y diez y seis de Abril de mil setecientos ochenta y tres: la presente instrucción, la respuesta del fiscal de esta fecha, y lo que V. A. resuelva, y se enviarán por S. E. á cada justicia de esta Nueva España dos ejemplares con las órdenes respectivas para que se publiquen por bando, lo que tambien se hará en esta Capital; y uno de los dos ejemplares servirá para principio de cada uno de los primeros libros de escribanos anotadores, y el otro para que se archive en los oficios públicos de las jurisdicciones.

XXV. Se enviarán tambien dos ejemplares á cada uno de los Illmos. señores arzobispos y obispos de esta Nueva España, con oficios de ruego y encargo para su inteligencia y cumplimiento en la parte que les toque.

XXVI. Tambien se enviarán á esta real sala, con oficio, dos ejemplares para que se archiven en las dos escribanías de cámara; otros al real tribunal de cuentas; al de fé; dos á la Nobilísima Ciudad, á fin de que se archive uno y se ponga otro por principio del libro de hipotecas que debe formarse de nuevo; al real tribunal del Consulado; al general de minería; al de la Acordada; á estas Cajas reales; á las direcciones generales de tabaco, alcabalas, pólvora y naipes; al Superintendente de esta real Aduana; al juzgado privativo de lanzas y media-anatas; al del estado y marquesado del Valle; al de bienes de difuntos; á cada uno de los juzgados de provincia; y por último, se archivará uno en la Secretaría del vireynato, oficio del Superior Gobierno, y escribanías de cámara de esta real audiencia.

XXVII. Se repartirán ejemplares á cada uno de los señores regente, oidores, alcaldes de corte, asesor general del vireynato, auditor de guerra y fiscales; y de los que queden, se reservará uno para que se puedan vender por precio determinado á los que se despachen en los oficios de escribanos anotadores y los quieran, y los restantes á los que soliciten comprarlos; enterándose su producto al ramo de que se haya costado la impresion.

México, diez y siete de Setiembre de mil setecientos ochenta y cuatro.—*Real cédula de Posada.*

Y su respuesta es de este tenor:

“Muy poderoso Señor. Vuestro fiscal de real hacienda dice: Que es muy importante al real erario y al bien del público se pongan en ejecucion las reales cédulas de nueve de Mayo de mil setecientos setenta y ocho y diez y seis de Abril de mil setecientos ochenta y tres, que tratan del establecimiento y arreglo de los oficios de hipotecas. A este fin, el fiscal se ha tomado el trabajo de formar la instrucción que presenta con esta fecha, y V. A. en su vista se servirá aprobar, añadir ó quitar lo que sea de su agrado. Para la mas fácil ejecucion, de las cédulas reales citadas, y para que se consigan los altos fines del soberano, debe tenerse presente, que ha sido y es abuso perjudicial registrar los instrumentos de hipotecas generales, aunque recaigan sobre bienes indeterminados. La ley III, tít. XV, lib. V. de la Recopilación de Castilla, que es la primera disposicion real que hay

sobre requisitos de escrituras, explica con claridad que los instrumentos que solamente se han de anotar ó registrar son los que contienen hipotecas de casas y heredades. El auto acordado de Castilla citado, procede en el mismo concepto; la instrucción que se inserta y aprueba en la ley XIV, tít. XV, lib. V de la Recopilación de aquellos reinos, empieza por estas palabras: *Estando dispuesto por la ley III, tít. XV, libro V de la Recopilación y auto acordado XXI, tít. IX lib. III, se registren los instrumentos de censos y tributos, ventas de bienes raices, y generalmente todos aquellos que contengan especial hipoteca ó gravámen de tales bienes.* En el número I expresa la instrucción real citada: *Y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos....* En el cuarto se previene que se diga en el registro: *Si es imposicion, venta, fianza, vínculo ó otro gravámen de esta clase, y los bienes raices ó hipotecados que contiene el instrumento;* y sigue declarando cuáles deben tenerse por raices, cuya esplicacion seria inútil, si se tratara de qué se registrarán las escrituras de hipotecas generales. En el número II de la resolución real que incluye la ley citada se previene, que en los libros de hipotecas se tome la razón de todos los instrumentos de imposiciones, ventas y redenciones de censos ó tributos, ventas de bienes raices ó considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes, escrituras de mayorazgos ó obra pta. y generalmente todos los que contengan especial y expresa hipoteca ó gravámen con expresion de ellos, ó su liberacion ó redencion.

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

Por estos fundamentos cree el fiscal, que solo deben registrarse las escrituras ó instrumentos en que se hipotecuen especial, señalada y expresamente bienes raices, ó los que sean tenidos por tales, y no las que contengan hipotecas generales, aunque sean de bienes raices; y ménos de muebles ó semovientes; de tal modo, que aun cuando en un mismo instrumento hay hipoteca especial, señalada y expresa de bienes raices ó tenidos por tales ó hipotecas generales, el registro de los primeros no debe influir ni tener efecto alguno en los hipotecados generalmente, sucediendo en cuanto á ellos lo mismo que si no se hubiera registrado la escritura. V. A. se servirá resolverlo así, mandando se haga saber al fiscal para usar de los recursos que gradúe convenientes al beneficio del real erario y causa pública. Resuelto por V. A. lo que gradúe justo sobre los puntos expresados, se servirá mandar se proceda con la posible brevedad á su ejecucion, y se saquen tres testimonios íntegros y á la letra de todo el expediente, de los cuales uno se pase con billete á vuestro Exmo. virey para que disponga su publicacion por bando en esta capital, jurisdicciones y partidos de afuera, y pueda resolver lo que convenga para los avaluos, pregones y remates de los oficios expresados de escribanos anotadores. Los otros dos testimonios para que se dé cuenta á S. M. en su real y Supremo Consejo de indias por principal y duplicado, con la justificacion que se mandó en la cédula real citada de diez y seis de Abril de mil setecientos ochenta

y tres. México, diez y siete de Setiembre de mil setecientos ochenta y cuatro. — Por su real cédula.

Y en vista de todo acordó esta real audiencia el auto del tenor siguiente:
 "En la ciudad de México á veintiseis de Setiembre de mil setecientos ochenta y cuatro, estando en acuerdo los señores presidente, regente y oidores de la real audiencia de Nueva España: en vista del expediente formado sobre el establecimiento de oficio de anotador de hipotecas en las cabezas de partido: de lo espuesto por el fiscal de S. M. en su respuesta de diez y siete de Setiembre próximo anterior á que acompañó la instrucción que formó, y consta de veinte y siete artículos, para el cumplimiento de las reales cédulas de nueve de Mayo de setenta y ocho y diez y seis de Abril de ochenta y tres, y de lo demás que ver convino, dijeron: que aprobaban y aprobaron la referida instrucción que presentó el fiscal de real hacienda con fecha de diez y siete del corriente, con calidad de que lo contenido en el artículo núm. 1. de ella, se haya de entender cuando llegue el caso de que vacuen los oficios de escribanos públicos y de cabildo, para que entonces se beneficien unidos con el de anotador de hipotecas, á ménes que los que en la actualidad sirven aquellos se avengan desde luego á hacer postura á estos, á tomarlos por su valor; pero sin perjuicio de servicios en el entretanto con arreglo á lo que se dirá cerca del capítulo IV., y es que los escribanos perciben por ahora para sí todos los derechos, en consideracion á su tenuidad, trabajo que les ha de ocasionar este nuevo establecimiento, y para que lo procuren con todo celo, amor y empeño, con obligacion de llevar cuenta y razon de ellos, á fin de que se forme idea de su valor. Que en el artículo VI. se añade que también se han de tomar en cada pueblo, distrito ó partido las razones correspondientes. En quanto 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 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 instrucción de los fiscales del Supremo Consejo se manda ó dispone cosa alguna en razon de las hipotecas generales, se declara no deberse registrar por ahora, mientras que S. M. otra cosa resuelva en vista del testimonio de este expediente: que que se le ha de dar cuenta; y por consiguiente no debe correr lo que tocante á esto se dice en el artículo XXII. Que lo que se propone por el XXIV. como, entendiéndose que los ejemplares y cédulleras para la publicacion del bando, se han de remitir por esta real audiencia á los justicias de su distrito, por estarla cometido el cumplimiento de dicha real cédula, por haber en ella la constancia de su recibo, y por evitar los embrazos ó inconvenientes que resultarían de dividirse en distintos oficios los documentos respectivos á asuntos de tanta gravedad é importancia como el de que se trata. Y se manda se observen todos los demás capítulos que contiene la referida instrucción, como conforme á la ley, auto acordado, y á la que se inserta formada y firmada por los fiscales del Supremo Consejo, que se incluye en la real cédula dada en el Partido

á treinta y uno de Enero de mil setecientos setenta y ocho; y que en lo demás que no sea contrario á las precedentes modificaciones y declaraciones, se haga como pide el fiscal en su respuesta de la citada fecha. Y así lo proveyeron y rubricaron los señores regenta Herrera.—Oidores: Villa Urutia.—Luyando.—Guevara.—Galdiano.—Urizar.—José Mariano Villesca.—Por tanto, y atendiendo á lo que importa que se observe, guarde y cumpla todo lo dispuesto en la espuesta ley y demás reales resoluciones preinsertas, hemos tenido á bien mandar se publiquen por bando en esta capital y demás ciudades, villas y cabeceras de partido del distrito de esta real audiencia, á fin de que llegue á noticia de todos, y que por cada uno en la parte que le toca se guarde y observe con la debida exactitud, conforme á las modificaciones y declaraciones hechas en el auto inserto, pasando los correspondientes ejemplares en la forma de estilo, conforme á los capítulos XXIV, XXV, XXVI, y XXVII de la instrucción del fiscal de real hacienda, para que se tengan siempre presentes. Dado en la ciudad de México á ocho de Noviembre de mil setecientos ochenta y cuatro.—Vicente de Herrera.—Antonio de Villa Urutia.—Ruperto Vicente de Luyando.—Baltasar Ladron de Guevara.—Joaquin Galdiano.—José Antonio de Urizar.—Por mandado de la real audiencia.—José Mariano Villaseca.

En la ciudad de México, á 23 de Marzo de 1786, los señores presidente, regente y oidores de la real audiencia de esta Nueva España; habiendo visto el expediente formado sobre el establecimiento de oficios de anotadores de hipotecas en las cabezas de partido de esta gobernacion: el proveido por este tribunal á 27 de Setiembre del año pasado de 784, por el que se aprobó la instrucción formada por el fiscal de real hacienda, que consta de veinte y siete artículos, y acompañó á su respuesta de 17 del mismo Setiembre el oficio de 23 del próximo pasado Febrero librado por el Exmo. Virrey, en que manifiesta á esta real audiencia la duda suscitada sobre la inteligencia del mencionado auto de 27, de Setiembre de 84, y lo demás que ver convino.—Dijeron: que sin embargo de que el sentido del auto referido de 27 de Setiembre es el literal, así en la aprobacion como en las modificaciones que contiene de algunos artículos de la mencionada instrucción, á mayor abanque por lo que respecta al primero de ella, que se aprobó en quanto á la primera y tercera de las partes que lo componen—declaraban y declararon deberse entender modificado en la segunda, en tal manera que se entienda no deber correr se parados los oficios de anotadores de hipotecas de los de ayuntamiento y públicos á que hasta aqui han estado unidos en los lugares que espresa dicha segunda parte; ni por consiguiente procederse desde luego como impone el artículo 3. al artículo 1.º, por que y remate de los anotadores, hasta el caso de vacante de los de ayuntamiento y públicos, para que practicadas entonses dichas formalidades, se beneficien unidos á ménos que los que en la actualidad sirven los de ayuntamiento y públicos con la agregacion que han tenido de los de anotadores, se avengan desde luego á hacer postura correspondiente al aumento del valor de estos; y mandaban y mandaron, que con testimonio de este auto se haga á S. E. el informe acordado, quedando de él copia certificada agregada al expediente para su constancia.—Y así lo pro-

veyeron y rubricaron los Señores regente Herrera—Oidores Viza Urrutia—Galdiano—Urizar—José Mariano Villasaca,

—**REAL CEDULA DE 25 DE ENERO DE 1788,** publicada en esta capital por bando de 30 de Junio del mismo año.

Se aprueba todo lo practicado por la audiencia para el establecimiento de oficios de anotadores de hipotecas, y se declara que no deben registrarse las generales.

D. Manuel Antonio Flores Maldonado, etc.—S. M. el Sr. D. Carlos III. (que santa gloria haya) se sirvió expedir la Real Cédula del tenor siguiente:

El rey.—Virey, gobernador y capitán general de las provincias de N. E., y regente y oidores de mi real audiencia de México. En cumplimiento de lo que se os ordenó por mis reales cédulas de 9 de Mayo de 1778 y 16 de Abril de 1783, para que procediérais al establecimiento de oficios de escribanos anotadores de hipotecas, con la calidad de vendibles y renunciables, acompañastéis vos la audiencia con carta de 25 de Octubre de 1784 testimonio de las providencias que habia tomado en el asunto, resultando que pasado á la vista del fiscal los autos que á consecuencia de la primera de dichas cédulas se formaron ante el virey, espuso en 23 de Abril de 84, que pareciéndole conforme al espíritu de la última el que fuesen distintos los oficios de anotadores de hipotecas de los de escribanos públicos y de ayuntamientos, por quienes prescribia la primera se hiciesen los registros, correspondia antes de dictar reglas para la creacion de los expresados oficios, que el tesorero general informase los derechos que podrian llevar, y que lo ejecutasen los escribanos de cámara en cuanto al tiempo que seria necesario prescribir para el registro y toma de razon de los instrumentos; lo que decretado así por vos la audiencia, y evacuados dichos informes, como tambien el que mandastéis dar al escribano de cabildo sobre si registraba ó no las escrituras de hipotecas generales, volvió todo el expediente al mismo fiscal, quien en 17 de Setiembre acompañó una instruccion de veintisiete artículos expresion de las reglas que habian de observarse en la creacion de los enunciados oficios de anotadores de hipotecas, los cuales opinó que en México, Veracruz, Oajaca, Tehuacan, Puebla, Guanaxuato, Valladolid, Cuernavaca, Orizava y Córdoba se estableciesen con separacion de los escribanos de ayuntamientos, y unidos á ellos en las demas jurisdicciones donde los hubiese, y donde no, que fuesen anotadores los escribanos públicos, ó en su defecto los justicias en calidad de jueces receptores, señalando con arreglo á los citados informes los derechos que deberán percibir los escribanos anotadores de las partes interesadas, y el tiempo de seis dias, que debería prefijarse á estas para el registro de los instrumentos, otorgados en el lugar donde residiese el anotador, y el de un mes en los restantes del partido, con mas el correspondiente á razon de cuatro leguas por dia, distando mas de ciento; y propuso se declarara tambien que los interesados en escrituras otorgadas antes del establecimiento de anotadores, se las presentaran creadas que fuesen para su registro y toma de razon, á fin de poder perseguir las hipotecas que contuviesen, so pena de quedar nulas al efecto, y de privacion de oficio al juez que las habilitase sin dicho previo requisito; pues

aun con él deberían preferirse las otorgadas y registradas con posterioridad al establecimiento de oficios anotadores; añadiendo que siendo perjudicial abuso el registro de los instrumentos de hipotecas generales, solo debia ejecutarse de los que contuvieran alguna especial determinada: y concluyó pidiendo, que resuelto por esa audiencia lo que graduareis justo sobre los puntos expresados, se procediera con la mayor brevedad á su ejecucion, sacando tres testimonios del expediente para que se me diese cuenta con dos de ellos, y pasar el tercero al virey, á fin de que dispusiera su publicacion por bando, y lo conveniente para los avalúos, progonos y remate de los referidos oficios. En vista de todo lo cual, por auto de 27 de Setiembre de 1784 provisteis vos la audiencia, que se ejecutara como pedia el fiscal; pero con las modificaciones y declaraciones siguientes: Que el artículo de la instruccion tocante á que desde luego se tuviesen por creados con calidad de vendibles y renunciables los oficios de anotadores de hipotecas, se hubiera de entender para cuando vacaran los de los escribanos públicos y de cabildo, á ménes que los que en la actualidad servian éstos, se avinieran á hacer postura á aquellos ó á tomarlos por sus avalúos, sin perjuicio de servirlos entre tanto, percibiendo para sí los derechos en atencion á su tenuidad, trabajo que les habia de costar este nuevo establecimiento, y á fin de que lo procurasen con todo celo, amor y desempeño, con obligacion de llevar cuenta y razon del producto de los derechos, para que se pudiera formar idea del valor de los oficios: que el término de que trataba el art. 16 de dicha instruccion para el registro de las escrituras que se otorgaren fuera del hogar de la residencia del anotador, fuera, á mas de los seis dias que previene la ley, el que se regulara para poder ocurrir á la cabecera á razon de cuatro leguas por dia; que respecto á que ni en la ley ni auto acordado citados en la respuesta del fiscal ni en algunas de las reales cédulas, se mandaba ni disponia cosa alguna en razon de las hipotecas generales, no se registrasen interin no se resolviera por mí en vista del testimonio de este expediente; y que por consiguiente no corriera lo que tocante á esto se decia en el art. 22 de la instruccion, y que lo que se proponia por el 21, en cuanto á los ejemplares y cordilleras para la publicacion del bando, corriera entendiéndose haber de remitirse por esa audiencia por estarla cometida el cumplimiento de dichas reales cédulas, deber constar el recibo por los justicias de los referidos ejemplares, y evitarse los embargos ó inconvenientes que resultarían de dividir en distintos oficios los documentos respectivos á asuntos de tanta gravedad. Posteriormente al virey que fué de esas provincias, conde de Galvez, en carta de 23 de Setiembre de 1786 dió cuenta con testimonio de que habiéndose suscitado por el expresado fiscal la duda de si los tales oficios de hipotecas habian de estar unidos á los escribanos públicos de cabildo, considerando dicho ministro, que en esta parte necesitaba declaracion la anterior providencia de esa audiencia, mandó le informaseis como lo ejecutastéis con fecha de 30 de Marzo del mismo año, haciendo demostrable que la resolucion sobre que recaia la duda era clara y terminante, opinando, que los oficios de anotadores de hipotecas, debian de estar unidos á las escribanías de cabildo y á las públicas de los partidos, bajo las distinciones y calidades que

expresásteis en el citado informe, lo que no contradijo el fiscal, y solo añadió, que en todas las ventas, renunciaciones y remates de las escribanías públicas de cabildo y ayuntamiento, y de las cabezas de jurisdicciones debía tenerse consideración para sus avalúos á que los escribanos habían de ser anotadores de hipotecas; con lo que se conformó el enunciado virey por su decreto de 3 de Agosto del citado año.

Y visto lo referido en mi consejo de las Indias, con lo que en su inteligencia y de lo informado por la contaduría general, espuso mi fiscal: *He venido en aprobar todas las providencias que sobre el relacionado particular de la creación de oficios de anotadores de hipotecas tomó esa audiencia, y la en que recayó el auto del expresado mi Virey de 3 de Agosto de 1786; declarando, como declaro no haber lugar al registro y anotación de las hipotecas generales: en cuya consecuencia os ordeno y mando dispongais se cumpla y observe puntualmente esta mi real resolución, y que de los progresos que fuere produciendo el enunciado establecimiento de los mencionados oficios, me deis cuenta en las ocasiones que se ofrezca, por ser así mi voluntad.* Y que de este despacho se tome razón en la mencionada contaduría general. Fecha en el Pardo á 25 de Enero de 1786.—Yo el Rey.—Por mandado del Rey nuestro señor.—Antonio Ventura de Taranco.—Señalado con tres rúbricas.

Y para que llegue á noticia de todos, he tenido á bien, de conformidad con lo pedido por el señor fiscal de real hacienda, mandar se publique por bando en esta Capital, y en los demás lugares de Nueva España, á cuyo efecto y para que se archive en los oficios públicos, se remitirán los ejemplares competentes á los señores intendentes y justicias, y también á la real audiencia, á la real sala del crimen, á los señores fiscales de lo civil y asesor general, al Exmo. Sr. arzobispo é Ilmos. Sres. obispos, tribunales seculares y eclesiásticos, direcciones generales y juzgados de esta Capital, para que queden entendidos de esta soberana resolución. Dado en México á 30 de Junio de 1789.—Manuel Antonio Flores.—Por mandado de S. E. Juan José Martínez de Soria.

La Circular de 22 de Enero de 1816, que corre en el número 3.253 de las Panderetas Hispano-mexicanas reencargó la puntual observancia de la Prágmatica sancion anterior de 31 de Enero de 1768, y las demás cédulas y órdenes posteriores sobre tomas de razón en las contadurías de hipotecas, de todas las escrituras que aquellas espiesan, y prorogó por tres meses mas para los tenedores de escrituras de la Provincia de Madrid y su partido, y por seis meses mas para las demás Provincias de España la presentación en las respectivas contadurías.

Por fin, la Orden de 20 de Mayo de 1821 dice así: *Reglas para el establecimiento de oficios de hipotecas en las capitales de los partidos.*—Las Cortes, habiendo tomado en consideración lo espuesto por la diputación provincial de Cataluña con fecha 10 de Marzo último, acerca de la importancia y aun necesidad de que se pongan en las capitales de los partidos los oficios de hipotecas, así como hasta ahora han estado en las de los corregimientos, subdelegaciones ó antiguos partidos, han resuelto lo siguiente:

- 1º En todo pueblo cabeza de partido habrá oficio de hipotecas.
- 2º Las diputaciones provinciales formarán, imprimirán y publicarán listas de las cabezas de partido.
- 3º El oficio de hipotecas estará á cargo del secretario del ayuntamiento, siempre que lo fuere un escribano público.
- 4º Cuando el secretario de ayuntamiento no sea escribano público, nombrará el ayuntamiento para el oficio de hipotecas otro sugeto que tenga dicha calidad bajo las prevenciones contenidas en la pragmática de 31 de Enero de 1768. Madrid 20 de Mayo de 1821.

De la simple lectura de la anterior instrucción y disposiciones españolas relativas, aparece claro que de ellas ha sido tomada la ley mexicana de 30 de Noviembre de 1855, reproducida en la de 4 de Febrero de 1861, vigente sobre el *Derecho de Hipotecas*. En cuanto al Arancel para el cobro de derechos del oficio respectivo, la última Disposición que se registra en las Colecciones es la siguiente:

DECRETO DE 20 DE OCTUBRE DE 1853.

Oficio de hipotecas. (Remate del).—Valor previo.—Propiedad, Renuncia, Caducidad del oficio.—Responsabilidad del Despacho.—Inspección y vigilancia de la oficina.—Derechos y Arancel á que se sujetará para su cobro.

“Ministerio de Justicia.—El Exmo. Sr. Presidente de la República se ha servido dirigirme el decreto que sigue:

Antonio López de Santa-Anna, benemérito de la patria, general de division, caballero gran cruz de la real y distinguida orden española de Carlos III, y presidente de la República mexicana, á los habitantes de ella, sabed:

Que en uso de las facultades que la nación se ha servido conferirme, he tenido á bien decretar lo siguiente:

- Art. 1. El oficio de hipotecas de esta capital se beneficiará para el erario público, rematándolo en almoneda á favor del mejor postor.
- Art. 2. Antes de sacarse á la almoneda se valorará conforme al art. 10 de la ley de 29 de Setiembre último, y el remate se efectuará conforme á las leyes y reglas establecidas para los oficios vendibles y renunciables.
- Art. 3. La propiedad del oficio, manera de servirlo, sus renunciaciones y caducidad, se ajustarán en lo sucesivo á lo prevenido en la citada ley de 29 de Setiembre. En el caso del art. 13 de la referida ley, lo servirá el escribano que nombre el gobierno, percibiendo la mitad de las utilidades.
- Art. 4. El escribano ó abogado que se encargue del despacho del oficio, será el inmediatamente responsable de las operaciones relativas á ese oficio, y asistirá personalmente á su despacho.
- Art. 5. Al ayuntamiento corresponde solamente, por medio de su secretario, la inspección y vigilancia de la seguridad de la oficina y de sus libros, su buen arreglo y conservación, y el cuidado de que esté abierto para el servicio público, desde las nueve de la mañana hasta las tres de la tarde, en todos los días que no sean festivos para las oficinas y tribunales.

Art. 6. El secretario actualmente encargado del oficio lo entregará por inventario al que lo haya de servir.

Art. 7. Los derechos del oficio de hipotecas se cobrarán en lo sucesivo, así como los particulares como á las comunidades, corporaciones, compañías ó varias personas, sin distinción alguna, con arreglo al arancel siguiente, salvo el privilegio del fisco y de los negocios de gobierno ó ayuntamiento, de los ayudados por pobres, de las religiones reformadas mendicantes que no tienen bienes ni rentas en común, hospitales de dementes y de lazarenos, casas de expósitos, á quienes no se exigirá sino los costos de papel y lo escrito.

ARANCEL.

REGISTROS DE CENSOS.

Primero.—Por registrar en los libros de cabildo las escrituras de hipotecas, censos y otros gravámenes, sin diferencia de fojas que contenga el instrumento, ni otra alguna, se pagarán al escribano anotador *dos pesos*, siendo la imposición sobre una finca; pero siendo dos ó mas, llevará *tres pesos*.

CHANCELACIONES.

Segundo.—Por la cancelación de los expresados censos ó gravámenes, y hacen que se pone al margen de las partidas de quedar borrados y tildados, designándose por la parte mes y año, se pagarán *dos pesos*, sea cual fuere el monto del gravamen; pero si la parte no designa mes y año de su otorgamiento, se pagarán *cuatro pesos*, sin distinción de fincas, número de años ni de fojas.

TESTIMONIOS DE GRAVAMENES.

Tercero.—Por los testimonios de los censos, hipotecas ó gravámenes que reportan las fincas, se pagarán, á mas del costo de papel, *dos pesos* por cada partida siempre que no excedan de tres; pero si excedieren, se pagarán las tres primeras á *dos pesos* como vá dicho, y las excedentes á razón de *un peso* por cada una de las que consten en los libros, y no balándose ningunas, llevará el escribano *cuatro pesos*.

RECONOCIMIENTO DE TITULOS.

Cuarto.—Por el reconocimiento de los títulos de las expresadas fincas para incluir á partida el registro, origen, situación, términos y linderos, se cobrará á razón de *seis granos por foja*, siempre que no excedan de diez; pero si excedieren, se cobrarán *tres granos* por cada una de las de exceso, sin cobrarse separadamente cosa alguna por los apuntamientos ó extracto que haga el escribano de las constancias de los títulos, pues esto es el reconocimiento á que van asignados estos derechos.

Cuando se trate de reconocimiento que ya el mismo escribano hubiere hecho de aquellos mismos títulos dentro del año antecedente, solamente se pagará la mitad de los derechos aquí asignados.

SU. CAS.

Quinto.—Por las buscas de escrituras y demás instrumentos contenidos en los protocolos, libros de censos y de cancelaciones de los escribanos difuntos que se custodian en el oficio de ayuntamiento, siendo hasta de diez años el tiempo

anterior en que se hubiere otorgado, llevarán á *pass* por cada uno de los que buscare; mas de los que passen de diez, solo cobrará á razón de *cuatro reales por cada uno*. Del testimonio que diere del instrumento, cobrará el escribano, á mas del papel, *un pass por pliego* del referido testimonio, cuyas planas tendrán al menos veinte renglones de á siete partes cada uno, y *diez reales* además por su cortejo y autorización.

PREVENCIONES GENERALES.

Sexto.—De los productos del oficio de hipotecas ó derechos que en él se cobren, se llevará asiento diario en un libro al efecto, y en el calce ó al margen de los testimonios de que habla el párrafo anterior, escrituras de que se toren razón y certificaciones, se asentarán los derechos que causaren.

Sétimo.—Un tanto del presente arancel estará fijo en el oficio de hipotecas, para gobierno de los interesados.

Octavo.—El escribano de diligencias del ayuntamiento de esta capital por lo relativo á las labores de su ramo, en los casos en que por las leyes pueda cobrar derechos, se arreglará al de escribanos, que forma el capítulo 4.º del arancel dado por la corte de justicia en el año de 1840.

Art. 8.º Este arancel se observará en todos los oficios de hipotecas de la República, y todos ellos estarán abiertos para el servicio público, desde las nueve de la mañana hasta las tres de la tarde de todos los días que no sean feriados.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Palacio nacional de Tacubaya á 20 de Octubre de 1853.—Antonio Lopez de Santa-anna.—A. D. Teodosio Lara.

Y lo comunico á V. para su inteligencia y fines consiguientes.

Dios y Libertad, México, Octubre 20 de 1853.—Lara.

La ley de 29 de Setiembre de 1853, que se cita en los artículos 2.º y 3.º de la anterior, se ocupó de las renunciaciones, adquisición, despacho, caducidad, remate, avalúos, ventas, puntos en donde deben estar los oficios de hipotecas, y de su seguridad.

En cuatro de Febrero de 1854, se dió otra ley estableciendo una Escribanía pública, vendible y renunciable, en todas las cabeceras de Distrito, y un oficio público de hipotecas donde no lo hubiere, ocupándose de los mismos puntos que la anterior, respecto á los nuevos oficios criados; mas las disposiciones recibidas, que sobre oficios vendibles y renunciables fincos que se consideran en el Distrito, son las de 29 de Noviembre y 5 de Diciembre de 1867, sobre Notarios y Acurios.

Para la instrucción cumplida en materia de alcabalas puede verse la declaración de 23 de Diciembre de 1812, sobre que no se cobrara alcabala á los bienes que se dejaban para usos piadosos. (Núm. 2,311 Pand. hisp. mex.)—El acuerdo de 22 de Octubre de 1805 (Núm. 2,312 allí) sobre requisitos para que las ventas hechas en caso de repartición de herencia, causen el derecho de alcabala.—La circular de 2 de Setiembre de 1885 que exceptuó de tal derecho á algunos artícu-