15. En los demas 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, 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 derehos 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 6 certificacion que entreguen á la parte.

16. Todos los escribanos y justicias ante quienes como jueces receptores se otorguen escrituras en que se hipotequen especial señalada y espresamente 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 dias, si el otorgamiento fuese en la ciudad, vi. lla ó pueblo donde reside el anotador, y dentro de un mes si fuese en paraje 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 razon de cuatro leguas por dia; pena de privacion de oficio, daños y cuatro tanto, como está dispuesto en cuanto á los jueces por el auto acordado citado, y de que se les hará cargo en la residencia, lo que se espresará en los títulos que se libren, y pases que se les den.

17. 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 cópia el escribano anotador de las que tocan á su partido, se guarde la lista original en la escribanía de ayuntamiento; y no habiéndola, en el oficio público de la jurisdiccion; y por este índice anual podrá el escribano anotador reconocer si ha habido omision en traer al registro algun instrumento de que debiese tomarse razon.

18. 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, estravío ó robo, serán responsables, no solamente los escribanos anotadores, sino tambien la justicia y regimiento, á quienes se hará cargo en la residencia.

19. Para castigar los escesos, delitos, omisiones ó descuidos del

······

escribano anotador en el uso y ejercicio de su oficio, serán jueces á prevencion el órdinario del territorio, el justicia del partido, y aquel ante quien se presente el instrumento.

20. No registrándose dentro de los tiempos señalados las escrituras é instrumentos públicos que se hipotequen, señalada, especial y espresamente bienes raices, ó tenidos por tales, no harán fé en juicio ni fuera de él para el efecto de persegir 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.

21. 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 6 fincas gravadas; pero siempre las preferirán las que estén registradas ante riormente, aunque sean posteriores en fecha; y sin preceder la circunstancia del registro, ningun juez podrá juzgar por ella, ni harán fé para dicho efecto, aunque la hagan para otros fines diversos de la persecucion de las hipotecas, ó verificación del gravámen de las fincas, bajo de las penas espresadas en el párrafo 20 á los jueces y ministros que contravengan.

22. Solo se registran y tomará razon de las escrituras é instrumentos en que haya hipoteca espresa, especial y señalada de bienes rai. ces 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 cualquiera otra cosa; pena al escribano anotador que registre ó tome razon de instrumentos de hipotecas generales, de veinticinco pesos por cada una, aplicados conforme á la ley, y en caso de reinsidencia, de privacion perpetua de oficio.

23. La toma de razon y registro de los instrumentos indicados, ha de ser una cláusula general y precisa en ellos, cuyo defecto vicie la sustanciación del acto 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 vengan del real y supremo consejo, para que se hagan á los residenciados los cargos respectivos, haciéndose sobre esto pregunta separada.

24. Se imprimirán á costa del ramo de justicia, y en su defecto del de penas de cámaras, dos mil ejemplares, mas ó menos, que con-

tengan por este órden la ley 3. , tít. 15, lib. 5. , y el auto acordado 21, tít. 9. , lib. 3. de la Recopilación de Castilla: las reales cédulas de 9 de Mayo de 1768, y 16 de Abril de 1783; 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 publique por bando, lo que tambien se hará en esta capital, y uno de los ejemplares servirá para princípio de cada uno de los primeros libros de escribanos anotadores, y el otro para que se archive en los oficios públicos de las jurisdicciones.

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

26. Tambien se enviarán á esta real sala, con oficio, dos ejemplares para que se archiven en las dos escribanías de camara; otros al real Tribunal de cuentas; al de la fé; dos á la novilísima ciudad, á fin de que se archive uno, y se ponga otro por principio del libro de hipotecas que deba 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 annata; 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 vireinato, oficios del superior gobierno, y escribanías de cámara de esta real audiencia.

27. Se repartirán ejemplares á cada uno de los Sres, regente, oidores, alcaldes de corte, asesor general del vircinato, auditor de guerra y fiscales; y de los que queden, se reservarán ciento para que se puedan vender por precio determinado á los que despachen en los oficios de escribanos anotadores y los quieran, y los restantes á los que soliciten compra los; enterándose su producto al ramo de que se haya costeado la impresion. México, 17 de Setiembre de 1784.—Ramon 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 9 de Mayo de 1778, y 16 de Abril de 1783, que tratan de establecimiento y arreglo de los oficios de hipotecas. A este fin el fiscal se ha tomado el trabajo de formar la instruccion que presenta con esta fecha, y V. A. en su vista se servirá aprobar, añadir 6 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 3. " título 15, libro 5. o de la Recopilación de Castilla, que es la primera disposicion real que hay sobre registros de escrituras, esplica con claridad, que los instrumentos que solamente se han de anotar ó registrar son los que contienen hipotecas especiales de casas y heredades. El auto acordado de Castilla citado, procede en el mismo concepto: la instruccion que se inserta y aprueba en la ley 14 título 15 libro 5. O de la Recopilacion de aquellos reinos empieza por estas palabras: Estando dispuesto por la ley 3. d título 15 libro 5. ° de la Recopilacion, y auto acordado 21 título 9. ° libro 3. ° se registren los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raices, y generalmente todos aquellos que contengan hipotecas especiales ó gravamen de tales bienes. En el núm. 1 espresa la instruccion real citada: Y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos... En el 4 se previene que se diga en el registro: Si es imposicion, venta, fianza, vinculo, ú otro gravámen de esta clase, y los bienes raices ó hipotecados que contiene el instrumento; y sigue declarando cuales deben tenerse por raices, euya esplicacion sería inútil, si se tratara de que se registrasen las escrituras de hipotecas generales. En el núm. 2 de la resolucion real que escluye la ley citada se previene, que en los libros de hipotecas se tome la razon de todos los instrumentos de imposiciones, ventas y redenciones de censos ó tributosv, entas de bienes raices ó considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes, escrituras de mayorazges ú obra pía, y generalmente todos los que contengan especial y espresa hipoteca ó gravamen con espresion de ellos, ó su liberacion ó redencion.

En la real cédula citada de 9 de Mayo de 1777 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 espresas y especiales.

Por estos fundamentos cree el fiscal, que solo deben registrarse las escrituras é instrumentos en que se hipotequen especial, señalada y espresamente bienes raices, ó los que sean tenidos por tales, y no las que contengan hipotecas generales, aunque sean de bienes raices; y menos de muebles ó semovientes: de tal modo, que aun cuando en un mismo instrumento hay hipoteca especial, señalada y espresa de bienes raices ó tenidos por tales, é hipoteca general de los demas, 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 hu-

biera 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 espresados, 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 espediente, de los cuales uno se pase con villete á vuestro Escmo. virey, para que disponga su publicacion por bando en esta capital, jurisdicciones y partidos de afuera, y pueda resolver lo que convenga para los avalúos, pregones y remates de los oficios espresados de escribanos anotadores. Los otros dos testimonios para que se de cuenta á su magestad en su real y supremo consejo de Indias por principal y duplicado, con la justificacion que se manda en la cédula real citada de diez y seis de Abril de mil setecientos ochenta y tres. México, 17 de Setiembre de 1784.—Posada.

Y en vista de todo, acordó esta real audiencia el auto del tenor si-

"En la ciudad de México, á veintisiete de Setiembre de mil setecientos ochenta y cuatro, estando en acuerdo los Sres. presidente, regente y oidores de lo real audiencia de Nueva España: en vista del espediente formado sobre el establecimiento del 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 prócsimo anterior, á que acompañó la instruccion que formó y consta de veintisiete 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 demas que ver convino, dijeron: que aprobaban y aprobaron la referida instruccion que presentó el fiscal de real hacienda con fecha de diez y siete del corriente, con calidad de que lo contenido en el art. núm. 1 de ella, se haya de entender cuando llegue el caso de que vaquen los oficios de escribanos públicos y de cabildo, para que entonces se beneficien unidos con el de anotador de hipotecas, á menos que en los que en la actualidad sirven aquellos, se avengan desde luego á hacer postura á estos ó á tomarlos por su valúo; pero sin perjuicio de servirlos en el entretanto con arreglo á lo que se dirá cerca del cap. 4.º y es que los escribanos perciban por ahora para sí todos los derechos, en consideracion á su tenuidad, trabajo que les ha de ocacionar 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 art. 6. ° se añada que tambien se han de tomar en cada pueblo, distrito ó partido las razones correspondientes. En cuanto al 16, se declara que el término para el registro de las

escrituras que se otorguen fuera del lugar donde residiere el anotador, haya de ser, á mas de los seis dias que previene la ley, el que se necesite para ocurrir á la cabecera, regulándose á razon de cuatro leguas por dia, y que lo que se espresa relativo á los escribanos y justicias, ha de correr sin perjuicio de lo que se resuelve en el art. 7. °. 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 es te espediente, con que se le ha de dar cuenta; y por consiguiente, no deber correr lo que tocante á esto se dice en el art, 22. Que lo que se propone por el 24, corra, entendiéndose que los ejemplares y cordilleras pa. rapublicacion del bando, se han de remitir por esta real audiencia á los justicias de su distrito, por estarle cometido el cumplimiento de diches reales cédulas, por haber en ella la constancia de su recibo, y por evitar los embarazos é inconvenientes que resultarian 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 demas capítulos que contiene la referida instruccion, 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 Pardo, á treinta y uno de Enero de mil setecientos setenta y ocho; y que en lo demas 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 regente, Herrera. - Oidores, Villa Urrutia. - Luyando. - Gueva. ra.-Galdeano.-- Urizar.-- José Mariano Villaseca."

Por tanto, y atendiendo á lo que importa que se observe, guarde y cumpla todo lo dispuesto en la espresada ley y demas reales rosoluciones preinsertas, hemos tenido á bien mandar se publiquen por bando en esta capital y demas ciudades, villas y cabezas 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 les toque se guarde y observe con la debida esactitud, conforme á las modificaciones y declaraciones hechas en el auto inserto, pasándose los correspondientes ejemplares en la forma de estilo, conforme á los capítulos 24, 25, 26 y 27 de la instruccion del fiscal de real hacienda, para que se tengan siempre presentes.

^(*) Esto se confirmó por cédala de 25 de Enero de 1788, publicada en bando de 12 de Julio

Dado en la ciudad de México, á 8 de Noviembre de 1784.—Vicente de Herrera.—Antonio de Villa Urrutia.—Ruperto Vicente de Luyando.
—Baltazar Ladron de Guevara.—Joaquin Galdeano.—José Antonio de Urizar.—Por mandado de la real audiencia.—José Mariano Villaseca.

En la ciudad de México, á veintitres de Marzo de mil setecientos ochenta y seis, los Sres. presidente, regente y oidores de la real audiencia de esta Nueva. España: habiendo visto el espediente 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 instruccion formada por el fiscal de real hacienda, que consta de veintisiete artículos, y acompañó á su respuesta del mismo Setiembre, el oficio de 23 del procsimo Febrero, librado por el Ecsmo. virey, en que manifiesta á esta real audiencia la dada suscitada sobre la inteligencia del mencionado auto de 27 de Setiembre de 84, y lo demas 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 instruccion á mayor abundamiento por lo que respeta al primero de ella, que se aprobó en cuanto 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 separados los oficios de anotadores de hipotecas de los de ayuntamientos y públicos á que hasta aquí han estado unidos en los lugares que espresa dicha segunda parte; ni por consiguiente procederse desde luego como supone el art. 3. º al avalúo, pregones y remate de los de anotadores, hasta el caso de vacante de 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 éstos; y mandaban y mandaron, que con testimonio de este auto se haga á S. E. el informe acordado, quedando de él cópia certificada agregada al espediente para su constancia. Y así lo proveyeron y rubricaron los Sres. regente, Herrera. - Oidores, Villa Urrutia. - Guevara. Galdeano. — Urizar. — José Mariano Villaseca.

REAL CEDULA
DE 25 DE ENERO DE 1788.

Publicada en México por bando de 30 de Junio del mismo año.

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

"Don Manuel Antonio Flores Maldonado, &c.-S. M. el Sr. D.

Cárlos III, (que santa gloria haya,) se sirvió espedir la real cédula del tenor siguiente:-El rey.-Virey, gobernador y capitan 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 procediéseis al establecimiento de oficios de escribanos anotadores de hipotecas, con la calidad de vendibles y renunciables, acompañásteis vos la audiencia con carta de 25 de Octubre de 1784 testimonio de las providencias que habiais tomado en el asunto, resultando que pasados 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 espresados oficios, que el tasador 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 mandásteis dar al escribano de cabildo sobre si registraba ó no las escrituras de hipotecas generales, volvió todo el espediente al mismo fiscal, quien en 17 de Setiembre acompañó una instruccion de veintisiete artículos espresivos 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, Tehucán, Puebla, Guanajuato, Valladolid, Cuernavaca, Orizava y Córdova 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, 6 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 deberia prefijarse á éstas 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