La enseñanza de un documento de época o Pragmática Sanción de Carlos III sobre el Oficio de Hipotecas

SUMARIO

1. La promulgación originaria y secundaria de la Pragmática y características del documento.—2. Su contenido.—3. La enseñanza de su Exposición de Motivos.—4. El valor constitutivo de la toma de razón.—5. Reproducción del documento.

LA PROMULGACION ORIGINARIA Y SECUNDARIA DE LA PRAGMATICA

Por la gentileza de don J. F. P., buen amigo, compañero y paisano, llega a mis manos un ejemplar de época de la Pragmática Sanción de Carlos III, de 31 de enero de 1768, por la que se establecen en nuestra Patria los Oficios de Hipotecas.

Ejemplares de dicha Real Cédula, por imperativo legal, tenían que existir y estar expuestos en las oficinas de los Oficios y en los despachos de los Escribanos públicos, a fin de que todo el mundo pudiera conocerla y nadie pudiese alegar ignorancia.

Tanto en esta Pragmática como en la Instrucción que contiene, se dispuso que las Chancillerías y Audiencias del Reino, como encargadas de determinar los pueblos en donde había de establecerse el Oficio y de señalar sus respectivas circunscripciones o distritos, al mismo tiempo que hacían las listas de estos pueblos, para conocimiento público, hicieran también una remisión de ejemplares de la Pragmática a los respectivos partidos, para que éstos, a su vez, la circularan a los pueblos, libre de gastos de vereda (¿con franquicia o de oficio?).

Los Oficios de Hipotecas se instalaron en las Casas Capitulares y al frente de ellos quedó el Escribano de Ayuntamiento o de Cabildo, designado por la Justicia y Regimiento de la cabeza de partido en el caso de que hubiera más de uno en el Ayuntamiento, y todo ello previa las fianzas correspondientes.

El ejemplar a que nos vamos a referir fué circulado por el Ayuntamiento de Toledo, como cabeza de partido y de distrito hipotecario.

Conforme a este ejemplar, la promulgación de la Pragmática tuvo la siguiente trayectoria. Primero fué publicada en Madrid, y a esta publicación, según el certificado de la misma suscrito por don Ignacio de Ygareda, se la llama Publicación original; después se hizo otra en el Ayuntamiento de la Imperial ciudad, y es de suponer que igual se haría en las cabezas de partido del Reyno, a cuyas publicaciones locales las llamamos nosotros secundarias. Esta segunda o local publicación iba precedida del *Obedecimiento* u acto oficial celebrado en las Casas Capitulares, consistente en la congregación de todas las Autoridades a los efectos de dar acatamiento a la ley, y de acordar que se guarde, cumpla y ejecute. Inmediatamente venía la publicación oral, por voz del pregonero, para los vecinos del pueblo, y otra escrita o impresa que se circulaba a los Justicias de los Lugares del partido principalmente, para que quedaran expuestas en las Escribanías de sus Consejos (1).

Nuestro ejemplar debe de ser de este tipo y seguramente estuvo incorporado a la Escribanía de uno de los Justicias del partido de Toledo.

Lo imprimió don Francisco Martín, Impresor del Rey y del Santo Oficio de la Inquisición. Consta de catorce páginas en folio, incluida la portada, del sello cuarto, y año 1768. Contiene íntegramente la Pragmática de 1539 que establecía las Contadurías de Hipotecas, la Resolución de Felipe V de 11 de diciembre de 1713, la Instrucción o Reglamento Hipotecario de 14 de agosto de 1767, y la Real Cédula de Carlos III de 31 de enero de 1768, además, inserta el acta de la publicación original, la ceremonia del Obedecimiento y el VANDO (sic) o publicación oral, a los vecinos toledanos. De todos estos actos certifica el Escribano Mayor del Ayuntamiento

(1) La sanción de la Real Cédula preceptúa la necesidad de las segundas publicaciones en los pueblos; asimismo en ella se encuentra también el mandato para la ceremonia del obedecimiento.

de Toledo, don Julián Sánchez Rubio, con fecha 15 de marzo de 1768, y el ejemplar impreso a que me estoy refiriendo se halla autorizado con la rúbrica de dicho Escribano Mayor.

La publicación original de la Pragmática de los Oficios de Hipotecas tuvo efecto cinco días después de la Real Sanción, esto es: el 5 de febrero de 1768. Se llevó a efecto en Madrid, «ante las Puertas del Real Palacio, frente del balcón principal del Rey nuestro Señor, y en la Puerta de Guadalajara, donde está el público trato y comercio de los mercaderes oficiales..., con trompetas y tímboles, por voz del Pregonero público». Después, cuando la ciudad Imperial recibió copia de esta promulgación, se reunió en Ayuntamiento el 24 de febrero de aquel año, para *obedecer* la ley, y el día 5 de marzo siguiente la publicaba a los vecinos de Toledo, de viva voz, «en la Plaza del Ayuntamiento, sitio de quatro calles, y Plaza de Zocodover..., ocupando en dicha publicación desde las nueve de la mañana de ese día hasta las doce muy dadas de él».

SU CONTENIDO

Si curiosos son los datos de la promulgación, más aún lo son los relativos al fracaso de las Contadurías y al valor constitutivo de sus asientos.

La Real Cédula comienza haciendo historia de la vida registral española desde la implantación de las Contadurías, o año 1539, y explica las causas del fracaso de las mismas, que vienen a ser los motivos de la Pragmática. Esta parte histórica de la Real Cédula es lo que se llama actualmente Exposición de Motivos, y comprende la reproducción de la Pragmática de los Reyes don Carlos y doña Juana y la Resolución o Auto Acordado de Felipe V, de 11 de diciembre de 1713. Seguidamente incorpora la Instrucción de 14 de agosto de 1767, que es una especie de reglamento hipotecario; y, por último, contiene la Real Cédula que aprueba la Instrucción y contiene preceptos sustantivos; no se derogan las anteriores leyes de 1539 y 1713, pero sí todas aquellas otras que se le opongan.

Pudiera muy bien decirse sin hipérbole alguna que esa Pragmática de Carlos III y la Instrucción formada de orden de su Consejo,

constituyen un texto refundido de la legislación hipotecaria de aquella época.

LA ENSEÑANZA DE SU EXPOSICION DE MOTIVOS O PREAMBULO

La Pragmática de 1539 dispuso que los documentos no registrados ni hacían fe en juicio ni perjudicaban a tercero; y el preámbulo de la de Carlos III nos dice que, después de dictada la de 1539, se creó en Madrid una Contaduría que, como oficio enajenable que era, fué enajenada por la Corona en 1646, y revertió a ella en 1707; y nos hace saber que durante todo ese tiempo en que la Contaduría estuvo enajenada, y su Contador pudo observar y comprobar, que contra lo que disponía la ley, los Tribunales y Juzgados admitían tanto las Escrituras registradas como las no registradas, con lo que se aumentaban los pleitos y los perjuicios que con las Contadurías se trataba de evitar. La Pragmática, a este propósito, emplea la palabra *estelionato*, tan de nuestro gusto, a pesar de los pesares, cuando se trata de resaltar los grandes beneficios de la institución registral.

La irregularidad judicial determinó la Resolución de Felipe V de 11 de diciembre de 1713 (que fué el Auto Acordado 21, título IX, libro III de la Recopilación, y Ley II, título XVI, libro X de la Novísima Recopilación). En ésta se dispuso, no sólo el exacto acatamiento y cumplimiento de la ley de 1539, sino que se exoneró a los Tribunales, Jueces o Ministros que no la cumplieran, a que por ese solo hecho, y sin ninguna otra prueba, quedarían destituidos de sus cargos, y serían responsables de los daños causados. La Pragmática dice que se expedirán las órdenes oportunas, «no sólo para que se observase y guardase la citada ley, sí también para que los Tribunales, Jueces o Ministros, que contra el tenor, forma y modo que en ella se prescribe, fucen o vinieren por el propio hecho, y sin ninguna otra prueba sean privados de oficios, y se paguen los daños con el quatro tanto...».

Mas a pesar de estas prevenciones y penas, y de otras contenidas en varias Cédulas expedidas siempre a instancia del Contador

de Madrid, siguieron las contravenciones a la ley. Pero, realmente, estas contravenciones no eran fruto del capricho; los Tribunales no dejaban de cumplir la ley por resistencia, sino porque no contaban con disposiciones adecuadas al cumplimiento; adolecían de falta de un Reglamento. Para remediar esto surge la Instrucción de 1767. Lo expresa la Instrucción en los siguientes términos: «Estando dispuesto por la ley 3.^a, tít. XV, libro V de la Recopilación (se refiere a la Pragmática de 1539), y Auto Acordado 21, tít. IX, libro 3, se registren los instrumentos de censos y tributos, ventas de bienes raíces y, generalmente, todos aquellos que contengan especial hipoteca o gravamen de tales bienes, ha estimado el Consejo por *indispensablemente necesaria su observancia*, con las especificaciones que contiene la Real Cédula expedida a consulta con S. M.; y considerando que *no haberla tenido hasta ahora dimana de no haber facilitado los medios de ejecución*, se establece lo siguiente: . . .».

EL VALOR CONSTITUTIVO DE LA TOMA DE RAZÓN

El otro punto de elocuencia de este ejemplar estriba en su valor probatorio de la naturaleza constitutiva de los asientos de las Contadurías. Realmente no cabe hacer la glosa del documento en cuanto a este punto, porque la redacción es clarísima.

Desde 1539, el estribillo hipotecario era que los documentos no registrados ni hacían fe, ni se podía juzgar conforme a ellos, ni obligaban a ningún tercer poseedor. La Real Cédula que nos ocupa especifica este alcance en los párrafos IV y VII, diciendo en el primero de ellos que los documentos no registrados no hacen fe «para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fianzas constituidas en el documento.» Pero este valor constitutivo de la inscripción resulta más indubitable en la parte final de la Real Cédula, en donde, después de insistir machaconamente en el estribillo y en la obligatoriedad de los Escribanos de hacer la advertencia de la toma de razón, se dice: «previniendo que ésta ha de ser una cláusula general y previa en tales Instrumentos, cuyo defecto *vicié la substancia del acto*, para el efecto de que dichas hipotecas *se entiendan constituidas...*».

El valor constitutivo quedó bien sentado respecto a las hipotecas ; pero obsérvese que en aquella época no había más finalidad que la del registro de los gravámenes, y nada pudieron decir respecto al dominio.

Es interesante observar cómo muchas de las disposiciones de régimen interno de las Contadurías subsisten hoy ; y por ello reproducimos íntegro el ejemplar en cuestión.

REPRODUCCION DEL DOCUMENTO

Portada.

PRAGMATICA-SANCION DE SU Magestad, EN FUERZA DE LEY
en la que se prescribe el establecimiento del

OFICIO DE HIPOTECAS

en las Cabezas de Partido al cargo del Escribano de Ayuntamiento para todo el Reyno, y la Instrucción que en ello se ha de guardar, para la mejor observancia de la Ley 3 tit. 15, libro 5 de la Recopilación, con lo demás que expresa.

Año (escudo) 1768

EN TOLEDO

Por don Francisco Martín, Impresor del Rey nuestro Señor y del Santo Oficio de la Inquisición.

Contenido

DON CARLOS, POR LA GRACIA DE DIOS, etc., etc. : Sabed ; Que por Ley 3, tit. 15, lib. 5 de la Nueva Recopilación se dispone lo siguiente : «Por cuanto nos es hecha relación, que se excusarían muchos pleytos sabiendo los que compran los censos y tributos, los censos e 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 o Lugar donde oviere cabezas de Jurisdicción haya una persona, que tenga un libro, en que se registren todos los contratos de las qualidades susodichas, y que no se registrando dentro de seis días después que fueren hechos, no hagan fe, ni se juzgue conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercer poseedor, aunque tenga

causa del vendedor ; y que el tal registro no se muestre a ninguna persona, sino que el Registrador pueda dar fe, si hay, o no algun tributo o venta, a pedimento del vendedor». Y reconociendo que para la puntual observancia de esta Ley tan importante al Publico y bien del Reyno, convendría establecer en Madrid una Contaduria, que se creó y enagenó después de mi Coroua, en el año de mil seiscientos quarenta y seis, habiendo hecho regreso a ella en el de mil setecientos trece, se experimentó en ese tiempo que en los Tribunales y Juzgados se admitían indistintamente, contra lo dispuesto en la citada Ley, así los Instrumentos y Escrituras registradas y tomada la razón por la Contaduría, como las que no tenían este indispensable requisito, aumentándose cada día a causa de la inobservancia, estelionatos, pleytos y perjuicios a los compradores e Interesados en los bienes hipotecados por la ocultación y obscuridad de sus cargas ; y para su remedio, a Consulta del mi Consejo, de once de Diciembre de mil setecientos trece, se resolvió y expidió por el Señor Rey don Phelipe Quinto, mi glorioso Padre, que de Dios goce, la Resolución contenida en el Auto-Acordado veintiuno, tit. nueve del libro tercero, cuyo tenor dice así : «El Consejo en Consulta de once de Diciembre de mil setecientos trece expuso, que los Señores Reyes doña Juana, Don Carlos Primero, y Don Phelipe Segundo por sus Pragmáticas en Toledo y Valladolid, los años de mil quinientos treinta y nueve, y mil quinientos cinquenta y ocho, ordenaron, que en todas las Ciudades, Villas y Lugares Cabezas de Partido de estos Reynos hubiese una persona, que tubiese un libro, en que se registrasen todos los contratos de censos, compras, ventas y otras semejantes, a fin de embarazar la multitud de pleytos, fraudes e inconvenientes que se experimentaban ; y que los Instrumentos de contratos, que pasados seis días de su otorgamiento, no estubiesen registrados, no hiciesen fe, ni se pudiese juzgar conforme a ellos, como más por menor se expresa 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 otros 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 saberse al tiempo de la admisión, de que han resultado muchas perdidas y atrasos de la Real Hacienda, Villa de Madrid, y generalmente a las demás Ciudades, Villas y Lugares particulares, y aun a las Comunidades eclesiásticas, tanto Seculares como Regulares, Memorias y Obras Pías ; todo lo cual cesaría, si rigurosamente se hubiera observado como debía dicha Ley, en que se manifiesta el delito que cometen todos los que actúan, substancian y determinan semejantes pleytos contra el tenor forma y modo prescrito en ella, y más a vista de estar prohibido por leyes de estos Reynos el decir, que esta y otra qualquier Ley de ellos no, se debe guardar por no estar en uso ;

siendo de parecer me sirviese mandar al Consejo expedir las Ordenes convenientes, no sólo para que se observase y guardase la citada Ley, si también para que los tribunales, Jueces y Ministros, que contra el tenor, forma y modo que en ella se prescribe, fueren o vinieren, por el propio hecho, y sin otra ninguna prueba, sean privados de oficios, y se paguen los daños con el quatro tanto, aplicado la tercia parte a el denunciador, y lo restante a Hospitales, Casas de Huérfanos y Hospicios de pobres; y que para la mayor seguridad de los registros y 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 e interponiendo los Jueces Ordinarios su autoridad, así para el registro; como para la saca; y si acaeciese, como cada día sucede, perderse los protocolos y registros, los originales, que se tenga por original cualquier copia auténtica que de dicho registro se sacase, a 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 otorgados, 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 termino de un año; y mediante que esto causaría un gran desorden en los derechos de registro y en las copias que se huviesen de dar siempre que las Partes las necesiten, que así mismo se ordene, que se arregle a 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 más, con la pena del quatro tanto, y que esto se execute irremediabilmente, sea en poca o en mucha cantidad, y que sean obligados a poner los derechos que llebaren, al fin de dichos Instrumentos, como está dispuesto en la Ley 39 tit. 25, lib. 4 Recopilación; y porque de la guarda y custodia de estos Registros depende la conservación de los derechos de todo el Reyno y de los Vasallos, que no solo hayan de estar en las Casas Capitulares, sino es también a cargo de las Justicias y Regimiento de ellos; de tal modo, que al que para su despacho nombraren, ha de ser de su cuenta y riesgo, y no le han de admitir sin el más riguroso examen y sin las fianzas convenientes; y lo que en otra forma executaren, ha de ser de su cargo y satisfacción, con más los daños que se causaren; y conformándome con lo propuesto en la citada Consulta del Consejo, mando se execute así, para lo cual dará las ordenes convenientes. Pero como las prevenciones y penas de este Auto-Acordado, ni otras, contenidas en las cédulas expedidas a instancia del Contador de Madrid, no hayan sido suficientes para evitar las contravenciones a la Ley y los perjuicios experimentados, en vista de lo que representó al mi Consejo el citado Contador sobre este asunto, haviéndose examinado en él con la reflexión y acuerdo que

correspondia, tomados informes de las Chancillerias y Audiencias, y de otras varias Ciudades del Reyno, y oído a mis Fiscales, en Consulta de catorce de Agosto de mil setecientos sesenta y siete, me hizo presente mi Consejo su parecer, y para mayor claridad y facilidad del cumplimiento de la citada Ley, pasó a mis Reales manos al mismo tiempo una Instrucción, que había dispuesto, firmada de mis Fiscales, a quienes cometió la extensión, cuyo tenor es el siguiente :

INSTRUCCION

FORMADA DE ORDEN DEL CONSEJO, PARA EL MÉTODO Y FORMALIDADES QUE SE DEBEN OBSERVAR EN EL ESTABLECIMIENTO DEL OFICIO DE HIPOTECAS EN TODAS LAS CABEZAS DE PARTIDO DEL REYNO A CARGO DE SUS ESCRIBANOS DE AYUNTAMIENTO

Estando dispuesto por la Ley 3, tít. 15, lib. 5 de la Recopilación y Auto-Acordado 21, tít. 9, lib. 3, se registren los Instrumentos de Censos y Tributos, rentas de bienes raíces, y generalmente todos aquellos que contengan especial hipoteca, o gravamen de tales bienes, ha estimado el Consejo por indispensablemente necesaria su observancia con las especificaciones que contiene la Real Cédula, expedida a consulta con S. M. : Y considerando que no haberla tenido hasta ahora, dimana de no haber facilitado los medios de la ejecución, se establece lo siguiente :

I. Será obligación de los Escribanos de Ayuntamiento de las Cabezas de Partido tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los Pueblos del distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razon respectiva o el pueblo en que estuvieren situadas las hipotecas, distribuyéndolos por años, para que facilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, enquadernandolos y foliandolos en la misma forma que los Escribanos lo practican con sus Protocolos ; y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos Pueblos, se anotará en cada una las que les correspondan.

II. Luego que el Escribano originario remita algun Instrumento, que contenga hipoteca, le reconoxerá, y tomará la razon el Escribano de Cabildo dentro de veintiquatro horas, para evitar molestias y dilaciones a los Interesados ; y si el instrumento fuere antiguo y anterior a dicha Cédula, despachará la toma de razon dentro de tres dias de como le presentare ; y no cumpliendolo en este termino, le castigará el Juez en la forma que previene la Real Cedula.

III. El Instrumento que se ha de exhibir en el Oficio de Hipotecas ha de ser la primera copia que diere el Escribano que la hubiere otorgado, que es el que se llama original, excepto quando por

perdida o extravío de algun Instrumento antiguo, se hubiese sacado otra copia con autoridad del Juez competente, que en tal caso se tomará de ella la razon, expresandolo así.

IV. La toma de razon ha de estar reducida a referir la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligacion o fundacion; diciendo si es imposicion, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raices gravados o hipotecados, que contiene el instrumento, con expresion de sus nombres, cabidas, situacion y linderos, en la misma forma que se exprese en el instrumento; y se previene que por bienes raices, ademas de casas, heredades y otros de esta calidad inherentes al suelo, se entienden tambien los censos, oficios y otros derechos perpetuos, que puedan admitir gravamen o constituir hipotecas.

V. Executado el registro, pondra el Escribano de Cabildo en el instrumento exhibido la nota siguiente: *Tomada la razón en el Oficio de Hipoteca del Pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy;* y concluirá con la fecha, la firmará, devolverá el instrumento a la Parte, a fin de que si el Interesado quisiera exhibirla al Escribano originario ante quien se otorgó, para que en el Protocolo anote estar tomada la razon, lo pueda hacer; el qual esté obligado a advertirlo en dicho Protocolo.

VI. Quando se llebare a registrar Instrumento de redencion de censo, o liberacion de la hipoteca o fianza, si se hallare la obligacion o imposicion en los Registros del Oficio de hipotecas, se buscará, glosará, y pondrá la nota correspondiente a su margen o continuacion, de estar redimida o extinguida la carga; y si no se halla registrada la obligacion principal, o aunque se halle, queriendo la Parte, se tomará la razon de la redencion o liberacion en el libro de Registro, de la misma forma que se debe hacer de la imposicion.

VII. Quando al Oficio de hipotecas se le pidiere alguna apun-tacion extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, la podrá dar simplemente o por certificacion autorizada, sin necesidad de que intervenga decreto judicial por ahorrar costas.

VIII. Para facilitar el hallazgo de las cargas y liberaciones, tendrá la Escribania de Ayuntamiento un Libro indice, o Repertorio general, en el que por las letras de el abecedario se vayan anetando los nombres de los Imponedores de las hipotecas o de los pagos, distritos o parroquias en que estan situados, y a su continuacion el folio del registro donde haya instrumento respectivo a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se trate: de modo que por tres o quatro medios diferentes se pueda encontrar la noticia de la hipoteca que se busque; y para facilitar la formacion de este abecedario general, tomada que sea la razon, se anotará en el Indice, en la letra a que corresponda, el nombre de la persona; y en letra ini-

cial correspondiente a la heredad, pago, distrito o parroquia, se hará igual reclamo.

IX. Los derechos de registro serán dos reales por cada Escritura que no pase de doce hojas, y en pasando a el respecto de seis maravedis cada una, además del papel; y quando se pidieren certificaciones de lo que conste en el Oficio de hipotecas, se arreglará este a los Reales Aranceles en quanto traten de las copias de instrumentos, que dan los Escribanos de sus Protocolos, los quales derechos se deberán anotar en el Instrumento o Certificación, que entregaren a la Parte.

X. Todos los Escribanos de estos Reynos serán obligados a hacer en los instrumentos de que trata la Real Cédula, la advertencia de que se ha de tomar la razón dentro del preciso termino de seis dias, si el otorgamiento fuese en la Capital; y dentro de un mes, si fuere en Pueblo del Partido, baxo las penas de la misma Cédula.

XI. Como la conservación de los documentos publicos importa tanto al Estado, todos los Escribanos de los Lugares del Partido, deben enviar al Corregidor o Alcalde Mayor de él, una matricula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año, para que se guarde en la Escribania de Ayuntamiento; y por este indice anual podrá reconocer el que regente dicha Escribania y el Oficio de hipotecas si ha habido omision en traer al registro algun instrumento.

XII. El Escribano de Cabildo a cuyo cargo ha de correr el Oficio de hipotecas, ha de ser nombrado por la Justicia y Regimiento de las Cabezas de Partido, precediendo las fianzas correspondientes de su cuenta y riesgo; y si hubiese dos Escribanos de Ayuntamiento, eligirá éste de ellos el que tubiere por más a propósito.

XIII. Los Libros de Registro se han de guardar precisamente en las Casas Capitulares; y en su defecto, no solo serán responsables los Escribanos, sino tambien la Justicia y Regimiento, a quienes só les hará cargo en Residencia.

XIV. Las Chancillerias y Audiencias de estos Reynos, en sus respectivos territorios, formarán; imprimarán y comunicarán Listas de las Cabezas de Partido donde se han de establecer los Oficios de hipotecas; para que conste claramente a los Pueblos, y quedará a el arbitrio de las mismas Chancillerias y Audiencias señalar algunas Cabezas de Jurisdicción, aunque no sean de Partido, si vieren que conviene para la mejor y mas fácil observancia, por la extensión o distancias de los Partidos.

XV. A prevención serán Jueces para castigar las contravenciones a la Ley y a esta Instrucción, la Justicia Ordinaria del Pueblo, el Corregidor o Alcalde Mayor del Partido, y el Juez en cuya Audiencia se presente el Instrumento.

XVI. La Real Cédula y esta Instrucción, se deberá conservar en

- todas las Escribanías públicas y de Ayuntamiento, para que nadie alegue ignorancia de sus disposiciones, ni quedará arbitrio a ningún Juez para alterarlas o moderarlas; porque de tales disimulos resulta, por consecuencia necesaria, la infracción y desprecio de las leyes, por útiles y bien meditadas que sean. Madrid catorce de Agosto de mil setecientos sesenta y siete. *Don Pedro Rodríguez Campomanes. Don José Moñino.* Por tanto, enterado de todo, por mi Real Resolución tomada a la citada Consulta, que fue
- I.—publicada y mandada cumplir en el mi Consejo, en siete de este mes, he venido en aprobar en todo la citada Instrucción suso-inserta, y resolver que se observe y guarde en mayor explicación de la Ley 3, tit. 15, lib. 5 de la Recopilación, y del Auto-Acordado 21, tit. 9, lib. 3, en todos los Pueblos Cabeza de Partido o de Jurisdicción de estos mis Reynos, según el señalamiento que haran las Audiencias y Chancillerías del respectivo distrito, sin perjuicio de los Contadores de hipotecas que actualmente hubiere. Que los Escribanos de Ayuntamiento de dichas Cabezas de Partido esten obligados a tener los libros de registro, que señala la Instrucción formada por los del mi Consejo, por mi aprobada, para que en ellos precisamente se tome la razón de todos los Instrumentos de imposiciones, ventas, y redenciones de censos o tributos, ventas de bienes raíces o considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga, fianzas, en que se hipotecaron especialmente tales bienes, Escrituras de Mayorazgo u Obra Pia, y generalmente todos los que tengan especial y expresa hipoteca o gravamen, con expresión de ellos o su liberación y redención. Que sin embargo de que por la Ley del Reyno las Partes contenidas en la Escritura o Instrumentos estan obligados a registrarlos en los seis dias siguientes a su fecha, esto se haya de entender si se otorgaron en la Capital del Partido; pues siendo en los Pueblos de su distrito o Jurisdicción, cumpliran con registrar
 - IV.—dentro del término de un mes. Que no cumpliendo con el registro y toma de razón, no hagan fe dichos instrumentos en juicio ni fuera de él, para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fianzas contenidas en el instrumento, cuyo registro se haya omitido; y que los Jueces o Ministros, que contravengan, incurran en las penas de privación de oficio y de daños, con
 - V.—el quatro tanto que previene el Auto-Acordado. Que los Escribanos tengan obligación de prevenir esta formalidad en todos los Instrumentos que otorgaren de la expresada naturaleza, baxo la misma pena y la circunstancia de que por su omisión se les haga también cargo y castigue en las residencias, y que así se anote en los títulos,
 - VI.—que se les despacharen por el mi Consejo o por la Cámara. Que baxo de igual pena formalicen los registros los Escribanos de Cabildo en los terminos que señala la Instrucción: bien entendido que la obligación de registrar dentro del termino debe ser en los Instrumentos que se otorguen sucesivamente a el dia de la publicación de esta

- VII.—Pragmatica en cada Pueblo. Que de ella se remitan por mis Chancillerias y Audiencias, con las Listas que previene la Instruccion, exemplares a cada uno de los respectivos Partidos; para que se comuniquen circularmente, sin gastos de verdas a los Pueblos, se publiquen y coloquen copias autenticas entre los papeles del Archivo.
- VIII.—Por lo tocante a los instrumentos anteriores a la publicacion de la presente Pragmatica, cumplan las Partes con registrarlos antes que los hubieren de presentar en juicio (2) para el efecto de perseguir las hipotecas o fincas gravadas; bien entendido que sin preceder la circunstancia del Registro ningun Juez podrá juzgar por tales instrumentos, ni haran fe para dicho efecto, aunque la hagan para otros fines diversos de la persecucion de las hipotecas o verificacion del gravamen de las fincas, baxo las penas explicadas.

Y para la puntual e inviolable observancia de esta mi Real Resolucion en todos mis Dominios, se acordó expedir la presente en fuerza de Ley y Pragmatica Sancion, como si fuese hecha y promulgada en Cortes, pues quiero se esté y pase por ella, sin contravenirle en uanera alguna; para lo qual, siendo necesario, derogo v anulo todas las cosas que sean o ser puedan contrarias a esta. Y mando a los de mi Consejo, Presidente y Oidores de mis Audiencias y Chancillerias, Corregidores, Asistente, Gobernadores, Alcaldes mayores y Ordinarios, y demas Jueces y Justicias de estos mis Reynos, guarden, cumplan y executen esta Ley, con la Instruccion inserta, y la hagan guardar y observar en todo y por todos desde el dia en que se publique en Madrid y en las Ciudades, Villas y Lugares de Cabezas de Partido de estos mis Reynos y Señorios, en la forma acostumbrada; dando para la puntual execucion de todo las ordenes, autos y mandamientos que se requieran, pasando las correspondientes al mi Consejo de la Camara, para que en los titulos, que se despacharen por la Secretaria de ella, se prevenga a los Escribanos, que han de estar obligados a advertir en los Instrumentos, y a las Partes la obligacion de registrar en el Oficio de hipotecas los instrumentos comprendidos en la Ley y esta mi declaracion; expresando al fin de ellos, que no han de hacer fe contra las hipotecas, ni usar las Partes judicialmente para perseguirlas, sin que preceda dicho requisito y toma de razon dentro del termino prevenido en la Ley, con las declaraciones de la Instruccion: previniendo, que esta ha de ser una clausula general y precisa en tales Instrumentos, cuyo defecto vicie la substancia del acto, para el efecto de que dichas hi-

(2) Esta facultad de registrar los interesados cuando tuvieran que perseguir la hipoteca o gravamen constituido, es lo que se ha llamado la oponibilidad; su esencia jurídica no es más que un efecto retroactivo de la inscripción; este efecto retroactivo lo tienen las inscripciones de Derechos reales de nuestro sistema actual respecto de determinadas anotaciones de embargo.

potecas se entiendan constituidas; executándose lo mismo en los títulos y aprobaciones de Escribanos, que se despachan por las Escribanías de Camara del mi Consejo, poniendo igual prevencion en las Comisiones, que se libran, asi para la toma de Residencias, como para la Visita de Escribanos, a fin de que se les haga a estos y a los Jueces los cargos, que por la inobservancia de esta mi Real Pragmatica-Sancion hayan tenido unos y otros, y se les castigue como correspondia. Que asi es mi voluntad; y que el traslado impreso de esta mi Cédula, y Pragmatica-Sancion, firmado de don Ignacio Esteban de Higarada, mi Secretario y Escribano de Camara mas antiguo y de Gobierno del mi Consejo, se le dé la misma fe y crédito, que a su original. Dado en el Pardo a treinta y uno de Enero de mil setecientos sesenta y ocho. YO EL REY. Yo don Joseph Ignacio de Goyoneche, Secretario del Rey nuestro Señor, la hice escribir por su mandado. El Conde de Aranda Don Phelipe Codallos, don Agustin de Leyza Eraso. Don Simon de Anda. Don Jacinto de Tado. Registrada: Don Nicolas Verdugo. *Theniente de Chanciller-Mayor*: Don Nicolas Verdugo.

PUBLICACIÓN

En la Villa de Madrid a cinco dias del mes de Febrero, año de mil setecientos sesenta y ocho, ante las Puertas del Real Palacio, frente del Balcon principal del Rey nuestro Señor, y en la Puerta de Guadalajara, donde está el público trato y comercio de los Mercaderes y Oficiales, con asistencia de don Miguel Lorieri, don Juan de Acedo, Don Phelipe Soler, y Don Joseph Rosales, Alcaldes de la Casa y Corte de S. M. se publicó la Real Pragmatica-Sancion antecedente con trompetas y timbales, por voz de Pregonero publico; hallandose presentes diferentes Alguaciles de dicha Real Casa y Corte, y otras muchas personas: de que certifico yo Don Francisco Lopez Navamuel, Escribano de Camara del Rey nuestro Señor, de los que en su Consejo residen/ *Don Francisco Lopez Navamuel*. Es copia de la Real Pragmatica-Sancion y su Publicacion original, de que certifico. *Don Ignacio de Higarada*.

OBEDECIMIENTO

En el Ayuntamiento que Toledo celebró en veinte y quatro de Febrero de mil setecientos sesenta y ocho y se vió la Real Pragmatica antecedente sobre Oficio de Hipotecas: y la Ciudad la obedeció con el respeto debido, y acordó se guarde, cumpla y execute; y para que conste a todos los vecinos de esta Ciudad, se publique en ella por voz de Pregonero publico; y al mismo efecto se remitan los Im-

presos correspondientes a las Justicias de los Lugares de este Partido, para que los coloquen en las Escribanías de sus Consejos para la puntual observancia de los Capítulos, que comprende dicha Real Pragmática. Así consta del libro Capitular, a que me refiero. Julian Sanchez Rubio, Escribano Mayor

VANDO

En la Ciudad de Toledo, a cinco de Marzo de mil setecientos sesenta y ocho, por voz de Isidro Sastre, Pregonero público de esta Ciudad, se publicó la Real Pragmática Sancion, sobre el establecimiento del Oficio de hipotecas (por ante mí el Escribano de S. M. oficial de los Ayuntamientos de esta Ciudad) en la plaza de Ayuntamiento, sitio de Quatro Calles, y Plaza de Zocodover, asistencia de los quatro Ministros de Reja, ocupando en dicha Publicacion desde las nueve de la mañana de este día, hasta las doce muy dadas de él, concurriendo en dichos sitios muchas Gentes, de que doy fe. Juan Manuel Sanchez Niño.

Concuerta con la Real Pragmatica-Sancion y demas diligencias practicadas en su obdecimiento en esta Imperial ciudad, de que doy fe, y a que me remito: Y para que conste firmo la presente en Toledo a quinze de Marzo de mil setecientos sesenta y ocho. Julian Sanchez Rubio.—Escribano Mayor.—Rubricado.»

Por la glosa y transcripción,

RAFAEL RAMOS FOLQUÉS
Registrador de la Propiedad