

SECRET
OFFICE OF THE
SECRETARY OF THE ARMY
WASHINGTON, D.C.

SECRET
OFFICE OF THE
SECRETARY OF THE ARMY
WASHINGTON, D.C.

11076

ht. 62565
6c. 1071003



2
11046

INSTRUCCION

SOBRE

LA MANERA DE REDACTAR LOS INSTRUMENTOS PUBLICOS

SUJETOS A REGISTRO.

EDICION OFICIAL.



MADRID.

IMPRENTA DEL MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA.

1861.

INSTRUCCION

38802

REAL ORDEN.

Excmo. Sr. : La Reina (Q. D. G.) se ha servido aprobar la siguiente INSTRUCCION SOBRE LA MANERA DE REDACTAR LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS SUJETOS A REGISTRO, mandando al mismo tiempo que todos los notarios y escribanos á quienes incumbe su cumplimiento, empiecen á observar las prescripciones contenidas en ella desde el 1.º de Enero de 1862.

De Real Orden lo digo á V. E. para su inteligencia y cumplimiento. Madrid 12 de Junio de 1861. =Fernandez Negrete.= Sr. Director general del Registro de la Propiedad.



MADRID.

IMPRESA DEL MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA

1861

INSTRUCCION

SOBRE

LA MANERA DE REDACTAR LOS INSTRUMENTOS PUBLICOS SUJETOS A REGISTRO.

CAPITULO PRIMERO.

De las obligaciones de los escribanos para asegurar el registro de los instrumentos sujetos á inscripcion.

ARTICULO 1.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 396 de la Ley Hipotecaria, y 333 del Reglamento para su ejecucion, los escribanos no admitirán títulos no registrados, en justificacion del derecho que pretendan transmitir, los poseedores de inmuebles ó derechos reales, ni harán mencion ninguna de ellos en los instrumentos que redacten.

Siempre que se les presente alguno de dichos títulos, advertirán á los interesados la falta de que adolecen, á fin de que la subsanen, inscribiéndolos en el registro, si fuere posible.

ART. 2.

No se espedirán copias por exhibicion de instrumentos de actos ó contratos no inscritos.

ART. 3.

En todos los instrumentos públicos, que se otorguen desde el día en que empiece á regir la Ley Hipotecaria, relativos á bienes inmuebles ó derechos reales, sujetos á inscripcion, se hará mencion espresa de hallarse estos inscritos y del registro en que lo estuvieren.

Si la inscripcion se hubiere verificado en los nuevos registros, se espresará tambien el número con que en los mismos, estuviere señalada la finca, y el de su última inscripcion.

ART. 4.

En todo instrumento público sujeto á registro, ya sea escritura pública, ó ya testimonio de sentencia, harán mencion los escribanos de lo dispuesto en los artículos 396 de la Ley Hipotecaria, y en el 333 del Reglamento general para su ejecucion.

En la misma cláusula se declarará que el acto ó contrato celebrado no podrá oponerse ni perjudicar á tercero, sino desde la fecha de su inscripcion en el registro.

ART. 5.

El escribano ante quien se otorgue un acto ó contrato en que se declare ó reserve algun derecho real á favor de tercero, que podria ser perjudicado, si no se registrase dicho documento, remitirá directamente la primera copia de él al registro correspondiente, y exigirá del registrador un recibo del asiento de su presentacion, el cual deberá conservar para su resguardo.

Este recibo será suficiente para exigir de los otorgantes el pago de los derechos de la escribanía.

ART. 6.

Los escribanos públicos remitirán al registrador del partido, cada tres meses, un índice de los instrumentos sujetos á inscripcion que hayan autorizado, el cual espresará:

Los nombres de los otorgantes.

La especie y la fecha del acto ó contrato.

La designacion de la finca que hubiere sido objeto de él, ó á la cual afecte el instrumento.

Un índice en igual forma remitirán los escribanos que actuen en causas, pleitos ó espedientes, de los mandamientos judiciales espedidos con su intervencion, mandando hacer inscripciones en el registro.

En estos índices no se incluirán los instrumentos que se hayan debido inscribir en registros de otros partidos, pero los escribanos darán tambien noticia de ellos á los registradores correspondientes.

CAPITULO II.

Disposiciones generales para la redaccion de los instrumentos públicos sujetos á registro.

ART. 7.º

Los escribanos ante quienes se otorgue cualquier acto ó contrato de los comprendidos en el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria ó en el 1.º, 2.º, 4.º y 5.º del Reglamento general para su ejecucion, harán constar bajo su responsabilidad, en el instrumento que redacten, todas las circunstancias necesarias, segun dicha Ley, para inscribirlo en el registro.

ART. 8.

Deberá estender á su costa una nueva escritura, si fuere posible, y será responsable de los perjuicios que ocasione su falta, el escribano que en los instrumentos sujetos á registro omitiere, ó espesare con inexactitud que dé lugar á error y perjuicio de tercero, cualquiera de las circunstancias siguientes:

1.º La naturaleza, la situacion, la medida superficial, los linderos y el nombre y número, si existieren, de la finca que deba ser inscrita, ó á la cual afecte el derecho que se haya de inscribir.

2.º La naturaleza, el valor, la estension, las condiciones, y las cargas del mismo derecho, ó de aquel sobre el cual se constituya el sujeto á inscripcion.

3.º La clase y fecha del acto ó contrato que se otorgue.

4.º El nombre y apellido de la persona á cuyo favor se constituya ó declare el derecho.

5.º El nombre y apellido de la persona que trasmita el dominio ó constituya, reconozca ó revoque los derechos sujetos á inscripcion.

6.º La designacion de los predios sirviente y dominante, en las servidumbres.

ART. 9.

Los escribanos redactarán con claridad y concision las cláusulas de las escrituras en que se declaren los derechos y obligaciones de los otorgantes; y si bien procurarán atenerse literalmente á las minutas que estos les entreguen de sus contratos, cuando notaren en ellas ambigüedad, confusion ó falta de claridad, lo advertirán á los interesados, proponiéndoles la redaccion que en su concepto espresare mejor el sentido de lo que se hubiere estipulado.

ART. 10.

Si los documentos ó minutas que presentaren los otorgantes para la redaccion del acto ó contrato, no espresaren alguna de las circunstancias que tomadas del mismo, deba contener la inscripcion, segun los artículos 9, 10, 11 y 12 de la Ley y 25 del reglamento general, el escribano procurará que los otorgantes las declaren, y si no quisieren ó no pudieren hacerlo, salvará su responsabilidad manifestando en el instrumento que, advertidas las partes de la conveniencia de dicha declaracion, dejaron sin embargo de hacerla.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de que, si las circunstancias omitidas fueren necesarias para la validez del instrumento conforme al derecho comun, deba el escribano negarse ó redactarlo y autorizarlo.

ART. 11.

Las ejecutorias en que se declaren ó reconozcan el dominio de inmuebles ó derechos reales, sujetos á inscripcion, y las que modifiquen la capacidad civil de las personas, y deban inscribirse segun el número 4.º, artículo 2.º de la Ley, y el artículo 4.º del reglamento general, no necesitarán espresar detalladamente todas las circunstancias de la inscripcion, á menos que verse sobre alguna de ellas el punto litigioso que decidan, en cuyo caso no podrá escusarse la clara y minuciosa descripcion de la que sea.

ART. 12.

Los escribanos procurarán describir las fincas rústicas á que se refieran los actos ó contratos que autoricen, determinando su situacion y linderos con la mayor exactitud y proligidad. Para ello señalarán siempre el término municipal, el pago, el partido ó el nombre con que fuere conocido el lugar en que se hallaren dichas fincas; espresarán sus linderos por los cuatro puntos cardinales, prefiriendo los que estuvieren señalados con límites naturales ó artificiales, á la simple designacion de los nombres de los dueños de los predios contiguos; indicarán los caminos que conduzcan á las heredades que describan, siempre que esta circunstancia pueda contribuir á distinguirlas y harán mencion en fin de todas las demás señales que impidan confundirlas con otras.

Cuando la finca sea urbana, además del nombre del pueblo y el de la calle ó sitio en que estuviere, se espresará su número antiguo y el moderno, si hubiere cambiado el que antes tenia, y si no estuviere numerada, se hará mencion de esta falta. Tambien se espresará el número de la manzana ó cuartelada, si lo tuviere el grupo de edificios á que la finca corresponda; su nombre, si fuere conocida con alguno en el pueblo, sus linderos por izquierda, derecha y espalda, y cualquiera otra circunstancia que importe conocer para distinguirla de las demás.

ART. 13.

En ningun caso omitirán los escribanos en las escrituras que

se refieran á fincas, la espresion de su cabida ó estension. Esta podrá continuarse señalando con la medida acostumbrada en el pais, pero siempre que sea posible se procurará añadir su reduccion á la medida correspondiente, segun el sistema métrico.

Si los interesados no pudieren señalar con exactitud la cabida ó estension, pero sí aproximadamente, se espresará esta en la escritura, en los mismos términos; y si tampoco aproximadamente pudieren determinarla, se hará constar tambien esta circunstancia.

ART. 14.

En todo instrumento público, por el cual se constituya, reconozca, modifique ó estinga un derecho real, que tuviere nombre conocido en derecho, se hará espresa mencion de este, aunque las condiciones estipuladas por los otorgantes modifiquen en algun punto su naturaleza y le atribuyan mas ó menos efectos que los propios de su índole con arreglo á la ley.

ART. 15.

En las escrituras de actos ó contratos que deban inscribirse y en que no medie precio, procurarán los escribanos hacer constar el de los inmuebles ó derechos reales á que se refieran, exigiendo de los otorgantes que manifiesten su valor, bien por documentos que lo acrediten y obren en su poder, ó bien por declaracion de los mismos otorgantes, á su eleccion.

ART. 16.

Cuando fuere objeto del acto ó contrato un censo, ó una pension periódica perpétua, cuyo capital no conste, y no mediare tampoco precio, se fijará el valor por el escribano, capitalizando los réditos á razon de un 3 por 100 anual, á menos que los interesados de comun acuerdo, elijan otro tipo para dicha capitalizacion.

Si hubiere mediado precio se espresará, cualquiera que sea el importe de los réditos ó pensiones.

Cuando la pension consista en frutos, se reducirán estos á

metálico por el precio medio que tuvieran en el lugar, para hacer la capitalizacion.

Si la pension fuere vitalicia se hará la capitalizacion al tipo de 10 ú 8 $\frac{1}{2}$ por 100, segun los casos con arreglo á la ley comun, á menos que los interesados establezcan otro diferente.

ART. 17.

En toda escritura de acto ó contrato que deba inscribirse se hará tambien mencion circunstanciada de todas las cargas reales que tuvieran los inmuebles, para cuyo efecto los escribanos no solo examinarán cuidadosamente los títulos que los otorgantes les presenten, sino que les pedirán todos los que tuvieran y de los cuales puedan resultar dichas cargas. Si las que aparezcan impuestas no se cumplieren por ignorarse la persona que tenga derecho á ellas, ó por otro cualquier impedimento, podrán los otorgantes exigir que conste tambien en la escritura esta circunstancia.

ART. 18.

En toda escritura por la cual se enajene ó grave la propiedad de bienes inmuebles, se hará espresa reserva de la hipoteca legal, en cuya virtud tiene el Estado preferencia sobre cualquiera otro acreedor, para el cobro de la última anualidad del impuesto repartido y no satisfecho por los mismos bienes.

Si estos estuvieren asegurados, se hará igual reserva á favor del asegurador por los premios del seguro correspondientes á los dos últimos años, si no estuvieren satisfechos, ó de los dos últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.

ART. 19.

La designacion de toda persona que intervenga en cualquier acto ó contrato sujeto á inscripcion, se hará espresando su nombre, sus apellidos paterno y materno, aunque ella no acostumbre usar mas que uno de estos, su edad, su estado civil, su profesion y su domicilio. Si fuere conocida con un segundo nombre unido al primero, se espresará tambien necesariamente.

Los que tengan mas de una vecindad, deberán señalar una de ellas para todas las notificaciones y diligencias á que pueda dar lugar el acto ó contrato.

Esto mismo podrán hacer los otorgantes por mútuo acuerdo, aunque tengan una sola vecindad, ó el lugar que señalen no sea el de su verdadero domicilio.

ART. 20.

Las sociedades y establecimientos públicos se designarán por los nombres con que fueren conocidos, su razon social ó el nombre de los directores, administradores, ó personas competentemente autorizadas para representarlos ó llevar su firma, y por su domicilio.

ART. 21.

En todo acto ó contrato sujeto á registro, espresará el que transfiera, revoque ó modifique el derecho, el título de adquisicion, en cuya virtud le pertenezca, aunque no haya presentado al escribano los documentos que justifiquen su propiedad.

ART. 22.

Los escribanos harán constar en toda escritura, la capacidad legal de los otorgantes para celebrar el acto ó contrato á que se refieran, espresando las circunstancias que segun los casos, determinen dicha capacidad.

ART. 23.

En los contratos en que haya mediado precio ó dinero de cuya entrega no de fé el escribano, se omitirá toda renuncia de excepciones y leyes favorables, y en su lugar declarará el mismo escribano haber advertido á los otorgantes, que confesado el pago de dicho precio, queda libre la finca ó derecho de toda responsabilidad por razon del mismo, aunque se justificase no ser cierta su entrega en todo ó en parte.

Igual declaracion se hará en el contrato de permuta cuando hayan mediado vueltas, de cuya entrega no dé fé el escribano.

ART. 24.

En toda escritura en que se estipulare alguna obligacion sujeta á condiciones suspensivas ó resolutorias, espresará el escribano haber enterado á las partes de que el cumplimiento de dichas condiciones, cuando se verifique, no perjudicará á tercero, si no se hiciere constar en el registro del modo prevenido en el art. 16 de la Ley Hipotecaria.

Igual advertencia hará y espresará haber hecho el escribano respecto de las cantidades que quedan pendientes de pago, por cuenta ó saldo del precio de la venta, ó de abono de diferencias en la permuta, ó adjudicacion en pago.

ART. 25.

En toda escritura en que se revoque alguna donacion de bienes inmuebles ó derechos reales por cualquiera de las causas que señalan las leyes, espresará el escribano bajo su responsabilidad, la circunstancia de haber de entenderse dicha revocacion sin perjuicio de tercero, que haya adquirido los bienes ó cualquier derecho real sobre ellos, á menos que la causa del acto sea no haber cumplido el donatario condiciones inscritas en el registro, en cuyo caso se manifestarán las que sean.

ART. 26.

El instrumento público en cuya virtud deba cancelarse alguna inscripcion ó anotacion preventiva, espresará todas las circunstancias necesarias para que la cancelacion pueda contener las señaladas en el art. 98 de la Ley Hipotecaria. En su consecuencia dará claramente á conocer:

- 1.º El derecho total ó parcialmente estinguido.
- 2.º El nombre, estado, edad, profesion y domicilio de la persona á cuya instancia se haga la cancelacion, ó cuyo consentimiento sea necesario para hacerla válidamente.

3.º La representacion legal con que obra la persona á cuya instancia, ó con cuyo consentimiento se haga la cancelacion, si fuere distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripcion que deba cancelarse.

4.º Si la cancelacion fuere parcial, la parte del inmueble inscrito que haya desaparecido y la que quede subsistente; determinándose sus nuevos linderos, ó bien en su caso, la parte de la obligacion estinguida y la que subsista, espresándose siempre la causa de la reduccion del derecho.

CAPITULO III.

Disposiciones relativas á las escrituras de hipoteca voluntaria.

ART. 27.

No se otorgará ninguna escritura de hipoteca, censo ó imposicion de capital á rédito, sin fijar en ellas la cantidad de que ha de responder la finca ó derecho hipotecado.

Cuando no sea cantidad cierta ó líquida entre los otorgantes, la que se trate de garantizar, el escribano les prevendrá que la fijen aproximadamente, advirtiéndoles que la que señalen será la única de que responderá la finca con perjuicio de tercero, si bien quedando á salvo en todo caso, la accion personal contra el deudor.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no tendrá lugar cuando la escritura tenga por objeto asegurar un crédito refaccionario no líquido y que dé solo derecho á una anotacion preventiva, en cuyo caso se observará lo prevenido en el art. 60 de la Ley Hipotecaria.

ART. 28.

Tampoco se otorgará ninguna escritura de hipoteca ó de imposicion de censo ó capital á rédito sobre fincas diferentes, sin señalar en ella la parte de dichos capital y réditos de que ha de responder cada una.

Los escribanos exigirán de los otorgantes que hagan la distri-

bucion del capital y réditos entre las fincas gravadas, si previamente no la hubieren convenido, advirtiéndoles y haciendo constar en la escritura, que cada una de las fincas no queda obligada con perjuicio de tercero, sino por la cantidad que respectivamente se le señale, si bien quedando á salvo el derecho del acreedor para repetir contra cualquiera de ellas, por la parte del crédito que no alcanzare á cubrir alguna de las otras, cuando no mediare dicho perjuicio, conforme á lo prevenido en el artículo 121 de la Ley Hipotecaria.

ART. 29.

Los escribanos no insertarán en ninguna escritura, aunque los otorgantes lo reclamen, la cláusula general de quedar hipotecados todos los bienes presentes ó futuros, en seguridad del cumplimiento de las obligaciones estipuladas.

ART. 30.

En las escrituras de imposición de censo se imprimirá la cláusula usada todavía por algunos escribanos, de quedar obligados al pago de los réditos, además de los bienes especialmente acensuados, todos los demás que poseyere el imponente.

En dichas escrituras, no se omitirá por ningun motivo la espresion del valor que los otorgantes dieren á la finca gravada y el de las cargas anteriores que la misma tuviere.

ART. 31.

Toda escritura de hipoteca espresará las circunstancias enumeradas en los artículos 8, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 21 y 23 de esta Instruccion y además las siguientes:

1.ª La obligacion para cuya seguridad se constituya la hipoteca, procurando espresarla tan claramente, que no pueda dudar nadie de su naturaleza y su cuantía.

2.ª La duracion, plazos y condiciones de la misma obligacion, y en el caso de que los otorgantes no señalen tiempo, espresion de que se constituye por tiempo ilimitado.

3.º La cantidad de que deba responder la finca que se hipoteque, en los términos que se espresarán mas adelante.

4.º Los intereses estipulados, ó la declaracion de no devengarlos el capital asegurado.

ART. 32.

Las escrituras en que se hipotequen edificios construidos en suelo ajeno, espresarán necesariamente esta circunstancia, y además la de entenderse la hipoteca reducida al derecho que tuviere el dueño de lo edificado, y sin perjuicio del propietario del terreno.

Si lo que se hipotecare fueren derechos de su superficie, pastos, aguas, leñas ú otros semejantes, se declarará que quedan á salvo los derechos de los demás partícipes en el dominio.

ART. 33.

La escritura en que se hipoteque el derecho de percibir los frutos de algun usufructo, espresará la circunstancia de haber de quedar estinguida la hipoteca cuando concluya el mismo usufructo, por algun hecho ajeno á la voluntad del usufructuario, y que si concluyere por la voluntad de este, habrá de subsistir la hipoteca hasta que se cumpla la obligacion asegurada, ó hasta que venza el tiempo en que el usufructo habria naturalmente concluido, á no mediar el hecho que le puso fin.

ART. 34.

La escritura en que se hipoteque la mera propiedad de alguna finca, espresará la circunstancia de que si el usufructo se consolidare con ella, se estenderá á este la hipoteca, á menos que los otorgantes estipulen algo en contrario, lo cual se hará necesariamente constar.

ART. 35.

En cumplimiento de lo dispuesto en el número cuarto, artícu-

lo 107 de la Ley Hipotecaria, no se insertará en ninguna escritura la cláusula prohibitiva de hipotecar los bienes que se graven con otra obligación de la misma ó diferente especie. En su lugar podrá declararse que toda hipoteca posterior habrá de quedar pospuesta á la obligación que se contraiga, entendiéndose que si la dicha hipoteca debiere hacerse efectiva antes que venza el plazo de la obligación anterior, vendiéndose la finca, se deducirá en primer lugar de su precio el importe de la misma obligación precedente, con sus intereses vencidos y por vencer, aplicándose á la vencida tan solo la cantidad sobrante.

ART. 36.

Cuando se hipotecaren ferro-carriles, canales, puentes ú otras obras destinadas al servicio público, que haya concedido el Gobierno por diez ó mas años, se declarará que queda pendiente dicha hipoteca de la resolución del derecho del concesionario.

ART. 37.

Siempre que se hipotequen bienes pertenecientes á personas que no tengan la libre disposición de ellos, se asegurará el escribano de que se han cumplido los requisitos y formalidades que para tales casos exigen las leyes y lo hará constar en la escritura.

ART. 38.

Todo el que tenga á su favor una hipoteca voluntaria, podrá á su vez hipotecar este derecho á la seguridad de otra obligación, pero se declarará en la escritura, que esta segunda hipoteca queda pendiente de la resolución de la primera.

ART. 39.

Los escribanos no autorizarán ningún acto ó contrato de hi-

poteca por el cual se pretenda sujetar á tal gravámen los bienes que no son hipotecables, con arreglo á los artículos 108 y 109 de la Ley Hipotecaria.

ART. 40.

Todo escribano autorizado para practicar diligencias judiciales, á quien pidiere un acreedor hipotecario que requiera de pago á su deudor, con el objeto de hacer constar el trascurso del plazo necesario, á fin de repetir contra el tercer poseedor de los bienes hipotecados, deberá hacer dicho requerimiento en el término de las veinte y cuatro horas siguientes, siempre que se le manifieste el título en que se funde la accion.

Esta misma disposicion será aplicable cuando el acreedor pida se requiera de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados, en el caso de los artículos 128 y 129 de la Ley Hipotecaria.

En uno y otro caso estenderá el escribano un acta de la demanda del interesado y de las diligencias de requerimiento, la cual deberá entregar al acreedor dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, á fin de que haga de ellas el uso que proceda.

ART. 41.

Cuando el deudor ó el tercer poseedor estuviere ausente, practicará el escribano las mismas diligencias, en la forma prevenida en el artículo 104 del reglamento general para la ejecucion de la Ley Hipotecaria, haciendo el requerimiento por medio de carteles ó de los periódicos, si así procediere verificarlo, segun el mismo artículo.

En este último caso será de setenta y dos horas el plazo señalado para practicar todas las diligencias, y entregar el acta al demandante.

ART. 42.

Los poderes para hipotecar podrán darse, bien con limitacion á una finca determinada, ó bien para todas las que posea el poderdante, y en uno y otro caso, con las demás condiciones que

tenga á bien señalar el propietario. El apoderado de este último modo, estará facultado para hipotecar cualquiera de las que pertenezcan al poderdante.

ART. 43.

En toda escritura de hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, ó que se hayan de inscribir en el registro, declarará el escribano que dicha hipoteca habrá de perjudicar á tercero desde la fecha de su inscripcion, si la obligacion futura llegare á contraerse, ó á cumplirse la condicion.

Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, se espresará en la escritura que dicha hipoteca surtirá su efecto en cuanto á tercero, mientras no se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion.

ART. 44.

Quando se constituya hipoteca en seguridad de préstamo, enterará el escribano á las partes de su derecho para estipular intereses, sin sujecion á tasa legal, y de que no quedarán asegurados los que estipularen, sino en cuanto consten en la escritura y en la inscripcion correspondiente del registro. En la escritura se hará mencion de haberse hecho á los interesados esta advertencia.

ART. 45.

En toda escritura de hipoteca por razon de préstamo con interés, declarará el escribano haber enterado al acreedor de que no podrá reclamar por la accion real hipotecaria, con perjuicio de tercero, mas réditos atrasados que los correspondientes á los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente, si bien quedando á salvo su accion personal contra el deudor, para exigir los pertenecientes á los años anteriores, con arreglo á lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley Hipotecaria, y para pedir en su caso, una ampliacion de hipoteca, conforme á lo prescrito en el artículo 113 de la misma Ley.

tena a bien señalar el propietario. El apoderado de este último modo, estará facultado para las partes que se refieren en el presente artículo.

ART. 46.

- Las escrituras de cesion de crédito hipotecario espresarán:
- 1.º El nombre, apellido, edad, estado y domicilio del cedente, del cesionario y del deudor.
 - 2.º Copia á la letra de la escritura de la hipoteca cedida.
 - 3.º La especie y condiciones del acto ó contrato que produzca la cesion.
 - 4.º El importe de la cantidad cedida.
 - 5.º La circunstancia de haberse de dar conocimiento al deudor de este contrato.

Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria, se expresará en la escritura que dicha hipoteca se otorga en virtud de un contrato que se hizo constar en el presente artículo.

ART. 47.

Otorgada la escritura de cesion del crédito hipotecario, estenderá y firmará el escribano una cédula en la cual certificará la celebracion de dicho contrato, su fecha, el nombre, apellido, estado, profesion y domicilio del cesionario, y el importe del crédito ó de la parte cedida del mismo.

Si el deudor residiere en el mismo pueblo, el escribano le entregará ó hará entregar dicha cédula, en la forma prescrita en el párrafo 1.º, artículo 228 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Si residiere en otra parte, entregará el escribano la cédula al cedente, á fin de que con ella acuda al juez, en solicitud de que se busque al deudor y se le entregue, en la forma prescrita en los artículos 229 y 230 de la misma ley de Enjuiciamiento.

CAPITULO IV,

Disposiciones relativas al otorgamiento de las escrituras de hipoteca legal.

ART. 48.

Todo escribano ante quien se otorgue algun instrumento público del cual resulte derecho de hipoteca legal por razon de dote,

arras, bienes reservables, ó de peculio, tutela ó curaduría, entera-
rá á la persona á cuyo favor lo constituya la Ley, si interviniere
en el acto, de su derecho para exigir de quien corresponda, una
hipoteca especial suficiente; y al gravado con esta obligacion, si
tambien concurriere al acto, de la que la Ley le impone de cum-
plirla en su caso, si poseyere bienes hipotecables. El escribano
dará fé en el mismo instrumento, de haber hecho esta adverten-
cia, y de la manifestacion que en su virtud, hicieren los intere-
sados.

ART. 49.

Si la persona á cuyo favor resultare el derecho de hipoteca le-
gal de que trata el artículo anterior, fuere mujer casada, hijo me-
nor de edad, pupilo ó incapacitado, el escribano dará conocimien-
to al registrador, del instrumento otorgado, dentro de las cuarenta
y ocho horas siguientes, por medio de oficio, en el cual hará una
sucinta reseña de la obligacion contraida, de los nombres, calidad,
estado y domicilio de los otorgantes y de la manifestacion que es-
tos hubieren hecho, en virtud de la advertencia relativa á la hipo-
teca legal.

ART. 50.

No se otorgará ninguna escritura de hipoteca legal, sin que la
ofrecida en tal concepto resulte calificada y admitida, por la persona
que respectivamente tenga la obligacion ó el derecho de hacerlo,
segun los casos, con arreglo á lo prevenido en la seccion tercera del
título V de la Ley Hipotecaria.

ART. 51.

En todo instrumento público en que se constituya dote, se
ofrezcan arras ó se entreguen al marido bienes parafernales, podrá
constituirse la hipoteca dotal correspondiente.

Si no se constituyere, se hará necesariamente mencion de al-
guna de estas tres circunstancias =

Que dicha hipoteca habrá de constituirse en escritura se-
parada.

Que, siendo la mujer mayor de edad y dueña de la dote, no ha exigido la hipoteca dotal correspondiente, á pesar de haberle enterado el escribano de su derecho.

Que el marido ha declarado bajo juramento, no poseer bienes hipotecables con que asegurar la dote de su mujer, obligándose en la misma forma, á hipotecar los primeros inmuebles que adquiriera.

ART. 52.

En toda escritura en que se constituya dote inestimada en bienes inmuebles ó semovientes, se hará constar el precio de estos, espresándose que su estimacion no causa venta, ni tiene mas objeto que fijar la cantidad, cuya devolucion en su caso, deberá garantizarse con hipoteca.

ART. 53.

En toda escritura en que se ofrezcan á la mujer arras ó donacion esponsalicia, se espresará necesariamente, si se prometen ó nó como aumento de dote. El escribano lo preguntará á los otorgantes, enterándoles de su derecho en uno y otro caso, ó sea de que hecha la oferta como aumento de dote, produce hipoteca legal, y omitiéndose dicha circunstancia, no podrán reclamarse las arras ó donaciones sino por la accion personal.

ART. 54.

Cuando se ofrecieren á la vez arras y donaciones esponsalicias, se espresará en la escritura el derecho de la mujer á optar por que se le aseguren con hipoteca unas ú otras, en el término de veinte dias, y la condicion de que, trascurrido dicho término, sin que la mujer haga uso de su derecho, ha de tener la opcion el marido.

ART. 55.

Toda escritura de dote en cuya virtud se entreguen al marido

bienes inmuebles, espresará las circunstancias contenidas en los números 1.º al 5.º del art. 8 y además las siguientes :

1.º Estar concertado ó haberse verificado ya el matrimonio y en este último caso la fecha de su celebracion.

2.º El nombre, apellido, estado anterior, edad y domicilio de la mujer.

3.º Espresion de ser la dote estimada ó inestimada.

4.º Cuantía de la dote y bienes que la constituyan.

5.º El valor de cada finca y el de los demás bienes.

6.º Espresion de trasmitirse el dominio al marido con sujecion á las leyes, si la dote fuere estimada, ó en su lugar, de la obligacion de restituir los mismos inmuebles dotales que subsistan al tiempo de disolverse el matrimonio, si fuere inestimada la dote.

7.º Espresion de haber enterado al marido de su obligacion de inscribir la dote é hipotecar los inmuebles de ella á su seguridad, con la circunstancia de que mientras no lo verifique, no podrá ejercer actos de dominio, ni de administracion en los bienes dotales.

8.º La fé de entrega si esta se hiciere en el acto, ú en otro caso, la declaracion de haber recibido los bienes, con insercion literal de los documentos públicos ó privados de que pueda constar dicha entrega, si los presentaren los otorgantes.

ART. 56.

La carta ó escritura en que se constituya hipoteca dotal, espresará, además de las circunstancias comprendidas en el artículo anterior, y las que debe contener por regla general toda escritura de hipoteca voluntaria, las siguientes:

1.º El nombre, apellido y representacion de la persona que en su caso, hubiere exigido la constitucion de dicha hipoteca, ó bien la circunstancia de haberla otorgado espontáneamente el marido.

2.º Si se hubiere seguido expediente judicial, relacion de sus trámites con insercion literal de la providencia dictada.

3.º La declaracion de considerar suficiente y haber aceptado la hipoteca, la persona que segun la Ley tenga tal derecho.

ART. 57.

Las escrituras de aumento de dote se sujetarán en su redacción, á las reglas establecidas para las de dote, en los artículos anteriores.

ART. 58.

No se otorgará ninguna escritura enajenando ó gravando bienes dotales ó bienes hipotecados á favor de alguna dote, sino en los casos y con los requisitos prevenidos en los artículos 188 á 192 de la Ley Hipotecaria.

Cuando dichos bienes se enajenaren en nombre y con el consentimiento de ambos cónyuges, mayores de edad, se guardará en la redacción de la escritura lo prevenido en el art. 51.

Si alguno de los cónyuges fuere menor de edad, se hará mención en la escritura del expediente judicial que se haya seguido, para justificar la utilidad y necesidad de la enajenación ó gravámen, con inserción literal de la providencia que se hubiere dictado. Y si la mujer fuere la menor, no se otorgará la escritura, sin hacer constar en ella además, la constitución de la hipoteca correspondiente.

El escribano dará aviso al registrador de los contratos de esta especie que autorice, sin la subrogación de hipoteca correspondiente, en la forma prevenida en el art. 49.

ART. 59.

Cuando los bienes que se enajenen ó graven sean propios del marido y estén hipotecados á la seguridad de la dote, se declarará en la escritura, que queda subsistente dicha hipoteca dotal, con la prelación correspondiente á su fecha.

ART. 60.

Todo instrumento público, en cuya virtud adquiriera un viudo

ó viuda con hijos, bienes sujetos á reserva, espresará necesariamente esta circunstancia, y la de haber quedado enterado el adquirente, de la obligacion de asegurar con hipoteca, la propiedad y conservacion de dichos bienes.

El escribano dará además aviso al registrador, en la forma prevenida en el art. 49.

ART. 61.

La hipoteca por bienes reservables se constituirá en el expediente prevenido en el art. 194 de la Ley Hipotecaria, por medio de un acta, que firmarán el padre ó la madre, el marido de esta, el hijo si fuere mayor de edad, y si no lo fuere, la persona que en su caso haya solicitado dicha constitucion de hipoteca y el escribano, y será aprobada por providencia del juez.

ART. 62.

El acta de que trata el artículo anterior espresará todas las circunstancias que debe contener la escritura de hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

1.ª La fecha en que el padre ó la madre haya contraído su nuevo matrimonio, si estuviere celebrado.

2.ª El nombre y apellido del cónyuge difunto.

3.ª Los nombres y la edad de cada uno de los hijos que tuviesen derecho á la reserva.

4.ª El titulo en que se funde este derecho.

5.ª Relacion y valor de los bienes reservables.

6.ª El nombre, apellido, edad y domicilio de la persona que hubiere solicitado la constitucion de la hipoteca, si el padre no la hubiere prestado espontáneamente.

7.ª El nombre, apellido, edad y domicilio del marido de la madre, si fuere esta la que constituye la hipoteca.

8.ª Espresion de quedar hipotecados á responder de su propio valor los mismos bienes reservables, si fueren inmuebles.

9.ª Relacion de los bienes que se hipotequen, distinguiendo en

su caso, los que pertenezcan al marido de la madre, si este tambien constituyere la hipoteca.

10. Espresion de ser ó no suficiente la hipoteca ofrecida, y en este último caso, la declaracion jurada de no poseer el padre, madre ó marido de esta, otros bienes hipotecables, con la obligación de hipotecar los primeros inmuebles que adquiriera.

ART. 63.

Todo instrumento público, en cuya virtud adquiriera un hijo de familia bienes que han de constituir su peculio, espresará necesariamente esta circunstancia, así como la clase de peculio á que correspondan, y la de quedar enterados los otorgantes de la obligación de inscribir con dicha calidad, los bienes inmuebles, y de asegurar el padre los demás, con la hipoteca correspondiente.

Si los bienes pertenecieren á peculio, cuya administracion no corresponda al padre, se omitirá la cláusula relativa á la obligación de hipotecar.

ART. 64.

Cuando concorra el padre al otorgamiento de la escritura, en cuya virtud adquiriera el hijo bienes muebles ó semóvientes de peculio, que ha de administrar el mismo padre, podrá este constituir en ella, la hipoteca que ha de responder de su conservacion.

ART. 65.

La escritura de hipoteca por razon de peculio, espresará todas las circunstancias que debe contener la de hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

- 1.ª La edad y estado del hijo.
- 2.ª La clase del peculio.
- 3.ª La procedencia de los bienes que lo constituyan.
- 4.ª Los bienes en que consista, y su valor, ó el que se les haya dado para la constitucion de la hipoteca.

5.º La circunstancia de constituirse esta espontáneamente por el padre, ó en virtud de providencia judicial, y á instancia de quién.

6.º Espresion de ser ó nó suficiente la hipoteca, y en este último caso, la declaracion jurada del padre, de no poseer otros bienes hipotecables, con la obligacion de hipotecar los primeros inmuebles que adquiriera.

ART. 66.

El escribano que autorizare escritura de esponsales, de carta dotal ó de capitulaciones matrimoniales de cualquier viuda, tutora ó curadora de sus hijos, dará parte por escrito, del acto, dentro de los tres dias siguientes al de su celebracion, al juez que haya discernido el cargo á dicha tutora ó curadora.

ART. 67.

La escritura de hipoteca, que para asegurar las resultas de cuentas de tutela, no rendidas ó no aprobadas, deba otorgar el marido de la viuda, que siendo ó habiendo sido tutora ó curadora de sus hijos, contrajere nuevo matrimonio, espresará todas las circunstancias de la escritura de hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

- 1.º La fecha de la celebracion del nuevo matrimonio.
- 2.º Los nombres y la edad de los hijos que estén ó hayan estado en tutela ó curaduría.
- 3.º Espresion de no haberse rendido las cuentas, ó de haberlo sido y estar pendientes de aprobacion.
- 4.º El nombre y la representacion legal de la persona que haya exigido la constitucion de la hipoteca, el juzgado en que se haya seguido el espediente, y la providencia que haya recaido, ó bien espresion de que el padrastro ó la madre constituye espontáneamente la hipoteca.
- 5.º La cantidad que por convenio de los interesados, ó en su defecto, por disposicion del juez, se fije como suficiente para responder de las resultas de las cuentas.

6.º Las circunstancias comprendidas en el núm. 6.º del artículo 65.

ART. 68.

La escritura de hipoteca que deba otorgar el padrastro cuando se haya mezclado su mujer en la tutela ó curaduría de sus hijos, antes de constituir la hipoteca correspondiente, espresará todas las circunstancias prevenidas en el artículo anterior, y además :

1.º El hecho de la administracion ilegal desempeñada por la madre.

2.º La circunstancia de haber ó no sido esta habilitada para conservar ú obtener la tutela ó curaduría, y en caso afirmativo, la fecha de la habilitacion.

ART. 69.

La hipoteca por tutela ó curaduría se otorgará en el mismo expediente que se siga para el nombramiento de tutor, estendiendo un acta, la cual, además de las circunstancias de las hipotecas voluntarias, espresará:

1.º El nombre, apellido, edad, estado, profesion y domicilio del tutor nombrado.

2.º La persona ó autoridad que haya hecho el nombramiento.

3.º La clase de la tutela ó curaduría.

4.º El documento en que se haya hecho dicho nombramiento y su fecha.

5.º La circunstancia de no haber relevacion de fianzas, ó de que, á pesar de haberla, el juez ha creído necesario exigir las.

6.º El importe del capital y de las rentas del huérfano ó incapacitado, distinguiendo la parte que se halle en bienes raices de la que consista en otros bienes.

7.º El importe de la fianza que se haya mandado prestar, espresando si se ha fijado con audiencia del promotor fiscal ó del curador para pleitos.

8.º El auto de aprobacion de la hipoteca, dictado por el juez.

DISPOSICION FINAL.

ART. 70.

El escribano que infringiere cualquiera de las disposiciones contenidas en esta Instruccion, que no tuviere señalada una correccion especial, incurrirá en la multa de cinco á cien duros.

Los jueces de primera instancia aplicarán disciplinariamente esta pena, en cualquier tiempo que llegaren á tener conocimiento de la infraccion cometida, á no ser que hubiere prescrito la accion para castigarle, segun el Código penal.

Madrid 12 de Junio de 1861.==Fernandez Negrete.

DISPOSICION FINAL.

Art. 70.

El escribano que infringiere cualquiera de las disposiciones contenidas en esta Instruccion que no tuviere señalada una correcion especial, incurrirá en la multa de cinco á cien duros. Los jueces de primera instancia aplicaran disciplinariamente esta pena, en cualquier tiempo que llegaren á tener conocimiento de la infraccion cometida, á no ser que hubiere prescrito la accion punitiva, segun el Código penal.

Madrid 12 de junio de 1861 = Fernando Negrete

ERRATAS.

PÁGINA.	LÍNEA.	DICE.	DEBE DECIR.
8	34	ó redactarlo	á redactarlo
15	16	se imprimirá	se suprimirá
16	11	de su superficie,	de superficie,
18	18	de ellas	de ella

ERRATA.

PÁGINA.	LÍNEA.	DEBE.	DEBE HABER.
8	34	ó redactarlo	á redactarlo
13	16	se imprimirá	se imprimirá
16	11	de su superficie	de superficie
18	18	de ellas	de ellas

