

NOTA

sobre el modo de protocolizar las escrituras que causan perpetuidad y pasan ante los escribanos Reales, en los registros de las de número y provincia en la villa de Madrid, ó en los de número de los demas pueblos de España.

En el tomo 1.º de esta obra, página 212, dice el autor que los escribanos Reales autorizan en Madrid como los numerarios las escrituras, asegurando la alcabala en los contratos que la causan, y protocolando en los oficios de estos las escrituras ó dejándolas en sus registros, segun cada uno quiere, y ni se dan por nul- las, ni se les impone pena, porque hoy hay archivo general en donde se custodian sus protocolos, y no hay ningun riesgo de que se pierdan. No obstante lo que en dicho párrafo asegura Fe- brero, la práctica del dia es la siguiente segun el señor Alvarado de la Peña en su cartilla Real Novísima, y en la práctica de sus- tanciar pleitos ejecutivos y ordinarios de Don Antonio Salazar, adicionado por el mismo.

Se otorga ante el escribano Real la escritura como cualquiera otra, sin mas diferencia que en el protocolo, despues de la firma de los otorgantes se pone: Ante mí, y para protocolar en la es- cribanía de número ó de provincia de Don Fulano de tal.—Fu- lano de tal.

Despues el escribano Real ante quien se ha otorgado el ins- trumento, da al vendedor (que es el que paga la alcabala, sino se pacta expresamente que la pague el comprador) un testimo- nio para que verifique el pago concebido en estos términos.

TESTIMONIO PARA EL PAGO DE LA ALCABALA DE UNA FINCA VENDIDA.

Fulano de tal, escribano de su Magestad, notario de los rei- nos y del ilustre colegio de esta corte.—Doy fe, que en este ó tal dia se ha otorgado ante mí, y para protocolizar en la escribanía de número (ó de provincia) de Don Fulano de tal, una escritura de venta de una casa (ó lo que sea), sita en esta corte, y su calle de tal, número tantos de la manzana tal, por Don Fulano de tal, de la misma vecindad (ó la que sea), dueño de ella, á favor de Don Fulano, tambien de la misma vecindad (ó de donde sea), en precio y cantidad de tantos mil reales vellon; de cuya cantidad se han deducido tantos por razon de tal censo, carga &c. (si la

tuviere), que quedan impuestos ó tiene sobre sí la misma finca, segun asi aparece de los títulos de propiedad; de modo que solo ha entregado el comprador tanta cantidad líquida, segun tambien aparece de la misma escritura de venta á que me remito. Y para que pueda pagarse el Real derecho de alcabala, mandado por las leyes, y Reales órdenes vigentes, segun corresponde, doy el presente que firmo y signo en Madrid á tantos. = Signo † = Fulano de tal.

Nota. El vendedor verifica el pago de la alcabala, y recoge la correspondiente carta de pago de la oficina donde lo ha hecho, la cual trae al escribano Real ante quien se ha otorgado la escritura, el que la une al protocolo (1), é inserta en la copia antes de la suscripcion que debe ponerla y firmarla el escribano del número en cuyo oficio se protocoliza, que es el que suena dar la copia primordial de la escritura al comprador. Ademas le da un testimonio para la contaduría, ú oficina de la Real casa aposento, concebido en estos términos.

TESTIMONIO PARA LA CONTADURÍA DE LA REAL CASA APOSENTO.

Don Fulano de tal, escribano de su Magestad y del número de esta M. H. villa.—Certifico y doy fe que en el dia tantos, por ante mí el escribano Real y del colegio de esta corte, Don Fulano de tal, y para protocolizar en mi oficio, se ha otorgado por Don Fulano de tal, vecino de esta villa (ó de donde sea), escritura de venta de una casa (ó lo que sea), sita en esta corte y su calle de tal, señalada con el número tantos de la manzana tal, que tiene tantos pies de sitio &c. en precio y cantidad de tantos mil reales vellon, cuya casa tiene sobre sí tal censo, carga &c. (ó está libre de todas ellas) inclusa la de aposento, (lo que se expresará individualmente, cuándo se redimió y por quién), y la de farol y sereno como todas las demas de esta capital, deduciéndose por lo mismo tales y tales cantidades, y habiendo entregado el comprador solo tal cantidad líquida. Dicha casa vendida perteneció anteriormente á Don Fulano de tal ó tal corporacion (se ponen lo menos tres sucesiones), quien la vendió en tal cantidad á Don Fulano de tal, ó la dejó en herencia á su hijo Don Fulano,

1 O se pone testimonio ó nota de ella en el registro despues de las firmas de los otorgantes y el escribano, devolviéndola al comprador (que es el que en caso de no unirse original al registro debe quedarse con ella) para unirla á los títulos de pro-

piedad, y poder en todo tiempo acreditar el pago de la alcabala, puesto que el testimonio ó nota que se inserta en la copia no hace la fe que el original. Y el que queda con la carta de pago firma su recibo para resguardo del escribano.

el que impuso sobre ella tal censo, ó redimió la carga Real de huesped y aposento en tal año &c. Dicho Don Fulano la cambió ó permutó con Don Fulano por tal finca &c. el cual actualmente la ha vendido con dichas cargas (ó libre de toda carga), como va dicho al expresado Don Fulano de tal en la referida cantidad, segun todo mas por menor aparece de los títulos de propiedad á que me remito. Y en fe de ello doy el presente que signo y firmo en Madrid á tantos.—Signo †—Fulano de tal.

Nota. Con este testimonio y la copia de la escritura, pasa el comprador á la oficina ó contaduría de la Real casa aposento, donde se toma la razon á continuacion ó al pie del signo del escribano del número y en seguida se pasa á la oficina ó contaduría general de hipotecas (advirtiéndose que en Madrid ha de ser seis dias despues, cuando mas, de la fecha de la copia, y fuera un mes) donde toman igualmente la razon que se extiende á continuacion de la de la contaduría de la casa aposento. Estas dos tomas de razon se insertan en el registro de la escritura de venta despues de la firma de los otorgantes y escribano, es decir, á continuacion; y para que esto no pueda omitirse, no debe el escribano Real entregar la copia al comprador para que tome dichas razones, sino pasar él mismo á tomarlas á las expresadas oficinas, y hecho insertarlas, como se ha dicho en el registro, pues de lo contrario el comprador puede muy bien despues de las tomas de razon, no acordarse ó no querer incomodarse en traer la copia al escribano, y tener este que andar tras de él para poder insertar dichas tomas de razon en su registro, el cual verificado esto, lo entrega al escribano del número, donde queda protocolizado. En la copia al pie de las tomas de razon referidas, se pone una nota de quedar copiadas estas en el registro.

Advertencia importante al escribano.

Debe ser el escribano sumamente escrupuloso en registrar los títulos, y particularmente los poderes y documentos que se le presenten para el otorgamiento de las escrituras de venta; pues de no hacerlo así se originan muchos chascos y compromisos, tanto para los vendedores y compradores quanto para el escribano que debe mirar si dichos documentos vienen en regla, y si los que venden en concepto de apoderados del dueño de la finca que va á enagenarse ó del comprador (pues muchas veces se verifican las ventas por medio de apoderados especialmente autorizados para ello, y cuyos poderes se unen originales á la es-

critura é insertan en la copia), tienen facultad y poder para vender, y mucho mas si son menores ó curadores de estos los vendedores; pues en tal caso, como es sabido, debe preceder informacion de utilidad á estos en la venta, sacar la finca á pública subasta por si hay quien dé mas por ella, y la licencia judicial para enagenarla, cuyas diligencias deben insertarse en la copia de la escritura, pues de hacer de otro modo la venta es nula, y el escribano puede tener inocentemente un sentimiento en lo sucesivo si las personas que venden y compran no son de toda probidad y buena fe; porque en estos casos siempre queda el recurso de que los menores ratifiquen la venta en llegando á la mayor edad.