



UNA VISIÓN DE LA PROPIEDAD A FINALES DEL SIGLO XIX: LAS MEMORIAS Y ESTADOS DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

José Miguel Lana Berasain.

El documento que se presenta es ya conocido desde que en 1978 José Varela Ortega¹ publicara un extracto del mismo en la revista *Agricultura y Sociedad*. Hasta entonces había pasado desapercibido para los historiadores, dormitando entre los ricos fondos de la Biblioteca Nacional de Madrid.

Su confección, veinticinco años después de la creación y organización de los modernos Registros de la Propiedad², respondía al deseo de la Dirección General de Registros de disponer de una estadística fiable de la situación de la propiedad territorial e inmobiliaria en

el Estado español. A partir de las informaciones remitidas por cada cabeza de partido judicial a la Audiencia Territorial respectiva, se elaboraban los resúmenes correspondientes a cada provincia que fueron finalmente publicados en 1889.

La fuente, de carácter impreso, se divide en dos cuerpos: las memorias elaboradas por las respectivas Audiencias y las estadísticas en que éstas se apoyaban, diferenciadas por provincias y partidos. Los datos numéricos pueden agruparse en tres apartados: aquellos que hacen referencia al estado del Registro correspondiente (estados A, H, I, J y L); los que ofrecen datos sobre la situación de la agricultura, la propiedad o la población en el partido (estados B, C y E); y por último aquellos que cuantifican las cargas que pesan sobre la propiedad (estados D, G y F).

Sus virtudes y defectos derivan del carácter de la institución en la que tienen origen. Dado el carácter privado y voluntario del Registro. Su representatividad es variable, dependiendo en primer lugar de la amplitud de la inscripción (v. cuadro 1).

Uno de los obstáculos a la inscripción lo constituían los altos honorarios que se requerían en el Registro. Inflúan además en la ocultación de valores en los casos de transmisión de propiedades, como repetidamente se anota en algunas memorias. En las provincias vascas sin embargo esta ocultación era menor al no regir en ellas la Ley del Timbre.

De otro lado las unidades de referencia con las que funciona no se hallan exentas de peligros. El número de fincas, sin ninguna referencia a su extensión y calidad, es un instrumento de escasa valía. Respecto al número de propietarios, no sabemos en qué medida puede reproducir irrealmente su volumen la no agregación de patrimonios dispersos por varios municipios o partidos. No obstante puede darse por segura, e incluso por demasiado abultada, la inflación del número de propietarios, a tenor de los resultados obtenidos mediante su cotejo con la población (v. cuadro 1). Por último los partidos judiciales, al menos en Navarra, derivan de condicionantes históricos, y no se corresponden —salvo en el caso de Tudela— con demarcaciones geográficas homogéneas, lo que dificulta el uso de las estadísticas agrarias. En suma, aunque esta fuente aporta un buen número de datos susceptibles de un uso estadístico, éstos deben ser acogidos con muchas reservas.

Pese a que opino que resultan más útiles las informaciones cualitativas de las memorias que los datos estadísticos, ensayaré un uso de ellos para una comparación con territorios circundantes a Navarra. No pasa a ser un ejercicio superficial, sin pretensiones de agotar la fuente, sino tan sólo de mostrar sus límites y posibilidades. En función de ello he seleccionado un grupo de elementos de entre todos los guarismos disponibles. Como efecto derivado, permite además sopesar mejor y planificar una eventual utilización de los Registros de la Propiedad como fuente para la investigación histórica.

Cuadro 1: Representatividad del registro y de la encuesta: fincas y propietarios (1863-1886)

Partidos	A	B	C	D	E	F	G	H
Aoiz	50.909	31	3.662	55	6.786	20,5	48.683	7,2
Estella	41.512	21,5	4.178	24,5	13.429	13,1	64.035	4,8
Pamplona	52.282	42	5.345	31	16.000	13,4	103.362	6,5
Tafalla	29.659	47	3.591	48	5.900	28,1	40.910	6,9
Tudela	19.616	37	5.063	54	10.040	21,7	47.130	4,7
Conjunto Navarra	193.978	32,4	21.839	37,8	52.155	17,8	304.120	5,8
Álava	96.885	43,1	10.189	64,5	15.458	31,5	92.915	6,0
Guipúzcoa	35.119	60,3	8.283	55,5	31.341	18,9	181.845	5,8
Vizcaya	37.759	62,6	8.007	74	23.524	38,9	235.659	10,0
Zaragoza	308.825	48,3	46.773	46,3	126.785	23,4	415.195	3,3
Huesca	242.178	52,8	29.298	44,3	70.436	36,6	255.137	3,6
Teruel	187.041	26,9	24.949	22,9	67.908	35,6	241.865	3,6
Logroño	287.769	48	30.634	60,4	52.846	26,9	181.465	3,4
Soria	192.844	18,1	10.620	76,7	38.304	10,7	151.530	3,9
Burgos	860.121	42,2	65.381	45	100.911	7,8	338.551	3,3
Santander	226.438	33,7	23.216	36,9	42.576	28,3	244.274	5,7

* Columnas: A. Nº de fincas rústicas inscritas.

B. Proporción probable de fincas inscritas respecto al total de fincas rústicas del Partido.

C. Nº de fincas urbanas inscritas.

D. Proporción probable de fincas inscritas.

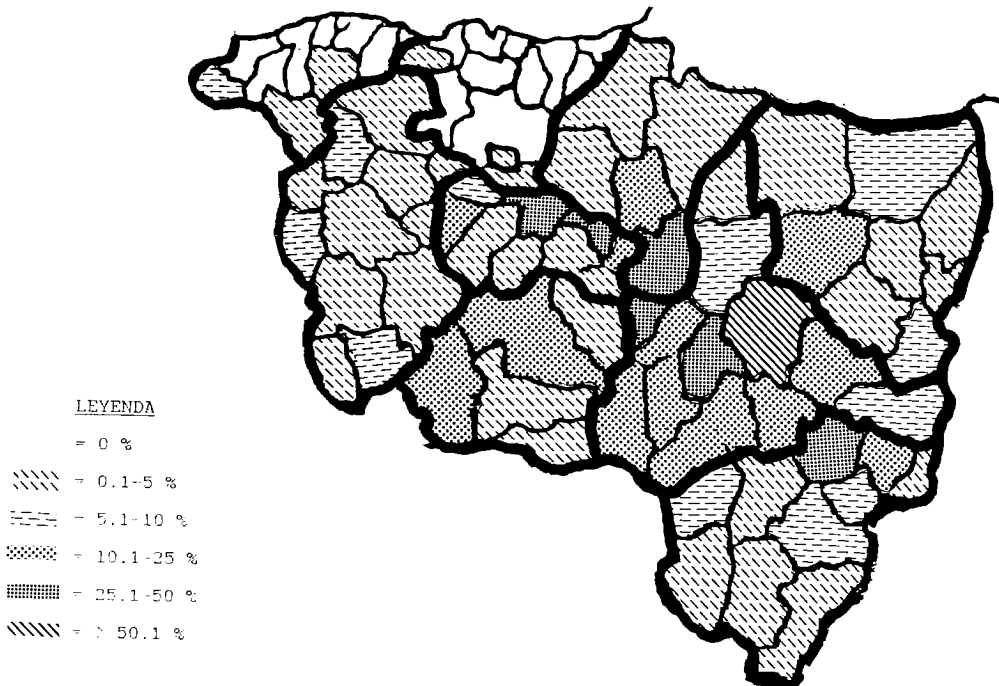
E. Nº de propietarios que se consideran subsistentes.

F. Proporción de propietarios desaparecidos por transmisión en herencia o venta de su propiedad.

G. Nº de habitantes en 1887 (Fuente: Censo de 1887).

H. Nº de habitantes por propietario subsistente

Mapa 1. Porcentaje de la superficie de regadío sobre el total



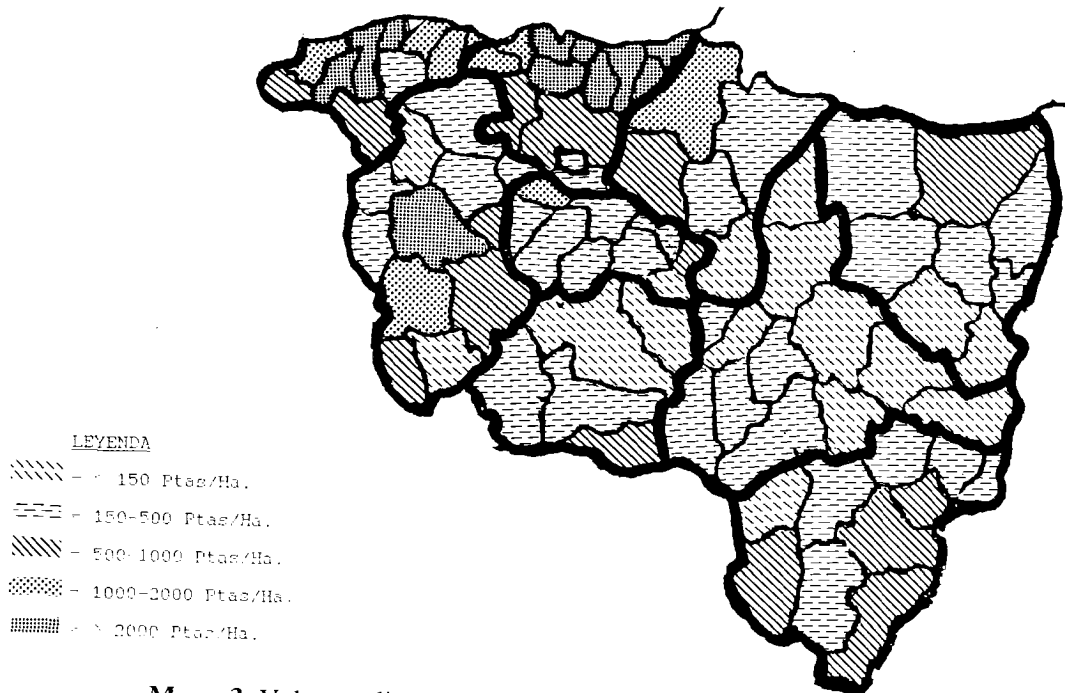
En términos globales, Navarra, con un 32% de la propiedad inscrita, aparece como una de las provincias donde la práctica del registro de fincas, tanto rústicas como urbanas, es menor. Tan sólo Teruel, Soria y Santander ofrecen índices de inscripción más bajos, mientras las dos provincias que están iniciando un proceso más intenso de industrialización y formación de capital, Vizcaya y Guipúzcoa, representan los valores más altos. Por otra parte, las diferencias por partidos dentro de la misma provincia son muy acusadas. Las merindades de Estella y Aoiz se sitúan por debajo de la media provincial, correspondiendo a Tafalla y Pamplona, y en menor medida Tudela, los mayores índices de inscripción, homologables a los de Álava, Huesca, Zaragoza, Logroño o Burgos.

Otro aspecto, el de la desaparición de propietarios originales desde 1863 por transmisión en herencia, venta, etc., de sus propiedades, —es decir, la movilidad en las transmisiones de propiedad— presenta mayores problemas, como se ha hecho notar. La mayor continuidad se observa en dominios tan distintos como Navarra o Guipúzcoa y Soria o Burgos, mientras el caso contrario se observa en Vizcaya, Álava, Huesca y Teruel. Dentro de Navarra, es su mitad occidental, los partidos de Estella y Pamplona, la que ofrece una continuidad muy homogénea, frente a los cambios, tampoco excesivos, observables en el sur y este. Con todo, los datos referidos al número de propietarios resultan, como se observa en la columna H, de escasa credibilidad.

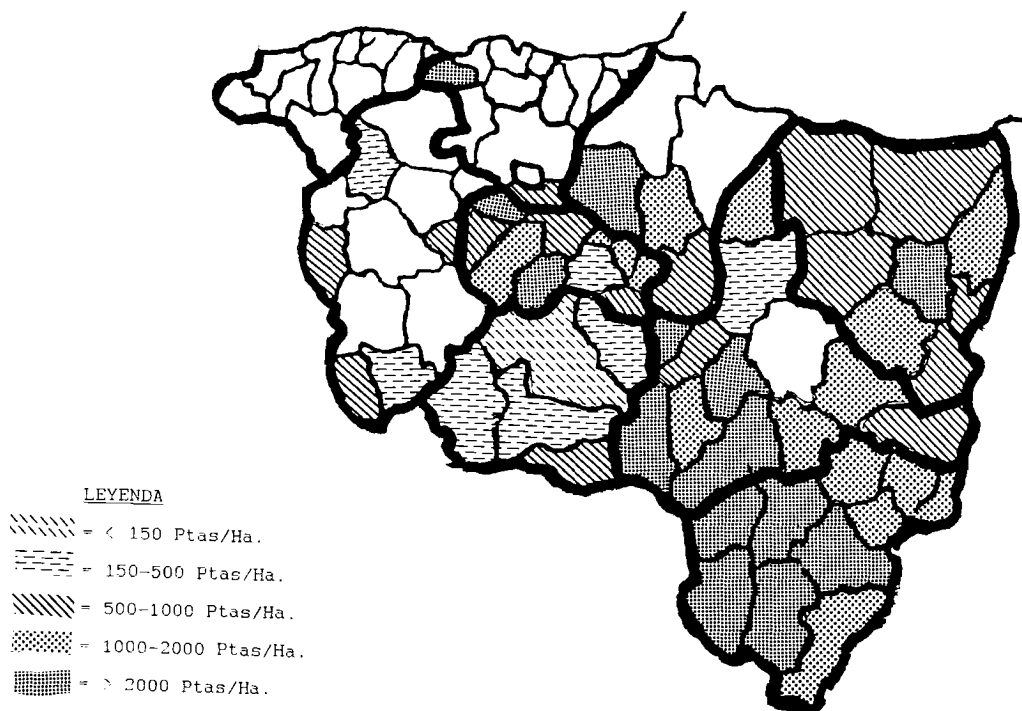
El uso de los datos de estadística agrícola depende estrechamente de la representatividad muestral que le confiere el grado de inscripción. Sin perder de vista ese carácter muestral, puede usarse los datos para estudiar —como se hace en el mapa 1 en lo que se refiere al regadío— los usos del suelo agrario con un criterio geográfico.

Aporta asimismo datos acerca del valor medio de los distintos usos del suelo, aunque se trata éste de un tema más resbaladizo. No se debe tanto al problema de la representatividad, cuanto a que corremos el riesgo de equiparar unidades de muy distinto carácter. Aquí sin duda la calidad de las tierras, incluso dentro de un mismo municipio, su proximidad a la aldea, su configuración parcelaria y otros elementos físicos determinan precios muy variables. Por ende, la ocultación de valores para ahorrar pagos en el Registro pueden contribuir a un sesgo excesivo en las cifras. En los mapas 2 y 3 se ensaya una ubicación de los precios de las tierras de cereal en las regiones escogidas, notándose los niveles más bajos en las comarcas centrales del Ebro y en la Meseta castellana, mientras en la cornisa cantábrica se alcanzan los más altos precios de la tierra. En ello influirían una multitud de factores, como los citados caracteres físicos de los precios, la demanda de tierra por parte de sectores campesinos o urbanos, la posibilidad de satisfacer esa demanda mediante superficies de reserva susceptibles de cultivo y de acceso relativamente libre —como los comunales concejiles—, o el grado de exención de cargas, hipotecarias o no, de la propiedad.

Mapa 2. Valor medio en ptas. de la Hectárea de cereal de secano



Mapa 3. Valor medio en ptas. de la Hectárea de cereal de regadío



Sobre este último aspecto, aportan las “Memorias y Estados” datos muy valiosos, aunque no exentos también de problemas. En no pocos casos la anulación de las cargas no llegaría a hacerse por el coste económico adicional que suponía.

Cuadro 2. Gravámenes e hipotecas que pesan sobre la propiedad en 1886

Partidos	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Aoiz	5	10	8.471	1.265	1	15.000	0	178,4	200,0
Estella	75	60	5.232	4.031	1	6.730	100	202,7	144,7
Pamplona	50	60	4.000	14.253	0	0	-	316,7	176,6
Tafalla	30	20	-	1.700	0	0	-	51,1	41,6
Tudela	10	6	1.010	5.075	0	0	-	246,5	129,1
Conjunto Navarra	36,4	32,5	18.713	26.323	2	21.730	31	208,7	148,1
Álava	9,5	4,7	1.473	4.092	0	0	-	52	59,9
Guipúzcoa	42,3	45,4	3.788	18.848	2	41.400	0	521,5	124,5
Vizcaya	35	20,7	18.035	41.027	6	501.000	0	1290,5	250,6
Zaragoza	16,8	20,3	5.078	13.016	20	883.393	25	50,9	43,6
Huesca	42	32,5	2.885	43.579	7	695.650	100	171,1	182,1
Teruel	21,3	23,2	1.413	8.208	6	141.075	100	45,4	39,8
Logroño	8,1	11,8	5.625	10.497	4	41.000	39	50,6	88,8
Soria	12,2	10,5	1.449	4.645	0	0	-	29,9	40,2
Burgos	11,1	12	20.982	21.923	5	58.500	100	46,3	126,7
Santander	10,2	15,7	5.840	11.167	4	137.000	0	68,1	69,6

Columnas: A. Porcentaje de fincas rústicas gravadas con cargas no hipotecarias: censos, usufructos, servidumbres, etc.

B. Idem, fincas urbanas.

C. Importe total aproximado de las hipotecas de la antigua Contaduría no canceladas ni trasladadas a los libros modernos y que se consideran subsistentes (en miles de ptas.).

D. Importe total aproximado de las hipotecas del Registro Moderno no canceladas (en miles de ptas.).

E. Nº de préstamos del Banco Hipotecario desde 1873.

F. Importe en ptas. de los capitales prestados por el Banco Hipotecario desde 1873 a 1886.

G. Porcentaje de los préstamos del BH sobre fincas rústicas.

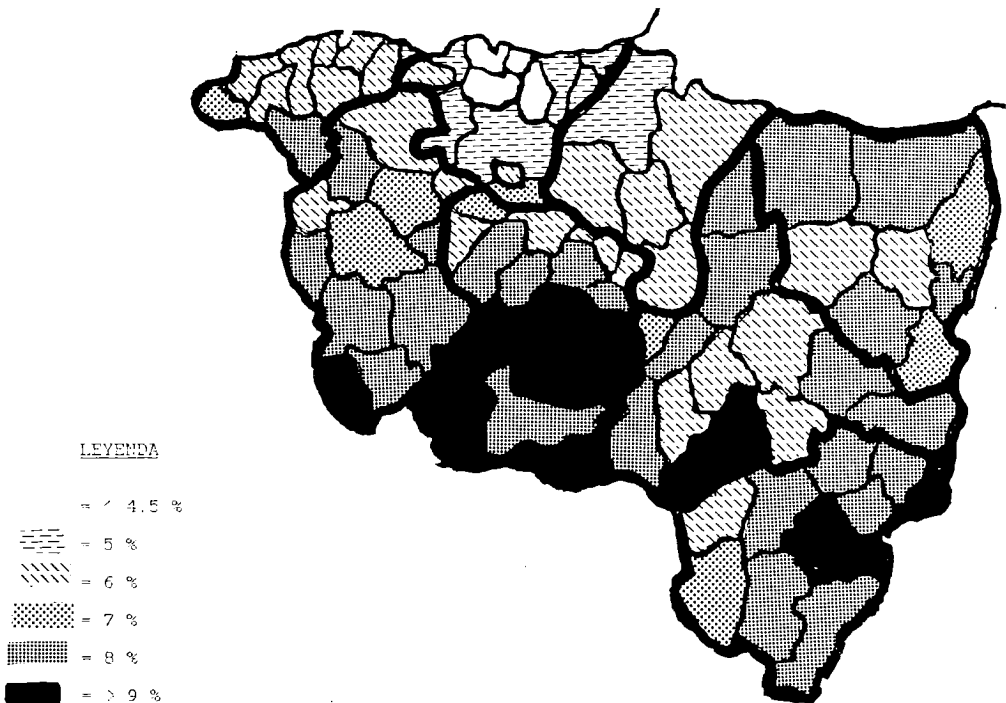
H. Importe de hipotecas antiguas y modernas por finca.

I. Importe de hipotecas por habitante.

Si a pesar de todo les concedemos una cierta validez a las cifras obtenemos un panorama con ciertas uniformidades geográficas. La importancia de los gravámenes no hipotecarios sobre la propiedad se concentra en los partidos de Estella y Pamplona, y a nivel provincial en Navarra, Guipúzcoa, Vizcaya y Huesca. El volumen de las hipotecas antiguas — anteriores

a 1863— es especialmente importante en Navarra (su mitad norte), Vizcaya y Burgos. El peso de las hipotecas del Registro moderno se concentra nuevamente en Vizcaya, Huesca, Navarra y Burgos. En términos relativos, tanto respecto al número de fincas inscritas como al número de habitantes, el peso recae abrumadoramente sobre las provincias vascas, principalmente Vizcaya, y a mayor distancia, Guipúzcoa y Navarra, junto con Huesca. Por el contrario son las provincias de Soria y Teruel, seguidas de lejos por Zaragoza, Álava y Logroño, aquellas en las que encontramos un menor movimiento de capitales privados en torno a la propiedad. El hecho de no distinguir suficientemente el carácter rústico o urbano de estas hipotecas impide delimitar mejor su significado, lo que sería de especial utilidad en el caso vizcaíno. Un elemento a tener en cuenta para explicar tanto el origen como los efectos de este nivel de imposición sobre la propiedad se encuentra en los intereses usuales exigidos en los préstamos hipotecarios, que oscilan desde el 4 ó 4,5% anual de Vergara, Durango, Marquina y Guernica, hasta el 9 y 10% anual de Roa, Daroca, Aliaga, Valderrobres y Soria (v. mapa 4).

Mapa 4: Interés anual medio en los préstamos hipotecarios (%)



El último aspecto al que haré referencia es al escaso arraigo del crédito moderno, representado por el Banco Hipotecario Nacional. Desde su fundación en 1873, no había realizado en Navarra más que dos préstamos en Aoiz y en Estella, en ambos casos de escasa cuantía. Ausente del resto de los partidos, y de provincias como Álava y Soria, se limitaba

a préstamos sobre propiedades urbanas en Vizcaya, Guipúzcoa y Santander. Tan sólo en Aragón se registran préstamos de carácter agrario de mayor entidad, aunque muy lejos de los representado por otros tipos de crédito inmobiliario. No sin razón señalaba Celso Jaén en 1894 que dicho banco “resulta, en el terreno de la práctica, como si existiera, tanto por las enormes dificultades que hay que vencer para ponerse en condiciones de encontrar su concurso, como porque resulta dedicado casi exclusivamente a la protección de los grandes propietarios”³.

Así no es de extrañar la persistencia de modalidades de crédito como la venta en carta de gracia, que encontraba entre los registradores fervorosas adhesiones y furiosos detractores. Los primeros aducían que era la única forma con que las pequeñas fortunas podían utilizar el crédito territorial, sin perjuicio para ninguna de las partes. Para el prestamista suponía una garantía efectiva del capital prestado, al poder disponer, una vez firmada la escritura y desembolsado el dinero, de las fincas hipotecadas como dueño absoluto. Para el acreedor ofrecería la posibilidad de ensanchar su crédito real, sin consolidar el dominio a favor del comprador. Los detractores incidían en el carácter usurario del contrato, en las irregularidades que lo acompañaban y en los efectos de enriquecimiento de fortunas sin escrúpulos y ruina de patrimonios campesinos. A los altos intereses exigidos unían la depreciación que sufrían las fincas en su venta desde un 25 hasta un 80%, para caracterizarlo como un acto de “irritante despojo”⁴.

En suma, nos encontramos ante un documento valioso, pero que ha de ser manejado con suficientes reservas. La confección de una nueva serie de resúmenes —elaborados siguiendo el modelo de 1889— por la Dirección General de Registros apenas un cuarto de siglo más tarde, ofrece un buen campo para un análisis comparativo. No obstante, resultaría más útil localizar en el Archivo del Ministerio de Justicia o en las respectivas Audiencias los originales que permitieron la elaboración de las estadísticas. No obstante, si el interés del investigador es el de un análisis más detallado y complejo, el recurso a los mismos Registros, pese a las dificultades de acceso que presentan, es ineludible.

NOTAS

1. Varela Ortega, José, “Datos sobre la estructura de la propiedad agraria en la España de finales del XIX”, en *Agricultura y Sociedad*, núm. 8, julio-septiembre de 1978. Las provincias seleccionadas por el autor, que reproduce tan sólo las estadísticas, no así las memorias, son La Coruña, Badajoz, Palencia, Valencia y Andalucía Occidental (Granada, Jaén, Cádiz, Córdoba, Huelva y Sevilla).
2. Los Registros de la propiedad inmobiliaria fueron creados por la Ley de Hipotecas de 1861, viniendo a sustituir a las antiguas Contadurías de Hipotecas, establecidas por la Real Pragmática de 1768, aunque vigentes en Navarra tan sólo desde el 19 de mayo de 1817. Estas últimas fueron asumidas por los nuevos Registros hasta que en 1957 pasaron a enriquecer los respectivos Archivos Históricos Provinciales.
3. Jaén, Celso, *Memoria sobre la tierra labrantía y el trabajo agrícola en la provincia de Navarra*, Madrid, Ministerio de Agricultura, 1904.
4. Memoria de la Audiencia de Burgos, en *Memorias y Estados de los Registradores de la Propiedad*, Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia, 1889, pp. 16-17.

AUDIENCIA DE PAMPLONA

Artículos 4º, 5º, 6º, 7º, 8º y 9º

Cultivos. Valor. Tendencia de la propiedad. Ocultación. Colonato

El terreno que comprende el territorio de esta Audiencia es accidentado y montañoso, pero no puede calificarse de productivo ó improductivo, pues á causa de la elevación del suelo y su proximidad al mar, son frecuentes las lluvias que le fertilizan, razón por la cual la parte improductiva es muy pequeña, hallándose limitada á lo más elevado de los montes, y aun en algunas de estas alturas nace hierba suficiente para pasto del ganado, y argoma, que es aliaga de Castilla y que se emplea como abono y combustible. Por esa misma causa y la humedad constante de la zona, no es posible tampoco clasificar dicho terreno en de secano y de regadío, porque el número de los de esta clase es tan reducido que no llega por término medio al 1 por 100, y en su mayor parte consiste en algunos prados para pastos y huertas en las cercanías de las poblaciones, encontrándose partidos como los de la provincia de Guipúzcoa en donde todos los terrenos son de secano.

De los datos recibidos se puede calcular que en general el 45 por 100 de los terrenos producen cereales y el 55 por 100 restante se distribuye en montazgo con helechos, castañares, robles, hayas y encinas, viñedos, prados para pastos y olivares, por el orden de su importancia. En Pamplona, por la proximidad á Francia y la gran extracción de vinos, hay tendencia, y también en Vergara, á sustituir toda la parte del actual montazgo por viñas; en Azpeitia abundan más los montes, hasta formar un 60 por 100 de su existencia, y en Tudela, en cambio, el 70 por 100 de aquel terreno está formado de viñedos.

Esta variedad que se observa en la producción y en el cultivo, determina, como es natural, cierta alteración en el valor de las tierras: y aunque algunos de los Registradores informantes no dicen nada respecto de este punto en sus Memorias remitiéndose sin otro comentario á los estados, sin embargo, de los datos y observaciones suministrados por los demás, aparece que en el partido de Pamplona, la hectárea de terreno dedicada á cereales vale generalmente 1.000 pesetas, alcanzando por excepción las del término de Vera y Vega de Bidasoa el precio de 10.000; que la hectárea de huertas y prados se valúa en 3.850 y 1.130 pesetas respectivamente; la viña se aprecia en 1.700, y la del helecho y castaño está valorada en 450. En el partido de Aoiz los precios son mucho más reducidos, pues la hectárea de cereales sólo vale 250 pesetas, 500 la de viña, 300 la de olivar y 1.250 la de pastos y huerta. En Estella fluctúa el valor entre 400 y 1.000 pesetas la hectárea de secano, y 1.500 á 7.000 la de regadío; en Tudela, el precio de las primeras es de 160 pesetas, y el de las segundas, de 970; la de viña, de 370 á 970; la de olivar, de 55 á 1.204; la de pastos, de 27 á 110, y la de huerta 3.900. Por último, en Azpeitia, el minimum de la hectárea de cereales es de 1.700 pesetas y el precio mayor lo alcanza en la Vega de Zarauz, en donde llega hasta el extraordinario valor de 57.000 pesetas.

La tendencia de la propiedad inmueble en los distintos partidos de esta Audiencia, por lo que se desprende de las observaciones hechas en los Registradores, varía notablemente, pues mientras en algunos de aquellos aumenta el valor de la propiedad, en otros va disminuyendo de un modo considerable, debido á las causas que se expresan por dichos

funcionarios y que es preciso apuntar ligeramente reseñando uno por uno los citados partidos.

En Pamplona, como regla general, progresa considerablemente el valor de la propiedad, siendo las causas principales las venturas y beneficios de la paz, el comercio y tratados con Francia, las muchas vías de comunicación y el interés módico de los préstamos hipotecarios. En Estella también la propiedad inmueble adquiere mayor valor, porque afortunadamente han cesado las malas cosechas de sus campos, y además por la bienhechora tranquilidad de que se goza. En San Sebastián ha tenido en cinco años un aumento la propiedad rústica y la urbana de un 5 á un 100, sobre todo en la capital, por sus condiciones de población fronteriza y punto de veraneo, así como en la mayoría de los pueblos del partido que son costeros del Cantábrico, y además porque las contribuciones é impuestos de derechos reales se pagan por la Diputación provincial, evitándose de este modo las trabas que para la transmisión de bienes existen en el resto de la Península. La propiedad rústica se desarrolla en Vergara por la disposición de sus propietarios no cultivadores á enajenarla, creyendo más productivo su precio en venta empleándolo en otros negocios y por el afán de adquirirla que tienen los colonos, por el móvil de que las fincas no salgan de la familia, que de generación en generación vienen labrándola. En cambio, en este partido la riqueza urbana disminuye, sobre todo en los pueblos pequeños, por ser notoriamente de menor producto que la destinada á la agricultura. En Aoiz ha perdido la propiedad un 25 por 100 de su valor, debido á la poca estimación que allí tiene, al aumento de las contribuciones, á la falta de productos por sequías, granizos y lluvias continuadas, y por la mucha oferta y poca demanda. Las malas cosechas de vino, sobre todo de tres años á esta parte, son la causa de que en Tafalla se note también disminución en la propiedad. En Tudela ha sufrido la baja de un 25 por 100 desde 1885 principalmente por la falta de numerario para realzar la compra de fincas, el escaso precio que tienen los cereales y la dificultad de exportación de los vinos y aceites, aparte del aumento sucesivo de las contribuciones. Del propio modo en el partido de Azpeitia, hace notar el Registrador informante cierta disminución de la propiedad en renta, en particular el arbolado, que es la mayor riqueza de aquel país, por haber cesado el carboneo, que surtía las ferrierías y otras industrias análogas, desde que se establecieron las grandes fábricas de Bilbao, obligando á emigrar á los obreros y quedando sin cuidar esta clase de plantaciones, que son parte integrante de los caseríos en los cuales se cultivan además, aunque en menor escala, otros frutos. También es causa de la baja que se lamenta la falta de exportación del ganado vacuno, pero todos estos inconvenientes son transitorios, pues se empiezan á roturar gran parte de las tierras para cereales. En Tolosa la propiedad se encuentra despreciada y nadie la demanda, porque pesan sobre ella muchísimos gravámenes, según detalladamente manifiesta en su informe el Registrador de este partido.

En cuanto á la ocultación de valores, puede afirmarse que no existe en estas provincias sin duda alguna, por no regir en ellas la Ley del Timbre, ni el impuesto de derechos reales; pues aunque tres de los informantes declaran haber alguna en sus respectivos partidos, la consideran pequeña y limitada á los expedientes posesorios de menor cuantía, con objeto de obtener economía en los honorarios del Registrador.

El sistema de explotar las fincas rústicas, que en el distrito de que se trata se llaman *pertenecidos de bienes*, por estar unidos á la casa que las da nombre y sirve de morada al dueño ó colono, es diferente según los distintos partidos, pues en Pamplona y Tafalla se puede

calcular que el 80 por 100 de los propietarios cultivan por sí mismos las expresadas fincas; en Tudela y San Sebastián, el 50 por 100 se labran por sus dueños y el otro 50 por 100 por colonos; en Azpeitia y Vergara, sólo el 16 por 100 cultivan los propietarios, y en Tolosa son por lo general colonos; verificándose los arriendos de ordinario por documento privado, algunas veces verbalmente, y en raras ocasiones por escrituras públicas que nunca se inscriben.

Artículo 10

Cargas.—Casi todas las fincas, tanto rústicas como urbanas, que resultan gravadas en el partido de Pamplona (y esto es en la proporción de un 50 y 60 por 100 respectivamente), lo están con el censo reservativo del derecho común, que en Navarra se conoce con el nombre de *recompensativo*, y los réditos que se satisfacen nunca suelen pasar del 5 por 100; pero, según el Registrador de dicho partido, la propiedad aparece con más cargas de las que realmente tiene; porque antes ocurría con frecuencia que se afectaba á dicho censo, no sólo la finca vendida (que notoriamente era bastante), sino otras más; y algunos pueblos, al formar cantidades á préstamo ó á censo, hipotecaban los bienes de todos los vecinos, por lo cual es indudable que estos gravámenes no son dignos de mención ni tampoco tienen realidad jurídica y efecto en los Tribunales.

Según manifiesta el Registrador de Aoiz, en vista de lo que consta en los asientos de la antigua Contaduría y cargas del Registro moderno, el 25 por 100 de la propiedad de aquel partido se halla gravada con mal llamados censos, que de hecho están cancelados, y que no deben ser considerados como tales, sino como simples préstamos con interés, que no excede del 3 por 100, y garantidos con hipoteca voluntaria. También en Estella el 75 por 100 de las fincas rústicas y el 60 por 100 de las urbanas, tienen sobre sí diversos préstamos bajo la forma de censos consignativos, servidumbres y usufructos forales. En el partido de Tafalla los censos son en número superior al de otras localidades, y casi todos pertenecen a la clase de reservativos, con la particularidad de que en su mayoría son declarados por los propietarios en las donaciones como carga de todas las fincas que inventarían, sin decir si alguna es libre; razón por la cual aparece la propiedad más gravada de lo que realmente está. Censos é hipotecas son las cargas que pesan sobre la propiedad en Tudela, siendo los primeros la mitad de los inscritos en el Registro antiguo, y llamando la atención que no se inscriba ningún usufructo cuando lo tiene, por fuero del país, el cónyuge sobreviviente. Aunque en San Sebastián están los bienes inmuebles bastante gravados (más aún en los pueblos que en la capital, con simples censos u obligaciones, no puede decirse que éstas constituyan verdaderas hipotecas, y por sus defectos de inscripción no producen otra cosa que acciones personales; pero, sin embargo, á juicio del Registrador informante, sería conveniente dar facilidades para librar la propiedad de estas trabas, respetando los derechos adquiridos. En Azpeitia, la proporción es de un 25 y un 30 por 100 respectivamente, según se trate de fincas rústicas ó urbanas, y por regla general cada una se encuentra gravada con varias cargas, que en su mayoría son censos consignativos pertenecientes al Estado, que datan del siglo XVIII y que lentamente se van redimiendo. Los otros gravámenes consisten en pensiones, usufructos, enfiteusis y censos reservativos, y especialmente al llamado de *villa*, que es con el que gravaba cada Ayuntamiento todas las fincas del término municipal cuando tomaba algún préstamo; y con simples obligaciones, en las cuales era muy frecuente que al otorgarse las escrituras,

quedasen afectas las fincas, no sólo del que contrataba, sino también de los parientes y amigos que concurrían al acto. Estas cargas son hoy más aparentes que reales, porque los obligados no han sido tan puntuales como los imponentes para cancelar sus obligaciones, apareciendo, por tanto, vigentes multitud de gravámenes, de los cuales ni siquiera tienen noticia los propietarios hasta que por cualquier circunstancia los conocen en la oficina del Registro. Además, también ha contribuido de un modo extraordinario á que aparezcan todavía como existentes muchas cargas ya extinguidas, la manera de transmitir la propiedad en familias. Lo es aún ahora, pero antes con mayor frecuencia era costumbre tradicional en el país dejar todos los bienes de la casa á un hijo y hacer señalamiento de legítimas á los demás, resultando de ello que todos los gravámenes quedaban á cargo del hijo favorecido, el cual, al satisfacer á sus hermanos las legítimas correspondientes, lo hacían exentas de cargas, pagando él los réditos devengados; y como ya esas fincas pasaban en concepto de libres, diseminadas de generación en generación, sucedía que aun cuando se redimieran, no llegaban nunca á cancelarse en el Registro. Esta multitud de gravámenes producen, como consecuencia lógica, gran depreciación en la propiedad, porque coloca á los propietarios en la imposibilidad de valerse de sus fincas, ni para garantía ni para venta, resultando de ello que una gran masa de riqueza territorial en aquel partido se halla completamente estancada, influyendo de un modo lamentable en la contratación. Por esta causa el Registrador llama la atención para que se busquen los medios de cortar estos funestos resultados, y hace mención de las declaraciones de la Dirección general, según las cuales, ni se puede emplear para la liberación los expedientes de la Ley Hipotecaria, ni alegar ante los Tribunales la prescripción, porque no puede justificarse la acción probando un hecho afirmativo del que arranque el término de aquélla, y en estos casos la prueba que se hace es siempre negativa. En el partido de Vergara, la situación de la propiedad respecto á gravámenes es buena, porque los que existen no son permanentes y de naturaleza censal procedente de antiguas desmembraciones dominicales, estimando el funcionario que informa que se hallan canceladas casi todas las cargas que proceden del Registro antiguo, ya por el lapso del tiempo, ya por estar redimidos, aunque de ello no se haya tomado razón por abandono de los interesados. Finalmente, todos los Registradores convienen en que ahora no se constituyen censos y los anteriores no ofrecen las particularidades del canon, laudemio, comiso y demás derechos anejos á ellos.

Artículo 11

Herencias.— Por lo que se refiere á la inscripción de fincas adquiridas por sucesión, son distintos los datos remitidos por los Registradores del territorio que comprende esta Audiencia. Así se nota que en Pamplona, Aoiz, Tafalla y Tolosa, son poco frecuentes dichas inscripciones, bien sea por causa de testamento ó por declaración judicial de abintestato: pues lo que constituye costumbre general es el otorgamiento de capitulaciones matrimoniales ó donaciones universales por razón de matrimonio, en las que se dispone quiénes han de suceder en los bienes donados, y claro es que de este modo ni donantes ni donatarios necesitan estar, y si muriesen abintestato se sabe ya quién es el heredero. Aunque en Estella suele haber sucesión testada é intestada, lo usual es también las capitulaciones matrimoniales; existiendo, por tanto, en este partido, las mismas causas que en los anteriormente relacionados, para que sean muy pocas las inscripciones por herencia. En Tudela no se conocen esas capitulaciones; pero á pesar de esto, son menos frecuentes de lo que debieran ser las

inscripciones citadas, por falta casi siempre de títulos del causante, por la facilidad de las informaciones posesorias, evitando de esta suerte los consiguientes gastos de la declaración judicial y por las cargas, reversiones y limitaciones que los testadores pueden imponer á todos los herederos en uso de la libertad de testar que existe en Navarra. De las fincas inscritas por herencia, el 90 por 100 corresponde á la testada y el 10 por 100 á la intestada. En Azpeitia, el 40 por 100 de las fincas inscritas, lo son á virtud de título hereditario, y de ese tanto por ciento, el 65 corresponde á la testada y el 35 á la intestada, siendo en este partido muy pocas las capitulaciones matrimoniales. La inscripción en el Registro de Vergara es más usual por causa de testamento que por virtud de declaración judicial de abintestato, y esto sucede, sin duda alguna, por el afán que existe de evitar á todo trance los gastos que dicha declaración ocasiona. En San Sebastián hay sucesión testada é intestada en igual proporción, pero lo que se deduce de las manifestaciones hechas por el Registrador de dicho partido, no llegan á verificarse las particiones por ningún concepto, supliendo luego los interesados esa falta con las informaciones posesorias.

Artículo 12

Propiedad urbana.— La importancia que esta clase de propiedad alcanza en las diversas poblaciones de que se compone el territorio de esta Audiencia, tiene forzosamente que ser también distinta, según se trate de capital ó de pueblo, porque las necesidades crecientes de la vida moderna así lo exigen, y es natural que no sea lo mismo en uno que en otro sitio. Claro es, por lo tanto, que si se examina el partido de Pamplona, ha de encontrarse que en esta ciudad y en Puente la Reina y Vera la propiedad referida aparece con algún desarrollo, y que sobre todo en la capital la mayoría de las casas se encuentran dedicadas al inquilinato, mientras que en los demás pueblos son muy pocas las que dejan de estar habitadas por sus dueños. Si de este partido se pasa al de Aoiz, se hallará como consecuencia lógica que la propiedad urbana no puede tener importancia alguna por la calidad de las poblaciones de que consta; y si se quiere averiguar lo que sucede en Estella, Tafalla y Tudela, sólo puede verse propiedad de alguna consideración en las cabezas de partido, y cuando más en otros pueblos como Lodosa y Viana, encontrando que un 60 por 100 de las casas está destinado al arriendo. San Sebastián, como se ha expuesto ya anteriormente, es una población veraniega y de condiciones especialísimas por la posición fronteriza que ocupa; así es que no debe extrañar el grande impulso que ha tomado allí la propiedad urbana; lo mismo que sucede en Irún por las causas referidas, y tampoco es raro que la mayor parte de estos inmuebles se dediquen al inquilinato, porque con circunstancias tales se logra una renta muy superior á la que se obtiene en otras provincias. Los habitantes del partido de Azpeitia viven diseminados en los caseríos de su propiedad y los que residen en las poblaciones también son dueños del piso que ocupan; por consiguiente, es inútil que se busque gran desarrollo en la propiedad urbana en este partido; lo mismo que sucede en Vergara, en donde únicamente en los centros de población pueden encontrarse casas dispuestas para ser alquiladas.

Artículo 13

Capitulaciones matrimoniales.— En todos los partidos judiciales de ambas provincias de Navarra y Guipúzcoa, excepto en Tudela y San Sebastián, existe la costumbre de otorgar

capitulaciones matrimoniales, que entre otras cuestiones de dominio y transmisión de bienes, objeto de la donación *propter nuptias*, dejan resuelta la de llamamientos á la sucesión, no sólo de lo donado á los esposos ó aportados por ellos, sino también de los gananciales. Todos estos contratos son iguales, pero se hace preciso llamar la atención acerca de los celebrados en Pamplona y Aoiz, por presentar alguna diferencia.

Según el Registrador de Pamplona, los pactos más en uso en esas capitulaciones son: que uno de los hijos de los nuevos cónyuges herede la casa y bienes donados, y á los demás se les señalen dotaciones sin precisa igualdad, quedando facultados para el nombramiento de aquél y señalamiento de éstas los cónyuges donatarios, el sobreviviente ó dos parientes más cercanos de ambas líneas, con tercero en discordia. Si los donatarios fallecen sin hijos, ó éstos mueren abintestato, dichos donatarios podrán disponer de cierta suma, y el resto de los bienes va á los hermanos de aquellos, que como herederos sustitutos se nombran ó se pacta su reversión á los donantes, y en su defecto á los parientes troncales, para que hagan nuevo nombramiento de heredero que suceda en la casa y su *pertenecido de bienes*, que la donación se entiende siempre irrevocable, algunas veces se extiende á los bienes futuros, y se reservan los donantes el usufructo y administración de los bienes donados, lo que envuelve el convenio de vivir juntos con los donatarios, previendo el caso de separación y discordia para que uno y otro se verifique sin disgustos ni quebranto de intereses; y aunque en este caso son diferentes los pactos que para ellos se establecen, siempre se considera irrevocable la donación por lo que tiene de contrato.

En Aoiz es muy usual el otorgamiento de tales capitulaciones, y del detenido informe que acerca de este extremo emite el Registrador de aquel partido, se deduce que los pactos más comunes de las mismas son los siguientes: primero, que los donantes, además del usufructo y administración de lo donado, y aun del dote del otro cónyuge, se reservan lo que es costumbre llamar el *montamiento de sus entierros y funerales* y cierta suma para disponer de ella en vida ó al fallecer, recayendo este derecho, si uno no lo utiliza, en el sobreviviente, y si éste tampoco, se refunde todo en la donación; segundo, que uno de los hijos deberá suceder en los bienes donados, dote del padre ó madre y demás bienes que adquieran, haciéndose la elección de heredero por los donantes y donatarios juntos ó por cualquiera que de ellos sobreviva, y á los demás se les señalarán sus dotes ó legítimas, á unos más y á otros menos, según fuese su voluntad, y por fallecimiento de los donadores y donatarios sin practicar dicha elección y señalamiento, hayan de entrar á verificar lo uno y lo otro los dos parientes varones más próximos de los desposados, uno de cada parte, y tercero elegido por éstos en caso de discordia, y hayan de pasar precisamente por lo que la mayoría de los tres determine, sin derecho á reclamaciones de ninguna especie, pero sin que tampoco se entienda que este llamamiento á los hijos envuelve prohibición de enajenar, pues no obstante él, podrán los padres, de acuerdo con los donantes, en vida de éstos, y después por sí solos, vender, permutar y gravar los referidos bienes por motivo de necesidad ó de conveniencia; tercero, que si la persona donataria falleciere sin sucesión de su actual matrimonio ó de otro que contraiga, ó dejándola faltase ésta en la impubertad ó después sin sucesión legítima, quedará rescindida la donación y tornarán los bienes á los donantes, á fin de que éstos ó el sobreviviente vuelvan á hacer nueva elección de heredero, en favor de uno de los demás hermanos de la desposada ó hijos de los mismos, y á falta de hermanos y descendientes en el pariente troncal más próximo; mas si al llegar ese caso hubieren fallecido dichos donantes

y el donatario no hubiere hecha la elección de heredero guardando el orden establecido, lo verificarán los dos parientes varones más próximos de los expresados donantes, pero sin perjuicio del usufructo foral, que corresponderá al cónyuge sobreviviente, si lo hubiere; cuarto, que si se disolviese dicho matrimonio por fallecimiento del donatario, el sobreviviente tendrá derecho, con arreglo á la legislación de aquella provincia, á usufructar la casa y bienes donados al mismo, conservando su vuidedad y recibiendo el correspondiente inventario durante el término que prescribe dicha legislación; que si para atender á la educación y crianza de los hijos que queden y á la conservación de los bienes fuese necesario un nuevo matrimonio, ha de contraerlo, para no perder el usufructo, con persona que tenga la aprobación de los donantes, del que de ellos sobreviva ó de dos parientes más próximos de la donataria, los que adoptarán las precauciones necesarias, así para la conservación de los bienes como para el alimento y educación de los menores, frutos de la pensión y reserva de sus preferentes derechos como hijos del primer matrimonio, pactándose lo que se crea conveniente (que éstos respetarán) para los que nazcan del segundo; pero si el donatario sobreviviente, por contraer matrimonio ó por otra causa, sale de la casa, renunciando el usufructo, llevará consigo toda su aportación dotal en los plazos y especies que la hubiere traído, juntamente con sus gananciales; y si hubiere hijos, llevará también, de dos y tres, uno; de cuatro y cinco, dos, y en esta proporción, si más hubiere, para criarlos y educarlos á sus expensas sin responsabilidad alguna de parte de la cosa.

Artículos 14 y 15

Hipotecas. — Ventas á carta de gracia. — Banco Hipotecario. — Entre los datos que más importa conocer referentes á los gravámenes que pesan sobre la propiedad inmueble, merecen, sin duda alguna, preferente atención aquellos que se relacionan con las hipotecas y su interés anual, porque de ellos pueden sacarse provechosas enseñanzas para el mayor desarrollo del crédito, que es en el día un poderoso auxiliar de la agricultura.

De todos los que se contienen en los informes emitidos por los Registradores de esta Audiencia, resulta que en el partido de Pamplona importan cuatro millones de pesetas las hipotecas existentes en el antiguo Registro sin haber sido canceladas ni trasladadas al nuevo, doce millones de pesetas en hipotecas voluntarias, y dos próximamente en legales son las que aparecen sin cancelar en el Registro moderno, calculándose que el 95 por 100 de lo hipotecado en el último trienio en las grandes poblaciones son fincas urbanas, mientras que en las pequeñas ese 95 por 100 es en fincas rústicas, notándose además que responden al pago de cada hipoteca todos los bienes del deudor como aumento de garantía, y para los réditos anuales la casa solariega. El interés, por punto general, es el 5 por 100, pues hay abundancia de dinero y tiene gran estimación la propiedad que asegura el reintegro. En Aoiz, las hipotecas existentes en el antiguo Registro y no canceladas ni trasladadas al nuevo, ascienden á un valor de 8.470.000 pesetas, y las inscritas en el moderno y no canceladas, lo mismo legales que voluntarias, suman la cifra de 1.164.000 pesetas. En el último trienio, la proporción de lo hipotecado es la de un 89 por 100, que corresponde á las fincas rústicas, y el 11 por 100 restante á las urbanas, siendo el interés más usual el de 6 por 100 al año. En el partido de Estella, las hipotecas del antiguo Registro no canceladas ni trasladadas al moderno, importan 5.232.310 pesetas, y las legales y voluntarias del nuevo no canceladas, 4.030.969, siendo también el interés anual el de un 6 por 100. Las hipotecas que aparecen

inscritas en el antiguo Registro de Tudela, suman la cantidad 10.010.000 pesetas; las que resultan en el moderno y que no están canceladas, se valúan en 5.232.310 pesetas, y las legales y voluntarias del nuevo no canceladas, 4.030.969, siendo también el interés anual el de un 6 por 100 anual. El Registrador de San Sebastián manifiesta, y es muy digno de tenerse en cuenta, que en aquel partido las hipotecas legales son raras, pues no es costumbre cumplir con lo que previene el art. 117 del Reglamento, refiriéndose, en cuanto á los demás datos, de la propia suerte que los de Tafalla, Vergara y Tolosa, á los estados; y en el de Azpeitia resulta, según dice el funcionario informante, que algunas hipotecas del Registro anterior que se consideran subsistentes, se hallan de hecho canceladas, y que de las constituidas en el último trienio corresponde un 76 por 100 á las fincas rústicas, y un 24 por 100 á las urbanas. En dicho distrito se cancela poco, reconociendo tal vez por origen, los largos plazos concertados en las escrituras de préstamo, las muchas cesiones de crédito con prórroga del tiempo señalado y otras novaciones del contrato que allí se emplean. El interés que de ordinario se satisface es el de un 5 por 100 anual.

Lo mismo que sucede en otras provincias de la Península, también en el territorio de la Audiencia de que se trata, el préstamo toma á veces la forma de compraventa con pacto de retro, y estos contratos, que se celebran en todos sus partidos judiciales, reciben además el nombre de *cartas de gracia*. En Pamplona, generalmente, el término es de cuatro años, y la condición usual conservar el vendedor las fincas en su poder como arrendatario ó colono, puesto que la renta anual estipulada representa el interés del préstamo así convenido. En el partido de Aoiz, el plazo más general para retraer es el de seis años, pero con la condición de que si pasa alguno sin pagar la renta, aunque no haya cumplido el tiempo estipulado, queda irrevocablemente consumada la venta, siendo opinión del Registrador informante que estos contratos envuelven un fondo de inmoralidad y son perjudiciales para los vendedores, que casi nunca retraen y enajenan sus fincas á menor precio del que realmente tienen, resultando, por consiguiente, un verdadero perjuicio para la propiedad. En Estella ofrecen estos contratos la particularidad de que si transcurre sin retraer plazo, que por lo común es de uno á dos años, no se consolida el dominio á favor del comprador, sino que se saca á subasta la finca, y reintegrado éste del préstamo, merced ó interés del arrendamiento y desembolsos que haya podido hacer en mejoras, pasa al deudor la diferencia que resulte de más, ó en caso contrario, se obliga á abonar lo que faltare para cubrir dichas responsabilidades. El término corriente en Tafalla es de dos años, y si transcurre sin satisfacer la renta, por este solo hecho queda consumada la enajenación, lo cual ocurre, por término medio, sólo en un 20 por 100 de los casos. Como los anteriores, también en Tudela se otorgan con el mismo nombre de ventas á *carta de gracia* estos contratos, y el término que se suele estipular es el de tres años; pero aun consumada la venta, siempre retrocede las fincas el comprador ó sus herederos, al deudor ó los suyos en cualquier tiempo, por cuyo motivo el Registrador estima, elogiando tal costumbre, que así no salen las fincas de la familia, que se encuentra garantía segura de reintegro de los capitales y que se evitan á los deudores los gastos y perjuicios de la ejecución, causa esta última tal vez de dichos contratos. En San Sebastián el plazo es de cuatro años, y se observa que se retrae pocas veces, á diferencia del de Azpeitia, en donde por punto general sucede lo contrario.

Por lo expuesto se ve que casi la totalidad de los Registradores del territorio de esta Audiencia convienen en que los referidos contratos se conocen indistintamente con el mismo

nombre de retroventa y cartas de gracia, pero el de Pamplona establece diferencia entre uno y otro calificativo, y añade que antiguamente con frecuencia, y ahora algunas veces, se verifican esas ventas *á carta de gracia*, ó sea con el *pacto de retro perpetuo*; y si bien semejante pacto facilita el derecho de retraer, en el sentido de muchos y dentro del terreno de los buenos principios jurídicos, ese carácter perpetuo es contrario á la naturaleza del contrato de compraventa, no favoreciendo tampoco á la propiedad, porque el dueño que tenga concertada tal estipulación y esté expuesto á quedarse sin su finca cualquier año que no pueda pagar la renta, ni le es fácil aprovechar las ventajas del crédito territorial, ni tampoco tendrán gran afán por introducir en aquélla las mejoras, abonos ó plantaciones que la puedan beneficiar.

Respecto de las anotaciones preventivas ó de embargo, nada dicen los informantes en sus respectivas Memorias, excepción hecha del Registrador de Tolosa, el que hace notar una singularidad que se observa en la práctica de aquel Juzgado, relativa á que cuando en los pleitos ejecutivos y en la vía de apremio se hace la liquidación de cargas de las fincas rematadas, y como éstas son por punto general las mismas y repetidas, el Actuario rebaja el total de la carga de la primera finca y continúa haciendo igual operación con todas las demás; resultando con esto que un solo censo es rebajado en su totalidad tantas veces cuantas son las fincas embargadas; práctica de suyo censurable y que perjudica al acreedor, y más principalmente al deudor, para beneficiar sólo al rematante, máxime si se trata (como suele suceder) de cargas canceladas y no inscritas.

Muy pocas son las operaciones realizadas por el Banco Hipotecario de España en los distintos partidos que comprenden las dos provincias de Navarra y Guipúzcoa: pues los datos que han suministrado los Registradores, aparece que en Aoiz sólo ha realizado un préstamo de 15.000 pesetas sobre fincas urbanas en el año 1882, en Estella otro de 6.730 y en San Sebastián dos operaciones, importantes 41.400 pesetas, también sobre fincas urbanas.

Las causas de esta falta de negocios realizados por dicho Establecimiento de crédito son diversas, á juzgar por las manifestaciones que en sus respectivas Memorias hacen los Registradores informantes. Creen algunos, á semejanza de lo que se ha dicho en anteriores resúmenes, que el aludido Banco no será provechoso al propietario ni á la agricultura, mientras no modere sus exigencias respecto á la titulación, y opinan que debería reformar en este particular sus reglamentos y estatutos, aunque no prestara tan barato ni á tan largo plazo, contentándose con certificaciones de libertad, referente á veinte años, y admitir como título bastante la posesión y la herencia ó legado reciente, aumentando el interés cuando aquélla esté inscrita sin perjudicar todavía á tercero; estimando de igual manera que debe bajar á 500 pesetas las 5.000 que como mínimum fija á sus préstamos, para que la pequeña propiedad, que es la más necesitada de auxilios, no quede excluída de ellos. Otros atribuyen esta carencia de negocios, á la falta de delegados del Banco en los partidos judiciales y á que son poco conocidos los estatutos, y algunos de los funcionarios expresados entienden que dentro de su distrito se encuentra dinero á más módico precio que el del citado Establecimiento.

Artículos 16 y 17

Posesión.— *Obstáculos que se oponen á la titulación.*— *Reformas.*— El estado letra H, formado con sujecion á los datos que ha suministrado el Registro, ofrece para el estudioso

detenidas consideraciones, porque si bien en Guipúzcoa y Navarra no alcanza la posesión las cifras que se ha hecho notar en el resumen de otros territorios de Audiencia, no deja, sin embargo, de tener verdadera importancia, como lo hacen notar, con mayor ó menor amplitud de datos y observaciones, todos los informantes.

El de Pamplona dice que una tercera parte de la pequeña propiedad inscrita, lo es á merced de título posesorio, disminuyendo su proporción en algo menos de la cuarta parte en la grande propiedad; pero cree dicho funcionario que si lo económico y fácil de los expedientes posesorios es el incentivo para acudir á ellos más frecuentemente que a la titulación dominical, no sucedería lo mismo si en esta materia se tuviera siempre en cuenta el espíritu que informa á la Ley Hipotecaria; y en su virtud, propone como reformas urgentes el limitar á los Juzgados de primera instancia el conocimiento y aprobación de esas informaciones, oyendo en ellas, además de los testigos propietarios en el término municipal, á los dueños colindantes; admitir ese medio supletorio, sólo en el caso de verdadera y absoluta carencia de títulos, y derogar el art. 402 de la Ley Hipotecaria en sus párrafos segundo y tercero, cuando el asiento de dominio contrario á lo relacionado sea moderno, así como el 332 del reglamento, en el sentido de prohibir lo que ahora permite. El espíritu de la ley es que la posesión sea la puerta de ingreso en el Registro y su inscripción primera y única, debiendo después de todos los títulos ser solemnes. También entiende el citado funcionario que mientras los catastros y amillaramientos no se reformen, no puede exigirse en justicia que nominativa y expresamente pague la contribución de la finca poseída la persona que trata de inscribirla, debiendo en absoluto exceptuarse á las mujeres casadas, por no figurar casi nunca en aquellos documentos. En el partido de Aoiz, un 25 por 100 de lo que se presenta á inscribir, son títulos posesorios, elevándose esta proporción á un 66 por 100 en el de Estella, siendo la causa, en sentir del Registrador, el que los propietarios sólo acuden á la oficina cuando tienen que celebrar algún contrato sobre sus inmuebles ó derechos reales, pero sin preocuparse antes de formalizar los títulos acreditativos del dominio, y hasta prescindiendo á veces de los que tienen de sus antecesores, por lo que es de necesidad, para evitar estos males, que el hecho posesorio debidamente acreditado sólo sirva para practicar la primera inscripción, quedando exclusivamente reservadas las posteriores á los títulos de dominio. En Tafalla, á pesar de que nada sería más fácil que formar una justa titulación por lo frecuente que son en el partido las capitulaciones matrimoniales, como éstas se contraen y otorgan en documento privado, cuando hay necesidad de vender se acude á los expedientes posesorios, de la propia suerte que en Tudela, en donde, según el informante de dicha oficina, el 27 por 100 de lo inscrito lo está á virtud de semejante título, aun cuando por otra causa, derivada de que el antiguo Registro del partido era sólo de gravámenes, lo que naturalmente dificulta la verdadera titulación.

También en la provincia de Guipúzcoa son frecuentes los expedientes posesorios, indicando el Registrador de San Sebastián, que en su distrito, por el retraimiento que generalmente se observa en practicar operaciones particionales con el fin de economizar sus naturales gastos, tienen las inscripciones de esta clase verdadera importancia por lo común que es el acudir á semejante medio con daño y perjuicio de los verdaderos títulos de dominio. En el partido de Azpeitia, donde como es sabido y consta de los estados, aparece inscrita casi toda la propiedad, puede calcularse que en general y por término medio el 28 por 100 de las inscripciones que se practican deben su origen al medio supletorio de la posesión, lo que

constituye una verdadera dificultad, toda vez que en fuerza de la ley hay necesidad de suspender aquellos y remitir al Juzgado de donde procede copia del asiento existente para que se oiga como es de rigor al interesado en el mismo, siendo esta audiencia hasta imposible en algunos casos, y no pudiendo por consiguiente el Juzgado confirmar ni revocar el auto de aprobación. Para obviar estos males, dice el Registrador del partido debería reformarse el párrafo tercero del art. 402 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de que cuando no fuera dable dicha audiencia, se anunciase por edictos, en la forma que determina el art. 34 de la citada ley, las pretensiones del que insta la posesión, llamando por un término prudencial al que se considerara con derecho á oponerse, y de esta suerte habría mayores garantías para los verdaderos dueños, y que se reformase además el art. 396, declarando en su lugar obligatoria en todo caso la inscripción de los títulos en el Registro. De la propia suerte en la oficina de Tolosa están en mayor número las inscripciones de posesión que las de dominio, con la singularidad de que el Registrador informante lo atribuye en primer término á una resolución del Centro directivo, de fecha 21 de Septiembre de 1881, que consideró no inscribibles *los pertenecidos* de los caseríos que se registraban en los antiguos libros y eran trasladados á los nuevos en la propia forma que los reseñaban los títulos de su razón, es decir, *Caserío...* (el nombre con que fuere conocido) y *sus pertenecidos*, pero sin agregar ninguna otra circunstancia; y en consecuencia, vista la dificultad de continuar inscribiendo de tal modo, optaron los interesados por el medio de los expedientes posesorios, que todo lo facilita y allana, para registrar las fincas que constituya cada caserío. Además de lo expuesto, los obstáculos que se oponen á la formación de los títulos y su inscripción, son los muchos gravámenes que pesan sobre la propiedad de este partido, teniéndola estancada en absoluto y sin contratación ni valor alguno; y añade el informante á este propósito, que tal vez se remediarían esos males adoptando un procedimiento de liberación, como el francés ó el alemán, que diera facilidades á los dueños sin perjudicar derechos de tercero para libertar sus fincas de las innumerables cargas que las gravan, y que en su mayoría, aunque no canceladas, se hallan de todo punto extinguidas. Finalmente, en el partido de Vergara, también las inscripciones de posesión son copiosas en número, valiéndose de este medio la mayoría de los propietarios, considerando por tal motivo dicha oficina que tal tamaño mal sólo podrá corregirse con la reforma de los aranceles judiciales y notariales, en atención a ser los vigentes de suyo excesivos y causa del retraimiento de los propietarios, y declarando además obligatoria la inscripción de los títulos en el Registro.

Artículos 18 y 19

Número de propietarios: situación de la propiedad con relación al Registro.— El estado letra *I* determina y da á conocer en sus tres primeras casillas el número de propietarios á cuyo nombre figuran fincas ó derechos reales inscritos en el Registro, cuyos datos se han tomado examinando, sin duda alguna con prolija detención, los índices de personas y demás antecedentes que obran en las respectivas oficinas, y sin que ofrezca su estudio otras observaciones que aquellas que se desprenden de sus propios datos para apreciar el modo de ser de la propiedad en las dos provincias de Guipúzcoa y Navarra.

Con la aproximación que ha sido dable, tratándose de datos de suyo difíciles de precisar, y después de asesorarse de Ayuntamiento y personas peritas, han fijado los informantes, con la debida separación, en el estado letra *J*, la parte de propiedad que ha ingresado en los

Registros, de la que todavía no consta inscrita; y por cierto que la inspección de dicho estado no es favorable á los fines de la Ley Hipotecaria, pues excepción hecha del partido de Azpeitia, en donde la casi totalidad de la propiedad resulta inscrita, en los restantes del territorio de esta Audiencia la proporción deja bastante que desear, máxime tratándose de unas provincias exentas de aquellos tributos que más dificultan las inscripciones.

Artículo 20

Minas.— De las manifestaciones que acerca de particular tan interesante hacen los Registradores, se desprende que en los diversos partidos de que consta esta Audiencia, la riqueza minera alcanza poco desarrollo, y la actividad en la contratación sobre estos inmuebles es escasa, pues aparte de alguna transmisión de dominio y modificación de pactos sociales en las Compañías explotadoras, nada se inscribe de semejante riqueza.

En Pamplona, las minas inscritas son 66 de hierro, 18 de otras clases de metales y una de carbón, con una superficie de 2.232 hectáreas, dejando muy pocas de anotarse en la oficina correspondiente. El partido de Aoiz tiene inscritas cuatro minas de hierro, cobre gris argentífero, mineral cobrizo y cobre. En Estella, la producción de dicha riqueza se considera nula, porque si bien existen minas de carbón de piedra en Salinas de Oro, de hierro en Biezu (sic) y de sulfato de cobre en Los Arcos, y otras más, ninguna se explota, á excepción de la de sulfato de cobre, y ésta sólo por la enfermedad que en dicha comarca viene sufriendo la vid. El partido judicial de Tafalla sólo tiene una mina de sulfato de sosa, que está inscrita y se halla en explotación. De Tudela nada puede decirse, porque no existen en aquel territorio. En San Sebastián, asegura el Registrador que las hay de importancia, de hierro y plomo argentífero, y que todas se explotan, pero la mayor parte no están inscritas. Nueve minas hay en el partido de Azpeitia: ocho de ellas de lignito, y una de hierro, las cuales están inscritas y en actividad. Existen también algunas canteras para la fabricación de cal hidráulica, pero lo que está figurado en el Registro es su suelo, y no aparecen como tales canteras. En Tolosa es de suponer que no haya semejante riqueza cuando nada se dice en la Memoria correspondiente, y respecto de Vergara, sólo hay una mina de hierro inscrita, pero no está en explotación.

Artículo 21

Arancel.— El importe de los honorarios que por término medio producen los Registros de la propiedad del territorio de la Audiencia que viene examinándose, consta y aparece en el oportuno estado; pero ninguna observación ocurre formular sobre sus extremos, en atención á haber sido derogado el arancel entonces vigente, por el Real decreto de 22 de Diciembre de 1887.

Artículo 22

Especialidades jurídicas.— Entre las particularidades jurídicas que presentan estas provincias, especialmente Navarra, por virtud del derecho foral y de la costumbre, y además de las ya indicadas en párrafos anteriores, sólo hacen notar los informantes que aparecen en primer término, y como muy frecuentes, en el partido de Aoiz, los pactos en que se establece

donación universal de bienes presentes y futuros y el usufructo foral de viudedad, respecto de los cuales cita el Registrador informante como la legislación especial de Navarra, las leyes 2^a á 10 del tit. 7^o, libro 3^o de su Novísima Recopilación, y 1^a y 2^a, título 14 del mismo libro. Los pactos de esas donaciones, puede decirse que establecen la legislación de la familia, pues comprenden y preveen todos los casos que en ella pueden ocurrir, y es la razón principal de que haya pocos testamentos y abintestados, porque aunque mueran los padres sin testar, ya queda estipulado quién, y por qué y en qué forma ha de ser nombrado el sucesor. Y aquí puede tener cabida una observación final que hace en su Memoria el Registrador de Pamplona, con motivo de los testamentos mancomunados entre cónyuges, y la disposición foral de que se hagan *reservables*, como sucede en el derecho común, para los hijos del primer matrimonio los bienes que de su consorte adquirió el sobreviviente que pasa á segundas nupcias, ó sea que en todas las inscripciones de fincas á favor de un casado debería hacerse constar el nombre de su mujer, sin que tal mención alterara los derechos de ésta, y con el solo objeto de garantir los de sus herederos, porque es frecuente que se transmita ó grave una finca ó se cancele un derecho real por un otorgante que figura con la sola indicación de casado en el Registro y en el nuevo documento, pero su esposa, al adquirir la finca ó se cancele un derecho real por un otorgante que figura con la sola indicación de casado en el Registro y en el nuevo documento, pero su esposa, al adquirir la finca ó derecho, no es la misma que cuando enajena: y el acto, inválido en parte, surte efectos y se inscribe, con peligro evidente de los intereses de las personas que, confiando en el resultado del examen de los libros y en el Registro, contratan sobre aquellos bienes, dando lugar á nulidades y litigios por incapacidad jurídica de los propietarios.

Otra especialidad digna de mencionarse es el contrato que se celebra en algunos pueblos de los partidos de Tolosa y Azpeitia, y que se conoce con el nombre de *Ondacillegui*, palabra que, según algunos, quiere decir «derecho á todo lo que arraiga en un terreno»: y debe ser cierto, puesto que con esa frase se explica la naturaleza y objeto del contrato más exactamente que con una copia literal del mismo. Dicho contrato tuvo su origen en la necesidad de los Ayuntamientos de poblar y hacer plantaciones en terrenos extensos que tenían incultos, los que cedían á particulares para que hicieran suyos los árboles y frutos naturales de la tierra. Estos convenios, que nunca han sido inscritos, sólo daban la propiedad de las plantaciones y frutos naturales, pero ni se podían roturar ni decimar á otra clase de cultivo que al arbolado, pues de lo contrario se extinguía el derecho de los particulares y revertía á los Ayuntamientos. Cuando éstos enajenaban terrenos en plena propiedad y dominio, decían que vendían *á manera de Ondacillegui y en propiedad*, ó en otros términos, *aquello que antes poseían en calidad «de enfiteusis ú Ondacillegui»* lo que explica perfectamente el carácter de este contrato y su diferencia con el de compraventa. Tales condiciones y la de reserva de la propiedad á favor de los Ayuntamientos que hacían los particulares cuando traspasaban fincas así adquiridas, parece que indican la constitución de una enfiteusis, que propiamente no existe, porque falta el canon y el comiso, desconociéndose también los demás derechos que son propios de semejante institución. Tampoco guarda analogía este contrato con el derecho de superficie, porque aunque las enajenaciones hechas por los particulares indican que ostentan el dominio útil, falta del mismo modo el canon ó pensión que es inherente á aquel derecho.

En la actualidad no se celebran esta clase de contratos, pero ha quedado su nombre para designar las fincas que fueron objeto de él y significar que el poseedor no tiene más que el

derecho derivado de semejante convención. Por otra parte, como los particulares no tienen más que un derecho real, es indudable que no pueden inscribirse tales fincas en el Registro, lo que tampoco procuran, como sería de necesidad, los Ayuntamientos vendedores, porque sus derechos son sólo nominales, y como no perciben pensión carecen de toda clase de estímulos y de interés para practicarla.