

LOS LIBROS DE REGISTRO DE LAS ANTIGUAS CONTADURIAS DE HIPOTECAS

Por orden del Ministerio de Justicia, de 14 de diciembre de 1957 (*B. O. E.* de 26 de diciembre), se disponía la entrega de los Libros de las Contadurías de Hipotecas por los Registradores de la Propiedad a los Archivos Históricos Provinciales. En cumplimiento de la citada orden se recogieron en estos Archivos buena parte de los libros de las antiguas Contadurías, aunque aún permanecen en los Registros de la Propiedad y en lugares desconocidos muchos de ellos. Esta documentación, incorporada a la custodia del Cuerpo Facultativo de Archiveros, Bibliotecarios y Arqueólogos, como años antes lo fueran los protocolos notariales, permanece desde entonces bien conservada, aunque escasamente consultada, en nuestros Archivos Históricos Provinciales.

Continuando la labor iniciada por nuestra compañera Petra Calzada Marzal¹ y al cumplirse ahora veinte años de la orden del Ministerio de Justicia por la que fueron depositados los mencionados libros en nuestros archivos, me propongo llamar la atención de los archiveros y estudiosos sobre esta importante documentación, injusta y casi completamente olvidada hasta el presente por cuantos investigan sobre nuestro pasado.

No es mi propósito hacer un estudio detallado de la institución, estudio que por otra parte compete a los juristas, sino describir desde el punto de vista archivístico el contenido de la documentación y exponer en líneas generales los rasgos fundamentales del organismo que la creó. Por otra parte, trataré de resaltar los puntos de interés que estos fondos pueden ofrecer a los investigadores que acuden a nuestros archivos en busca de material de primera mano para sus estudios.

Los Oficios o Contadurías de Hipotecas, establecidos por Real Pragmática de 31 de enero de 1768, constituyen el primer intento serio y efectivo de imposición de un sistema de publicidad registral sobre la transmisión de bienes inmuebles que, aunque incompleto y parcial (sólo afectaba a determinados actos), resultaba bastante avanzado para su época. Reformadas por sucesivas disposiciones posteriores, las Contadurías tuvieron casi un siglo de vida, hasta la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria, promulgada el 8 de febrero de 1861, que estableció los actuales Registros de la Propie-

¹ PETRA CALZADA MARZAL: "Fondos de los Archivos Históricos Provinciales. Los libros de las Contadurías de Hipotecas". *BDGAB*, núm. XCVIII, noviembre-diciembre 1967, páginas 29-31.

dad. Los libros que llevaban los Contadores de Hipotecas para la toma de razón, cumpliendo con la Real Pragmática de 1768 y disposiciones posteriores, son los que ahora se encuentran en los Archivos Históricos Provinciales, y constituyen el testimonio de casi un siglo de derecho inmobiliario español.

EL DERECHO HIPOTECARIO ESPAÑOL HASTA 1768. ANTECEDENTES DE LAS CONTADURÍAS

Atendiendo a la evolución del principio de publicidad en las traslaciones de dominio de los bienes inmuebles, Roca Sastre² distingue dos grandes épocas en el desarrollo de esta rama del derecho en nuestro país con anterioridad a 1768, a las que denomina *período de publicidad* y *período de influencia romana*. La tercera etapa o *período de registración* comienza con la Real Pragmática de 1768, que estableció los Oficios de Hipotecas. Trataré de resumir a continuación, siguiendo a Roca Sastre, el carácter de cada una de estas etapas, refiriéndome a las disposiciones legales más importantes, algunas de las cuales constituyen un antecedente inmediato y directo de las Contadurías.

1.º *Período de publicidad*

Comprende desde los tiempos prerromanos hasta la recepción científica del derecho romano en la Baja Edad Media. Su característica más acusada es "el predominio de las formas y solemnidades en materia de transmisiones inmobiliarias". Parece seguro que en época prerromana las transmisiones de bienes inmuebles iban acompañadas de ciertos signos y formalidades externas que daban publicidad a tales acontecimientos, de la misma manera que ocurría en el derecho germánico antiguo.

La romanización supuso un paréntesis en este período de publicidad, pues trajo consigo el establecimiento de la llamada *tradición* o *traditio*, acto privado y exento del carácter de publicidad, que consistía en la entrega material del objeto que se transmitía. No obstante, los historiadores del derecho parecen estar de acuerdo en que la romanización de la Península no fue total ni completa, lo que daría lugar a cierta pervivencia de las instituciones autóctonas prerromanas.

La época visigoda mantuvo la vigencia del derecho romano, si bien hay

² RAMÓN M.^a ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, 5.^a ed., Barcelona, 1954, tomo I, páginas 35-49.

que pensar en un resurgir del principio de publicidad prerromano, propiciado por el carácter germánico de las instituciones visigodas.

Tras la invasión musulmana, la reconquista favorece con su carácter de ocupación de nuevas tierras el sistema de publicidad en las transmisiones de dominio de bienes inmuebles. Adquiere gran importancia en esta época la *carta* o *escritura pública* como testimonio de la transmisión, y también la *robra*, *robración* o *roboratio*, consistente en una cantidad u objeto que se entregaba a la parte adquirente para dar mayor fuerza al contrato, y que iba a veces unida al documento escrito³. Los archivos españoles, ricos en fondos medievales, conservan gran cantidad de estos testimonios escritos de traslaciones de dominio por compraventa, permuta, donación, etc.

Respecto a los textos legales de la época, el Fuero Juzgo no hace mención alguna de sistemas de publicidad en materia de transmisión de inmuebles; por el contrario, los Fueros Municipales castellanos contienen abundantes referencias a la *roboratio* y a la carta o escritura como formas de publicidad de las transmisiones: así ocurre, entre otros, en los Fueros de Alcalá, Sepúlveda, Plasencia, Ledesma, Alba de Tormes, Fuero Viejo de Castilla, etc. En Navarra y Vizcaya hay también disposiciones sobre la publicidad de las enajenaciones de inmuebles. En Aragón tenía gran importancia la escritura pública; por el contrario, Cataluña y Baleares no conocen fórmulas de publicidad, en contraposición al resto de la Península.

2.º *Periodo de influencia romana*

Este período se desarrolla desde la recepción científica del derecho romano, que tuvo lugar hacia el siglo XIII, hasta el establecimiento de los Oficios de Hipotecas en 1768. La recepción del derecho romano en el occidente europeo vino a anular en nuestro país toda forma de publicidad en las transmisiones inmobiliarias, con excepción de las donaciones, estableciéndose nuevamente la *traditio*. Las Partidas adoptan la clandestinidad romana para tales transmisiones y, aunque admiten que pueden reflejarse en un documento o carta, no lo consideran condición imprescindible para la legalidad de la transmisión. La excepción que se hizo de las donaciones puede quizá explicar la abundancia de este tipo de documentos entre los medievales.

El cambio a la sociedad mercantil moderna hizo que el sistema romano de la clandestinidad resultase insuficiente para asegurar la garantía de los compradores en las constituciones de censos y enajenaciones de inmue-

³ Sobre las distintas interpretaciones del carácter de la *robra* o *roboratio*, puede verse el correspondiente artículo del *Diccionario de Historia de España, desde sus orígenes hasta el fin del reinado de Alfonso XIII*, Madrid, 1952, tomo II, pág. 1054.

bles. Varias peticiones de Cortes a partir del siglo XVI atestiguan la preocupación por la falta de publicidad de las transmisiones, especialmente de censos y de bienes gravados con alguna carga o hipoteca, cuya existencia ocultaban cuidadosamente los vendedores al realizarse la transmisión.

Ya en las Cortes de Madrid de 1528 se constata en una petición de los representantes de las ciudades el sentimiento general de repulsa al sistema clandestino. Pero hay que esperar a las Cortes de Toledo de 1539 para encontrar en las respuestas de don Carlos y doña Juana a la petición 11 de los procuradores, la primera disposición encaminada a evitar los perjuicios de los futuros compradores estableciendo un registro en todas las cabezas de jurisdicción para anotar los censos e hipotecas. Esta medida establece por primera vez la *registración*, en la que después se basan los Oficios de Hipotecas y el moderno Registro, como sistema de publicidad. El incumplimiento de la mencionada disposición de 1539 dio lugar a repetidas protestas de las Cortes, por ejemplo, en Valladolid en 1548 y 1555, recordándose por los reyes la obligación de acatar y cumplir lo establecido. Reproduzco aquí, por su expresividad, el texto de 1539, repetido en la respuesta de 1558 a las peticiones de Cortes de 1555:

“Por quanto nos es hecha relación, que se excusarian muchos pleitos, sabiendo los que compran los censos y tributos, los censos é hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo qual encubren y callan los vendedores; y por quitar los inconvenientes que desto se siguen, mandamos, que en cada ciudad, villa ó lugar donde hobiere cabeza de jurisdiccion, haya una persona que tenga un libro, en que se registren todos los contratos de las qualidades susodichas: y que no se registrando dentro de seis dias despues que fueren hechos, no hagan fe, ni se juzguen conforme á ellos, ni sea obligado á cosa alguna tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor; y que el tal registro no se muestre á ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe, si hay ó no algún tributo ó venta, á pedimento del vendedor”⁴.

La disposición precedente no tuvo otro defecto que su repetido incumplimiento. Nuevamente en 1598 se recordó la obligación de observarla creándose un Registro de censos y tributos. En 1617 un auto acordado estableció que los escribanos debían registrar todos los censos otorgados desde la fecha del título de registro, pero no los otorgados antes.

La ineficacia del sistema establecido y la inobservancia que del mismo se hizo, perduraron durante todo el siglo XVII. Así llegamos hasta 1713, en

⁴ *Novísima Recopilación*, ley I, tit. XVI, lib. X.

que un auto acordado de Felipe V, dado en Madrid, recordó la obligación de cumplir la Real Pragmática de 1539 dada “a fin de embarazar la multitud de pleytos, fraudes e inconvenientes que se experimentaban”⁵. La Pragmática de 1713, en un intento de reorganizar los registros de censos y tributos, estableció:

- Un registro en los ayuntamientos de todas las ciudades, villas y lugares, y no solo en los que fueran cabeza de jurisdicción; el registro se debía guardar en las Casas Capitulares y estaba a cargo de los Justicias y Regimientos del lugar.
- Que se cumpliera el plazo de los seis días desde el otorgamiento de la escritura correspondiente para su registro.
- Que los censos y tributos y su transmisión, ya otorgados, se registraran asimismo en el plazo de un año.
- Que si se perdieren los protocolos y registros, “como cada día sucede”, se tenga por original cualquier copia auténtica del registro.
- Que los Tribunales, Jueces o Ministros que fueran contra esta ley, fueran privados de su oficio y pagaran los daños con el “quatro tanto.”

Nuevamente la inobservancia de la ley de 1713 mantuvo la confusa situación anterior en materia de transmisiones inmobiliarias, hasta que la Real Pragmática de 1768 vino a establecer un sistema más completo, que tuvo casi un siglo de vigencia.

LOS OFICIOS O CONTADURÍAS DE HIPOTECAS

Las repetidas quejas a que dio lugar el incumplimiento de las aludidas disposiciones se canalizaron a través del Contador de Madrid, motor de la reforma. El Consejo de Castilla presentó a Carlos III, en 14 de agosto de 1767, una Instrucción que, sometida a consulta, fue aprobada por el rey y publicada en su Real Pragmática de 31 de enero de 1768⁶.

La “Instrucción formada de orden del Consejo, para el método, y formalidades que se deben observar en el establecimiento del Oficio de Hipotecas en todas las Cabezas de Partido del Reyno al cargo de sus Escribanos de Ayuntamiento”, fue elaborada por don Pedro Rodríguez Campomanes,

⁵ *Novísima Recopilación*, ley II, tit. XVI, lib. X.

⁶ *Novísima Recopilación*, ley III, tit. XVI, lib. X. El primer libro del Oficio de Hipotecas del partido de Toledo, correspondiente a 1768 (Toledo. A. H. P. R-2), comienza con una copia de la Real Pragmática, impresa en Toledo, que incluye la Instrucción de 1767.

conde de Campomanes, y don José Moñino, conde de Floridablanca. En esencia, la Real Pragmática, que analizaremos con más detalle, ordenaba la formación de los Oficios de Hipotecas en todas las cabezas de partido del reino a cargo de los escribanos de ayuntamiento, para la toma de razón de ciertas escrituras, que reflejaban especialmente las traslaciones de dominio de bienes gravados con alguna carga o hipoteca. Con esta Real Pragmática comienza un período que Roca Sastre denomina de "registración" y que constituye el antecedente inmediato del Registro de la Propiedad.

Analicemos ahora con algún detalle el contenido de la Real Pragmática de Carlos III:

1. *Lugar donde se establecen los Oficios de Hipotecas y personas al cargo de los mismos*

Los Oficios de Hipotecas han de constituirse en todas las cabezas de partido del reino, si bien se deja al arbitrio de las Chancillerías y Audiencias su establecimiento en algunas cabezas de jurisdicción, aunque no lo sean de partido, si la extensión o distancia entre éstos lo aconseja así.

El encargado del Oficio será el escribano de Ayuntamiento de la cabeza de partido o jurisdicción correspondiente. Si hay dos escribanos de Ayuntamiento, la Justicia y Regimiento del mismo decidirá cuál de ellos debe ocupar el cargo.

2. *Los registros*

Los escribanos de ayuntamiento deben llevar registros separados para cada uno de los pueblos del partido, de manera que se tome razón separadamente por cada pueblo y año de las escrituras que se presenten. El asiento debe efectuarse en el lugar correspondiente al pueblo donde se halle la finca hipotecada. Los registros pueden llevarse en un libro o en varios, siempre que se establezca una distinción clara entre los pueblos; se foliarán y encuadernarán para formar libros de la misma manera que se hace con los protocolos.

Asimismo se preceptúa la formación de libros índices o repertorios generales para cada oficio, en que deben anotarse por orden alfabético los nombres de las personas que imponen los censos o hipotecas, o bien los nombres de las heredades, pagos, distritos o parroquias en que se hallan.

Tanto los libros de registro como los índices elaborados para facilitar su consulta han de guardarse en las Casas Capitulares, y de su custodia se

hace responsables, además de a los escribanos, a la Justicia y Regimiento del lugar cabeza de partido o de jurisdicción donde se establezca el Oficio.

3. *Actos sujetos a toma de razón*

La Real Pragmática dispone que se tome razón de todos los instrumentos que reflejen los siguientes actos:

- Imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos.
- Ventas de bienes raíces, o considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga.
- Fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes.
- Escrituras de mayorazgo u obra pía.
- En general, todos los que tengan especial y expresa hipoteca o gravamen, con expresión de ellos, o su liberación o redención.

Todavía faltan algunos años para que una disposición posterior extienda la obligación de registrarse a los actos de transmisión de inmuebles en general e incluso a los arrendamientos.

4. *La inscripción*

En el Oficio de Hipotecas correspondiente debía presentarse la primera copia, "que se llama original", que diera el escribano de la escritura ante él otorgada. Si se hubiera extraviado esta primera copia, servirá otra sacada con autoridad de juez competente, y se tomará razón de ella como si fuera la primera, haciendo constar esta circunstancia.

El escribano ante quien se otorgue un instrumento sujeto a inscripción debe hacer constar en el mismo y a las partes la obligación que tienen de presentarlo en el Oficio de Hipotecas en el plazo de seis días, si el otorgamiento es en la cabeza de partido, o de un mes, si es en un pueblo del mismo.

Igualmente se disponen unos plazos que debe cumplir el escribano encargado del Oficio para la toma de razón de las escrituras a partir del momento de su presentación: veinticuatro horas para los instrumentos otorgados desde el día de la publicación de la Pragmática en cada pueblo, y tres días si el instrumento fuese antiguo. Respecto a las escrituras de fecha anterior a la publicación de la Pragmática, sólo se establece la obligación de registrarlas en el caso de que hubiese que presentarlas en juicio relaciona-

do con las hipotecas o fincas gravadas. Si no se daba esta circunstancia, quedaban exentas de la inscripción.

En cuanto al acto mismo de la toma de razón de un instrumento, debían anotarse en el registro los siguientes datos:

- Fecha del instrumento.
- Nombres de los otorgantes y su vecindad.
- Calidad del contrato, obligación o fundación (imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen).
- Bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento con expresión de sus nombres, cabidas, situación y linderos.

A efectos de esta ley, se entienden por bienes raíces no sólo las casas, heredades y otros "inherentes al suelo", sino además los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravamen o constituir hipoteca.

Una vez efectuada la inscripción, el escribano de ayuntamiento ha de hacer constar en el instrumento presentado que se ha tomado razón del mismo, indicando el lugar, el folio del libro en que se ha hecho el asiento y la fecha. El documento presentado, con esta nota, será devuelto al otorgante y, si éste lo juzga conveniente, podrá mostrarlo al escribano ante quien se otorgó para que haga constar en el protocolo que se ha tomado razón del mismo.

Cuando la escritura presentada sea de redención de censo, o liberación de hipoteca o fianza, el escribano buscará en los libros la imposición u obligación, y si se halla en ellos, anotará al margen o a continuación la redención del censo o extinción de la hipoteca. Si no se halla inscrita la obligación o imposición, o hallándose lo solicitara la parte, se tomará razón de la redención o liberación en el registro, igual que se hace con los demás instrumentos.

Los derechos de inscripción serán de dos reales por las escrituras de hasta doce hojas y seis maravedís por cada hoja más. En cuanto a las certificaciones, que podrán expedirse sin mediación de decreto judicial, regirá el arancel que tienen los escribanos para las copias de sus protocolos.

5. *Efectos de la inscripción*

Más que de ellos puede hablarse de los efectos de la no inscripción, ya que los instrumentos no registrados, o inscritos fuera de plazo, no hacían fe en juicio relacionado con la existencia de hipotecas y gravámenes, aunque podían hacerla en otro juicio cualquiera.

6. *Ambito de aplicación de la Real Pragmática*

Los Oficios de Hipotecas se establecieron en todo el territorio nacional, con excepción de Navarra, cuyas Cortes los aceptaron también y donde se impusieron por Decreto de 19 de mayo de 1817. El sistema registral instaurado en 1768 estuvo, pues, vigente en toda España, y su cumplimiento fue general y efectivo.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DE LA REAL PRAGMÁTICA DE 1768

Entre las múltiples disposiciones legales sobre los Oficios de Hipotecas que vieron la luz con posterioridad a 1768, conviene destacar algunas por su importancia⁷.

Pocos años después de promulgarse la Real Pragmática de Carlos III, una circular del Consejo de Castilla de 26 de febrero de 1774 estableció la obligación de presentar en el Oficio de Hipotecas correspondiente todos los censos o hipotecas, incluso los constituidos antes de 1768. Para la inscripción de estos actos se estableció un plazo de sesenta días, ampliado después a un año por otra circular de 1 de julio de 1774.

En este mismo año tuvo lugar una importante reforma en los Oficios de Cataluña por obra del Edicto de 11 de julio, dado por el Gobernador General y Presidente de la Audiencia de Cataluña. Además de ampliar el número de Oficios de Hipotecas, se hizo extensiva la obligación del registro a otros actos, que fueron:

- las escrituras de bienes raíces, estuvieran o no gravados,
- las instituciones de herederos a quienes se diera substituto,
- las donaciones otorgadas en contrato matrimonial,
- las fundaciones, vínculos o fideicomisos aunque no se señalara los bienes sobre los que recaían.

Como vemos, el sistema catalán amplió notablemente los actos sujetos a toma de razón, incluyendo entre éstos las transmisiones de inmuebles en general, aunque no estuvieran gravadas por censo o hipoteca.

Por cédula del Consejo de Castilla de 10 de marzo de 1778 se dispuso la toma de razón de las escrituras e hipotecas de donaciones piadosas, esta-

⁷ Recoge la legislación de los Oficios de Hipotecas, CASIMIRO Pfo GARBAYO DE BOFARULL, *Colección legislativa del impuesto de traslaciones de dominio (llamado antes derecho de hipotecas)*, Madrid, 1868.

bleciendo para ello un término de tres años y recordando la obligación de presentar los instrumentos en el Oficio y Contaduría de Hipotecas correspondiente al lugar donde se hallara la finca.

La resistencia a inscribir los censos e hipotecas de toda especie constituidos antes de la ley de 1768 dio lugar a varias prórrogas para el cumplimiento de esa obligación.

Los Oficios o Contadurías de Hipotecas sufrieron un gran impulso con el establecimiento, por decreto de 31 de diciembre de 1829, del impuesto denominado de hipotecas, antecedente inmediato del que hoy llamamos de Derechos Reales. El citado decreto, complementado por la Instrucción de 29 de junio de 1830, estableció un impuesto "ligero", también llamado *derecho de hipotecas*, sobre las ventas, cambios, donaciones y contratos de todas clases en que tuviera lugar una traslación de dominio de bienes inmuebles. La cantidad que había que satisfacer era el medio por ciento del capital que figuraba en el contrato y debía pagarse en el momento de la toma de razón en la Contaduría de Hipotecas.

Esta disposición de carácter fiscal, además de ampliar a todas las transmisiones inmobiliarias los actos sujetos a toma de razón, fortaleció considerablemente la institución de las Contadurías, y buena prueba de ello es la mayor abundancia de libros de registro conservados desde 1830 y más aún a partir de 1845 en que se reformó el citado impuesto. No parece, pues, acertada la opinión de Gómez de la Serna, que piensa que el decreto perjudicó "a los registros considerados bajo su aspecto verdaderamente civil, porque aumentó la propensión antigua de no cumplir con el precepto de la ley por la esperanza de eludir el impuesto"⁸; si bien es cierto que el carácter fiscal de la nueva disposición incidió directamente sobre la pureza de una institución civil como el registro de hipotecas. Quizá las penas impuestas a los que intentaban eludir el impuesto sirvieron de estímulo, como indica Roca Sastre, para la registración, pues no cabe duda que ésta aumentó considerablemente.

En 1836, suprimida la exigencia de la condición de escribano para ejercer el cargo de secretario de ayuntamiento, una disposición de 17 de octubre, dictada por el Ministerio de Gracia y Justicia, ordenó que en los lugares donde el secretario no fuera escribano, pasaría a desempeñar el cargo el escribano más antiguo de la cabeza de partido, aunque debían conservarse los libros y hacerse los asientos, como hasta entonces, en la misma Casa Capitular.

La reforma del sistema tributario llevada a cabo en 1845 dio lugar a

⁸ PEDRO GÓMEZ DE LA SERNA: *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica...*, Madrid, 1862, tomo I, pág. 186.

una transformación del derecho de hipotecas establecido en 1829, que se efectuó por Real Decreto de 15 de junio de 1845. Los diversos impuestos que gravaban los distintos modos de transmisiones inmobiliarias fueron unificados en uno solo, el derecho de hipotecas, que, tras la Ley Hipotecaria de 1861, se llamaría impuesto de traslaciones de dominio. Las Oficinas de Registro, que así pasaron a denominarse los Oficios y Contadurías de Hipotecas, se encargaban al mismo tiempo de la toma de razón de las escrituras presentadas y de la recaudación del impuesto en los casos en que había de pagarse.

Hay que distinguir, pues, entre actos sujetos al impuesto y actos sujetos únicamente a la toma de razón que, aunque debían inscribirse, estaban exentos del impuesto. Ambas categorías fueron ampliadas con respecto al decreto de 1829. De un lado, estaban sujetos al derecho de hipotecas los siguientes actos:

- toda traslación de bienes inmuebles, en propiedad o en usufructo, excepto el usufructo conocido en Aragón como “viudedad”,
- los arriendos y subarriendos de los mismos bienes,
- las imposiciones y redenciones de censos u otras cargas con que estuvieran gravados tales bienes.

Por otra parte, era obligado inscribir en el registro, aunque no estuvieran sujetos al impuesto, todos estos actos:

- las herencias en línea recta de ascendientes y descendientes,
- las adquisiciones hechas en nombre y por el interés del Estado,
- las hipotecas de bienes inmuebles para el pago de una obligación de cualquier especie,
- los mandatos judiciales de embargo de bienes inmuebles.

A los efectos del impuesto y de la toma de razón, era indiferente que el instrumento que contenía el acto sujeto a ellos fuera público o privado, incluyéndose también, por lo tanto, los documentos no suscritos ante escribano público.

A partir de esta fecha, los asientos debían efectuarse dejando un amplio espacio entre uno y otro, de manera que pudiera anotarse a continuación cualquier variación de los bienes relacionados por un período de hasta doce años.

La nueva disposición acentuó el carácter fiscal de los Registros de Hipotecas, que mantuvieron una doble dependencia de los Ministerios de Hacienda y de Gracia y Justicia, pero contribuyó enormemente al desarrollo

de la institución y a la registración de todo acto de transmisión inmobiliaria.

Todavía en la década siguiente, cuando quedaban ya pocos años de vida a las Contadurías, un Real Decreto de 26 de noviembre de 1852 reformó nuevamente el derecho de hipotecas, estableciendo una escala gradual para las transmisiones. En cuanto a los actos sujetos al impuesto, derogó la excepción de la viudedad aragonesa y eximió, en cambio, del impuesto y de la inscripción a los arriendos y subarriendos, que quedaron otra vez regulados por el dercho común. También se vuelve al sistema anterior en la exigencia del otorgamiento de escritura pública para los actos sujetos a inscripción. Este decreto prohibió además a los escribanos autorizar escrituras sin que se les hiciera constar previamente haberse registrado el título anterior de la propiedad que se quería transmitir: esta disposición que, en frase de La Serna, "condenaba a vinculación perpetua todas las propiedades que carecieran de titulación", fue derogada antes de un año, el 19 de agosto de 1853⁹.

Por otra parte, en agosto de 1853 se sujetaron nuevamente a impuesto e inscripción los arriendos y subarriendos, que se eximieron definitivamente de esta obligación en noviembre del mismo año.

LOS LIBROS DE REGISTRO DE LAS CONTADURÍAS

En cumplimiento de la Real Pragmática de 1768 y disposiciones complementarias, los escribanos encargados de los Oficios de Hipotecas, después llamados Oficinas de Registro, llevaron una serie de libros registro para inscribir, en las diferentes etapas, los datos de los actos sujetos a toma de razón o al derecho de hipotecas. Las sucesivas reformas de que fueron objeto los Oficios de Hipotecas se reflejan en la existencia de libros diferentes y en los cambios en el contenido de los mismos.

A continuación se describe someramente la forma y contenido de los distintos tipos de libros, en base a los conservados en el Archivo Histórico Provincial de Toledo, que pueden considerarse representativos de los demás:

1. *Libros para la toma de razón de los censos, hipotecas y gravámenes (1768-1845)*

En su aspecto externo se asemejan a los protocolos notariales: suelen ir encuadernados en pergamino y se utiliza papel sellado igual al de las escrituras.

⁹ PEDRO GÓMEZ DE LA SERNA: *Ob. cit.*, tomo I, pág. 132.

Algunas veces hay libros separados para cada pueblo del partido, conforme a lo dispuesto por la Real Pragmática de Carlos III; pero en la mayoría de los casos se utiliza un mismo registro para anotar los actos de todos los pueblos que comprende el partido o jurisdicción¹⁰.

Tras una inscripción en que se hace constar el destino del libro registro ("Libro para la toma de razón de las ypotecas de censos y demás ynstrumentos que se presentaren por parte de los vezinos de la villa de..."), se van anotando uno tras otro los asientos, haciendo referencia a la escritura presentada, de la cual se exhibe ante el contador copia testimoniada. Al margen figura a veces la clase de acto de que se toma razón (censo, hipoteca, fianza, etc.) y, cuando se utiliza un mismo registro para todo el partido, el nombre del pueblo donde se halla la finca gravada. En el texto del asiento se hace constar la fecha de la escritura, escribano que la autorizó, nombres de los otorgantes, clase del contrato u obligación, linderos de la finca, cargas que la afectan, etc. Los asientos van fechados en el lugar cabeza de partido o de jurisdicción donde estaba establecido el Oficio de Hipotecas y firmados por el escribano mayor de ayuntamiento, que hacía constar estar conforme la toma de razón con la escritura presentada.

El Real Decreto de 1829 que estableció el derecho de hipotecas, no varió la forma de llevar los libros, pero sí su contenido, pues desde entonces se toma razón de todas las traslaciones de dominio de bienes inmuebles, aunque estuvieran libres de carga.

2. *Libros de traslaciones de dominio (1845-1862)*

Como consecuencia del Real Decreto de 15 de junio de 1845, que sujetó al derecho de hipotecas y a la toma de razón en las Contadurías otros actos que antes no se inscribían, cambian la forma y el contenido de los registros. Los nuevos libros sirven para anotar las traslaciones de dominio, herencias, legados, imposiciones y redenciones de censos, de pensiones alimenticias, obligaciones hipotecarias, fianzas con hipotecas y otras responsabilidades. Algunas veces había registros separados para las herencias y legados y también para las obligaciones hipotecarias, como luego veremos. Los arriendos y subarriendos se inscribían también en libros especiales, que describiré más adelante.

Las traslaciones de dominio (unidas a veces a las herencias y legados y a las obligaciones) se anotaban en registros separados para cada pueblo del partido. Al comienzo se inscribían todos los asientos seguidos, a línea ten-

¹⁰ Téngase en cuenta que la división administrativa en partidos judiciales no fue siempre la misma, pues en 1768 se distribuían de diferente forma que un siglo después.

dida, dejando un corto espacio entre uno y otro. Hacia 1848 comienza a realizarse el registro en unos libros apaisados, utilizando una hoja por cada asiento y anotando los datos bajo un encasillado que entre 1856 y 1860 comienza a aparecer impreso. De esta manera quedaba suficiente espacio libre para anotar cualquier cambio en el dominio de la finca registrada, así como las redenciones de censos o liberaciones de hipotecas que la gravaran. Los asientos van a veces encabezados por el nombre del pueblo, de la provincia, del pago o distrito y del partido judicial donde se hallaba la finca. Luego se expresa a línea tendida la clase de acto que se registra, el tipo de inmueble, su situación y linderos, como una especie de extracto del instrumento del que se toma razón. Los datos que se anotan bajo encasillado son los siguientes:

- fecha de los instrumentos,
- oficios en que quedan protocolizados,
- nombres y vecindad de los otorgantes,
- calidad y naturaleza de los contratos,
- valor de la finca,
- valor de las cargas que la afectan,
- valor líquido,
- derecho de hipoteca que ha devengado la Hacienda,
- cantidad pagada,
- fechas de los pagos,
- número del recibo.

En ocasiones se utilizaban libros distintos para las fincas rústicas y urbanas, aunque en la mayoría de los casos, al menos en Toledo, aparecen mezcladas¹¹.

3. Registros de herencias y legados (1845-1862)

Aunque a veces se tomaba razón de los testamentos, herencias, legados y particiones en el mismo libro de traslaciones de dominio, otras se anotaban en un libro dedicado especialmente a este menester, donde tenían cabida los actos de esta clase de todo el partido judicial.

Los asientos se hacían todos seguidos, en el orden de su presentación en el registro. Al margen de ellos suele expresarse el nombre del pueblo,

¹¹ PETRA CALZADA MARZAL (*art. cit.*, pág. 30) habla de libros distintos para fincas rústicas y urbanas, tanto de traslaciones de dominio como de arrendamientos. No sé si Toledo será una excepción al mezclar ambas clases de fincas en registros únicos.

número del asiento y clase del acto que se inscribe. El texto del asiento hace referencia a la fecha de la toma de razón, nombre y vecindad del otorgante, lugar y fecha de la escritura, escribano ante quien se otorgó, fecha de la copia, resumen de la escritura, etc. En el margen derecho suelen figurar los derechos que deben pagarse a la Hacienda (el tanto por ciento varía según el grado de consanguinidad) y los derechos de inscripción en el Registro. En los últimos años aparecen libros con encasillado, donde figuran los mismos datos que en los de traslaciones de dominio. Hay también algún registro donde se toma razón exclusivamente de los testamentos.

4. *Obligaciones hipotecarias (1845-1862)*

Cuando no se inscriben con las traslaciones de dominio, se utilizan unos registros parecidos a los de herencias y legados, anotándose en un mismo libro las obligaciones hipotecarias, fianzas con hipotecas, obligaciones por préstamo, etc., de todos los pueblos del partido. Si las hipotecas se cancelaron, se hace constar con una nota al margen o tras el asiento. También aparecen ocasionalmente libros con encasillado.

5. *Libros de actos judiciales o embargos (1845-1862)*

Aunque a veces se inscriben en los libros de obligaciones hipotecarias, suelen anotarse en registros especiales los exhortos, mandamientos de embargo y testimonios de ejecución. Van seguidos, en orden cronológico, y se utiliza el mismo libro para todo el partido, indicando al margen el nombre del pueblo donde se halla la finca afectada. Si el inmueble se desembargó se hace constar mediante una nota marginal.

6. *Arrendamientos (1845-1853)*

Durante estos años estuvieron sujetos al impuesto v, por tanto, a la toma de razón los arriendos y subarriendos de bienes inmuebles. Se utilizan para inscribirlos registros parecidos a los de traslaciones de dominio, comprendiendo un libro indistintamente un solo pueblo, varios o todo un partido. En este último caso se dedican unos folios a cada pueblo o bien se anotan mezclados los asientos de todos los pueblos, siguiendo un orden cronológico de presentación de los instrumentos en el Registro.

Entre 1845 y 1849 suelen inscribirse los asientos seguidos, anotando en el margen izquierdo el tipo de arrendamiento (de pastos, casa, posada, etc.) y, a veces, en el derecho la cantidad a pagar en concepto de impuesto y como derechos de inscripción. Desde 1850 y hasta 1853, en que quedan los arriendos y subarriendos exentos del impuesto, aparecen libros con encasillado, en que se hacen constar unos datos parecidos a los de las traslaciones con expresión del precio del arriendo, fechas de principio y conclusión del mismo y su duración.

7. *Libros índices (1768-1862)*

Se utilizaban como auxiliares para la localización de un asiento determinado. Su formación, al mismo tiempo que se efectuaba el registro, está ya prescrita en la Real Pragmática de 1768, aunque muchas veces no se debió llevar a cabo, pues la Ley Hipotecaria de 1861, al referirse a los antiguos libros de las Contadurías, disponía, como luego veremos, la redacción de los índices por los nuevos Registradores en los lugares donde no existieran. De manera que entre los índices hay algunos realizados simultáneamente a' registro en los libros de los Oficios de Hipotecas por los encargados de ellos, y otros formados por los Registradores de la Propiedad al hacerse cargo de los antiguos libros.

Los índices pueden ser de varios tipos:

a) *Cronológicos*: hacen referencia a los asientos por la fecha de su inscripción. En los índices realizados por los escribanos de ayuntamiento suelen figurar bajo encasillado la clase de la finca (casa, olivares, tierra, solar, dehesa...), pueblo donde se halla, pago o distrito, libro y folio donde está inscrita. Los índice elaborados por los registradores son algo más prolijos, anotándose también los nombres del enajenante y del adquirente, así como las cargas que gravaban la finca.

b) *Alfabético de propietarios*: ordenados según los apellidos de los propietarios de las fincas. A continuación de ellos se anotan el folio y tomo correspondientes, clase de la finca y nombre o sitio donde se halla.

c) *Alfabético de fincas*: por orden alfabético de los nombres de las fincas o de los pagos o sitios donde se hallan, figurando después la clase, cabida, linderos, número del registro, libro y folio en que se inscribe cada una. Si se trata de fincas urbanas, se anotan por el nombre de la calle. A veces consta también el nombre de los transferentes y adquirentes.

Entre estos índices los hay a veces separados para inmuebles y derechos enajenados y para gravámenes. También puede haber índices distintos para fincas rústicas y urbanas. Los embargos fueron ocasionalmente objeto de índices cronológicos o alfabéticos.

8. *Actas de visitas de inspección*

Su contenido es el normal en este tipo de libros. Los inspectores advertían a los escribanos los errores cometidos en el registro. Además se imponían multas a las personas que no habían cumplido el plazo establecido para la presentación de documentos retrasándose en ella.

9. *Diarios de ingresos*

Servían para anotar los ingresos habidos por los derechos de inscripción en el registro, o bien por la recaudación del derecho de hipotecas. Los ingresos se inscriben, siguiendo el número de los recibos, bajo el correspondiente encasillado que a veces estaba impreso.

LA LEY HIPOTECARIA DE 1861. DESTINO DE LOS LIBROS DE LAS CONTADURÍAS

Aunque cumplió satisfactoriamente su misión durante muchos años, la Real Pragmática de Carlos III, reformada por una serie de disposiciones posteriores, había quedado ya anticuada en 1860 y resultaba insuficiente para garantizar la propiedad territorial, especialmente en un momento de amplio desarrollo de la industria y el comercio y de gran movimiento de la riqueza pública. La situación aconsejó entonces no esperar a la próxima publicación del Código Civil, por lo que la Comisión de Códigos recibió el encargo de redactar una Ley Hipotecaria que se presentó a las Cortes en 3 de julio de 1860. Dicha ley fue promulgada el 8 de febrero de 1861 y reformada en 21 de diciembre de 1869. De ella nos interesa cómo se efectuó la transición de un sistema a otro y cuál fue el destino de los libros de las Contadurías de Hipotecas. Desde la exposición de motivos, la nueva ley se ocupa ya de estas cuestiones:

“Ninguna precaución debe parecer excesiva para conservar la integridad de los Registros hoy existentes, cerrarlos y hacer el tránsito del antiguo al nuevo sistema ordenadamente y de modo

que estén en relación los libros corrientes en la actualidad y los que han de abrirse.

La Comisión ha adoptado al efecto las disposiciones que ha creído necesarias, prefiriendo parecer nimiamente escrupulosa, a poder ser tachada de poco previsora. A eso ha destinado el último título del proyecto, cuyas disposiciones son otras tantas garantías de la fidelidad con que se transmitirán de unas a otras manos los Registros.”

Efectivamente, el título XV, que comprende seis artículos, trataba “De los libros de Registro anteriores a esta Ley y su relación con los nuevos”. En él se disponía el cierre de los libros de registro de las Contadurías en el estado en que hallaran a la publicación de la ley. La diligencia de cierre debía efectuarse por el Registrador de la Propiedad y el último Contador de Hipotecas, mediante certificación en la que se hiciera constar cuál era el último asiento del libro, el número de folios que tenía y si estaban escritos o en blanco, y el número de asientos de cada hoja; los espacios en blanco debían invalidarse para impedir su utilización. Al cierre asistía también el Juez de Primera Instancia del partido correspondiente, que sellaba todas las hojas escritas y dictaba un auto aprobando la diligencia de cierre. Esta disposición se cumplió casi siempre, pues son muy pocos los libros que carecen de las oportunas diligencias.

En cuanto a los libros índices, se ordenó su revisión por los nuevos Registradores, con el objeto de que fueran reformados si se encontraban incompletos; en caso de no existir los índices, la ley disponía su formación inmediata por los Registradores, como efectivamente se hizo en algunos casos.

Cuando hubiera que proceder a la cancelación de una inscripción, además de hacerlo en los libros nuevos, debía ponerse una nota al margen del asiento en el antiguo, expresando el libro y folio del registro donde se hacía la nueva anotación. Asimismo, en toda inscripción que se hiciese en el nuevo registro de una finca ya inscrita en los libros de Contadurías, había que hacer constar esta circunstancia, indicando el lugar donde se hallaba el asiento antiguo.

Como complemento del título XV de la Ley, se dictó un Real Decreto en 31 de enero de 1862, desarrollando lo dispuesto en ella: los Registradores de la Propiedad debían hacerse cargo de los libros de las antiguas Contadurías y proceder como se ha indicado, a su cierre y a la redacción de los índices donde no los hubiera. Se establece un período intermedio entre la toma de posesión de los Registradores y el cese de los Contadores, y la entrada en vigor de la Ley: durante este espacio de tiempo los Regis-

tradores desempeñaron las funciones de los antiguos Contadores, registrando en los libros antiguos, conforme a las leyes anteriores, y abriendo, si era preciso, cuadernos supletorios para continuar el registro.

Vemos pues que la Ley Hipotecaria atendió al cuidado de los antiguos libros de las Contadurías, poniéndolos en manos de los Registradores de la Propiedad y estableciendo una relación con el nuevo sistema, de manera que no resultaran perjudicados los intereses de los propietarios.

LOS LIBROS DE REGISTRO DE LAS CONTADURÍAS, CONSERVADOS ACTUALMENTE EN LOS ARCHIVOS HISTÓRICOS

Los Registros de la Propiedad conservaron los libros de las Contadurías hasta que la Orden Ministerial de 1957 dispuso su entrega a los Archivos Históricos Provinciales; dicha orden se ha cumplido sólo en parte, ya que, por diversas circunstancias, permanecen aún en los Registros buena parte de ellos.

Por medio de la Inspección General de Archivos, se ha dirigido un cuestionario a los Archivos Históricos Provinciales, Regionales y de Distrito para tratar de conocer cuál es en el momento actual la situación de los antiguos registros, cuántos se han recogido en nuestros archivos y qué volumen de ellos hemos de recibir en el futuro. Quiero desde estas líneas agradecer a todos los compañeros la favorable acogida que han dispensado al cuestionario y su rápida respuesta¹³.

Con los datos enviados por los distintos Centros he elaborado el siguiente cuadro, que refleja los fondos de las Contadurías conservados en nuestros archivos, las fechas de su ingreso en ellos y si están incorporados o no todos los de la provincia respectiva.

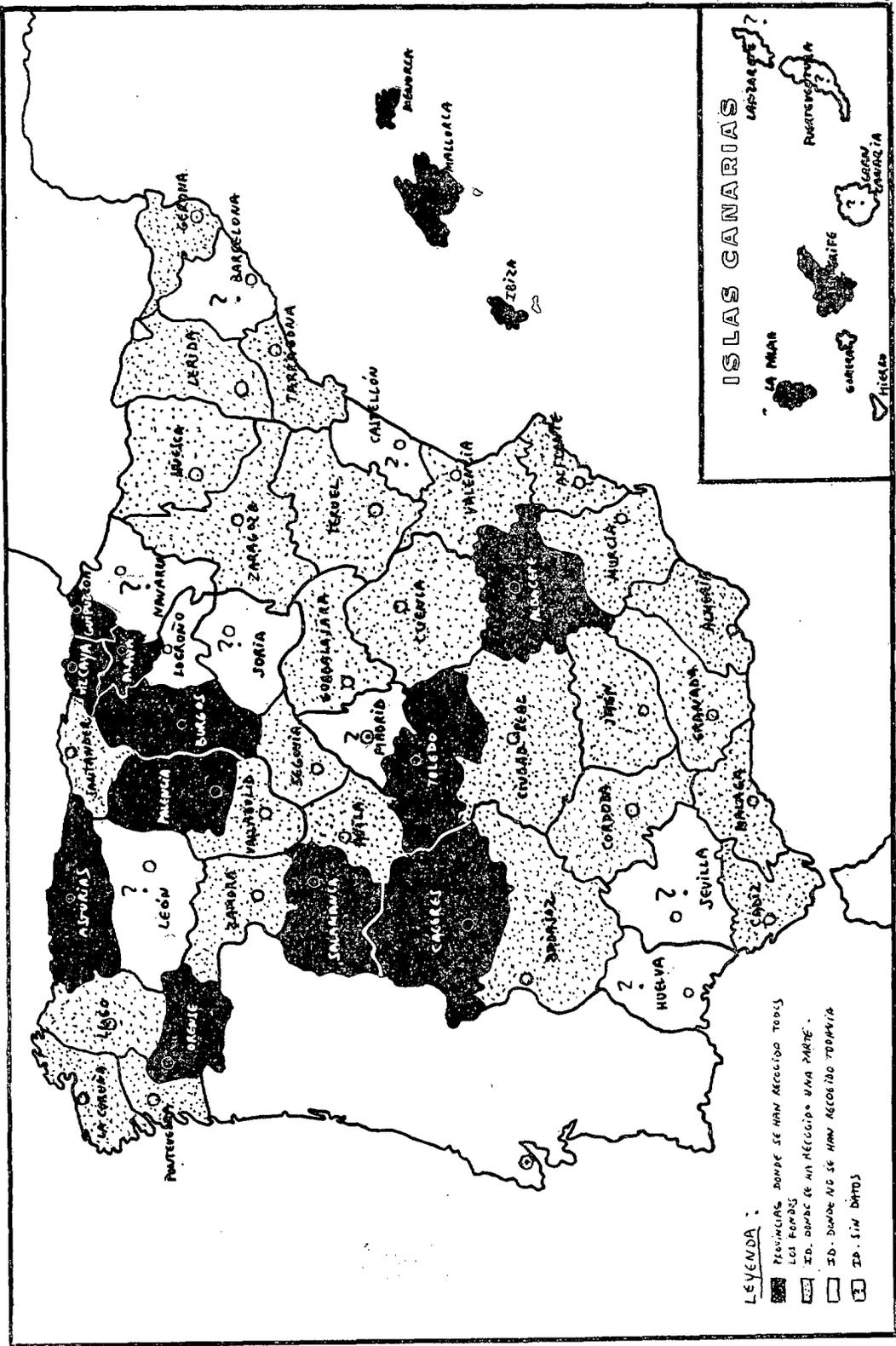
Desconozco la situación en las provincias de Barcelona, Madrid, Navarra y Sevilla, donde supongo que, debido a la inexistencia de un Archivo Histórico Provincial, los libros de las Contadurías permanecerán en los Registros de la Propiedad. Tampoco me ha sido posible obtener los datos de algún archivo provincial.

¹³ El cuestionario remitido a los archivos comprendía las siguientes preguntas: 1. Número de libros o legajos. 2. Fechas extremas. 3. Fechas de ingreso en el archivo. 4. ¿Están incorporados los de toda la provincia? En caso negativo, ¿cuántos volúmenes se puede calcular que faltan? 5. Frecuencia de su consulta: número anual medio de investigadores y servicios. 6. Trabajos publicados o en curso de elaboración para los que se ha consultado esta documentación. 7. Observaciones.

PROVINCIA	ARCHIVO ¹³	N.º VOLU- MENES	FECHAS DE INGRESO	VOLUMENES QUE FALTAN POR INCORPORAR (Aproximadamente)
Alava	AHP	455	1958	000
Albacete	AHP	340	1967-1968	000
Alicante	AHP	66	1970	?
Almería	AHP	1.089	1958-1976	8
Asturias	AHP Oviedo	396	1958	000
Avila	AHP	374	1958	350-400
Badajoz	AHP	189	1970-1973	600
Burgos	AHP	2.018	1959	000
Cáceres	AHP	572	1969	000
Cádiz	AHP	131	1957-1976	80
Castellón	AHP	?	?	?
Ciudad Real	AHP	125	?	?
Córdoba	AHP	115	?	?
Coruña, La	AHR Galicia	1.576	1960-1977	500
Cuenca	AHP	334	1958	100
Gerona		1.286	1955-1965	500
Granada	ACH	370	1969	1.000
Guadalajara	AHP	49	1960	?
Guipúzcoa	AHP	431	1970	000
Huelva	AHP	?	?	?
Huesca	AHP	425	1963-1965	?
Jaén	AHP	225	1958	700
León	AHP	?	?	?
Lérida	AHP	41	?	?
Logroño... ..	AHP	000	?	?
Lugo... ..	AHP	426	1964-1968	400
Málaga	AHP	292	1959	?
Mallorca	AHR	390	1958-1967 ?	000
Menorca	AH Mahón	114	1958	000
Murcia	AHP	292	1960-1962	700
Orense	AHP	1.149	1962-1971	000
Palencia	AHP	1.859	1958-1959	000
Palmas, Las	AHP	?	?	?
Pontevedra... ..	AHP	546	1959-1972	100
Salamanca	AHP	1.536	1960-1961	000
Santander	AHP	133	1958	?
Segovia	AHP	661	1966-1969	?
Soria	AHP	?	?	?
Tarragona	AHP	498	1957-1977	?
Tenerife	AHP Santa Cruz de Tenerife	175	1963-1965	?
Teruel ¹⁴	AHP	?	1958	?
Toledo	AHP	1.257	1959-1966	000
Valencia	AHR	163	1959	?
Valladolid	AHPU	747	1958-1968	361
Vizcaya	AHP	390	1960-1977	000
Zamora	AHP	581	1958-1959	300
Zaragoza	AHP	191	1958	?
<i>Total</i>		22.007		

¹³ Siglas: AHP = Archivo Histórico Provincial. AHR = Archivo Histórico Regional. ACH = Archivo de Chancillería. AHPU = Archivo Histórico Provincial y Universitario. Se hace constar el nombre del archivo cuando es distinto al de la provincia.

¹⁴ Debido a las especiales circunstancias del Archivo de Teruel, tomo los datos correspondientes de JAIME CARUANA, "Archivo Histórico Provincial de Teruel", *BDGAB*, número LXIV, marzo-abril 1962, pág. 134. De ahí se deduce la incorporación de algunos libros de Contadurías en 1958, sin que se cite su número ni el de los que faltan por recoger.



En el mapa adjunto se refleja de manera esquemática el estado actual de la incorporación de estos fondos a nuestros archivos en las distintas provincias españolas.

De los datos reflejados en el cuadro anterior podemos deducir que el total de los libros de las antiguas Contadurías recogidos en nuestros archivos históricos asciende a 22.007 volúmenes. La cifra, si no exacta, puede dar una idea aproximada de la realidad¹⁵. En cuanto a los libros que permanecen todavía en manos de los Registradores de la Propiedad, y teniendo en cuenta la falta de datos de las provincias de Barcelona, Madrid, Navarra y Sevilla, y también de algunos archivos provinciales, se puede calcular que hemos de recibir en el futuro al menos otros 20.000 volúmenes de la misma procedencia. Las causas de no haberse efectuado, después de veinte años de la Orden Ministerial de 1957, la incorporación total de estos fondos a los archivos históricos del Estado son muy diversas, siendo quizá la más importante la falta de espacio y de instalaciones que sufren actualmente muchos de nuestros archivos históricos provinciales.

Al número de libros ya recogidos y de los que aún hemos de recibir hemos de sumar el de los perdidos por diversas causas. El mal estado de conservación que caracteriza de un modo general a estos fondos imposibilitó la recogida de parte de ellos en algunas provincias: así ocurrió en Cádiz y Salamanca, donde se encontraron libros totalmente destruidos por termitas. Otra causa de la pérdida de esta documentación fue la guerra civil, pues durante el período 1936-1939 desaparecieron fondos al menos en Cádiz, Toledo y Vizcaya. En 1934 se quemaron una parte de los de Oviedo, sin que se conozca la causa que motivó la pérdida de algunos volúmenes en Albacete y Burgos. Es lástima que hayamos de renunciar para siempre a esta documentación.

LA CONSULTA DE LOS LIBROS DE LAS CONTADURÍAS Y SU INTERÉS PARA LA INVESTIGACIÓN

De las respuestas al cuestionario remitido a nuestros archivos y de mi corta experiencia en el de Toledo se puede deducir la escasa frecuencia con que se consultan los libros de las Contadurías de Hipotecas. Algunas veces se dan consultas aisladas por personas que quieren comprobar en estos li-

¹⁵ Sospecho que la cifra total es aproximada porque, al responder a la pregunta "fechas extremas" que se incluía en el cuestionario, algunos archivos expresan una fecha final posterior a 1862, año en que se suprimen las Contadurías; ello me hace suponer que, al recoger los antiguos libros, se mezclaron con ellos, como ocurrió en Toledo, algunos del moderno Registro de la Propiedad, que se sumaron así a los fondos incorporados a los Archivos provinciales.

bros la existencia de un derecho a una determinada propiedad o aclarar la situación de sus linderos. Cuando hay que buscar antecedentes que no figuran en el moderno Registro, remontándose a fechas anteriores a 1862, los Registradores de la Propiedad suelen enviar a los interesados a los archivos donde se conservan ahora los fondos de las Contadurías en busca de los datos precisos para la defensa de sus derechos. Quiere decirse que una parte de las consultas de esta documentación se hace en razón de la vigencia que aún tienen las inscripciones de algunas fincas en los Oficios de Hipotecas. No obstante, este tipo de consultas no es muy frecuente: por ejemplo, en Toledo se ha producido sólo una en el curso de los tres últimos años.

La búsqueda de este tipo de fondos con vistas a la investigación es también rara. En la encuesta realizada entre los archivos mencionados se ha tratado de establecer cuál es en cada uno de ellos el número anual medio de investigadores que consultan esta documentación y el número medio de servicios, incluyendo en éstos tanto las consultas realizadas por investigadores como las ocasionales antes mencionadas.

Las respuestas al cuestionario componen, salvo excepciones, un panorama que demuestra el casi total desconocimiento de la investigación hacia estos fondos. Del total de 40 archivos que, entre los encuestados, conservan libros de los Oficios de Hipotecas, 16 responden "ninguno" a la pregunta "número anual medio de investigadores"; es decir, que en el 40 por 100 de los archivos históricos que guardan esta documentación no ha habido un estudioso que dedicara su atención siquiera fuese marginalmente a los fondos que nos ocupan. El resto de los archivos distribuye sus respuestas de la siguiente manera:

Núm. anual medio de investigadores	Núm. de archivos
1 investigador	4 archivos
1-2 investigadores	1 archivo
2 investigadores	4 archivos
3 investigadores	2 archivos
5 investigadores	2 archivos
6 investigadores	1 archivo
8 investigadores	1 archivo

Además, cuatro archivos no responden a esta pregunta, y cinco de los encuestados no señalan número, precisando cuatro de ellos que se consultan esporádicamente estos fondos y uno que se hace con relativa frecuencia.

Respecto al número anual medio de servicios, hay 12 centros donde la respuesta es "ninguno", lo que equivale a un 30 por 100 de los archivos

que cumplimentaron el cuestionario donde no se realiza la consulta de esta documentación siquiera sea de manera esporádica. Los demás archivos tampoco ofrecen, salvo excepciones, un número elevado de servicios anuales; la encuesta arroja este resultado:

Núm. anual medio de servicios	Núm. de archivos
1 servicio	1 archivo
2 servicios	1 archivo
4 servicios	1 archivo
5 servicios	1 archivo
7 servicios	2 archivos
8 a 10 servicios	1 archivo
10 servicios	3 archivos
20 servicios	3 archivos
22 servicios	1 archivo
25 servicios	1 archivo
31 servicios	1 archivo

Hay, además, siete centros que no contestan y otros cinco que responden, como a la pregunta anterior, refiriéndose a la consulta esporádica (cuatro archivos) o frecuente (uno) de los fondos. El panorama no puede ser más desalentador si tenemos en cuenta que en el número de servicios se incluyen tanto los de fondos consultados con fines de investigación como los efectuados en virtud de la vigencia de lo registrado en los antiguos Oficios.

El número medio de servicios anuales en el total de nuestros archivos históricos puede cifrarse, aproximadamente, en unos 200, cifra verdaderamente exigua que se pierde entre las 32.648 consultas que suman las de los Archivos Históricos Provinciales, Regionales y de Distrito en 1973, fecha de la última estadística publicada¹⁶.

También el número medio total de investigadores, que podemos calcular basándonos en el cuestionario en 40 ó 50 anuales, resulta abrumadoramente pequeño en comparación con las cifras de 3.983 y 5.041 investigadores en los archivos públicos españoles que presentan las Guías de Investigadores de 1974 y 1975, respectivamente¹⁷. Por cierto que, aunque en las Guías es difícil rastrear a través del tema los investigadores que han consultado para su estudio los libros de las Contadurías de Hipotecas, sí podemos comprobar, en cambio, el enorme interés que despierta en los investigadores actuales, en comparación con otras disciplinas, la historia so-

¹⁶ INSPECCIÓN GENERAL DE ARCHIVOS: "Estadística de los archivos dependientes de la Dirección General de Archivos y Bibliotecas, referida al 31 de diciembre de 1973". *BDGAB*, núm. 135-136, enero-abril 1974, pág. 12.

¹⁷ MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIA: *Guía de Investigadores en los archivos españoles. Rama de Humanidades. Año 1975*. Febrero 1977, tomo I.

cial y económica, materia en la que se engloban los distintos aspectos de las Contadurías que pueden servir de base para diferentes trabajos; ello nos da un número muy elevado de investigadores potenciales sobre la documentación de los Oficios de Hipotecas.

Los archivos donde se constata un mayor interés por estos fondos pueden servir de ejemplo en cuanto a los temas estudiados. Unas veces se atiende al aspecto jurídico de la institución, como ocurre en Vizcaya, donde los libros de las Contadurías han sido base de varios trabajos sobre el crédito hipotecario en los partidos judiciales de Marquina, Durango y Bilbao. Pero en la mayoría de los casos son materias socioeconómicas las que atraen el interés de la investigación; en este campo destacan varios estudios sobre Desamortización, tanto de la efectuada en la época de Carlos IV como de la de Mendizábal, sobre fondos de las provincias de Albacete, La Coruña, Orense, Salamanca y Valladolid. Tampoco están ausentes los estudios de arquitectura y urbanismo¹⁸; la historia de la imprenta es también objeto de interés¹⁹.

CONCLUSIÓN

Si en algunas provincias la documentación de las antiguas Contadurías de Hipotecas ha sido base de estudios importantes, podría también serlo en aquellas otras donde los libros permanecen instalados en los depósitos del archivo respectivo, sin que nadie hasta el presente haya pensado en rescatarlos del olvido en que se encuentran. Esto nos lleva a concluir que los fondos de los Oficios de Hipotecas, que aquí nos ocupan, no han sido objeto todavía de consultas y estudios frecuentes, debido al total desconocimiento que de ellos tienen los numerosos investigadores que concurren a nuestros centros. Este desconocimiento se refiere, unas veces, a la existencia misma de los libros de las Contadurías, y otras, a su contenido y a los innumerables datos, en buena parte inéditos, que en ellos se ofrecen.

Los Oficios de Hipotecas, establecidos en todo el territorio nacional, constituyen una documentación homogénea, comparable en su importancia, a no ser por el período limitado de tiempo en que funcionaron, a otro fondo que ha dado y que sigue dando grandes frutos en muy diversos campos a la investigación: los protocolos notariales. Los libros de Contadurías abarcan casi cien años, desde 1768 a 1862, fechas entre las cuales se producen

¹⁸ En Segovia se han consultado estos fondos para la formación de un plano de la ciudad intramuros; en Pontevedra se ha estudiado "La Arquitectura del pazo en Vigo y su comarca".

¹⁹ Sirven de ejemplo los archivos de Pontevedra y Gerona.

grandes cambios en la estructura socioeconómica del país, conmociones políticas como la guerra de la Independencia y los diversos cambios de régimen, y alteraciones profundas en la distribución de la propiedad inmueble con las transmisiones de que son objeto los bienes del clero, Estado, beneficencia, propios, Instrucción Pública, Ordenes militares, etc., a que dan lugar las dos desamortizaciones efectuadas por Godoy y Mendizábal.

No obstante, si las fechas de los asientos de estos libros están comprendidas entre 1768 y 1862, hay que advertir que muchas veces se toma razón de escrituras muy anteriores, que pueden remontarse a los siglos xv y xvi, lo que origina la aparición de datos interesantes de la época anterior al establecimiento de los Oficios, datos que pueden ser de importancia en los lugares donde, como ocurre en Granada, han desaparecido una parte de los protocolos notariales²⁰.

Los Oficios de Hipotecas no han sido todavía objeto, que sepamos, de un estudio jurídico profundo, para el cual habrán de acudir sin duda los historiadores del Derecho a los libros que se conservan en nuestros archivos.

Además del estudio mismo de la institución, los libros de las Contadurías ofrecen multitud de aspectos interesantes para la historia de nuestros siglos xviii y xix: puede seguirse en ellos la distribución de la propiedad inmueble en cada una de nuestras regiones, observando en ellas la tendencia al latifundio o a la pequeña propiedad; mientras las inscripciones de fincas urbanas proporcionan datos interesantes para la arquitectura y urbanismo, las de fincas rústicas permiten estudiar la agricultura y ganadería, la extensión de los diferentes cultivos y, en general, temas varios de geografía económica; los nombres de las fincas y de los pagos, distritos y pueblos donde se hallan pueden interesar como topónimos; las inscripciones de bienes procedentes de desamortización sirven de base a un estudio de la situación socioeconómica española en que se desarrolló aquella; y, en general, pueden ser estos libros fuente importante para cuanto se relaciona con la historia regional y local de España en los siglos xviii y xix.

No quiero finalizar estas páginas sin referirme a la posibilidad de mecanizar con ordenador los datos que permiten la localización de estos fondos, de igual manera que se viene haciendo ya en algunos archivos con los protocolos notariales y el Catastro de Ensenada²¹. La homogeneidad de los

²⁰ Debo esta indicación a mis amables compañeras del Archivo de Chancillería de Granada, M.^a Pilar Núñez y Dolores Ibarra.

²¹ Véase el artículo de M.^a DEL CARMEN PESCADOR DEL HOYO, "Aplicación de la Informática a los fondos de Archivos españoles", *Boletín de la ANABA*, enero-junio 1976, páginas 53-58. Sobre la mecanización del Catastro han escrito PEDRO LÓPEZ GÓMEZ y OLGA GALLEGU DOMÍNGUEZ, "El Catastro del Marqués de la Ensenada en Orense y Pontevedra y su mecanización", *Boletín de la ANABA*, julio-diciembre 1976, págs. 53-63, y en cuanto a los protocolos puede verse MARÍA A. CARMONA DE LOS SANTOS, "Ensayo de mecanización de índices en el Archivo Histórico Provincial de Cádiz", *Boletín de la ANABA*, julio-

libros de las Contadurías haría relativamente fácil la mecanización de unos índices en que se hiciera constar por cada volumen, su signatura, tipo de libro, lugar, fechas que comprende, etc., de manera que pudiéramos contar en breve plazo con un inventario general de esta documentación, que facilitaría su consulta y difusión entre los investigadores que aún desconocen la existencia de los libros de las Contadurías de Hipotecas y su importancia para nuestra historia.

MARÍA RIVAS PALÁ

NOTA.—Ya en prensa este artículo, recibo el cuestionario del Archivo Histórico Provincial de Soria, que tiene recogidos 330 libros del partido judicial de la capital, más un número no determinado procedente de Burgo de Osma. Ha de recibir todavía de 300 a 400 volúmenes.

diciembre 1976, págs. 35-37, y MARÍA RIVAS PALÁ, "La mecanización de los protocolos notariales en el Archivo Histórico Provincial de Toledo", *Boletín de la ANABA*, enero-marzo 1977, págs. 3-5.

