

FONDOS DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN LOS ARCHIVOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

MARÍA RIVAS PALÁ

El Decreto de 12 de noviembre de 1931, cuyo cincuentenario conmemoramos, no contempla expresamente, al crear los Archivos Históricos Provinciales, la recogida de fondos de Registros de la Propiedad ni de sus antecesores. Hay que esperar a 1957 para que una Orden del Ministerio de Justicia, de 14 de diciembre, disponga la entrega de los Libros de las Contadurías de Hipotecas a los Archivos Históricos Provinciales (1). Es ésta la única documentación relacionada con los Registros de la Propiedad que hay en nuestros archivos. Y digo *relacionada* porque, si por Registro de la Propiedad entendemos, siguiendo a Chico y Ortiz, «aquella institución a cuyo través se realiza la publicidad inmobiliaria» (2), no podemos aplicar este concepto a los Oficios de Hipotecas, al menos tal como se describen en la Real Pragmática de 1768 que los creó. Los Oficios de Hipotecas constituyeron un sistema de publicidad que inicialmente afectaba sólo a los *inmuebles gravados por censos e hipotecas*, tomándose razón solamente de los instrumentos que reflejaban los mencionados gravámenes. Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida explican que el primer intento español de un sistema de publicidad registral comenzara por los gravámenes y no por la propiedad, ya que los censos e hipotecas son cargas que no se descubren a simple vista (3). Es en 1829, cuando un Real Decreto del Ministerio de Hacienda, de 31 de diciembre, reformado por otro de 1845, estableció la obligación de registrar, sometiéndolas a un impuesto, las *transmisiones inmobiliarias en general*, aunque no estuvieran gravadas por censos e hipotecas. A partir de estas disposiciones, pueden considerarse las Contadurías de Hipotecas como el antecedente inmediato del actual Registro de la Propiedad, aunque propiamente no deben recibir tal denominación. Aclarada la cuestión terminológica, continuaré refiriéndome para entendernos a «fondos de Registros de la Propiedad», aunque no me parezca exacta la denominación.

(1) Algún archivo los recogió antes por error, junto don documentos notariales.

(2) CHICO Y ORTIZ, José María: *Complemento al Derecho Hipotecario y su legislación*, Madrid, 1974.

(3) LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís: *Derecho inmobiliario registral*, Barcelona, 1977.

La primera disposición española que da lugar a documentación escrita para garantizar la publicidad en las transmisiones de bienes gravados con alguna carga o hipoteca es una Pragmática Sanción de Carlos V, dada como respuesta a las peticiones de los procuradores en las Cortes de Toledo de 1539 (4). En dicha Pragmática se establece la obligación de llevar un registro en los lugares cabeza de jurisdicción donde se anotaran todos los contratos de censos, tributos e hipotecas. Esta disposición no se cumplió, lo que dio lugar a repetidas quejas de los procuradores, recogidas en las Cortes de Valladolid de 1548 y 1555. Otra vez en 1598 recordó Felipe II la obligación de cumplir la Real Pragmática de 1539, creando un Registro de censos y tributos. Y más de un siglo después, un auto acordado de Felipe V, dado en Madrid en 1713, intentó reorganizar los registros establecidos en todos los ayuntamientos y no sólo en los que fueran cabeza de jurisdicción (5).

Parece que esta serie de disposiciones legales, dadas entre 1539 y 1713, y encaminadas a proteger los intereses de los compradores de inmuebles, fueron, en general, incumplidas. No obstante, los correspondientes registros, en caso de existir y haberse conservado, habría que buscarlos en los archivos municipales, pues fueron los ayuntamientos cabeza de jurisdicción, primero, y todos ellos, después, los depositarios de los mencionados libros, y sus escribanos, los encargos de llevar el registro y dar fe de los asientos practicados en ellos.

Y llegamos así a los Oficios o Contadurías de Hipotecas, generadores de la única documentación relacionada con los Registros de la Propiedad, cuya recogida en los Archivos Históricos Provinciales está legislada. Los Oficios de Hipotecas creados por Real Pragmática de Carlos III de 31 de enero de 1768 (6), se establecieron en todas las cabezas de partido del reino —y algunas de jurisdicción— con el fin de tomar razón en unos libros, llamados registros, de las escrituras que reflejaban traslaciones de dominio de bienes gravados con algún censo o hipoteca. Puede encontrarse un estudio detallado de la institución de los Oficios de Hipotecas en los manuales de Derecho Hipotecario al uso, y un resumen, en mi trabajo «Los libros de registro de las antiguas Contadurías de Hipotecas», publicado en estas mismas páginas (7). Lo importante es que la Real Pragmática de 1768, a diferencia de las disposiciones anteriores, se cumplió en toda España, dando origen a unos libros de Registro, llevados por los escribanos de ayuntamiento, que se hallan hoy en nuestros archivos.

El sistema establecido en 1768 estuvo vigente hasta 1861, año de la promulgación de la Ley Hipotecaria, que creó el actual Registro de la Propiedad. Los libros de las Contadurías, cerrados en 1862 por diligencia del último Contador y del primer Registrador, con asistencia del Juez de Primera Instancia, pasaron a los Registros de la Propiedad —donde todavía se conservan algunos— hasta que la Orden Ministerial de 14 de diciembre de 1957 dispuso que los Registradores los entregaran a los Archivos Históricos Provinciales.

El Registro de la Propiedad, creado en 1861, sigue hoy funcionando, con algunas modificaciones, en la forma establecida por la Ley Hipotecaria. Los libros registro donde se inscribe —ahora sí— la propiedad inmobiliaria desde 1861, tienen plena vigencia en la actualidad, ya que el sistema seguido (un folio por ca-

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

(5) *Novísima...*, ley II, tit. XVI, lib. X.

(6) *Novísima...*, ley III, tit. XVI, lib. X. Otras disposiciones complementarias de esta Real Pragmática se hallarán en la obra de Casimiro Pio Garbayo de Boforull, *Colección legislativa del impuesto de traslaciones de dominio (llamado antes derecho de hipotecas)*, Madrid, 1868.

(7) *Boletín de la ANABAD*, 1978, núm. 1, pág. 57-83. También describo en ese mismo artículo los distintos tipos de libros producidos por las Contadurías.

da finca, donde se anotan las sucesivas incidencias sobre la propiedad) no permite desecharlos. No obstante, junto con los libros de Hipotecas pasaron a algunos de nuestros Archivos, sin duda por error, ciertos documentos —nunca los libros registro— del moderno Registro de la Propiedad.

Todo ello me hace concluir que los únicos fondos de Registros de la Propiedad que hay en los Archivos Históricos Provinciales son los libros de Contadurías de Hipotecas, comprendidos entre 1768 y 1862. Cuando algunos archivos citan fechas anteriores a 1768 es, sin duda, porque han anotado la fecha de escrituras otorgadas antes del establecimiento de las Contadurías, de las que se toma razón al crearse éstas. Los archivos que se refieren a fechas posteriores a 1862 deben contar con algunos documentos aislados del moderno Registro de la Propiedad, depositados por error junto con los libros de las Contadurías, aunque también puede tratarse de índices de los Registros de Hipotecas, cuya formación por los Registradores ordenó la Ley Hipotecaria donde no los hubiera (8).

No es fácil conocer las cifras exactas de fondos de registros de propiedad existentes en los Archivos Históricos Provinciales, así como tampoco evaluar la documentación perdida y la que habrá que recoger en el futuro de los Registros de la Propiedad o de otros lugares. Causa de ello es lo poco estudiado de estos documentos, que en muchas ocasiones no están siquiera inventariados.

No obstante, intentaré dar una estimación aproximada de la cuantía de estos fondos, valiéndome para ello y por este orden de las siguientes fuentes de información: utilizaré siempre que sea posible los datos que obran en la Inspección General de Archivos para la nueva «Guía de los Archivos Estatales Españoles» que se elabora en la actualidad y que me han sido amablemente facilitados. En su defecto, acudiré a las cifras publicadas en 1978 en mi artículo «Los libros de registro de las antiguas Contadurías de Hipotecas», ya citado, y a los cuestionarios que para su redacción me remitieron entonces (octubre de 1977) los distintos archivos. En algún caso he tenido que echar mano de la actual «Guía de los Archivos Estatales Españoles», publicada en 1977, del «Censo-Guía de Archivos Españoles de 1972», e incluso de las notas que sobre los Archivos Históricos Provinciales dio el Boletín de la Dirección General de Archivos y Bibliotecas de 1962 (9). También me he valido de la información directa de algunos compañeros.

Con los datos recogidos he elaborado el siguiente cuadro donde se indica, además del nombre del archivo, el número de unidades archivísticas conservadas y las fechas extremas de la documentación. He de hacer una observación: los datos recogidos para la Guía de 1981 se refiere a «fondos de registros de la propiedad», mientras que los de la encuesta que realicé en 1977 para mi artículo versan sobre «libros de Contadurías de Hipotecas». Por tanto, la información que daré no tiene un carácter uniforme (10).

(8) Hay en España otros Registros de la Propiedad, de carácter administrativo, como el de la Propiedad Intelectual y el de la Propiedad Industrial; pero tampoco de ellos conservamos documentación en los Archivos Históricos Provinciales, por hallarse vigente la información contenida en los libros de registro.

(9) *Guía de los Archivos Estatales Españoles. Guía del investigador*, Madrid, Dirección general del patrimonio Artístico y Cultural, 1977. «Inspección General de Archivos». *Censo-Guía de Archivos Españoles*, Madrid, Dirección General de Archivos y Bibliotecas, 1972. «Noticias de los Archivos Históricos Españoles». *Boletín de la Dirección General de Archivos y Bibliotecas*, núm. LXIV, 1962, pág. 47-146 g.

(10) No siempre coincide mi información con la recogida cuatro años después para la *Guía*. A veces se dan fechas diferentes, o un número mayor o menor de unidades. Esto puede deberse a la recogida de nuevos fondos, a la referencia de la *Guía* a «registros de propiedad», o, en el caso de un número menor, a recuentos de fondos. De cualquier manera, me atengo siempre, cuando tengo acceso a ella, a la información más reciente.

Indico también, a continuación del nombre del archivo, la fuente de información:

ARCHIVO	FUENTE	N.º unidades	Fechas extremas
Alava	Anabad-78	455	1771-1885
Albacete	Guía-81	340	xviii-xix
Alicante	Guía-81	65	1786-1871
Almería	Guía-81	1.089	1768-1941
Asturias	Guía-81	357	1778-1868
Avila	Guía-81	438	1768-1870
Badajoz	Anabad-78	189	1768-1888
Burgos	Anabad-78	2.018	1768-1862
Cáceres	Guía-81	572	1763-1933
Cádiz	Guía-81	115	1768-1870
Castellón	Guía-77	0	—
Ciudad Real	Anabad-78	125	1768-1862
Córdoba	Anabad-78	115	1704-1883
Cuenca	Guía-81	325	1852-1869
Gerona	Guía-81	1.286	1768-1850
Guadalajara	Anabad-78	49	1848-1892
Guipuzcoa	Anabad-78	431	1757-1873
Huelva	Guía-77	93	?
Huesca	Guía-81	425	1768-1862
Jaén	Guía-81	225	1768-1862
León	Guía-81	574	1835-1883
Lérida	Anabad-78	41	1768-1885
Logroño	Anabad-78	0	—
Lugo	Guía-81	520	1714-1919
Málaga	Guía-81	250	1767-1870
Murcia	Guía-81	292	1768-1864
Orense	Guía-81	1.552	1768-1957
Palencia	Guía-81	2.379	1768-1891
Palmas, Las	Guía-81	19	?
Pontevedra	Anabad-78	546	1768-1870
Salamanca	Anabad-78	1.536	1768-1862
Tenerife	Guía-81	175	1543-1908
Santander	Guía-81	133	1768-1862
Segovia	Guía-81	661	xviii-xix
Soria	Información directa	794	1768-1955
Tarragona	Guía-81	502	1863-1968
Teruel	BDGAB-62	?	?
Toledo	Guía-81	1.301	1768-1862
Valladolid	Guía-81	743	xviii-xix
Vizcaya	Guía-81	391	1769-1862
Zamora	Guía-81	847	1768-1870
Zaragoza	Anabad-78	191	1768-1856

Aunque no son Archivos Históricos Provinciales, hay que sumar a esta documentación la conservada en otros Archivos históricos del Estado dependientes de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas; algunos de estos archivos sirven de archivo provincial, al no existir éste en la provincia respectiva. Se trata de archivos regionales, de distrito y locales:

ARCHIVO	FUENTE	N.º unidades	Fechas extremas
Galicia AHR	Anabad-78	1.576	1761-1861
Mallorca AHR	Anabad-78	390	xviii-xix
Valencia AHR	Anabad-78	163	1768-1862
Granada ACH	Anabad-78	370	1768-1862
Mahón AH	BDGAB-62	114	?
Santiago AHU	Guía-81	268	1768-1870

Hay cuatro provincias de las que carezco totalmente de información: son las de Barcelona, Madrid, Navarra y Sevilla. Al no existir en ellas Archivo Histórico Provincial, presumo que la documentación que nos ocupa estará en los respectivos Registros de la Propiedad. Por otra parte, algunas provincias conservan los libros de Hipotecas en los lugares más insospechados, como en el caso de Orihuela (Alicante), que guarda 190 volúmenes en el archivo de su catedral (11).

En resumen, sumando los datos anteriores, podemos dar como resultado la cifra de 22.159 libros conservados en los archivos históricos provinciales, a los que se refiere el presente trabajo; añadiendo a éstos, los que se guardan en otros archivos históricos, tenemos la cantidad de 25.040 libros que se hallan en los archivos históricos del Estado. En el mapa adjunto queda reflejada la situación en cuanto a provincias que tienen recogidos todos sus fondos o las que lo han hecho sólo en parte.

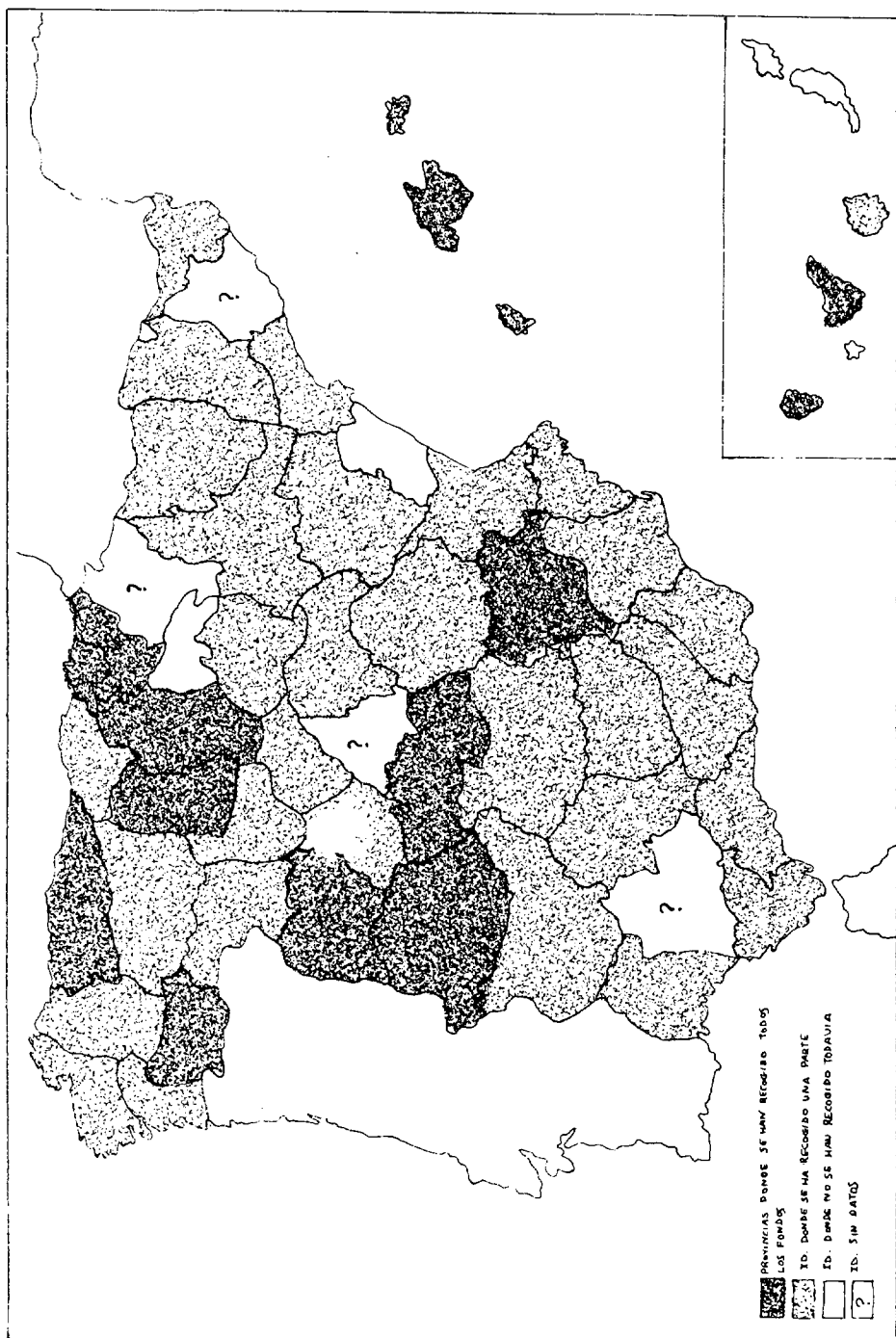
Para efectuar un plan de recogida de fondos, sería preciso contar primero con la información de dónde se hallan éstos. Puede sernos muy útil para ello, una vez que se halla realizado en todas las provincias, el Censo de Archivos que elabora en la actualidad el Centro de Información Documental de la Subdirección General de Archivos. También sería efectiva la realización de una encuesta, a través de la Dirección General de los Registros y el Notariado o del Colegio de Registradores, que nos permitiera conocer cuántos libros permanecen aún en los Registros de la Propiedad, incumpliendo la Orden Ministerial de 1957 y por qué causas. Podemos adelantar que en la mayoría de los casos el motivo de no haberse recogido los libros es la falta de espacio del Archivo provincial respectivo.

En cuanto al estado de conservación de los documentos, es, en general, malo, sobre todo el de los libros de formato apaisado que se iniciaron en 1845, ya que tienen una encuadernación poco resistente. El abandono en que estuvieron durante varias décadas hasta su incorporación a los archivos históricos provinciales contribuye también a su mal estado.

Para consulta de los libros no se cuenta en la mayoría de los archivos con los instrumentos de descripción adecuados. Cuando se conservan, se utilizan a veces como inventarios las actas de entrega de la documentación. En algunos casos existen índices geográficos y cronológicos de los libros.

En conjunto y salvo excepciones, puede decirse que se trata de unos fondos poco utilizados por los investigadores, que desconocen, cuando no su propia existencia, el valor de estos documentos. Esperemos que en pocos años se pueda lograr la adecuada conservación de estos fondos en nuestros archivos y su difusión entre los investigadores.

(11) CENSO GUÍA... vol. I, pág. 67. Debo esta indicación a Vicenta Cortés.



DISTRIBUCION POR PROVINCIAS DE FONDOS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ARCHIVOS HISTORICOS PROVINCIALES