

LAS CONTADURIAS DE HIPOTECAS EN GUIPUZCOA

Celia M^a Aparicio Pérez
Inmaculada González Gómez
Licenciadas en Historia

El Oficio de Hipotecas, creado por la Pragmática Sanción de 31 de enero de 1768, supuso el antecedente inmediato del actual Registro de la Propiedad. Durante sus casi 100 años de vigencia (fue suprimido en 1862), intentó registrar todas las transmisiones, vínculos, hipotecas, censos y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes raíces, si bien no todos ellos fueron afectados por igual desde la creación de la citada institución. Será a lo largo de todo el período que el espectro de contenidos irá ampliándose progresivamente, desde la obligatoriedad de asentar únicamente las ventas y censos de bienes gravados, hasta extenderlo a todo tipo de transmisiones de bienes raíces (ventas, arrendamientos, hipotecas, censos, mayorazgos, herencias, etc.).

ANTECEDENTES HISTORICOS

No obstante ser ésta la primera ocasión en llevarse a la práctica la aplicación de una ley concerniente al registro de gravámenes, transmisiones, etc., ya desde 1539 se elaboran diversos ordenamientos en este mismo sentido. El reiterado incumplimiento de todos ellos, y los graves perjuicios que esto acarrea, se hallan reflejados en cada uno de estos preceptos. Su máxima preocupación radica en su exacto cumplimiento, puesto que de esta forma se «...escusarían muchos pleytos sabiendo los que compran los censos y tributos, los censos, e hipotecas que tienen las Casas y Heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores...» (1), mientras que «.. de su inobservancia se habían seguido y seguían innumerables perjuicios; y sobre todo, que los Arrendadores de Rentas Reales, Villa de Madrid y otros han dado, y dan en quiebra cada día, sin que se pudiese cobrar de las fianzas, ni de las hipotecas, por estar todas gravadas, y no saberse al tiempo de la admisión, de que han resultado muchas pérdidas y atrasos de la Real Hacienda, Villa de Madrid, y generalmente a las demás Ciudades, Villas, y Lugares particulares, y aun à las Comunidades Eclesiásticas, tanto Seculares, como Regulares, Memorias y Obras pias...» (2).

Las disposiciones emanadas de las Cortes de Toledo de 1539, ordenaban el establecimiento en cada cabeza de jurisdicción de «.. una persona, que tenga un libro, en que se registren todos los contratos de las cualidades susodichas [censos, tributos e hipotecas de las casas y heredades]: i que no se registrando dentro de seis días después que fueren hechos, no hagan fee, ni se juzguen, conforme a ellos, ni sea obligado à cosa alguna ningún tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor; que tal registro no se muestre a ninguna persona, sino que el Registrador pueda dar fee si ai, o no algun tributo, ó venta, à pedimento del vendedor» (1).

Su incumplimiento obligó a monarcas posteriores a insistir en la necesidad de hacer efectivo este mandamiento.

En 1617, por auto del Consejo se establece que «... los Escribanos tomen la razon i registren todos los censos, que se otorgaren desde el día de la data del título, y no de los que se hubiesen otorgado antes» (3).

El antecedente más directo de la Pragmática de Carlos III, es el Auto acordado de Felipe V, del 11 de diciembre de 1713 (4), inserto dentro de la misma. Entre sus disposiciones, cabrían destacar:

- a) Que los Tribunales, Jueces o Ministros que contravinieran esta orden, serían multados y privados de oficio.
- b) Que los registros se estableciesen y guardasen en los ayuntamientos de todas las ciudades, villas y lugares sin especificarse, como en disposiciones anteriores, la necesidad de ser cabezas de jurisdicción, y siendo los escribanos de los propios cabildos los encargados de asentarlos bajo la autoridad de la justicia ordinaria.
- c) Que la copia sacada del registro se considerase como original en caso de producirse la pérdida del protocolo u originales, lo quede acuerdo con los testimonios dados, sucedía con excesiva frecuencia.
- d) Se establecen los plazos para fijar los asientos.

(1) Novísima Recopilación; Ley III, Tít. 15, Lib. V (Toledo 1539, pet. II; Felipe II ibi).

(2) Novísima Recopilación; Aut. 21, Tit. 9, Lib. III Auto Acordado de 1713, Felipe V).

(3) Novísima Recopilación; Aut. 1, Tit. 15, Lib. V.

(4) Novísima Recopilación; Aut. 21, Tit. 9, Lib. III.

EL OFICIO DE HIPOTECAS Y SU APLICACION EN GUIPUZCOA

A— La Pragmática Sanción de 1768:

Tras hacer hincapié en los graves problemas que tanto para la Hacienda Real como para los propios individuos supuso el incumplimiento de las normativas anteriores, estipula las nuevas reglas a seguir; éstas podrían agruparse en los siguientes apartados:

- 1.º En todas las cabezas de partido (5) o jurisdicción (como ocurre en el caso guipuzcoano), se instaurará un Oficio de Hipotecas, debiendo sus libros guardarse en las casas capitulares bajo la responsabilidad de sus escribanos, Justicia y Regimiento, quienes se hallarán sometidos a juicio de residencia.
- 2.º Serán los escribanos arriba mencionados, nombrados por la Justicia y Regimiento previa concesión de las fianzas correspondientes, los encargados de efectuar la toma de razón en los libros de la Contaduría. Los escribanos de los lugares del partido tendrán la obligación de enviar al Corregidor o Alcalde Mayor, una relación de las escrituras insertas en el protocolo del año, para con ello asegurar su asentamiento en el registro de hipotecas.
- 3.º Deberá tomarse razón de todos los instrumentos de imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos, ventas de bienes raíces o considerados como tales y que estuviesen gravados con alguna carga, tributo, fianza, etc., escrituras de Mayorazgos u Obras Pías y, en general, todos aquellos bienes sobre los que gravitase alguna carga o hipoteca, teniendo efecto retroactivo para las escrituras otorgadas con anterioridad a la promulgación de esta Pragmática. En este último caso, normalmente su inscripción se efectúa en el primero de los libros de registro, en ocasiones intercalados con los asientos del momento y, en otras, formando un cuerpo específico.
- 4.º Impone la formación de dos tipos de libros: registros e índices.
 - a) *Libros de registro*: Deberá haber uno, al menos, por cada uno de los pueblos del distrito, debiendo ser encuadernados y foliados del mismo modo que los protocolos. En el caso de que una escritura contuviese hipotecas, cargas, etc. correspondientes a distintos pueblos, deberá ser inscrito en el registro de cada uno de los mismos.

(5) El término «Cabeza de Partido» debe entenderse aquí como el lugar de residencia del Corregidor, representante de la autoridad real en el municipio castellano durante la Edad Moderna.

Cada asiento deberá contener la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, los bienes raíces gravados o hipotecados, especificándose sus nombres, cabida, situación y linderos. Son considerados como bienes raíces, además de las casas y heredades, los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravamen o constituir hipotecas.

En caso de redimirse un censo o de liberarse una hipoteca o fianza, se pondrá la nota correspondiente al margen del asiento de imposición, o a continuación del mismo.

En la escritura presentada para la ejecución del registro se anotará la siguiente fórmula: «Tomada la razón en el Oficio de hipotecas del Pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy», finalizando con la fecha del asentamiento y la firma del escribano que lo efectuó.

La aplicación de esta normativa en Guipúzcoa, se cumple de forma bastante rigurosa existe, como mínimo, un libro de registro para cada pueblo; la estructura formal de cada asiento se corresponde con lo ordenado, etc.

Sin embargo, se dan ciertas particularidades dignas de mención. En primer lugar, la existencia de lagunas cronológicas. Es conveniente destacar que algunas de ellas ya se encuentran mencionadas en los propios registros de la época (un ejemplo de esto lo tenemos en Irún), donde se precisa la pérdida del libro inmediatamente anterior; en otros casos, no tenemos noticia alguna de su paradero, si bien nos consta que existieron. Por otra parte, el inicio de los registros coincide, en general, con la fecha de promulgación de la Pragmática, aunque en ocasiones se produce una tardanza considerable, hecho éste que una vez más prueba la inobservancia de estas leyes. Los pueblos en los que seda esta circunstancia, y el año de arranque de sus libros, son los siguientes: Abalcisqueta, 1822; Anoeta, 1795; Anzuola, 1773; Astigarraga, 1795; Cerain, 1806; Escoriaza, 1771; Guetaria, 1838; Legorreta, 1777; Oyarzun, 1795; Pasajes, 1770 San Sebastián, 1814 (posiblemente como consecuencia del incendio que sufrió el 31 de agosto de 1813, que destruyó la Ciudad y sus fondos documentales); Usúrbil, 1813; Zumárraga, 1771.

Por último, los lugares pertenecientes a una misma jurisdicción, poseen libro propio. Esto sucede en: Asteasu (Asteasu, Larraul y Soravilla), Tolosa (Tolosa, Belaunza, Berrobi, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Iruira, Leaburu, Lizarza y Oreja), Arechavaleta (Arechavaleta, Aozaraza, Arcaraso, Arenaza, Bedoña, Galarza, Goronaeta e Isurieta), Escoriaza (Escoriaza, Apozaga, Bolívar, Guellano, Marín, Mazmela, Mendiola y Zarimuz) y Mondragón (Mondragón, Garagarza, Santa Agueda, Udala y Uríbarri).

b) *Libros de índice*: Paralelamente a los registros se llevarán unos índices donde se inscribirán por orden alfabético los nombres de los impondedores, lugares y distritos o parroquias donde se hallen situados, anotándose el fo-

lio que les corresponde en el registro. En Guipúzcoa esto no se cumple plenamente, puesto que aquí el orden de asiento es de diversos tipos:

- 1— *Alfabético de apellidos de contratantes*: Fuenterrabía, Irún, Oyarzun, Pasajes, Rentería y Urnieta.
- 2— *Alfabético de nombres de pila de contratantes*: Todos los del partido judicial de Azpeitia excepto Cerain y Gudugarreta.
- 3— *Alfabético de nombres de calles, fincas o lugares donde éstas radican*: Azpeitia, Deva, Goyaz, Astigarreta, Cestona, Cegama, Cerain, Guetaria, Vidania, Ezquioga, Ichaso; Todo el partido judicial de Tolosa salvo el propio Tolosa (no así sus aldeas) y los pueblos de Arama y Ataun; San Sebastián, Irún, Fuenterrabía, Oyarzun, Rentería, Pasajes, Hernani, Orio y Lezo, Arechavaleta, Eibar, Legazpia, Villareal y Elgoibar.
- 4— *Cronológico de asientos (nº correlativo de libros)*: Aya, Azcoitia, Azpeitia, Cestona, Deva, Regil y Segura; Aduna, Astigarraga, Fuenterrabía, Hernani, Irún, Lezo, Orio, Oyarzun, Urnieta y Usúrbil; Arechavaleta y Elgoibar.

Mientras que la Pragmática estipula la elaboración de un índice general, los existentes en Guipúzcoa varían según su pertenencia a uno u otro de los actuales partidos judiciales, no siguiéndose tampoco la misma norma en cuanto a los elementos y estructura interna de los mismos. Así tendremos para:

- 1— *Azpeitia*: Distinción entre fincas rústicas y urbanas, y dentro de cada una de ellas, entre gravámenes y transmisiones.
- 2— *San Sebastián*: Idem entre transmisiones y gravámenes, realizando índices diferentes según las fechas.
- 3— *Tolosa*: En ocasiones diferencia casas y terrenos.
- 4— *Vergara*: Distingue entre fincas rústicas y urbanas.

Hay indicios que hacen pensar en una tardía aplicación de lo ordenado en la Pragmática

- 1— Todos los índices están agrupados por partidos judiciales, siendo iguales en su forma y estructura; teniendo en cuenta que estos partidos fueron creados en 1834, se puede afirmar que dichos libros han sido forzosamente elaborados después de esta fecha.

2— En el partido judicial de Vergara consta que es el propio Registrador de la Propiedad quien los ha realizado, por lo que todos ellos son posteriores a 1862.

3— Aunque otros casos no son tan claros como los anteriores, también de ellos parece deducirse una fecha tardía de elaboración.

5.º A pesar de que los plazos establecidos para la toma de razón son de seis días si el otorgamiento se hubiera efectuado en la cabeza de partido, y de un mes de haberse realizado fuera de la misma, éstos no se cumplen con estricta rigurosidad para Guipúzcoa, ya que la tardanza en efectuar los asentamientos es una tónica bastante generalizada.

6.º Se previene que los instrumentos que no hayan sido registrados, no tendrá validez judicial de ningún tipo.

7.º Las Chancillerías serán las encargadas de formar y comunicar las listas de las cabezas de Partido o de Jurisdicción donde habrán de establecerse los Oficios de Hipoteca. De la elaborada para Guipúzcoa (6), se dan tres casos de lugares que, si bien sus nombres se hallan excluidos de la misma por diversos motivos, sus libros de Contadurías sí forman parte de estos fondos. Estas excepciones y sus causas son las siguientes: Oñate, por constituir en aquella época un condado independiente del régimen político de la Provincia (es preciso especificar que lo que aquí se conserva son sus registros, y sólo un índice); la Universidad de Goyaz sin causa aparente puesto que las otras cuatro (Aya, Beizama, Régil y Vidania), que junto con ella constituían la Alcaldía Mayor de Sayaz, sí figuran en la relación; por último Pasajes, que todavía no se había configurado como municipio independiente.

B— Evolución de la Institución

Esta, no es una institución estable sino que a lo largo de su corta vida sufrirá diversas modificaciones. De todas ellas, las de mayor repercusión son las siguientes:

(6) La lista elaborada para Guipúzcoa es la siguiente: San Sebastián, Tolosa, Fuenterrabía, Azpeitia, Azcoitia, Vergara, Segura, Valle de Oyarzun, Mondragón, Hernani, Villafranca, Rentería, Deva, Motrico, Elgoibar, Eibar, Placencia, Elgueta, Zumaya, Guetaria, Zarauz, Orio, Usúrbil, Aya, Régil, Beizama, Vidania, Albistur, Asteasu, Legazpia, Anzuola, Villareal, Zumárraga, Andoain, Urnieta, Villabona, Anoeta, Berástegui, Cerain, Mutiloa, Amézqueta, Abalcisqueta, Baliarrain, Legorreta, Ichasondo, Beasain, Ataún, Cegama, Idiazabal, Orendain, Alegría, Alzo, Icatzeguieta, Cizúrquil, Elduayen, Zaldivia, Alzaga, Gainza, Arama, Astigarraga, Alquiza, Irún, Cestona, Lazcano y Olaberria. En cada uno de estos lugares se instalaría un Oficio de Hipotecas con potestad sobre toda su jurisdicción.

- *Real Carta Orden de 4 de Febrero de 1774*, dando un plazo de 60 días, ampliado meses más tarde por otro año, para la presentación de instrumentos anteriores a 1768. En la documentación guipuzcoana esta modificación viene claramente reflejada en un notable incremento de los asientos para 1774 y, sobre todo, para 1775.
- *Cédula del Consejo de Castilla de 10 de Marzo de 1778*, por la que se dispone la toma de razón de las escrituras e hipotecas de donaciones piadosas.
- *Decreto de 31 de Diciembre de 1829* que establece el «Derecho de Hipotecas» sobre ventas, cambios, donaciones y todo tipo de contratos de traslación de dominio de bienes inmuebles, redundando sustancialmente en la ampliación del registro a todo tipo de transmisión de bienes raíces, cuando hasta el momento tan sólo se asentaban las de censos y bienes gravados.
- *Disposición del 17 de Octubre de 1836*, haciendo extensible al escribano más antiguo de la cabeza de Partido, la posibilidad de ser registrador del Oficio de Hipotecas, en el caso de que el secretario del ayuntamiento no fuera escribano.
- *Real Decreto de 15 de Junio de 1845*, por el que se unifican los distintos impuestos que gravitan sobre las transmisiones inmobiliarias, y modifica tanto la estructura formal del libro como su ámbito de actuación: Amplía los actos sujetos a inscripción, a arriendos o subarriendos de bienes raíces, toda traslación de éstos en propiedad o usufructo, herencias o embargos de los mismos. Dictamina la utilización de libros diferentes, con sus respectivos índices, para fincas rústicas y urbanas y, por otra parte, para los arriendos y subarriendos. En Guipúzcoa esto no se cumple en todos sus puntos, ya que los registros no separan las rústicas de las urbanas, y no existe ningún libro dedicado específicamente a arriendos y subarriendos, que ni tan siquiera se encuentran intercalados en los demás libros.
- En este mismo año se ordena la ubicación de las oficinas del registro en cada una de las cabezas de los ya formados Partidos Judiciales. Ello dió lugar a la queja de los ayuntamientos y escribanos guipuzcoanos ante las Juntas Generales de la Provincia, por los perjuicios que para ellos conllevaba este traslado. No parece que sin embargo la oposición fuese muy sentida, puesto que el cambio se hizo efectivo aunque con características diferentes según los partidos. De esta forma, mientras que en unos se elabora un libro común abarcando todos los pueblos del mismo, al menos durante unos años (Azpeitia (1844-1846 y 1855-1862), San Sebastián (1845-1862) y Tolosa (1845-1854), en otros se sigue llevando un libro por cada pueblo, como en el caso del partido de Vergara que en ningún momento los agrupará en uno solo.
- *Ley Hipotecaria del 8 de Febrero de 1861*, desarrollada por el Real Decreto de 31 de Enero de 1862, por la que desaparecen las Contadurías de Hipotecas, estableciendo su sustitución por el Registro de la Propiedad, y dictando normas estrictas para el cierre de los libros anteriores. Salvo en algunos libros del partido de Azpeitia esto se efectuará según lo ordenado.

De todo lo expuesto se puede concluir diciendo que, en general, en Guipúzcoa se aplicaron en lo fundamental las normas dictadas por el poder central. Existen, sin embargo, algunos matices o características particulares que se afianzarán, sobre todo, a partir de 1845 y hasta su extinción.

FONDOS ARCHIVISTICOS

Libros de registros e índices del antiguo Oficio de Hipotecas, conservados en el Archivo de Protocolos Notariales de Guipúzcoa, en Oñate.

BIBLIOGRAFIA

- Calzada Marzal, Petra: «Fondos de los Archivos Históricos Provinciales. Los libros de Contadurías de Hipotecas»; B.D.G.A.B., nº XCVIII, nov.-dic., 1967; pgs. 29-31.
- «Novísima Recopilación de las Leyes de España»; Madrid, 1772.
- Registro de las Juntas Generales de Guipúzcoa; Villafranca, 1845.
- Rivas Pal, María: «Los libros de registro de las antiguas Contadurías de Hipotecas»; Bol. ANABAD, año XXVIII, nº 1; pgs. 57-83.