

## 1. ÁREA DE IDENTIFICACIÓN

### 1.1 Código de referencia

ES. 18087. AHPGR / Archivos Públicos / De la Fe Pública / Registrales / Contaduría de Hipotecas.

### 1.2 Título

Contaduría de Hipotecas

### 1.3 Fechas

1768-1948

### 1.4 Nivel de descripción

Fondo

### 1.5 Extensión y soporte de la unidad de descripción

22 legajos y 761 libros

## 2. ÁREA DE CONTEXTO

### 2.1 Nombre del productor

Escribanías de Contaduría de Hipotecas

### 2.2 Historia institucional

Los oficios de hipotecas fueron creados mediante la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, con la finalidad de establecer una institución de publicidad jurídica que diera a conocer la situación legal de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, y asegurase la garantía de los compradores en las constituciones de censos y enajenaciones de inmuebles. La Real Pragmática disponía el establecimiento del oficio de hipotecas en las cabezas de partido de todo el reino, a cargo de los escribanos de ayuntamientos. Fue en principio un registro de cargas y gravámenes, pero razones de tipo fiscal motivaron un tránsito hacia un registro de la propiedad. El decreto de 31 de diciembre de 1829 estableció el Impuesto de Hipotecas, consistente en el cobro de medio por ciento de la cantidad estipulada de toda venta, cambio o contrato en que se produjera una traslación de dominio de bienes inmuebles y debía pagarse en el momento de la toma de razón en la Contaduría de Hipotecas. La reforma tributaria de Alejandro Mon reorganizó, mediante el decreto de 23 de mayo de 1845, el derecho o impuestos de hipotecas. La nueva disposición acentuó el carácter fiscal de los Registros de Hipotecas, denominación que pasaron a tener los oficios y contadurías de hipotecas. El Registro de Hipotecas, aunque fue reformado por disposiciones posteriores, quedó ya anticuado en la segunda mitad del siglo XIX y resultaba insuficiente para garantizar la propiedad territorial en una época de profundas transformaciones sociales y económicas, por lo que fue suprimido por la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, que supuso la creación del Registro de la Propiedad. El Real Decreto de 31 de enero de 1862 determinó que los registradores de la propiedad debían hacerse cargo de los libros de las antiguas Contadurías, por lo que permanecieron en los Registros de la Propiedad hasta la Orden del Ministerio de Justicia de 14 de diciembre de 1957, que dispuso su entrega a los Archivos Históricos Provinciales.

### 2.3 Historia archivística

La Orden del Ministerio de Justicia de 1957 establece que los libros de la Contaduría de Hipotecas deben pasar a los Archivos Históricos Provinciales. La función de dar publicidad a la propiedad inmobiliaria realizada actualmente por los Registros de la Propiedad fue ejercida desde 1768 hasta 1862 por la Contaduría de Hipotecas. El 31 de enero de 1768 se publicaba una Real Pragmática que establecía la creación de Oficios de Hipotecas en las principales ciudades de España con el objetivo fundamental de asegurar la 'toma de razón' de todas las escrituras notariales que afectasen a bienes gravados con censos y cargas hipotecarias para evitar posibles fraudes y engaños en la transmisión de estos

bienes. Aunque había habido anteriormente algunas disposiciones en el mismo sentido y había sido creada una 'Contaduría' o 'Registro de Hipotecas' en 1539, la importancia del nuevo registro creado en 1768 radica en su carácter centralizador y obligatorio. Con las reformas de 1829 y 1845 se inició una nueva etapa y se puede hablar de registros en el sentido actual quedando de manifiesto que la función central de la Contaduría era dar publicidad a las transmisiones de dominio en general, aunque su forma de inscripción difería mucho de la que se adoptaría en el Registro de la Propiedad, recogieron las inscripciones en libros normalizados asociando la función publicitaria a la fiscal (el Decreto de 31 de diciembre de 1829 establece un impuesto denominado 'Derecho de Hipotecas' sobre las cuentas, cambios, donaciones y contratos...). La Ley Hipotecaria de 1861 estableció las características del Registro de la Propiedad que comenzó a funcionar en 1862. Este nuevo Registro significaba una adaptación y reorganización de la antigua Contaduría de Hipotecas.

Esta documentación ingresó en el archivo de la Real Chancillería de Granada, en funciones de Archivo Histórico Provincial, procedente de los distintos Registros de la Propiedad en donde se custodiaron desde 1862 hasta su entrega al citado archivo en los años siguientes: 1960 la del partido de Santa Fe, 1969 la de los Partidos de Granada y Órgiva, la del partido de Guadix en 1984 y en 2010 el Archivo Histórico Provincial recogió las de Huéscar e Iznalloz. Hasta su transferencia a este archivo carecían de una mínima organización y descripción. Los libros correspondientes a las contadurías de Santa Fe y de Guadix ingresaron en muy mal estado de conservación, debido, probablemente, a causas de carácter ambiental sufridas en los edificios donde estuvieron custodiados y a una mala instalación dado el gran formato de estos libros.

El año 2000 se les sometió a una limpieza mecánica (tenían manchas de barro y de humedad) y a una adecuada instalación en cajas, pues su estado de deterioro y su gran tamaño aconsejaron realizar esta operación por razones de conservación, ya que además iban a ser trasladados a otra sede y la mayoría de los libros presentaban problemas de encuadernación. Se han detectado pérdidas de documentación en algunas series documentales. Durante la guerra civil fueron destruidos los registros de la propiedad de los partidos de Alhama, Baza, Loja, Montefrío y Ugijar, por lo que no contamos con ellos.

### 3. ÁREA DE CONTENIDO Y ESTRUCTURA

#### 3.1 Alcance y contenido

El Archivo se compone de la documentación generada por la Contaduría de Hipotecas propiamente dicha (1768-1862) y cierta documentación producida por el Registro de la Propiedad (1867-1948).

Por su amplia cobertura geográfica y la riqueza de información que ofrecen, son una fuente esencial para avanzar en el conocimiento de la estructura, evolución y dinámica de la propiedad urbana y territorial en el periodo que transcurre desde 1768 a 1862. Pueden llevarse a cabo estudios locales y comarcales en un periodo que abarca casi cien años. La inscripción remite además a la escritura notarial correspondiente, por lo que a partir de ese hecho (comprobación de los índices de los protocolos notariales) sería posible reconstruir la historia de una propiedad siguiendo después la inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### 3.5 Valoración, selección y eliminación.

Toda la documentación es de conservación permanente.

#### 3.4 Organización

Series documentales:

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

Parecidos en su aspecto exterior a los libros de Protocolos Notariales, en papel sellado y foliados. Cada pueblo cuenta con su libro y en cada asiento se recoge: fecha de la escritura presentada al contador, escribano otorgante, clase de

obligación y descripción del bien gravado.

## **-Libros de traslaciones de dominio (1845-1865)**

Con la nueva legislación se producen importantes cambios en las Contadurías, y aparecen estos libros donde se inscribían otros actos además de los que se venían practicando: herencias, imposiciones, legados, redenciones de censos, pensiones alimenticias, fianzas, obligaciones, traslaciones de dominio, etc.

Se abrió un libro para cada pueblo y separado por tipo de fincas: rústicas o urbanas. Las inscripciones son muy completas en datos y aparecen en formularios normalizados impresos en cuadrantes: fechas de los instrumentos, nombres y vecindades, oficios del protocolo, tipo de contrato, datos de la finca con su cabida y linderos, valor de la finca, cargas, derechos y fechas de los pagos.

## **-Libro registro de ventas, cambios, donaciones y contratos sujetos al derecho de medio por ciento. (1828-1840)**

Tienen origen en la implantación de este impuesto en 1829 y en él se inscribían aquellos bienes afectados. Formalmente tienen una estructura parecida a los Libros de toma de razón.

## **-Libro de embargos judiciales y administrativos. (1839-1934)**

Incluye los datos de los embargos anotados por orden de la Hacienda Pública o de los tribunales de Justicia.

## **-Libro de arriendos y subarriendos (1845-1862).**

Semejantes a los libros de traslaciones de dominio, incluyen los datos de los arriendos y subarriendos sujetos a impuestos.

## **-Libro registro de liquidaciones del derecho hipotecario (1868-1892)**

Contienen las liquidaciones de hipotecas practicadas en esas fechas.

## **-Libro registro de hipotecas por orden de fechas y alfabético. (1863-1870)**

Libros auxiliares para la inscripción de los asientos.

## **-Recibos y liquidaciones (1862-1948)**

Practicadas en concepto de traslación de dominio, recogen los ingresos recaudados.

## **-Índices. (1768-1921)**

Libros auxiliares para la localización de los asientos. Cronológicos, alfabéticos de propietarios y de fincas.

## **-Libro de estadística. (1877-1933)**

Recogen los datos de las operaciones realizadas en ese periodo cronológico.

## **-Libro diario de ingresos.(1906-1948)**

En ellos se anotaron los ingresos por el cobro de los derechos de inscripción.

## **-Registro. (1895-1900)**

Se tratan de libros registro de entrada de documentación.

## **-Reforma agraria. (1933-1935)**

Son los libros compuestos de acuerdo a la Ley de Reforma agraria de 1932 que indicaba en su base 7ª, la obligatoriedad que tenían los afectados de presentar una declaración de bienes ante los Registradores de la Propiedad.

## **4. ÁREA DE CONDICIONES DE ACCESO Y USO**

### **4.1 Condiciones de acceso**

Acceso libre según el art.71.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de 2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 248 de 19 de diciembre de 2007), y en los arts. 61 y 62 de la Ley 7/2011, de 3 de noviembre, de Documentos, Archivos y Patrimonio Documental de Andalucía ( BOJA nº 222 de 11 de noviembre de 2011).

### **4.2 Condiciones de reproducción**

Fotocopia y copia digital siguiendo lo establecido en la Orden de la Consejería de Cultura de 31 de julio de 2006 (BOJA nº 185 de 22 de septiembre de 2006), teniendo siempre en cuenta el estado de conservación de la documentación a reproducir.

### **4.3 Lengua y escritura**

Castellano. Procesal y humanística.

### **4.4 Características físicas y requisitos técnicos**

En su mayor parte en buen estado.

### **4.5 Instrumentos de descripción**

Inventario del Fondo en base de datos, formato ACCESS.

Inventario en fichas manuales.

## **7. ÁREA DE CONTROL DE LA DESCRIPCIÓN**

### **7.1 Autor de la descripción y fechas**

Francisco Leiva

### **7.2 Reglas o Normas**

Descripción siguiendo la Norma ISAD (G): Norma Internacional General de Descripción Archivística / Consejo Internacional de Archivos. Segunda edición. Adoptada por el Comité de los Archivos Estatales, 2000

### **7.3 Fechas de la descripción**

2014.