

INTRODUCCIÓN HISTÓRICA

Los Oficios o Contadurías de Hipotecas se crean por Real Pragmática de 31 de enero de 1768. Su creación responde a la necesidad de publicidad de las hipotecas, censos y otras cargas que gravaban la propiedad. Esta necesidad de publicidad no surge en el siglo XVIII, sino que ya desde comienzos de la Edad Moderna tenemos noticia de pleitos surgidos como consecuencia de los perjuicios que a los compradores e interesados en los bienes hipotecados causaba la ocultación y oscuridad de sus cargas.

Ya en 1539 encontramos promulgada por Carlos I una Real Pragmática en la que se establece por primera vez el oficio de Hipotecas en todas las cabezas de jurisdicción y la obligación de llevar un libro registro donde se anotasen los censos, tributos e hipotecas de las casas y heredades que se enajenaran.

No obstante, esta norma no tuvo otro efecto que su incumplimiento, como queda reflejado en las repetidas protestas de las Cortes al rey en 1548, 1555 y 1598.

La ineficacia del sistema perdura durante todo el siglo XVII. En 1713 se produce un nuevo intento de reorganización de los registros de censos y tributos en un Auto Acordado de Felipe V.

No fue, pues, la ausencia de legislación la causa del fracaso del sistema, sino el hecho de que “no se habían facilitado los medios de ejecución”, como apuntaba la Real Pragmática de 1768.

En efecto, es esta ley la que regulará la institución de los Oficios de Hipotecas de un modo eficaz durante su poco más de un siglo de vida.

La eficacia de la Real Pragmática residía en la obligatoriedad que imponía de insertar en todas las escrituras gravadas con cargas que se redactasen en las escribanías del Reino, una cláusula por la que se recordaba a los otorgantes la obligación que tenían de presentar en el Oficio de Hipotecas, en un plazo determinado, una copia de la escritura para su inserción en el libro correspondiente. Todas aquellas escrituras de obligada anotación, que no fuesen registradas, no tendrían validez en ningún pleito.

Es por tanto a partir de esta Real Pragmática de 1768 cuando se constituyen estos Oficios de Hipotecas como un registro de las cargas y gravámenes que pesaban sobre los bienes inmuebles y derechos enajenables.

Los oficios se establecen en las cabezas de partido, a cargo del escribano de cabildo más antiguo. Las Audiencias y Chancillerías designaban cuáles serían los pueblos elegidos como cabeza de partido.

Por Real Decreto de 31 de diciembre de 1829 los Oficios de Hipotecas pasaron a denominarse Contadurías de Hipotecas. El nombre responde a la implantación de un impuesto sobre las traslaciones de dominio, que consistía en el cobro de un medio por ciento de la cantidad estipulada en dichas traslaciones. Esta tasa se denominó “derecho de hipotecas”, y debía de pagarse en el momento de la toma de razón en la Contaduría de Hipoteca. Se añade al hasta ahora carácter civil de estos registros, el carácter fiscal.

Por Real Decreto de 15 de junio de 1845 las Contadurías de Hipotecas pasan a denominarse Oficinas de Registro. Este Real Decreto transforma el derecho de hipotecas establecido en 1829. A partir de este momento quedan unificados los diversos impuestos que gravaban los distintos modos de transmisiones inmobiliarias. Por otra parte, las Oficinas de Registro se encargarán al mismo tiempo de la toma de razón de las escrituras presentadas y de la recaudación del impuesto

en los casos en que debería pagarse. Quedan sujetos al derecho de hipotecas los siguientes actos:

- Toda traslación de bienes inmuebles en propiedad o en usufructo.
- Los arriendos y subarriendos de los mismos bienes.
- Las imposiciones y redenciones de censos u otras cargas con que estuvieran gravados tales bienes.

De otra parte era obligado inscribir en el registro, aunque no estuvieran sujetos al impuesto:

- Las herencias.
- Las adquisiciones hechas en nombre del Estado.
- Las hipotecas de bienes inmuebles para el pago de una obligación de cualquier especie.
- Los mandatos judiciales de embargo de bienes inmuebles.

La nueva disposición acentuó el carácter fiscal de los Registros de Hipotecas y contribuyó enormemente al desarrollo de la institución y al registro de todo acto de transmisión inmobiliaria.

Por Real Decreto de 1853 quedan exentos de impuesto e inscripción los contratos de arriendo y subarriendo.

En 1860, dado el amplio desarrollo de la industria y el comercio y el gran movimiento de riqueza pública, la Real Pragmática de Carlos III queda anticuada.

La situación aconsejó la redacción de una nueva ley, que se promulgó en febrero de 1861: la Ley Hipotecaria. Esta ley establecía una duplicación de registros: el Registro de la Propiedad y el Registro de Hipotecas. Esta duplicidad de libros no debió dar buenos resultados, quedando suprimido el Registro de Hipotecas tras la reforma de 1869 y permaneciendo como único Registro el de la Propiedad, tal y como ha llegado a nuestros días.

Ambas leyes, la de 1861 y la de Reforma de 1869, disponían el cierre de los libros por el Registrador de la Propiedad y el último Contador de Hipotecas. Al cierre asistía también el Juez de Primera Instancia del partido correspondiente.

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.

Los Registros de la Propiedad conservaron los libros de las Contadurías de Hipotecas hasta 1957, en que una Orden del Ministerio de Justicia, de 14 de diciembre, dispuso su entrega a los Archivos Histórico Provinciales.

LAS CONTADURÍAS DE HIPOTECAS EN EL ARCHIVO HISTÓRICO PROVINCIAL DE SEVILLA

La documentación de las Contadurías de Hipotecas transferida al Archivo Histórico Provincial de Sevilla corresponde a los partidos judiciales de Estepa; de Alcalá de Guadaíra, que comprende las poblaciones de Dos Hermanas, Mairena del Alcor, El Viso del Alcor, Gandul y Alcalá de Guadaíra; y de Marchena, que comprende las de Paradas, Arahal y Marchena. Entre la documentación de Marchena se transfirieron dos libros que no corresponden a este distrito, sino al de Morón de la Frontera: concretamente un libro de Morón y otro de Pruna. Esta documentación fue transferida por los Registros de la Propiedad de dichos partidos judiciales, en las siguientes fechas:

- Alcalá de Guadaíra, el 25 de febrero de 1991.
- Marchena, el 15 de marzo de 1991.
- Estepa, el 18 de marzo del mismo año.

La transferencia estuvo acompañada de unas relaciones de entrega, que se unificaron en una sola relación, en la que ni el número de libros (de los 139 que figuran en ella, 138 corresponden a este fondo y uno al Registro de la Propiedad), ni la tipología documental, ni los libros adscritos a cada uno de los tipos, ni incluso las fechas, responden a la realidad de lo transferido.

Así mismo, con fecha 16 de febrero de 1994 fueron transferidos al Archivo por la Audiencia Territorial de Sevilla, sin relación de entrega, 37 libros Índice correspondientes al partido de Morón de la Frontera, que comprende las poblaciones de Pruna, El Coronil, Coripe, Montellano, Puebla de Cazalla y Morón de la Frontera; un libro de traslaciones de dominio de Villamanrique de la Condesa, perteneciente al distrito de Sanlúcar la Mayor; y un legajo con expedientes del Registro de la Propiedad.

Por último, con fecha 3 de octubre de 1996 se han incorporado al Archivo 10 libros y un legajo del Distrito Hipotecario de Osuna, que se encontraban en el Registro de la Propiedad de dicha población y que corresponden a Osuna, El Rubio, El Saucejo, La Lantejuela, Los Corrales, Martín de la Jara y Villanueva de San Juan.

Por lo que se refiere a la documentación de las Contadurías de Hipotecas de la provincia no transferida al AHP, cabe señalar que, a excepción de la documentación del Distrito de Écija, que se encuentra en el Archivo Municipal de dicha localidad, se ignora su paradero, siendo la última noticia que se tiene de ella que fue depositada en el Archivo de la Audiencia Territorial en 1958. De hecho, el mismo año en que recibió la documentación, el Archivo de la Audiencia elaboró un inventario, del que el Archivo Histórico Provincial tuvo conocimiento a través de un ejemplar que le fue entregado en 1994. Este inventario, que comprende 447 libros, referidos a los Distritos de Osuna, Carmona, Sanlúcar la Mayor, Morón de la Frontera, Utrera y Cazalla de la Sierra, da idea de la gran cantidad de documentación desaparecida.

En cuanto a la documentación de la Contaduría de Hipotecas de Sevilla capital, tampoco se ha conservado, teniéndose noticia de que desapareció en una de las múltiples inundaciones que padeció la ciudad.

El número de libros del Fondo de Contadurías de Hipotecas del AHP es, pues, de 186, y las fechas extremas se corresponden con las de la institución: 1768-1870.

En el cuadro de clasificación del Archivo, que sigue el modelo elaborado por el Ministerio de Cultura para los

Archivos Histórico Provinciales, este fondo se inscribe en el grupo de fondos de Fe Pública, junto con el del Notariado Público y dentro del epígrafe “Registro”, donde también se incluye la documentación de los Registros de la Propiedad, de los que la Contaduría de Hipotecas es antecesora.

El inventario sigue el orden natural en que se produjo la documentación, que no es sino el cronológico y el territorial de los distintos partidos judiciales que la configuran. Al estar estos partidos judiciales constituidos por distintas poblaciones, hay ocasiones en que un mismo libro contiene los registros de actos de dos o más de estas poblaciones.

La documentación responde a los siguientes tipos documentales:

1º.- Libro de toma de razón de hipotecas, censos y gravámenes (1768-1845)

Estos libros se crean para la anotación de las transmisiones de dominio de bienes inmuebles que estuvieran sujetos a cargas. En su aspecto externo se asemejan a los protocolos notariales. Utilizan papel sellado y timbrado.

Tras una inscripción en la que se indica el destino del libro registro, se van anotando uno tras otro los asientos, en los que se hace constar la fecha de la escritura, escribano que la autorizó, nombre de los otorgantes, clase del contrato u obligación, linderos de la finca, cargas que la afectan, etc.

2º.- Libro registro de ventas, cambios, donaciones y contratos sujetos al derecho del medio por ciento (1829)

A partir de la creación en 1829 del impuesto del derecho de hipotecas, comienzan a llevarse en libros aparte las anotaciones de aquellas escrituras que tenían que pagar ese derecho, para distinguirlas de aquéllas otras que sólo debían ser anotadas.

3º.- *Libro registro de traslaciones de dominio (1845-1862)*

Como consecuencia del Real Decreto de 1845 se produce un cambio sustancial en la documentación: surgen los libros registro de traslaciones de dominio, donde se anotaban las traslaciones de dominio, herencias, legados, imposiciones y redenciones de censos, de pensiones alimenticias, obligaciones hipotecarias, fianzas con hipotecas y otras responsabilidades.

El Decreto mandaba que el registro se llevara “en libros separados por pueblos y con distinción de fincas rústicas y urbanas”, norma que en este fondo se cumplió habitualmente.

Hacia 1850 se utiliza un formato de libro apaisado, que poco más adelante comienza a aparecer impreso. Los datos que se anotaban bajo el encasillado eran los siguientes:

- Fecha en que se otorgan los instrumentos.
- Nombre y vecindad de los escribanos actuarios.
- Oficios en que quedan protocolizados.
- Nombre y vecindad de los otorgantes o interesados.
- Calidad y naturaleza del contrato, con expresión de los que sean públicos o privados.
- Nombre de la finca, su cabida, situación y linderos.
- Valor de la finca según la escritura.
- Cargas que la graven.
- Valor líquido.
- Derecho que corresponde a la naturaleza del contrato.
- Cantidades pagadas.
- Fecha de los pagos.
- Número de los recibos.

4º.- *Libro de arriendos y subarriendos (1845-1853)*

Estos libros se crean en 1845 al quedar dichos negocios jurídicos sujetos al impuesto.



Tras la reforma de 1850 y hasta 1853 quedan exentos del pago de la tasa, volviendo a estar sujetos a ella de agosto a noviembre de 1853, fecha en la que definitivamente quedaron exentos.

Tipológicamente se asemejan a los libros de traslaciones de dominio, anotándose en ellos los mismos datos, más el precio del arriendo y las fechas de principio y conclusión del mismo.

5º.- *Libro registro de hipotecas por orden cronológico (1861-1870)*

Al quedar dividido, tras la Ley Hipotecaria de 1861, el Registro de la Propiedad en dos secciones (de la Propiedad y de Hipotecas), se estableció el modo de llevar los libros registro de cada una de ellas.

Los asientos se realizaron por orden estrictamente cronológico y el registro fue único para todos los pueblos del partido.

El Reglamento de la Ley Hipotecaria reguló las formalidades con que había de llevarse este libro, descendiendo hasta el detalle de cómo debían ser los folios.

6º.- *Libro registro de hipotecas por orden alfabético (1861-1870)*

Creado por la Ley Hipotecaria de 1861, que los considera expresamente como un índice alfabético del registro.

Los asientos se colocan “en la letra que corresponda a la inicial del apellido del dueño del inmueble hipotecado”. La información se anota en el siguiente orden:

- Nombre del que constituye la hipoteca.
- Fecha y clase de título en cuya virtud se haya constituido.
- Número que tuviera en el registro la finca hipotecada.
- Fecha de la inscripción, tomo, folio y número del registro cronológico en que se encuentra.
- Fecha del título de cancelación, cuando lo hubiere.

7º.- *Índices*

Si bien ya en la Real Pragmática de 1768 se establecía la obligación de realizarlos, no se hará efectiva en muchos casos hasta 1862; tras la Ley Hipotecaria de 1861 se confió a los registradores que se hicieron cargo de los libros de las Contadurías de Hipotecas, la misión de realizar los índices, en aquellos casos en que no los hubiera.

Según el concepto por el que se recupera la información encontramos:

- Índices cronológicos
- Índices alfabéticos:
 - Por el nombre de los otorgantes o
 - Por el nombre de las fincas.

8º.- *Actas de visitas de inspección*

El Real Decreto de 1845 crea la figura de los inspectores para controlar el cumplimiento de la normativa y como fruto lógico de su labor nacen estos libros de Actas.

9º.- *Recibos y liquidaciones practicadas en concepto de traslación de dominio.*

A partir de 1845 y para el control de los ingresos recaudados por el derecho de hipotecas, comienzan a llevarse unos libros de ingresos, en los que se hace constar el número de recibo, el nombre de los compradores, el concepto de los pagos, el valor de la finca, la cantidad total a pagar y los días en que se verificaban los pagos.

Entre la documentación que genera este sistema de recaudación se encuentran los recibos y liquidaciones del citado impuesto.

* * * * *