

LA CONTADURÍA DE HIPOTECAS DE CÓRDOBA

(Noticia e inventario de un singular archivo jurídico-histórico)

ANTONIO MANZANO SOLANO
ACADÉMICO CORRESPONDIENTE

Sumario:

I. Capítulo protocolario y planteamiento de la cuestión principal. II. Antecedentes: El "Registro de censos, tributos e hipotecas". III. Las contadurías u "Oficio de hipotecas" como culminación de un proceso histórico. A) Su inserción en el espíritu reformista de Carlos III. B) La publicidad registral en la Real pragmática de 1768: Organización y contenido. C) Naturaleza y crisis de los oficios de hipotecas. D) Eficacia temporal añadida del "oficio de hipotecas". E) Las contadurías como fuente para el estudio de la propiedad urbana y territorial. IV. El archivo de la contaduría de hipotecas de Córdoba. V. Final. Anexo: Relación de libros que se conservan de la antigua contaduría de hipotecas de Córdoba. Bibliografía consultada.

I. Capítulo protocolario y planteamiento de la cuestión principal

El día 6 de febrero del corriente año de 1992, la Real Academia de Córdoba, en sesión reglamentaria, acordó mi designación como Académico Correspondiente, adscrito a la sección 1.^a, de Ciencias Morales y Políticas. Aunque ya lo hiciera –tanto de palabra como por escrito– al recibir la notificación del acuerdo, cúmpleme, en estos momentos, ratificar el agradecimiento a la Corporación por la deferencia de incorporarme a sus trabajos. Solamente sobre esta idea del servicio, quisiera interpretar la circunstancia de mi entrada en esta docta Casa.

En particular, quiero reiterar mi reconocimiento a los Académicos de Número que suscribieron la propuesta reglamentaria, cuyos nombres deseo pronunciar ahora: Ilustrísimos Señores Don Manuel Peláez del Rosal, Don José María Ocaña Vergara, Don Diego Palacios Luque, Don José Cosano Moyano, Don Miguel Castillejo Gorraiz, Don Joaquín Criado Costa, Don Antonio Arjona Castro, Don

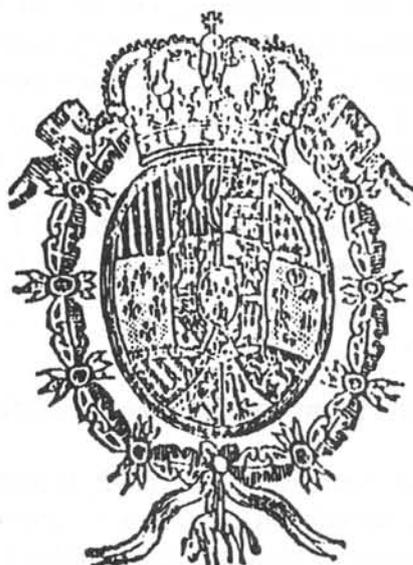
PRAGMATICA-SANCION

DE SU MAJESTAD,

EN FUERZA DE LEY,

EN LA QUAL SE PRESCRIBE
el establecimiento del Oficio de hipotecas en
las Cabezas de Partido al cargo del Escribano
de Ayuntamiento para todo el Reyno , y la
Instruccion que en ello se ha de guardar , para
la mejor observancia de la *Ley 3 tit. 15 lib. 5*
de la Recopilacion , con lo demas
que expresa.

Año



1768.

MADRID.

Se hallará en casa de D. Antonio Sanz , y en la de Francisco
Fernandez, frente las Gradass de S. Phelipe el Real.

*Carátula de la Pragmática-Sanción de Carlos III, de 31 de enero de 1768,
sobre establecimiento del "Oficio de Hipotecas".*

José Manuel Cuenca Toribio, Don Rafael Gracia Boix, Don Miguel Salcedo Hierro, Don Angel Aroca Lara y Don Joaquín Moreno Manzano. A ellos, pero también a todos los demás miembros de esta Academia, mi gratitud.

No termina, sin embargo, aquí lo que estimo obligado capítulo protocolario. Si se me permite –y estoy seguro de ser bien interpretado– quisiera, por mi parte, felicitar a la Academia. Aunque debo añadir inmediatamente: no por la persona elegida –ligera de bagaje y méritos–, sino porque, de alguna manera, con ella viene a esta Casa una institución –el Registro inmobiliario, conocido como Registro de la Propiedad–, que cuenta con más de cuatrocientos cincuenta años de vida legal, en el panorama de la cultura jurídica española. He dicho *vida legal* y debo añadir *general*, pues la institución la encontramos ya en los reinos que conformarían luego la unidad hispánica.

Fue, ciertamente, una Real Pragmática de Don Carlos y Doña Juana (Cortes de Toledo de 1539), la que creó el primer Registro con carácter general en nuestro país: el que se llamó “Registro de censos, tributos o hipotecas”, que nace por la necesidad imperiosa de dar seguridad a las transmisiones del dominio y a las constituciones de derechos sobre los bienes inmuebles.

Desde que se dicta la Real Pragmática de 1539, hasta la vigente legislación hipotecaria, el camino recorrido para subvenir a aquella esencial finalidad, ha sido largo y difícil. Pero hay una realidad ya histórica: lograda una perfección técnica que es comparable a la de los más evolucionados sistemas en el Derecho extranjero, el Registro inmobiliario español se convierte, a partir del pasado siglo, en pieza insustituible del sistema de garantías jurídicas en el tráfico inmobiliario. El Banco Hipotecario –que nace en 1872– tiene que esperar, como Banco de crédito territorial, a la reforma hipotecaria de 1869, para poder contar con un instrumento eficaz de garantía de los créditos. La legislación desvinculadora y desamortizadora, como factor determinante de la democratización de la propiedad inmueble –las estadísticas nos dicen que lanzó al mercado inmobiliario casi cuatro millones de hectáreas, la quinta parte de los terrenos entonces cultivables–, y que da lugar al nacimiento de una nueva burguesía, lógicamente interesada en afianzar su dominio frente a los nobles y poderosos, encuentra en el Registro un instrumento idóneo para servir a aquella finalidad. Y, en la actualidad, conceptos y figuras tales como la propiedad horizontal, la concentración parcelaria, el urbanismo a través de los distintos sistemas de actuación, la movilización de activos financieros, el mercado secundario de hipotecas, la multipropiedad, el “leasing” inmobiliario o el crédito diferido, serían impensables sin el resorte de seguridad que supone la inscripción registral y sus efectos legitimadores, avalados por el Estado y bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Un hipotecarista de nuestros días –Profesor universitario, no Registrador de la Propiedad, cuyo juicio podría ser interesado–, José Antonio Álvarez Caperochipi, ha dicho de la publicidad registral que es “uno de los tesoros más preciosos de la madurez del espíritu jurídico..., una nueva forma de ser el derecho y la propiedad..., sobre la que se asienta el sistema financiero, la tutela del crédito y la banca moderna...”. Y un gran jurista actual –Sainz Moreno, tampoco Registrador–, en su libro *Fenomenología de la estructura jurídica* (Madrid, 1978), explica lo siguiente: “Si la generalización del uso de los Tribunales de Justicia por parte de los

ciudadanos que acuden a ellos ha sido lo que ha caracterizado la primera gran etapa de las sociedades organizadas jurídicamente, el empleo de los Registros públicos puede constituir la segunda gran etapa de la Historia del Derecho”.

Si mi trabajo –aunque modesto y deficiente– en la sección a que he sido asignado, sirve para acercar la Academia a los problemas que actualmente plantea la seguridad jurídica inmobiliaria –que sería tanto como acercarla a una importantísima parcela de la realidad social–, habría dado respuesta, por mínima que fuera, a la confianza que la institución hoy pone en mí. Así lo espero y deseo.

II. Antecedentes: El “Registro de censos, tributos e hipotecas”

Hoy, sin embargo, no he venido a estudiar instituciones actuales del mundo del Derecho inmobiliario. Probablemente, lo que voy a intentar es más difícil. Quizás, menos práctico, si por praxis o pragmatismo aludimos a la idea de mera realización o satisfacción de lo inmediato. En todo caso, a mi juicio, muy importante, como es investigar raíces que, seguramente, puedan ilustrarnos por qué el tronco y las ramas han seguido una determinada dirección. En este sentido, se ha dicho que la consecuencia jurídica representa un juicio de valor, formulado desde un determinado nivel de civilización y con los límites de una cierta cultura (Ballarín Hernández). Y que, cuando de disposiciones normativas se trata, la promulgación es sólo noticia de nacimiento, pues la génesis hay que rastrearla en sentido retrospectivo (Cossío y Corral).

En esta ocasión, quisiera dar noticia y hacer un primer inventario de un singular archivo jurídico-histórico cordobés, poco conocido: el que forman los libros del antiguo “Oficio de Hipotecas”, también o quizás más conocido como Contaduría de Hipotecas. Para valorar la importancia de este acervo cultural, me parece indispensable rastrear los antecedentes históricos y jurídicos de la institución, lo que representó en la evolución de nuestro sistema de garantías registrales inmobiliarias. Me referiré, para ello, en primer lugar, al organismo que la precedió: el “Registro de censos, tributos e hipotecas”, creado por Don Carlos y Doña Juana en 1539.

En el proceso histórico de nacimiento y consolidación de la institución registral inmobiliaria en España, pueden distinguirse dos fases: la primera, cronológicamente coincidente con el Descubrimiento y el fin de la Reconquista, a comienzos del siglo XVI; la segunda, con las profundas transformaciones de todo orden que se operan en el siglo XIX. En la primera, los movimientos legislativos se orientan a la creación de un *Registro de cargas*, un Registro que publique los gravámenes de los inmuebles con efectos jurídicos y oficiales frente a todos. En la segunda, se trata de implantar un verdadero *Registro de propiedad*; es decir, frente al exclusivo interés de los prestamistas, para los que el inmueble es sólo un medio o instrumento de garantía, se destaca el interés del propietario, que moviliza el valor de sus bienes como instrumento de crédito.

Ciertamente, en el eje del primer movimiento legislativo que, para el establecimiento de un Registro inmobiliario con carácter general, se produce en España, hay que situar un hecho histórico sin precedentes: el Descubrimiento. Con el

Descubrimiento, el Imperio se ensancha y las instituciones feudales entran en crisis. Aparecen nuevas realidades económicas y sociales; las transacciones aumentan y, lo que es más importante, amplían su ámbito especial, reclamando la movilización de ingentes masas de capital y de crédito, cuya garantía jurídica y financiera es absolutamente incompatible con un sistema de cargas y gravámenes ocultos de los bienes inmuebles. Los pleitos se multiplicaban, como consecuencia, principalmente, de la venta como libres de bienes raíces gravados, con la consiguiente inseguridad de las transacciones y de los negocios. Se imponía, urgentemente, la sustitución del sistema de clandestinidad, heredado de la legislación de Partidas, por el principio de publicidad jurídica, así como superar la idea de publicidad meramente local, para extenderla a otra de un marco geográfico mucho más amplio.

Para atacar la clandestinidad de las cargas, se dictan algunas disposiciones, desde luego de naturaleza extrarregistral. En las Cortes de Madrid, de 1528, se impone a los vendedores la obligación de declarar las cargas que pesaban sobre los bienes transmitidos:

“Mandamos que las personas que de aquí adelante pusieren censos o tributos sobre sus casas o heredades o posesiones que tengan atributados o encensuados a otros primero, sean obligados a manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieron cargados sobre las dichas sus casas y heredades y posesiones; so pena que, si así no lo hicieren, paguen el dos por tanto de la cuantía que recibieron por el censo que así vendieren y cargaren de nuevo a la persona a quien vendieren el dicho censo” (Libro X, Título XV, Ley II de la Novísima Recopilación).

Al Descubrimiento hay que añadir el otro gran acontecimiento histórico de finales del siglo XV: la culminación de la Reconquista. Como dicen Galindo y Escosura, hasta la Reconquista, los estelionatos o venta como libres de los inmuebles gravados, podían considerarse como delitos aislados, como casos raros y poco frecuentes. Las Partidas (Partida VII, Título XVI, Ley VII) comprendían la ocultación de cargas de la cosa que se empeña en la denominación general de *engaños*; y no debe olvidarse que, en las Partidas, el *empeño o peño* comprendía tanto la prenda como la hipoteca, es decir, la garantía de muebles y la de inmuebles; la palabra *hipoteca*, para significar la garantía de los inmuebles, es tardía en nuestro Derecho, pues no la encontramos hasta las Leyes de Toro, es 1505 (Ley LXIII). El Fuero Real castigaba el estelionato con multa del duplo (Título XIX, Ley IX). Y es que el pasar en unas partes la posesión de las fincas a manos del acreedor, a vista y ciencia de todos; el no poderse transmitir las fincas más que de vasallo solariago a vasallo solariego, que conocía la historia y vicisitudes de la propiedad que iba a adquirir, hacían menos necesarias las medidas que abrigaran al acreedor contra la mala fe de los deudores. Pero con la Reconquista –siguen diciendo Galindo y Escosura– variaron las condiciones sociales y económicas de la Península: el comercio y la industria crecieron, rompieron las trabas de la propiedad y la vigorosa administración de los Reyes Católicos hizo renacer pronto la paz interior, así como habían afirmado la exterior al clavar el pendón de la cruz en la torre de la Vela de Granada. Ensanchado el círculo de las transacciones, no

limitadas a los moradores de un alfoz o una villa, creciendo el poder de los municipios y la importancia de las ciudades, eran ya insuficientes las medidas represivas para levantar el crédito. Los que necesitaban adquirir dinero —terminan dichos autores—, o habían de entenderse con usureros y mohatrerros que, a medida de lo indemostrable de la seguridad de la garantía, multiplicaban las exigencias y estrechaban las mallas de la red en que quedaba presa su fortuna, o nuevos Tántalos, poseedores de pingües fincas, no encontraban quien sobre ellas les prestase cantidad alguna.

Ante la insuficiencia de las medidas simplemente sancionadoras para conocer los gravámenes de los inmuebles, se imponía la creación de una institución de publicidad jurídica oficial, que mostrara e impusiera a todos la situación legal de los bienes. Esta institución no carecía de antecedentes en el Derecho de los antiguos Reinos. El Fuero de Valencia obligaba a registrar en un libro de la Corte Civil las donaciones y bienes dados en pago por el marido a la mujer. Una Pragmática del Rey Don Pedro de 1339, ordenó “escribir o anotar” los bienes de los criminales, a fin de que, durante el procedimiento, no pudieran enajenarlos ni donarlos (disposición que tiene exacta traducción en la norma actual del art. 432 del Reglamento Hipotecario, que regula la constancia registral de los mandamientos judiciales en causa criminal, para evitar la inscripción de títulos otorgados por el procesado). En el Derecho aragonés, la Ley de Cortes de Zaragoza de 1442, ordenaba que los que tuviesen escritura de venta de bienes inmuebles o de imposición de treudos y no los poseyeren corporalmente, presentaran sus títulos a los respectivos jueces dentro de un año, con citación de los vendedores o detentadores de los mismos y “que estos contratos se inscribieran en el libro o registro de los dichos jueces ordinarios”. En Cataluña, en fin, la Constitución de 1503 dispuso la inscripción en un Registro público de las donaciones y heredamientos.

No parece, sin embargo, que fuera decisiva la influencia de estos antecedentes en el acuerdo real de creación de un Registro público general. El Emperador traía la experiencia alemana, pues ya en los siglos XII y XIII, se había generalizado en los Derechos germánicos la inscripción de los negocios jurídicos afectantes a los bienes inmuebles en libros oficiales, llevados por los Tribunales o por el Consejo Municipal, convirtiéndose incluso, en algunos casos, la inscripción en requisito de esencia del acto (Hamburgo, Bremen, Lübeck). En 1484, en el Registro de Munich, se establece el sistema de folio real o de llevanza del Registro por fincas, que es el seguido en la actualidad por los sistemas registrales técnicamente evolucionados. Por último, el propio Emperador había establecido el Registro en Flandes, en 1538, “para evitar engaños y proteger la propiedad y la buena fe de los contratantes”. De modo que no parece casual que, justo un año después, se tratara de implantarlo en España.

Efectivamente, la Real Pragmática de Don Carlos y Doña Juana, Cortes de Toledo de 1539, como ya quedó apuntado, crea el primer Registro inmobiliario, con carácter general, en nuestro país: el “Registro de censos, tributos e hipotecas”. El real acuerdo aparece recogido en el Libro X, Título XVI, Ley I de la Novísima Recopilación, que no sólo contiene la norma sustantiva creadora de la institución, sino también su causa determinante o exposición de motivos:

“Por cuanto nos es hecha relación, que se excusarían muchos pleitos, 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; y por quitar los inconvenientes que desto se siguen, mandamos, que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro, en que se registren todos los contratos de las cualidades susodichas: y que no se registrando dentro de seis días que fueren hechos, no hagan fe, ni se juzgue conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor; y que el tal registro no se muestre a ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta, a pedimento del vendedor (ley, 3. tit. 15. lib. 5 R.)”.

Señalan Galindo y Escosura que en esta Ley es donde aparecen por primera vez las palabras *registro*, *registrar* y *registrador*, para significar el libro donde se extendía el asiento, el acto de inscribir y el funcionario encargado de asentar e inscribir los derechos reales. Y lo que es más importante en el aspecto jurídico sustantivo: se sentaba el principio capital en que descansaría la futura Ley Hipotecaria, tres siglos después, es decir, que el título no inscrito no hiciese fe, ni se juzgara por él, ni perjudicarse a tercero.

Pero la Pragmática de 1539, como todas las Leyes nuevas, hubo de batallar con los graves inconvenientes de su planteamiento. Las Cortes de Valladolid de 1558 reclamaron su cumplimiento, petición que se reitera en las mismas Cortes del año siguiente. El Consejo de Castilla, en Auto acordado de 1617, ordenó “que los Escribanos registraran todos los censos que se otorgaren desde entonces”. Y el 11 de diciembre de 1713, Felipe V, a propuesta del Consejo, que se quejaba de la inobservancia de las anteriores Leyes, dispuso:

“que se guardasen, siendo privados de oficio los Tribunales, Jueces o Ministros que a ello contraviniesen, pagando los daños con el cuatro tanto...; y que para la mayor seguridad de los registros, el Oficio haya de estar en los Ayuntamientos de todas las ciudades, villas y lugares; y que los instrumentos se hayan de registrar por los Escribanos de Ayuntamiento” (Ley II, Título XVI, Libro X de la Novísima Recopilación).

La Real Pragmática de don Carlos y Doña Juana de 1539 y la Ley de Felipe V de 1713 generalizaron a institución del Registro, debiendo observarse, por otra parte, que la Pragmática de 1539 establecía los Registros “en cada ciudad, villa o lugar, donde hubiere cabeza de jurisdicción”; en cambio, la Ley de 1713 se refiere, sin más, a “todas las ciudades, villas o lugares”, lo cual suponía una considerable ampliación del número de oficios.

III. Las contadurías u “Oficio de Hipotecas” como culminación de un proceso histórico

Las disposiciones anteriores, a pesar de los sucesivos impulsos reales y del Consejo de Castilla, se incumplían sistemáticamente. El proceso es similar al que

se desarrolla en otros países europeos. Ya en el pasado siglo, señaló Hernández de la Rúa, al estudiar el sistema registral español entonces vigente, que el establecimiento del Registro inmobiliario de cargas había tropezado con grande y poderosa resistencia, porque la publicidad ofrecía obstáculos de vencer. ¿Causas? Las mismas –decía– que lamentaba el Consejero de Estado Treilhard en el discurso con que apoyó en las Cámaras francesas el proyecto de Ley de Hipotecas: “Enrique III, en 1581; Enrique IV, en 1606, y Luis XIV, en 1673, quisieron dar a las hipotecas el grado de publicidad necesaria para la seguridad de los contrayentes. ¿Por qué no se llevó a efecto tan laudable deseo? La causa de esto es bien conocida: los poderosos veían desvanecerse su funesto crédito; no podían en adelante concumir la riqueza de los crédulos ciudadanos que, juzgando por las aparentes exterioridades, suponían siempre la realidad donde encontraban brillo y esplendor... El crédito de los poderosos contribuía al brillo del trono; debilitar ese brillo era disminuir el respeto de los pueblos”.

Es lo que se ha llamado la *resistencia social a la publicidad inmobiliaria*, pues la nobleza y los grandes propietarios, muy endeudados, no tenían ningún interés en constituir garantías sobre sus bienes y mucho menos en dar publicidad a las cargas que los gravaran (Pau Pedron).

La institución que vamos a analizar representa la culminación de la idea de *Registro de cargas*, como solución a los problemas de seguridad en el tráfico inmobiliario. Una idea que los acontecimientos históricos y, sobre todo, las grandes transformaciones de todo orden que se operan en el siglo XIX, revelarían como irreversiblemente agotada.

En el estudio del “Oficio de Hipotecas”, distinguiremos varios aspectos.

A) *Su inserción en el espíritu reformista de Carlos III*

Tampoco el mundo del Derecho, en el campo de la seguridad jurídica inmobiliaria, escapa al espíritu reformista de Carlos III. Las palabras que el Académico de la Historia A. Domínguez Ortiz utiliza, al estudiar las instituciones andaluzas en el siglo XVIII, son perfectamente trasvasables a la cuestión ahora considerada: “Al reformismo moderado de Felipe V y Fernando VI sucede un nuevo y enérgico golpe de timón con Carlos III, quien inaugura la era de las grandes reformas; frustradas o inacabadas muchas de ellas, bastan, sin embargo, para dar una fisonomía especial a su reinado. Y no fue, por cierto, a través de nuevos organismos, sino del viejo Consejo Real o de Castilla, que, como excepción a la decadencia general del sistema polisindico, fue el que llevó adelante la mayor parte de la tarea reformadora con presidentes como Aranda y fiscales como el Conde de Campomanes”.

Así ocurrió, efectivamente, con el Registro inmobiliario. Ante los graves problemas creados a la seguridad de las relaciones inmobiliarias, por la inobservancia de la Pragmática de 1539 y la Ley de Felipe V de 1713 –representativa, también, en la materia de un reformismo sólo de transición–, el Consejo de Castilla encarga a dos de sus fiscales, Conde de Floridablanca y Conde de Campomanes, la redacción de una Instrucción sobre organización de los Registros. Sus trabajos cristalizan en la Pragmática-Sanción de 31 de enero de 1768, que dispone el “Establecimiento del Oficio de Hipotecas en las cabezas de partido

de todo el reino, a cargo de los Escribanos de Ayuntamientos” (Ley III, Título XVI, Libro X de la Novísima Recopilación).

Se publica en Madrid el 5 de febrero del mismo año de 1768 y aparece recogida en la Novísima Recopilación (Leyes III y IV, Título XVI, Libro X) junto con las siguientes disposiciones: la Instrucción sobre el “Método y formalidades en el establecimiento del Oficio de Hipotecas”, de 14 de agosto de 1767; la Resolución del Consejo de 27 de septiembre de 1777 y la Cédula del mismo de 10 de marzo de 1778, sobre “Toma de razón de todas las escrituras e hipotecas de donaciones piadosas y ampliación del término para ella”. También aparecen reseñados a pie de página el auto acordado del Consejo de 28 de enero y consiguiente Circular de 26 de febrero de 1774, previniendo la fijación de edictos por las Chancillerías y Audiencias del Reino, en todos los pueblos de sus territorios, señalando un plazo de 60 días para la inscripción de títulos rezagados; y la Circular de 1.º de julio del mismo año de 1774, consiguiente a Decreto del Consejo de 21 de junio anterior, prorrogando el plazo anterior hasta por un año. En realidad, se concedieron nuevas prórrogas en 1782, 1784, 1787 y 1789. Y, aunque el 22 de enero de 1816, el Consejo, a petición del Contador General de Hipotecas de Madrid, expidió una Circular reencargando la puntual observancia de la Pragmática de 1768, lo cierto es que en 1825 se concedió un nuevo plazo, aunque con la calidad de perentorio. Estas citas constituyen la legalidad aplicable hasta que, en 1829, por Decreto de 31 de diciembre, se crea el Impuesto de Hipotecas. Pero de esto nos ocuparemos más adelante.

Siguiendo el contenido de la Real Pragmática de 1768 y disposiciones posteriores, podemos obtener una visión de conjunto del sistema que se implantaba. Antes de hacerlo, quisiera destacar un dato, altamente significativo de la eficacia con que actuaban los Ministros de Carlos III. La Pragmática lleva fecha de 31 de enero de 1768; se publica el día 5 de febrero siguiente y, según el testimonio de Bienvenido Oliver, hipotecarista del pasado siglo, prácticamente en todas las Contadurías del país, se abren los primeros libros a los pocos meses y, desde luego, en el mismo año 1768. En la Contaduría de Hipotecas de Córdoba, el primer asiento lleva fecha de 16 de abril de 1768. Casi un prodigio de rapidez—dos meses y medio escasos desde la publicación de la Real Pragmática—, si comparamos este brevísimo período de planteamiento de la nueva norma, con las enormes dificultades que se opusieron al cumplimiento de la Real Pragmática de 1539, y los casi dos años que costaría el establecimiento del moderno Registro de propiedad, creado por Ley de 1861, pero en el que no se practicarían asientos hasta 1.º de enero de 1863.

B) *La publicidad registral en la Real Pragmática de 1768: Organización y contenido*

Los rasgos básicos del sistema registral instaurado por la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, eran éstos:

1) Se abrirían “Oficios” en todos los pueblos cabezas de partido, “sin perjuicio de los Contadores de Hipotecas que actualmente hubiere”, y respetando “el señalamiento que hagan las Audiencias y Chancillerías del respectivo distrito”. La disposición extiende su observancia “a todos mis reinos”, expresando la vo-

luntad real de una aplicación general de las Leyes hipotecarias, que se ha mantenido hasta nuestros días. No obstante, en Navarra no rigió hasta el año 1817, y en Cataluña la publica el Edicto de 1774.

2) A diferencia de lo dispuesto por la Pragmática de 1539, se llevarían libros o registros separados para cada pueblo del distrito. Si las hipotecas (es decir, las fincas hipotecadas, que se utiliza como terminología equivalente) estuvieren situadas en distintos pueblos, se anotaré en cada uno la que le corresponda. En Cataluña —como explican Marina López y Mercé Tatjer—, a virtud del Edicto de 1774, la inscripción debía hacerse en tres Registros: el del lugar de la cosa, el del lugar del contacto y el del domicilio de los otorgantes. Los libros se habían de guardar en las Casas Consistoriales, bajo la responsabilidad de los Escribanos y de la Justicia y Regimiento, a la que correspondía la facultad de su nombramiento.

3) Los instrumentos sujetos a toma de razón eran: imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos; ventas de bienes raíces o considerados como tales, pero que constare estar gravados con alguna carga; fianza en que se hipotecaren especialmente tales bienes; escrituras de mayorazgo u obra pía; y, en general, todos los (instrumentos) que tengan especial y expresa hipoteca o gravamen, con expresión de ellos, o su liberación o redención.

El Registro seguía, pues, siendo un *Registro de cargas* o gravámenes, aunque, como se verá, a raíz de la supresión de las alcabalas y la creación del Impuesto de hipotecas, en 1829, hará ya tránsito hacia un sistema de *Registro de propiedad*.

4) El sistema de registración era el de toma de razón, mediante una primera copia del título original, de los datos figurados en el encasillado de los libros, por orden de presentación de los títulos. La aparición de libros encasillados es, sin embargo, muy tardía. En la Contaduría de Córdoba, como se verá, el primer libro de esta naturaleza aparece en 1856; sin que, por otra parte, se respete el encasillado, pues los asientos siguen siendo el extracto, sin solución de continuidad, de los datos más importantes de los títulos. Esta es, también, la experiencia que tengo de otros Registros de España en los que he ejercido.

No hay, por tanto, ni folio real o por fincas, ni calificación o dictamen del Registrador sobre la legalidad del documento, función jurisdiccional que le aproxima al Juez y que, como en todos los Derechos evolucionados, constituye hoy la esencia de nuestro sistema registral.

Se dice en el punto 2 de la Novísima Recopilación que, remitido el instrumento por el Escribano de Reino al Notario, el Escribano de Cabildo “le reconocerá” y tomará razón (dentro de 24 horas, que eran tres días para los documentos anteriores a la Real Pragmática; más arriba recogía las disposiciones que concedieron prórrogas). Este *reconocimiento*, no obstante, no iba más allá de los requisitos formales, sin implicar un examen de fondo del instrumento. Los instrumentos de redención de censos o liberación de hipotecas, producían una nota marginal cancelatoria, que se extendía “queriendo la parte” o previa solicitud, aunque no estuviese registrada la obligación principal.

5) Los efectos de la toma de razón eran muy limitados: si no precedía la registración de los instrumentos sujetos, no podían los Jueces juzgar por ellos, ni hacían fe al efecto de perseguir las hipotecas o verificar el gravamen de las fincas.

Para facilitar estos efectos —ciertamente muy alejados de los fuertes efectos legitimadores que hoy derivan de la publicidad registral—, el Escribano de Cabil-do ponía una nota en el instrumento, haciendo constar la toma de razón en el Oficio, el pueblo respectivo, folio y fecha. Esta nota debía ser firmada —como las que hoy se extienden—, pudiendo el interesado exhibirla al Escribano originario o Notario, para que en el Protocolo anotara estar tomada la razón (punto 10 de la Novísima).

6) La publicidad formal o conocimiento efectivo del contenido de los libros, tenía lugar mediante apuntación simple o por certificación autorizada por el Contador. Para facilitar la búsqueda, la Escribanía de Ayuntamiento debía llevar un libro índice o repertorio general por las letras del abecedario, con los nombres de los impondores de las hipotecas, o de los pagos, distritos o parroquias en que están situados y el folio del Registro. Se imponía, además, a los Escribanos del partido la obligación de enviar al Corregidor o Alcalde Mayor una relación o matrícula de los instrumentos de que constaba el Protocolo del año, para comprobar el regente del “Oficio de Hipotecas” si ha habido omisión en traer al Registro algún instrumento. Los Escribanos estaban, igualmente, obligados a advertir a las partes sobre la responsabilidad de registrar los instrumentos.

7) Por último, se reafirma el principio de competencia estrictamente territorial: la toma de razón ha de hacerse en los “Oficios de Hipotecas” del partido donde estén situadas las mismas hipotecas y no en las capitales de los Cuerpos, Comunidades o acreedores, “porque ello produciría grandísima confusión y perjuicios sucesivos”. Un ejemplar de la Instrucción debía conservarse precisamente en el Ayuntamiento correspondiente a la demarcación del Oficio, para que nadie pudiera alegar ignorancia de la misma.

Tras este breve análisis del contenido de la Real Pragmática de 1768, podemos preguntarnos: ¿Y cuánto costaba la inscripción? Pues la Pragmática contenía también un epígrafe (punto 9 de la Novísima Recopilación, en la ya citada Ley III del Título XVI, Libro X) en el que se recogen los derechos de arancel: “Los derechos de registro serán dos reales por cada escritura que no pase de doce hojas, y en pasando, al respecto de seis maravedís cada una, además del papel; y cuando se pidieren certificaciones de lo que conste en el “Oficio de Hipotecas”, se arreglará éste a los Reales aranceles, en cuanto tratan de las copias de instrumentos que dan los Escribanos de sus protocolos...”.

C) *Naturaleza y crisis de los Oficios de Hipotecas*

El sistema de publicidad jurídica establecido por las Contadurías de Hipotecas suponía un considerable avance técnico en la materia para la época, comparable la de otros países europeos, si bien dentro del marco de un registro limitado a las cargas de los bienes inmuebles, cuyo tráfico trata de agilizar y asegurar. Representa, en este sentido, la culminación de un proceso histórico, que las nuevas condiciones económicas, sociales e incluso filosóficas del siglo XIX, revelarían en irreversible situación de agotamiento.

El sistema implantado por las Contadurías de Hipotecas encuentra sus enemigos naturales, además de en lo que hemos llamado *resistencia social a la publicidad jurídica*, en otros factores: los efectos residuales del régimen feudal que,

apoyado en la idea de jerarquía como fundamento de su organización social, venía a entrañar la confusión de la soberanía –como concepto político–, con la propiedad –como noción jurídica–; la prepotencia de la riqueza pecuaria sobre la riqueza inmueble, hasta bien entrado el siglo XIX (decía Don Francisco de Cárdenas –uno de los autores de la Ley de 1861, la primera Ley Hipotecaria– que tener una piel de abortones o corderos recién nacidos era el mayor signo de riqueza y de hidalguía); y, por último, el impuesto sobre las ventas o “alcabala”, pues la publicidad registral de la enajenación, impedía la ocultación para eludir el gravamen.

Son, precisamente, razones fiscales las que propician, en plena vigencia del “Oficio de Hipotecas”, un claro tránsito del sistema de *Registro de cargas* al de *Registro de propiedad*. Un Decreto de 31 de diciembre de 1829 crea el “Impuesto de hipotecas”, que acabará convirtiendo a las viejas Contadurías en Oficinas Liquidadoras y recaudadoras del nuevo tributo y –como dice Ángel Sanz– eclipsando su carácter jurídico. El “Impuesto de hipotecas” nace, a imitación francesa, con una doble finalidad: crear una nueva renta para el Estado y estimular el cumplimiento de la Ley Orgánica de los Oficios de Hipotecas, mediante la no admisión en juicio, ni producción de efectos de los documentos no inscritos, pero, eso sí, “previo el pago del impuesto”.

El Decreto de 23 de mayo de 1845 –consecuencia de la reforma tributaria de Don Alejandro Mon– reorganiza el “Derecho o Impuesto de Hipotecas” que, como señala Bas y Rivas, a partir de este momento sustituye íntegramente a las antiguas “alcabalas”. Al propio tiempo se encomienda a los encargados de las Contadurías la cobranza de este derecho (art. 16). El “Derecho de Hipotecas” subsistiría hasta la Ley de Presupuestos de 1872, en la que recibe la denominación, que ha llegado hasta nuestros días, de “Impuesto de derechos reales y transmisión de bienes”.

Por mor del impuesto, a la inscripción limitada a los bienes gravados o a los instrumentos de constitución de cargas, se une la registración de los contratos de mera traslación del dominio, sujetos al nuevo concepto fiscal (El art. 1.º del Real Decreto de 23 de mayo de 1845 recogía los actos sujetos: toda transmisión de bienes inmuebles; todo arriendo o subarriendo de los mismos bienes; toda imposición o redención de censos u otras cargas sobre los mismos; se declaraban, en cambio, exentas las herencias en línea recta de ascendientes o descendientes y las adquisiciones en nombre y por interés del Estado. De los tipos impositivos, que recogía el art. 4.º, destaca el 3%, aplicable a las ventas de inmuebles, que el Decreto de 11 de junio de 1847 rebajaría al 2%. El Real Decreto de 26 de noviembre de 1852, fijaba, en sus artículos 3.º a 7.º, los tipos de las herencias, mayorazgos, patronatos, capellanías, herencias entre colaterales, usufructos y legados).

Hernández de la Rúa relacionaba, hasta 1853 (fecha de la publicación de su *Comentario a las disposiciones legales vigentes sobre registro de instrumentos y derecho de hipotecas*), un total de treinta y cuatro disposiciones y circulares que, aunque de contenido fiscal, se apoyaban en principios básicos, que ya apuntaban, del futuro sistema registral. La Circular de 28 de agosto de 1845 dispuso la apertura de libros diferentes para las fincas rústicas y urbanas, los arriendos y subarriendos, embargos judiciales, contratos de hipoteca y para los títulos no

traslativos de dominio o usufructo, pero sujetos a inscripción sin devengar derechos de hipotecas. Esta variedad de libros –frente al libro único para cada pueblo del distrito, establecido en la Pragmática de 1768– vislumbraba ya la idea de especialización del folio, desconocida hasta entonces. El Real Decreto de 26 de noviembre de 1852 estableció sanciones para el Escribano que otorgara documentos sin que, previamente, se le haga constar haberse registrado el anterior (artículos 16 y 24), exigencia que, indirectamente, venía a imponer el tracto registral, ignorado por las Contadurías de Hipotecas y reclamado ahora para asegurar el pago del impuesto. El mismo Decreto estableció que “en todo acto sujeto a inscripción debe exigirse necesariamente el otorgamiento de escritura pública” (art. 17), con lo cual se proclamaba el principio de titulación pública y auténtica de los actos inscribibles, que prevalecería después de la Ley Hipotecaria. Se establecía, no obstante, la sanción de nulidad de las escrituras si no se presentaban a inscripción (artículos 15, 20 y 25), como garantía del pago del tributo.

A la razón fiscal señalada, han de unirse las profundas transformaciones de todo orden que se operan en el siglo XIX, de las que deben destacarse: la aparición de la concepción del hombre como sujeto de derechos innatos que deben ser naturalmente protegidos (Núñez Lagos); la pérdida del carácter personalista de la publicidad, para adoptar un matiz de interés social cada vez más amplio (Vallet de Goytisolo); la legislación desvinculadora y desamortizadora (Pau Pedrón), aunque es cierto que el Registro moderno no nace sólo como mera institución legitimadora del proceso desamortizador (Gallego del Campo); el reformismo agrario, que crea un nuevo concepto de explotación agraria y origina nuevas técnicas de cultivo (Corral Dueñas); el reformismo o revolución industrial, el desarrollo de las comunicaciones, la construcción del ferrocarril, la explotación de yacimientos mineros, la internacionalización del comercio, etc.; y puede dejarse apuntado un tercer reformismo, el urbano, que tendrá su máximo desarrollo ya en el siglo presente, con las leyes del suelo y la propiedad horizontal; el desplazamiento del centro de gravedad del interés del mercado de capitales al de inmueble (Díez Picazo); y las nuevas instituciones de crédito territorial, como el Banco Hipotecario, que reclaman un instrumento efectivo de aseguramiento y ejecutoriedad de los créditos.

Estas poderosas razones pusieron en evidencia a nuestros legisladores de mediados del pasado siglo, que el sistema de publicidad inmobiliaria de las Contadurías de Hipotecas era insuficiente, ofreciendo un modelo ya agotado. El cambio llegaría con la primera Ley Hipotecaria en 1861.

D) *Eficacia temporal añadida del “Oficio de Hipotecas”*

Sería erróneo pensar que la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861 determinó la muerte súbita de las Contadurías. Lo cierto es que continuaron surtiendo legalmente eficacia jurídica hasta entrado el siglo XX.

No profundizaré en este punto, pero hay que destacar la circunstancia de que los asientos de las viejas Contadurías de Carlos III continuaron surtiendo efectos jurídicos después de haber muerto legalmente la institución, como un nuevo Cid Campeador.

El certificado de defunción legal de las Contadurías de Hipotecas lo encontramos en el Título XV de la Ley Hipotecaria de 1861: "Todos los libros de Registro existentes en las Contadurías de Hipotecas a la publicación de esta Ley, se cerrarán en el estado en que se hallen, el día que señale el Gobierno, después que tomen posesión los nuevos registradores" (art. 411). Pero, una vez más, es un Reglamento —el de la propia Ley, también de 1861— el que, a pesar del cierre decretado por aquélla, otorga una especie de vida "post mortem" a los libros del "Oficio de Hipotecas": en primer lugar porque dispone que "las inscripciones de los antiguos registros surtirán, en cuanto a los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las nuevas inscripciones, aunque... ni se lleguen a trasladar a los nuevos registros" (art. 307), e incluso, se le conceden nuevos efectos, como es la protección del tercero hipotecario, introducida por la nueva Ley (en su art. 34); y, en segundo lugar, porque autoriza el traslado a los nuevos registros, de los asientos de los registros antiguos (art. 312), en lo que podríamos calificar como especie de peregrinaje o transmigración del alma hipotecaria de los antiguos Oficios. Esta situación se extiende hasta el año de 1914, en que terminaron los plazos fijados por la Ley Hipotecaria de 1909 para solicitar la traslación de los viejos asientos.

E) *Las Contadurías como fuente para el estudio de la propiedad urbana y territorial*

Agotada su eficacia jurídica, los libros de las Contadurías de Hipotecas constituyen una fuente de investigación histórica de incalculable valor. Baste observar que en ellos se encuentra el entramado inmueble —rústico y urbano— de las ciudades, durante el largo período de tiempo que va desde 1768 hasta 1862. Quizás esto explique la atención que le han prestado, recientemente, estudiosos e investigadores ajenos al mundo del Derecho, principalmente historiadores y geógrafos.

La importancia de la utilización de las fuentes registrales —Contadurías de Hipotecas y Registro de la Propiedad—, en el análisis geográfico de la propiedad urbana y territorial, la ha puesto de relieve Rafael Mas Hernández, es un trabajo aportado a las "Jornadas de Geografía y Urbanismo" (Salamanca 1989). Se lamenta este autor de que el uso de las fuentes registrales ha sido tardío en el tiempo y marginal en relación a las principales corrientes metodológicas. Entiende que debe fomentarse, tal como ya se ha hecho para el análisis de la promoción turística del litoral, en los estudios para la propiedad rural de la tierra, en la fragmentación de la gran propiedad rústica y en el período republicano como base de la reforma agraria. En cuanto a la propiedad urbana, el uso del Registro se ha realizado en los ámbitos de las dos mayores ciudades, Madrid y Barcelona, y ha servido para precisar la promoción de las áreas periféricas próximas o distantes, o de diferentes sectores de la ciudad compacta —casco, extarradio, ensanche o ciudad jardín—. Estudia incluso este autor la técnica en la investigación de las fuentes registrales, su carácter de fuente única y la temática apropiada para el empleo del Registro en el análisis urbano.

Particular interés ofrecen dos trabajos de las geógrafas e historiadoras Marina López y Mercé Tatjer: "Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana" (en *Urbanismo e Historia Urbana en el mundo Hispano*, Universi-

dad Complutense, Madrid 1985) y “Observaciones sobre la historia de los Oficios de Hipotecas en Cataluña” (en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 560, enero-febrero 1984). Señalan cómo el estudio de la estructura urbana de las ciudades españolas a lo largo del siglo XIX, tiene el especial interés de que, durante ese período —en especial la segunda mitad de la centuria—, gran parte de los núcleos urbanos experimentan importantes transformaciones. Las fuentes para este estudio son de dos tipos: a) las fiscales —Padrones, Amillaramientos, Catastro y Registros fiscales—, entre 1845 y 1895; y b) las jurídico-registrales —Contadurías de Hipotecas y Registro de la Propiedad—, entre 1768 y finales del siglo XIX. La importancia de estas fuentes se acentúa por la insuficiencia de los fondos documentales del siglo XIX para el estudio de la estructura urbana de las ciudades.

En relación con las Contadurías de Hipotecas, explican Marina López y Mercè Tatjer que los datos de tipo económico contenidos en las inscripciones, el carácter cronológico de los volúmenes y el amplio período que cubren, convierten el Oficio en un material de base idóneo para conocer la configuración del mercado inmobiliario urbano: tipos de venta, arriendos, características de las hipotecas, movilidad de la propiedad, agentes públicos o privados que intervienen en las transacciones, etc. Si tenemos en cuenta que estos fondos documentales comprenden muy probablemente unos 50.000 volúmenes en toda España, se entenderá la importancia de estos singulares archivos jurídico-históricos.

No puedo dejar de citar un excepcional libro para Andalucía, en el que la utilización de las fuentes registrales —según señala el propio autor— ha tenido una importancia especial. Me refiero a la obra *Pequeña y gran propiedad agraria en la depresión del Guadalquivir* (Madrid, 1987), del Geógrafo y Catedrático Rafael Mata Olmo y de la que aquí sólo es posible dejar constancia.

Es de justicia resaltar, por último, que también los historiadores y geógrafos cordobeses están utilizando esta fuente de investigación. Debo recoger tres libros, de aparición reciente que ha utilizado en profundidad las fuentes registrales: *Córdoba en el siglo XIX. Modernización de una trama histórica*, de Cristina Martín López, aparecido en 1990; *Córdoba, burguesía y urbanismo. Producción y propiedad del suelo urbano: El sector del Gran Capitán, 1859-1936*, de Francisco R. García Verdugo; y *La Electromecánica, una gran industria cordobesa (1917-1939)*, de Encarnación Sarmiento Martín. Estos dos últimos editados en este mismo año de 1992.

En relación con la utilización del Registro como fuente, dice García Verdugo: “El Registro de la Propiedad ha sido fundamental en nuestra investigación, de laboriosa y difícil utilización..., que por sus resultados nos ha sido de capital importancia...; en ella figura información procedente de la antigua Contaduría de Hipotecas, que se remonta al último tercio del siglo XVIII”.

Y terminaré este apartado con un argumento de autoridad. Las palabras que el profesor López Ontiveros escribe en el prólogo al libro de García Verdugo: “Especial importancia tiene en este contexto (el de la originalidad de las fuentes utilizadas, que ha destacado previamente) el uso inteligente y metódico que se hace de los datos del Registro de la Propiedad, que en estudios de Geografía Urbana sólo se habían utilizado muy esquemáticamente y a título de ensayo y no

con la aludida sistematización y meticulosidad que lo hace el autor de esta obra. Por tanto, este rigor de la investigación es el que esencialmente confiere solidez al estudio”.

IV. El archivo de la Contaduría de Hipotecas de Córdoba

En el anexo que se une a este trabajo he recogido la “Relación de Libros que se conservan de la antigua Contaduría de Hipotecas de Córdoba”. Me limitaré en el texto a hacer algunas consideraciones generales sobre el mismo.

De entrada, puede afirmarse que estamos ante uno de los Archivos de esta naturaleza más completos del país. Casi me atrevería a decir que, además, se encuentra en un razonable estado de conservación. Apoyo las dos afirmaciones en la experiencia personal en varias zonas de la nación, donde he servido Registros. Solamente ofrece una laguna importante: la correspondiente a los años 1816 a 1822, muy presumiblemente recogidos en un solo volumen, pues, por esa época, tanto los volúmenes posteriores como los precedentes, recogen las inscripciones de unos seis años.

El Archivo comprende un total de 76 volúmenes, numeración que le he asignado convencionalmente, partiendo del tomo más antiguo, abierto en el mismo año 1768 en que se publica la Pragmática Sanción de Carlos III, hasta culminar en uno de los Libros de Índices que se conservan. A continuación del número que, por orden cronológico, se le asigna, en el Anexo se recogen los años que comprende cada tomo y la clase de libro de registro de que se trata. Lógicamente —y de acuerdo con lo que ya expuse más arriba sobre el Impuesto de Hipotecas—, hasta 1845 no existe para cada Ayuntamiento del distrito nada más que un Libro general, en el que se recogen todos los actos sujetos a toma de razón, según la Pragmática de 1768. A partir de 1845 —por la entrada en vigor del Real Decreto de 23 de mayo de ese mismo año y por las razones fiscales que quedaron señaladas— se abren libros en los que se recogen los nuevos actos sujetos a toma de razón que, al propio tiempo, constituyen conceptos liquidables, sujetos al Impuesto de Hipotecas: Libro de Arriendos y Subarriendos, distinguiéndose incluso entre los destinados a las fincas rústicas y a las fincas urbanas; Libro de Obligaciones, Fianzas y Embargos; Libro de Obligaciones Hipotecarias; Libro de Traslaciones de Dominio, de rústicas y urbanas; Libro de Herencias y Legados.

He dividido la relación total de Libros conservados en cinco apartados: *I. Ayuntamiento de Córdoba*, que comprende 63 volúmenes: los 24 primeros, tamaño folio y encuadernados en pergamino, hasta el año 1849, forman el Libro general; del 25 al 50, están encuadernados en rústica, también de tamaño folio; y los tomos 51 a 63 son libros apaisados y de hojas encasilladas, de tamaño mayor, como los libros actuales, de 0'30 x 0'44. *II. Ayuntamiento de Villaviciosa*, que comprende los volúmenes números 64 a 69; los tres primeros, en rústica y tamaño folio y los tres restantes apaisados y encasillados del tamaño citado. *III. Ayuntamiento de Obejo*, integrado por los volúmenes 70 a 73, tamaño folio y en rústica. *IV. Trassierra*, que tiene un tomo común con Villaviciosa (se relaciona en el número 64) y dos tomos propios, numerados con el 74 y 75, en rústica y tamaño

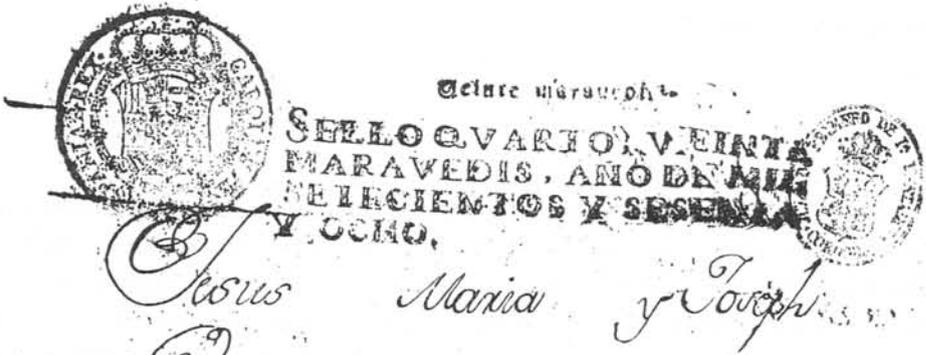
folio. V. *Villaviciosa-Trassierra*, con un Libro de Índices, en rústica y folio, al que se asigna el número 76.

V. Final

Al comenzar este trabajo –para justificar la importancia de la institución registral y, dentro de ella, el período histórico cubierto por las Contadurías de Hipotecas– apelaba a los más de cuatrocientos cincuenta años de vida legal general en la cultura jurídica española, además de citar algunos antecedentes más localizados.

Quisiera terminar con otra cita, en este caso, referida a la cultura jurídica universal. La pondré en boca de un muchacho de gran porvenir: tiene dieciocho años cuando ingresa en la Academia de Platón, vivió en el siglo IV antes de Cristo, es conocido como el Estagirita y se llamó, efectivamente, Aristóteles. En el Libro VI de su *Política*, al estudiar las Magistraturas griegas, dice lo siguiente: “Otra Magistratura es aquella en que deben registrarse los contratos privados y las sentencias de los Tribunales... En algunos sitios también esta Magistratura se reparte entre varios, pero hay lugares en que una sola Magistratura es soberana en estas cuestiones, y se les llama registradores sagrados, presidentes registradores y otros nombres semejantes a éstos”.

La función registral de publicidad está ya en la cuna misma de nuestra cultura. Cuando Carlos III crea los “Oficios de Hipotecas”, está reactivando y actualizando una institución, creada por la cultura jurídica europea para la seguridad de las transferencias de bienes, realidad dinámica y actividad a la que el hombre no ha renunciado nunca. De aquí la importancia del Archivo que hoy he tratado de divulgar, como nueva tierra de promisión para los estudiosos e investigadores de la Historia –con mayúscula– de nuestra ciudad de Córdoba.



En la Ciudad de Cordova a diez y seis de Abril de
 mil setecientos sesenta y ocho ante mi se exhibio
 una Escritura otorgada en Cordova a nueve de Setien-
 ta y cinco ante D. Joseph Camacho y Trujillo
 Escribano publico de este Numero por el presente
 D. Manuel Torralba de Canete y San Lorenzo, D. Jo-
 sepha Trujillo de Guerau su Mujer, D. Antonio Tu-
 rito de Guerau y D. Exonima de Lea su Mujer
 D. Manuel de Cardenas y Guzman, y D. Thomas de
 Salvez su Mujer todas personas de esta Ciudad en q.
 fiaron de sus comunas al Sr. D. Juan Torralba
 de Canete y Trujillo para la administracion de
 las Arrendas y rentas que posee el Sr. D. Don Du-
 que de Salvez en el Obispado y Condado de Monte Rey
 Reyno de Valencia en que su Sr. se ha nombrado
 para cuyo seguro el presente Escribano hipoteco
 unas Casas de Olivar en Ferrnimo de Scifa, y
 un censo de Once mil r. de r. sobre Casas de la
 Colacion de S. Miguel q. posee la Sr. D. Bernarda
 de Cordova y Nueva Marquesa Viuda de la Siebla
 D. Antonio Trujillo unas Casas que posee en la
 Calle Almonia Colacion de S. Pedro q. hacen es-
 ta casa (Calle de ...)

Facsimil de la primera inscripcion que se practica en el Oficio o Contaduria de Hipotecas de Córdoba, sobre constitucion de un censo de once mil reales de vellon en casas de la Colacion de San Miguel, que lleva fecha de 16 de Abril de 1768.

Anexo

Relación de libros que se conservan de la antigua Contaduría de Hipotecas de Córdoba*I. Ayuntamiento de Córdoba*

Número	Años que comprende	Clase de libro
1	1768	General
2	1769	„
3	1770	„
4	1771	„
5	1772	„
6	1773	„
7	1774	„
8	1775	„
9	1776	„
10	1777	„
11	1778-1779	„
12	1780-1781-1782	„
13	1783 a 1787	„
14	1788 a 1790	„
15	1791 a 1793	„
16	1794 a 1796	„
17	1796 a 1799	„
18	1800 a 1802	„
19	1803 a 1807	„
20	1808 a 1815	„
21	1823 a 1829	„
22	1830 a 1837	„
23	1838 a 1843	„
24	1844 a 1849	„

(Los 24 volúmenes precedentes están encuadernados en pergamino, tamaño folio).

Número	Años que comprende	Clase de libro
25	1845	Arriendos y Subarriendos
26	1846	„
27	1846-1847	„
28	1847 a 1853	„ (Rústica)
29	1853	„ („)
30	1848 a 1852	„ (Urbanas)

Número	Años que comprende	Clase de libro
31	1852-1853	„ (Urbanas)
32	1846-1847	Obligaciones-Fianzas-Embargos
33	1847 a 1850	„
34	1850 a 1853	„
35	1853 a 1855	„
36	1851 a 1862	„
37	1846-1847	Obligaciones hipotecarias
38	1846-1847	Traslaciones de dominio (Rústicas)
39	1848 a 1853	„
40	1853 a 1855	„
41	1849 a 1851	„ (Rústicas-Urbanas)
42	1845	Traslaciones de dominio (Urbanas)
43	1846	„
44	1846	„
45	1847 a 1849	„
46	1851-1852	„
47	1852 a 1854	„
48	1854-1855	„
49	1850 a 1853	Herencias y legados
50	1853 a 1855	„

(Los volúmenes señalados con los números 25 a 50 están encuadernados en rústica, tamaño folio).

Número	Años que comprende	Clase de libro
51	1856-1857	Urbanas (Capital)
52	1857-1858	„ „
53	1859	„ „
54	1859	„ „
55	1861	„ „
56	1862	„ „
57	1856	Urbanas (Capital y Trassierra)
58	1856	„ „
59	1858-1859	„ „
60	1859	Rústica (Capital)
61	1859 a 1861	„ „
62	1861-1862	„ „
63	1856-1857	Rústicas (Capital y Trassierra)

(Los volúmenes números 51 a 63, encuadernados en rústica, son libros apaisados de 0'30 x 0'44, de folios con encasillado).

II. Ayuntamiento de Villaviciosa

Número	Años que comprendo	Clase de libro
64	1768 a 1844	General (común con Trassierra)
65	1846-1847	„
66	1848 a 1852	„
67	1856 a 1862	Urbanas
68	1860 a 1862	Rústicas
69	1861-1862	„

(Los volúmenes números 64, 65 y 66 están encuadernados en rústica, tamaño folio; los números 67, 68 y 69, en rústica, apaisados de 0'30 x 0'44 y de folios u hojas encasillados).

III. Ayuntamiento de Obejo

Número	Años que comprende	Clase de libro
70	1768 a 1842	General
71	1768 a 1842	Libro de índices
72	1846	General
73	1847 a 1862	„

(Los volúmenes 70 a 73, tamaño folio y encuadernados en rústica).

IV. Trassierra

Número	Años que comprende	Clase de libro
74	1846-1847	General
75	1848 a 1855	„

(Debe tenerse en cuenta, además, que el volumen que se ha relacionado con el número 64 es común a Villaviciosa y Trassierra. Los volúmenes números 74 y 75 están encuadernados en rústica y son de tamaño folio).

V. Villaviciosa-Trassierra

Número	Años que comprende	Clase de libro
76		Índices

Este Archivo se encuentra legalmente a cargo de los Registradores de la Propiedad de Córdoba, archiveros naturales de cuantos documentos se conservan en sus Oficinas (art. 342 del Reglamento Hipotecario). No obstante, la legislación hipotecaria dispone que los Libros de la antigua Contaduría de Hipotecas y aquellos otros documentos que, a juicio del Registrador, puedan tener algún interés histórico, “podrán trasladarse a los archivos que corresponda, previa autorización de la Dirección General” (art. 415 del Reglamento Hipotecario). En este mismo sentido, la Orden del Ministerio de Justicia de 14 de diciembre de 1957, autorizó a los Registradores de la Propiedad para que soliciten de la Dirección General de Archivos y Bibliotecas, por conducto de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la entrega de los Libros de las Contadurías de Hipotecas a los Archivos históricos de sus respectivas provincias. Dicha entrega se efectuará, en su caso, en las Oficinas de los Registros de la Propiedad, mediante acta de la que se remitirá copia a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Bibliografía consultada

- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, JOSE ANTONIO: *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Civitas. Madrid, 1986.
- ARISTÓTELES: *Política*. Editorial Gredos. Madrid, 1988.
- BALLARÍN HERNÁNDEZ, RAFAEL: *La hipoteca (Génesis de su estructura y función)*. Editorial Montecorvo. Madrid, 1980.
- BAS Y RIVAS, FEDERICO: *Impuestos de Derechos Reales y sobre Transmisiones de Bienes*. Editorial Revista de Derecho Privado, 2.^a edición. Madrid, 1960. “La Ley Hipotecaria bajó la cabeza ante el Fisco”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 222, noviembre de 1946.
- CORRAL DUEÑAS, FRANCISCO: *El Registro de la Propiedad y la legislación social agraria* (tesis doctoral). Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1977.
- COSSIO Y CORRAL, ALFONSO: *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Bosch. Barcelona, 1956, 2.^a edición.
- DIEZ-PICAZO, LUIS: “Los principios de inspiración y los precedentes de las leyes hipotecarias españolas”. En el tomo I de la obra *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*, editada por el Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia. Madrid, 1974.
- DOMÍNGUEZ ORTIZ, A.: “Andalucía en el siglo XVIII. Las Instituciones”. En *Historia de Andalucía*, volumen VI. Cupsa Editorial-Editorial Planeta. Madrid-Barcelona, 1981.
- Fuero Real del Rey Don Alonso el Sabio*, edición de 1836, facsímil, ejemplar número 736. Editorial Lex Nova. Valladolid, 1979.
- GALINDO DE VERA, LEÓN; y DE LA ESCOSURA DE LA ESCOSURA, RAFAEL: *Comentarios a la legislación hipotecaria de España y Ultramar*. Madrid, 1880, Tomo I.

- GALLEGO DEL CAMPO, GERMÁN: "Ideología y progresismo en la legislación hipotecaria del XIX". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 574, mayo-junio 1986.
- GARCÍA VERDUGO, FRANCISCO, R.: *Córdoba, burguesía y urbanismo. Producción y propiedad del suelo urbano: El sector del Gran Capitán, 1859-1936*. Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Córdoba, 1992.
- HERNÁNDEZ DE LA RÚA, VICENTE: *Comentario a las disposiciones legales vigentes sobre registro de instrumentos y derecho de hipotecas*. Madrid, Imprenta que fue de Operarios, 1853.
- Leyes Hipotecarias y Registrales de España*. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia. Madrid, 1974, tomo I.
- LÓPEZ GUALLAR, MARINA; y TATJER MIR, MERCEDES: "Observaciones sobre la historia de los Oficios de Hipotecas en Cataluña: 1768-1861". En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 560, 1984. "Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana". En *Urbanismo e Historia Urbana en el mundo hispano*. Universidad Complutense. Madrid, 1985.
- LÓPEZ ONTIVEROS, ANTONIO: Prólogo al libro de Francisco R. García Verdugo *Córdoba, burguesía y urbanismo*, Córdoba, 1992.
- MARTÍN LÓPEZ, CRISTINA: *Córdoba en el siglo XIX. Modernización de una trama histórica*. Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Córdoba, 1990.
- MAS HERNÁNDEZ, RAFAEL: "El Registro de la Propiedad y el análisis geográfico de la propiedad urbana y territorial". *Jornadas de Geografía y Urbanismo*. Salamanca, 1986.
- MATA OLMO, RAFAEL: *Pequeña y gran propiedad agrícola en la depresión del Guadalquivir*. Madrid 1987.
- Novísima Recopilación de las Leyes de España (hasta 1804)*. Edición de 1805. Facsímil del Boletín Oficial del Estado.
- NÚÑEZ LAGOS, RAFAEL: "El Registro de la Propiedad Español". En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 250-251, marzo-abril de 1949.
- OLIVER, BIENVENIDO: *Derecho Inmobiliario Español*. Rivadeneira. Madrid, 1892, tomo I.
- PAU PEDRÓN, ANTONIO: *Elementos de Derecho Hipotecario*. Ediciones Icaide. Madrid, 1983.
- PESET, MARIANO: "Los orígenes del Registro de la Propiedad en España". En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 527, julio-agosto de 1978.
- SAINZ MORENO, J.: *Fenomenología elemental de la estructura jurídica*. Madrid, 1978.
- SAN FERNÁNDEZ, ÁNGEL: *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid, 1947. Editorial Reus, tomo I.

SARMIENTO MARTÍN, ENCARNACIÓN: *La electromecánicas, una gran industria cordobesa (1917-1939)*. Córdoba, 1992.

Siete Partidas del Santo Rey Don Alonso el Nono, nuevamente glosadas por el Licenciado Gregorio López. Edición del año 1555, facsímil del Boletín Oficial del Estado.

VALLET DE GOYTISOLO, JUAN B.: *Estudios sobre garantías reales*. Editorial Montecorvo. Madrid, 1973.