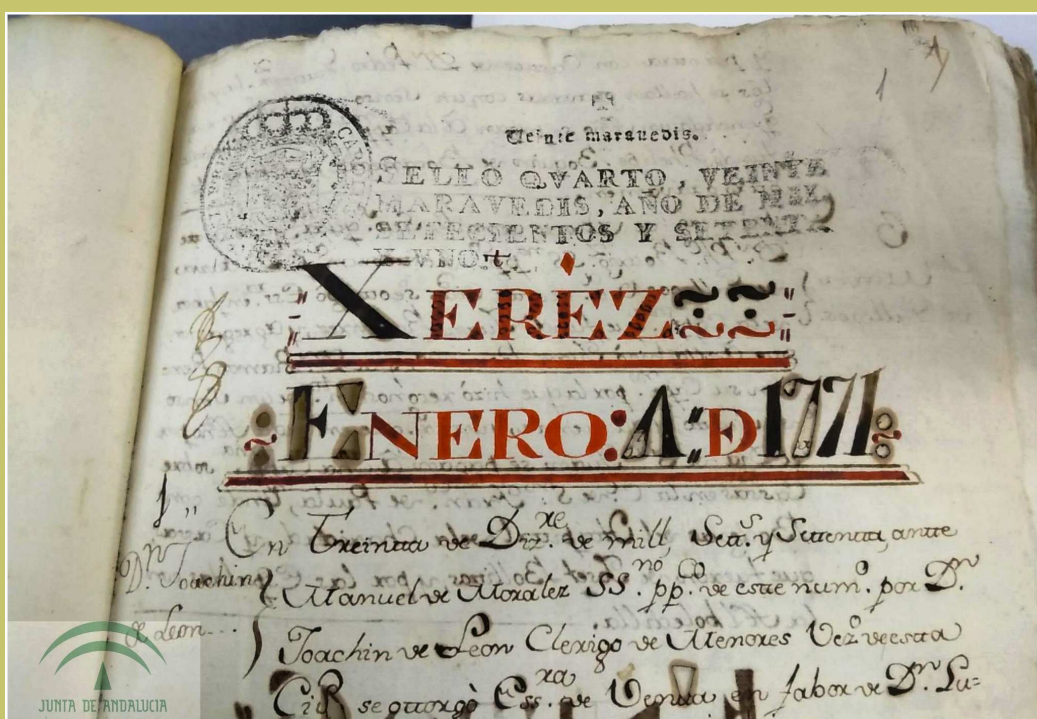


EL DOCUMENTO DESTACADO



Diciembre de 2016



Las Contadurías de hipotecas

Un antecedente de los registros de la propiedad

© SELECCIÓN DOCUMENTAL Y TEXTOS : Santiago Saborido Piñero

ARCHIVO HISTÓRICO PROVINCIAL DE CÁDIZ

Cádiz, Diciembre de 2016

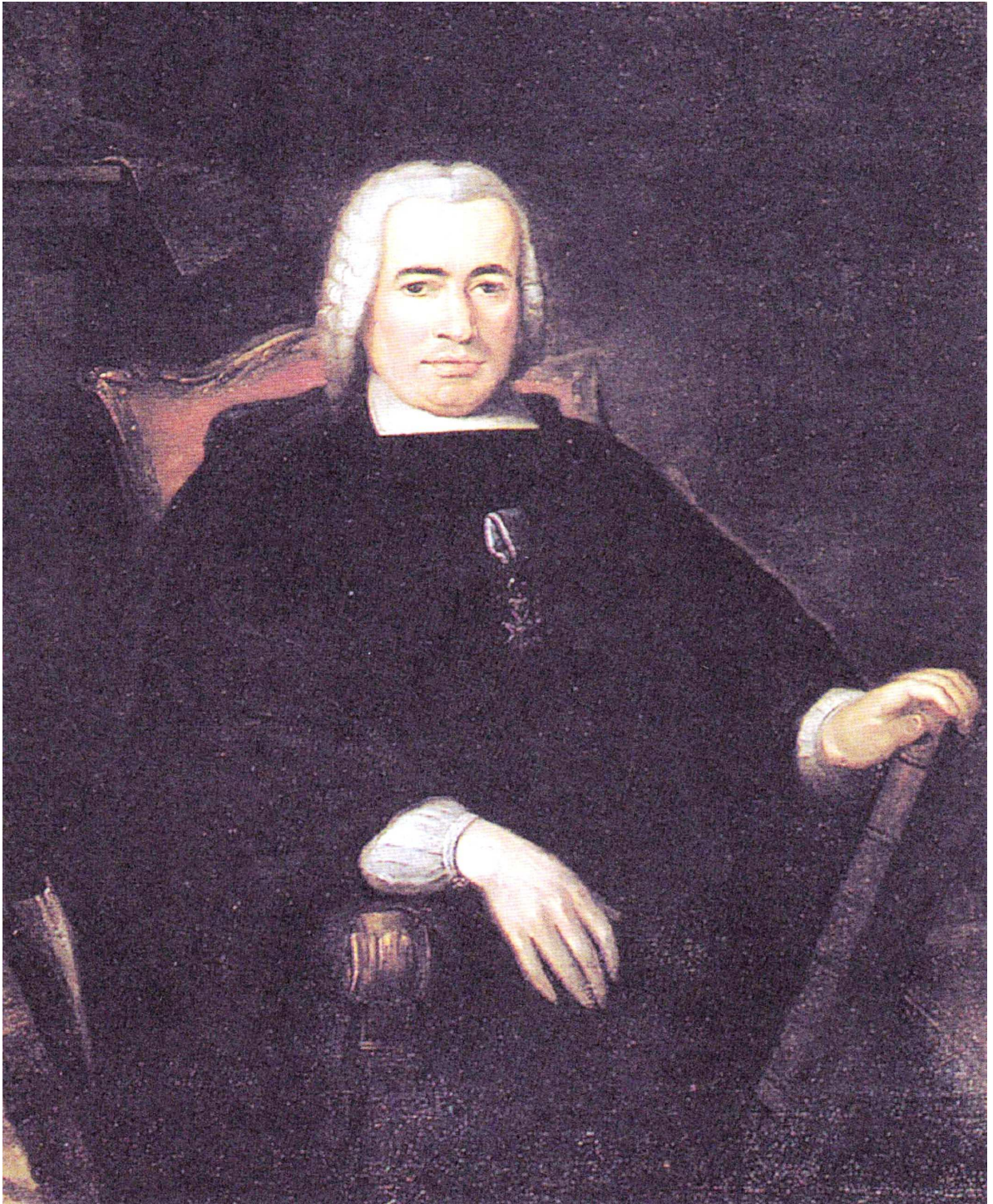


EL DOCUMENTO DESTACADO

2016/ Diciembre

Las Contadurías de hipotecas

Un antecedente de los registros de la propiedad



El Conde de Campomanes.

Identificación del Fondo

En el Archivo Histórico Provincial de Cádiz – AHPCA.- conservamos 670 libros de las antiguas Contadurías de Hipotecas, con un periodo cronológico que abarca desde 1768 hasta 1870, de los Distritos de Algeciras, Arcos, Chiclana, Jerez, Medina Sidonia, Olvera, El Puerto de Santa María, San Fernando, San Roque, Sanlúcar de Barrameda, Ceuta y El Coronil.

La clasificación que hemos dado al fondo es la que respeta a la agrupación de municipios por los actuales distritos hipotecarios, aún cuando los libros hubieran sido confeccionados en distintos lugares o el haber pertenecido los pueblos a diferentes partidos judiciales. Tenemos que tener en cuenta que algunos de los municipios de la actual provincia de Cádiz, pertenecieron hasta el Decreto de creación de las provincias de Javier de Burgos en 1833, a las provincias de Sevilla – con los distritos de Marchena y Utrera- y a Málaga – con el distrito de Ronda-. Además conservamos los libros de la localidad sevillana de El Coronil, al pasar estos en 1862, junto a los de Villamartín y Prado del Rey del antiguo distrito de Utrera, al de Arcos de la Frontera.

De esta manera la clasificación es la que sigue:

- 1.- Distrito de Algeciras: Algeciras, Tarifa
- 2.- Distrito de Arcos de la Frontera: Arcos de la Frontera, Algar, Bornos, Espera, Prado del Rey, Villamartín.
- 3.- Distrito de Chiclana de la Frontera: Chiclana de la Frontera, Conil, Vejer de la Frontera.
- 4.- Distrito de Jerez de la Frontera: Jerez de la Frontera.
- 5.- Distrito de Medina Sidonia: Medina Sidonia, Alcalá de los Gazules, Paterna de Rivera.
- 6.- Distrito de Olvera: Algodonales.
- 7.- Distrito de El Puerto de Santa María: Puerto de Santa María, Puerto Real, Rota.
- 8.- Distrito de San Fernando: San Fernando.
- 9.- Distrito de San Roque: San Roque, Los Barrios, Castellar de la Frontera, Jimena de la Frontera.
- 10.- Distrito de Sanlúcar de Barrameda: Sanlúcar de Barrameda, Chipiona, Trebujena
- 11.- Distrito de Ceuta: Ceuta.
- 12.- El Coronil.

La ordenación de las diferentes Series documentales se ha realizado de modo cronológico (libros registros de censos, hipotecas, gravámenes y traslaciones de dominio, libros de actas de visitas de inspección, índices cronológicos de fincas rústicas y urbanas, etc.) y/o alfabético (libros registro de hipotecas, índices alfabético de adquirientes de dominio de fincas rústicas, índices alfabéticos de fincas rústicas, índice alfabético-cronológico de fincas rústicas, etc.)

Historia Archivística del fondo:

Los viejos libros de las Contadurías de Hipotecas perdieron en 1870 todo su valor jurídico y fueron arrinconados en las oficinas del Registro de la Propiedad, de donde fueron rescatados por una *Orden del Ministerio de Justicia de 14 de Diciembre de 1957 – BOE. 26 diciembre 1957, núm. 322*, que dispuso su entrega inmediata a los Archivos Históricos Provinciales. Sin embargo en la provincia de Cádiz, donde no existía todavía esa Institución, se encargó de su recogida la directora del Archivo de la Delegación de Hacienda, D^a Ernestina Cazenave Acosta, quien realizó las gestiones con todos los registradores de la propiedad de la provincia.

Sólo se trasladaron las Contadurías de Chiclana de la Frontera, pues las de Olvera, aunque se conserva el acta de entrega no se han localizado, salvo un libro de Algodonales. Todos estos volúmenes fueron depositados, a falta de su lugar adecuado, en el Archivo de la propia Delegación de Hacienda.

En 1972 esta documentación, junto a los Protocolos Notariales de Cádiz, se instaló provisionalmente en el bajo de la Diputación provincial, gracias a la colaboración del notario archivero del distrito de Cádiz -D. Francisco Manrique Romero- y a la generosa disposición de la Diputación Provincial, poniendo en funcionamiento un germen de lo que sería más adelante el AHPCA.

En 1975, ya creado oficialmente el AHPCA., se volvieron a reiniciar los contactos para la incorporación del resto de las Contadurías, comenzando con las de Algeciras en ese mismo año y culminando en 1992 con el traslado de las de San Roque. Por desgracia, las Contadurías de Hipotecas de Cádiz Capital fueron atacadas por las termitas y destruidas en fecha que no hemos podido precisar, y las de Grazalema fueron asimismo incendiadas en los sucesos de 1931 que acabaron prácticamente con el patrimonio documental de dicho pueblo y con el de los municipios de su distrito que allí estaba depositado.

En cuanto a su ubicación, estos libros de Contadurías de Hipotecas siempre permanecieron hasta su traslado al Archivo, unidos a los Registros de la Propiedad, salvo en el caso de San Fernando, que se

custodiaban en el Archivo de Protocolos, situado en el Ayuntamiento.

Instrumentos de Descripción :

En sala, existe un Inventario detallado de todos los libros que formaban cada Distrito y Pueblo, ordenado alfabéticamente por Distritos, en los que los municipios se han agrupado según la configuración actual de los distritos hipotecarios.

Dentro de cada municipio, se han relacionado todos los libros que contienen información sobre ellos, con independencia del lugar donde fueron confeccionados.

La ficha descriptiva de cada libro contiene información: de su número de orden en el inventario de cada municipio, de la descripción de cada libro, sus fechas extremas, observaciones de conservación y si contiene índices, el número de folios, y la signatura del libro en el archivo.



Depósito del fondo de Contadurías de Hipotecas.

175
A
JEREZ DE LA FRONTE.

ABECEDARIO
GENERAL DE HIPOTECAS
POR LO CORESPONDIENTE,
A ESTA CIUDAD Y PUEBLOS
DE SU PARTIDO: Y COMPRE-
HENDE EL AÑO DE
.1772

SECRETARIO DE S. M. C.
D. P. H. RODRIGUEZ



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTE

Libro índice del registro de toma de razón de hipotecas de Jerez. Año 1772.

Breve historia de la Institución:

Pese a que hubo algunos intentos en los siglos XVI, XVII y primera mitad del XVIII de implantar en España algún tipo de registro en que se anotasen los censos e hipotecas que gravaban las fincas rústicas y urbanas, lo cierto es que todos acabaron en fracaso, aunque se llevaran a cabo en algunos lugares concretos.

Por eso, la verdadera historia de la Institución sólo arranca de la Instrucción "para el método y formalidades que se deben observar en el establecimiento del Oficio de Hipotecas en todas las Capitales de Partido del Reino", que redactaron dos jóvenes fiscales, D. Pedro Rodríguez de Campomanes –Conde de Campomanes- y D. José Moñino – Conde de Floridablanca- del Consejo de Castilla, y que Carlos III aprobó como **Real Pragmática el 1 de Enero de 1768.**

El Oficio de Hipotecas estaría a cargo del escribano de Cabildo más antiguo de cada Cabeza de Partido, quien debía llevar un libro registro por cada uno de los pueblos de su partido, siendo las Audiencias y Chancillerías las que se encargaran de designar los pueblos que serían las respectivas Cabeza de Partido.

En esos libros registros se habrían de tomar razón de las escrituras que contuviesen algún tipo de cargas, siempre en el tomo correspondiente al pueblo donde estuviera situada la finca gravada.

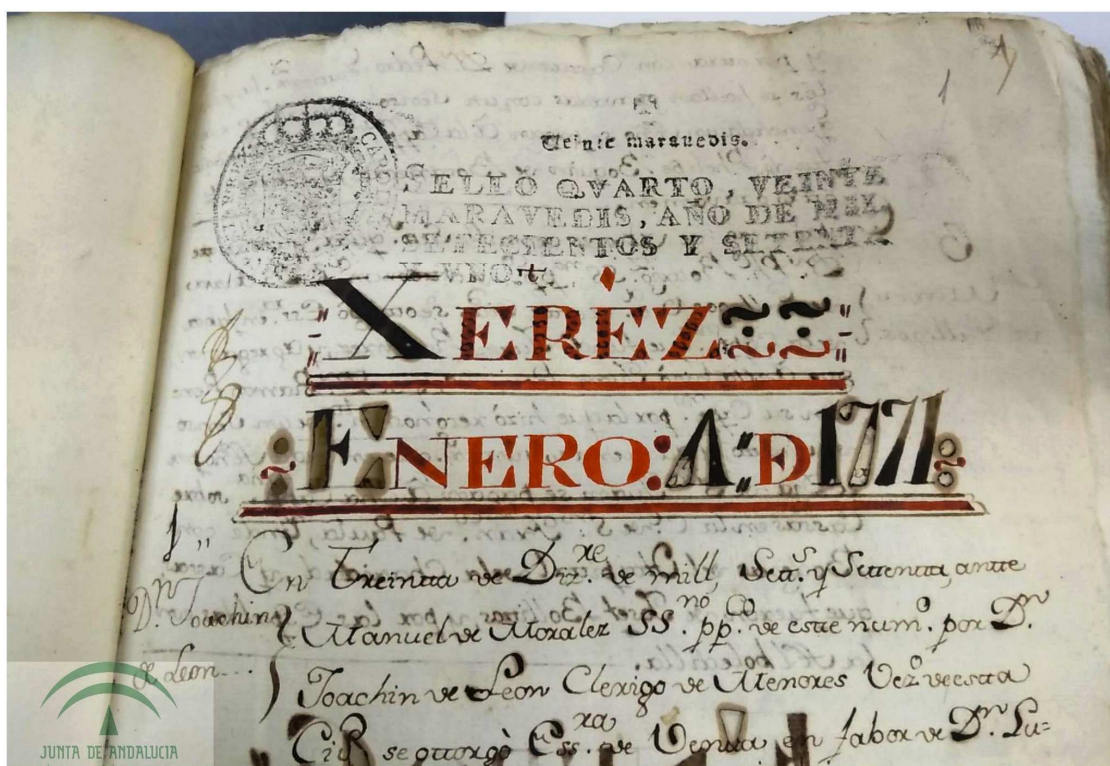
En su origen, se trataba tan sólo de un registro de cargas, sin carácter fiscal alguno y sin tener para nada en cuenta el dominio. Quizá el que el nuevo sistema tuviese completo éxito se debió a la obligatoriedad que se estableció de presentar todas las escrituras afectadas con algún tipo de carga en el Oficio de Hipotecas, pues, de lo contrario, no alcanzarían validez jurídica en caso de pleito. Una vez registrada se reflejaba en la copia este hecho.

A este registro se le añadió una novedad importante por la circular del Consejo de Castilla de 26 de Febrero de 1774, que disponía la obligación de inscribir en el nuevo registro todas las escrituras notariales que contuviesen censos o hipotecas y que hubiesen sido otorgadas antes de 1768. A partir de ese año es frecuente encontrar en estos libros anotaciones de escrituras de los siglos XVI y XVII.

Un cambio importante tuvo lugar con el establecimiento el 31 de Diciembre de 1829 de un nuevo impuesto, -el Derecho de Hipotecas-, que consistía en el cobro de un medio por ciento de las cantidades estipuladas de toda venta, cambio y otro cualquier tipo de contrato en el que tuviese lugar la traslación del dominio.

Este nuevo impuesto quedó plenamente consolidado en la Ley de presupuestos de 23 de Mayo de 1845 (del ministro D. Alejandro Mon) y en el posterior Decreto de 15 de Junio de 1845, donde se establecía de manera más general el Derecho de Hipotecas, se especificaba qué escrituras estaban sujetas a él y, sobre todo, se estipulaba que los libros registros se llevarían por fincas, y no cronológicamente como hasta entonces, y distinguiendo si éstas eran rústicas o urbanas. Surgen así los "libros registros de traslaciones de dominio".

A pesar de todos estos cambios y a la vista de que estas Oficinas no "garantizaban suficientemente la propiedad" se procedió a su radical reforma, que se llevó a cabo mediante la Ley Hipotecaria de 1861. En ella se establecieron los Registros de la Propiedad y dos nuevos libros registros: el registro de la Propiedad propiamente dicho y el registro de Hipotecas. Sin embargo, esta duplicidad de libros no debió juzgarse como oportuna, de modo y manera que **por la Ley de Reforma de 1869 quedaron suprimidos** estos registros de Hipotecas, subsistiendo tan sólo el de la Propiedad, que ha llegado hasta nuestros días.



Libro registro de toma de razón de hipotecas de Jerez de la Frontera. Año 1771.

Series y Tipologías Documentales en las Contadurías de Hipotecas.

Sólo vamos a mencionar las series más importantes de estas Contadurías, como fueron: los *"Libros de toma de razón de hipotecas, censos y gravámenes"*, creados por la Pragmática de 1768. Su aspecto material era semejante al protocolo notarial. En ellos, los Contadores tomaban nota, en extracto, del contenido de todas las escrituras notariales pertinentes. Podían llevar un libro por cada pueblo del Partido, o uno solo que englobase a todos ellos, dependiendo del volumen de trabajo que tuviese. La mayoría tenían sus propios índices, muy semejantes también a los que poseían los protocolos.

A partir de 1829 con la creación del impuesto de Hipotecas, algunos notarios, pocos, llevan aparte las anotaciones de las escrituras que tenían que pagar ese derecho, para distinguirlas de aquellas otras de las que tan sólo había que tomar razón, surgiendo así los *"Libros registros de ventas, cambios, donaciones y contratos sujetos al derecho del medio por ciento"*. Por lo demás son idénticos a los Libros de toma de razón

La reforma de 1845 que el ministro Alejandro Mon trajo con la clarificación del Derecho de Hipotecas, dió lugar entre otros al nacimiento de los *"Libros de arriendos y subarriendo de fincas rústicas y urbanas"* y, sobre todo, de los *"Libros registro de traslaciones de dominio"*, utilizándose el registro ordenado por fincas, unos para las fincas rústicas y otros para las urbanas, abandonando el orden cronológico usado hasta entonces. Su formato era apaisado, y las hojas estaban impresas con un encasillado para recoger los siguientes datos: Fecha del otorgamiento de la escritura, notario ante quien se otorgó, nombre y vecindad de los otorgantes, naturaleza y calidad del contrato, inmueble objeto del contrato (con expresión de su situación, cabida, linderos, valor y cargas que sobre sí tenga) y, por último, la liquidación del derecho y la fecha del recibo de su pago.

Una serie de una extraordinaria ayuda para el investigador, aunque, por desgracia, no conservada para todos los partidos, era la de los *"Índices"*, que pueden ser varios: cronológico, alfabético de otorgantes, tanto de vendedores o de adquirentes de dominios, e índices de fincas, con separación de rústicas indicándose el pago en el que se encuentran y urbanas, especificándose la calle donde se ubicaban.

También hemos de hacer constar, que en este fondo de Contadurías de Hipotecas de Cádiz, se conserva la Contaduría de Hipotecas de El Coronil (Sevilla), por estar sus asientos en los mismos libros que los de los municipios gaditanos de Prado del Rey y Villamartín, todos pertenecientes al distrito de Utrera hasta 1862. Al pasar estos pueblos a depender del distrito de Arcos, en el archivo del Registro quedaron depositados estos libros con la información sobre el municipio sevillano.

Jerez, Año de 1772

Compra... D. Alexo de Medina y su
 mujer al Comb.º de
 N.º de... Casas... 2, 13.^{ta}

Venta... Alonso Franco a D.º
 Eligio Duran... Casas... 12, 13.^{ta}

Compra... D.º Alonso Bonnad y Yonq.
 a D.º Pedro de Carrasosa... Solar... 13, 13.^{ta}

Venta... Alonso y Anduevillo
 a D.º J.º de Medina... Tierras... 14, 13.^{ta}

Venta... Aug.º Barq.º su hijo y conde.
 a Juan Barquer... Casas... 15, 13.^{ta}

Venta... Fr.º de N.º de...
 el Lic.º Pedro Sanchez... Casas... 17

Venta... El Taxado Sr.º J.º J.º
 a D.º Juan Alvar.º Per.º... Casas... 17

Venta... D.º Alonso de Cala Per.º
 Juan Cirio... Casas... 20

Venta... Alonso Tablas de...
 Juan Leporo... Casas... 28

A
B
C
D
E
F
G
Y
J
L
M
N
O
P
R
S
V



Índice de la toma de razón de hipotecas de Jerez de la Frontera. Año 1772.
 12

**INVENTARIO
DE LAS
CONTADURIAS
DE HIPOTECAS
DE LA
PROVINCIA
DE CADIZ**

1768-1870

**PRAGMATICA-SANCION
DE SU Magestad,**

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 Gradas de S. Phelipe el Real.



(46)

MANUEL RAVINA MARTIN

Ficha Descriptiva:

Código de referencia: ES.11080.AHPCA / 1.2.2.1 // Archivos Públicos. De la Fe Pública.
Registrales. Contadurías de Hipotecas

Título: Contadurías de Hipotecas.

Fecha: [f] 1768-1870

Nivel de descripción: Grupo de Fondos.

Volumen y soporte: 45ml = 670 libros.

Productor: Registros de la Propiedad.

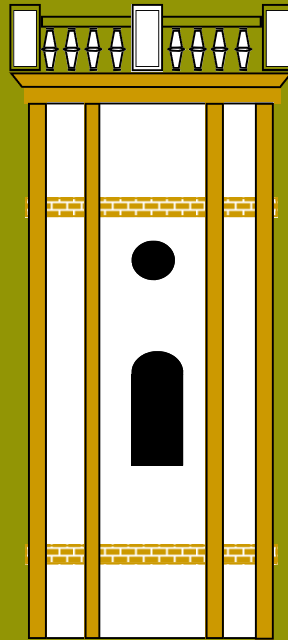
BIBLIOGRAFIA:

- RAVINA MARTÍN, Manuel: "Inventario de las Contadurías de Hipotecas de la provincia de Cádiz, 1768-1870" Cádiz: Universidad, Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, 1993. 110p.
ISBN: 84-7786-137-4

Dicembre 2016



**El Documento Destacado es una iniciativa del
Archivo Histórico Provincial de Cádiz para difundir
sus fondos.**



ARCHIVO HISTÓRICO PROVINCIAL DE CÁDIZ

C/ Cristóbal Colón, 12 11005 CÁDIZ

Tlfno.: 956 203 351

<http://www.juntadeandalucia.es/cultura/archivos/ahpcadiz>

