

JOSE LUIS MORENO PEÑA
Departamento de Geografía. Colegio Universitario de Burgos

LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD COMO FUENTE DE INFORMACION GEOGRAFICA

RESUMEN - RÉSUMÉ - ABSTRACT

El Registro de la propiedad y su precedente, las Contadurías de hipotecas, constituyen una importante fuente de información para el estudio de la propiedad rústica y urbana en España. Su interés es tanto histórico como actual y abarca aspectos referidos al marco jurídico, económico y social. Permiten seguir la evolución de propiedades que tienen o han tenido carácter singular o una relevancia especialmente significativa.

* * *

Le Registre Foncier comme source d'information géographique.- Le Registre Foncier et son précédent le Registre de crédit foncier constituent une source importante de renseignements pour l'étude de la propriété foncière rustique et urbaine. Leur intérêt historique et actuel touche des aspects juridiques, économiques et sociaux. Ils permettent de suivre l'évolution des propriétés qui ont actuellement ou bien qui ont eu auparavant une qualité singulière ou une importance spécialement significative.

* * *

The Land Registry Office as a geographical source of information.- The Land Registry Office and its preceding organisation, the Registry of Mortgages, provide an important source of information to study rural and urban property in Spain. Their interest is both past and present covering items relating to legal, economic and social fields. They allow us to follow the transformations of those properties which have or have had both a special nature and a special importance.

PALABRAS CLAVE: Hipoteca. Contaduría de Hipotecas. Registro de la Propiedad. Censo. Pragmática. Tributo. Procurador. Notario. Escribano. Chancillería. Fianza. Expropiación.

MOTS CLÉ: Hypothèque. "Contaduría de Hipotecas" (Registre de crédit foncier). "Registro de la Propiedad" (Registre Foncier). Cens. Pragmatique. Tribut. Député. Notaire. Greffier. Cour de Justice. Cautionnement. Expropriation.

KEY WORDS: Mortgage. "Contaduría de Hipotecas" (Register of Mortgages). "Registro de la Propiedad" (Land Registry Office). Law. Tax. "Procurador" (Member of the Spanish legislative assembly). Notary. "Chancillería" (Spanish high court of justice). Surety. Expropriation.

Los fondos documentales relacionados con el registro público de propiedades inmobiliarias en España son una valiosa fuente de información geográfica e histórica, pero su importancia no se corresponde con la utilización que se ha hecho de ella. Dificultades para su consulta, en unos casos, el complicado manejo derivado de la forma en que se han de organizar las inscripciones, en otros, así como el carácter diverso de estos registros han mantenido frecuentemente alejados a los investigadores de su pesquisa. En ello ha influido también otra circunstancia negativa, ya superada, pero cuyas conse-

cuencias se han prolongado, sin duda por efecto de la inercia. Se trata de la situación general de difícil acceso en que frecuentemente se encontraban los fondos correspondientes a las Contadurías de hipotecas en los archivos de los Registros de la propiedad, donde estuvieron depositados hasta su traslado a los Archivos Históricos Provinciales, en cumplimiento de una *Orden* dada por el Ministerio de Justicia en 1957, si bien su ejecución se fue produciendo con retraso respecto a esa fecha a lo largo de los años posteriores¹.

La disponibilidad de los fondos procedentes de

¹ *Orden* del Ministerio de Justicia de 14-XII-1.957. María Rivas Palá, "Fondos de Registros de la Propiedad en los Archivos

Históricos Provinciales", en *Boletín de la ANABAD*, XXXII, 1.982, 71-76, citaba en 1.982 la existencia de 22.159 libros,

la antigua Contaduría de hipotecas por parte de los investigadores se ha encontrado así limitada como consecuencia de su tardía recogida, sin que aún en estos momentos esté no ya catalogada sino ni siquiera clasificada en su integridad en todos los archivos, desbordados en sus posibilidades de trabajo por el aflujo de documentación de variada naturaleza guardada en los últimos años procedente de distintos organismos de la Administración del Estado, sin que se haya procedido a una paralela dotación de plantillas, necesitadas de personal cualificado para la realización de su tarea. El estudio con fines geográficos e históricos ha sido por ello inferior a lo que el interés de unos documentos tan abundantes en número como relativamente ricos en contenido podría hacernos suponer a priori. Una situación similar se ha dado en relación con la utilización de la amplia información que, con orígenes más recientes y en su totalidad con vigencia administrativa actual, nutre los archivos de los Registros de la propiedad.

La utilidad de su uso con propósitos de investigación geográfica e histórica es indudable. El estudio de la propiedad territorial y urbana en la España contemporánea y en la actualidad tiene una interesante fuente en los archivos de estas instituciones, de índole histórica una de ellas, con plena operatividad jurídica y administrativa la otra. Su consulta adquiere carácter difícilmente sustituible para la reconstrucción de los avatares por los que ha atravesado la propiedad inmueble en España en fechas recientes así como para el descubrimiento de muchas de las circunstancias que la afectan en estos momentos. Su conocimiento mediante otros medios puede resultar poco asequible.

A través de sus vicisitudes reflejadas en las inscripciones hechas en el Registro de la propiedad adquieren mayor significado episodios como los de las desamortizaciones eclesiástica y civil en relación con el papel que ejercieron como factores modeladores de una parte significativa de la propiedad territorial en España desde el segundo tercio del siglo XIX hasta la actualidad. Es posible seguir las incidencias subsiguientes al momento preciso y al hecho concreto de la subasta y remate de los predios desamortizados, que es lo que refleja la documentación utilizada habitualmente en estos estudios, formada por los protocolos notariales y por los expedientes y libros de desamortización. El Registro de la propiedad proporciona numerosas informaciones sobre los cambios operados en las propiedades a partir de ese acto, a veces inmediatamente después de la subasta y adjudicación, en otras ocasiones con diferencias de años, tanto desde el punto de vista de su titularidad y significado territorial co-

mo desde la perspectiva de las transformaciones introducidas en sus aprovechamientos. También se manifiestan circunstancias relacionadas con las variadas coyunturas económicas y situación social por las que atravesaron sus dueños, así como la dinámica que animó la evolución de otros tipos de propiedad y de propietarios, con orígenes distintos y con características muy diferentes, como la de ascendencia nobiliaria, incluyendo los efectos de los cambios legislativos, económicos y políticos del país en sus titulares, y los de constitución de algunas empresas que basaban su actividad en la propiedad de la tierra y cuyas particularidades, composición y objetivos también tenían, o tienen, constatación en el Registro.

Hay otras fuentes donde se contiene este mismo tipo de información, como los protocolos notariales, pero su acceso está vedado por razones de índole legal, al encontrarse protegidos por el secreto durante un período de cien años, con lo que queda restringida la posibilidad de su uso como fuente de estudio sólo para los acontecimientos de antigüedad superior a un siglo. A través del Registro de la propiedad se puede subsanar parcialmente este inconveniente.

La organización de los Registros de la propiedad, lo mismo que la de su precedente las Contadurías de hipotecas con una base territorial les dota de un indudable significado e interés para su utilización con fines de investigación desde la perspectiva del análisis geográfico, tanto para hechos correspondientes a un pasado cercano como para el estudio de otros episodios de generación más reciente. Aspectos relacionados con los cambios operados en nuestras estructuras agrarias como consecuencia de las reformas técnicas llevadas a cabo en los últimos cincuenta años, rasgos inéditos en la explotación agrícola y pecuaria, elementos integrantes de las relaciones entre propietarios y arrendatarios, sobre todo en el caso de la gran propiedad, el trasfondo económico y social de los titulares de la tierra y de las comunidades rurales en el momento en que se lleva a cabo la concentración parcelaria son algunos de los aspectos cuyo conocimiento se puede abordar a través de las correspondientes inscripciones registrales, cuya información está constituida no sólo por la frialdad de los datos, sino que ofrece la perspectiva del entorno jurídico, social y económico, que constituyen el contexto en que los hechos concretos se engarzan y adquieren verdadero significado. Muchas veces sólo con el conocimiento preciso de esas circunstancias envolventes, con su doble papel de propiciadoras de unas tendencias y desintegradoras de otras, se puede obtener la luz que ilumina el paisaje con contornos inicialmente difuminados de la

que alcanzarían los 25.040 contando también los depositados en algunos otros archivos históricos del Estado. En ese número no incluía la documentación correspondiente a las provin-

cias de Barcelona, Madrid, Navarra y Sevilla. En algunas otras aún no se había completado el traslado de los libros procedentes de la antigua Contaduría de hipotecas.

las transmisiones inmobiliarias en general, que quedaban sujetas al pago de un impuesto, regulado más detalladamente a partir de 1845²¹. Además, para garantizar un control más perfecto se extendería la obligatoriedad del registro también para aquellas traslaciones que fueran declaradas exentas²². Con estas nuevas directrices se debía abocar a una inscripción generalizada, y aun universal, de toda la propiedad afectada por cualquier tipo de transacción, pues, aunque Contadurías de hipotecas y el registro del “derecho de hipotecas” por transmisiones patrimoniales o de otro tipo tuvieran fines diferentes se solapaban en la misma institución y en su gestión, encomendada a los escribanos de las Contadurías²³.

A veces, se ha puesto en tela de juicio el efectivo influjo del carácter obligatorio del registro en la práctica generalizada de las inscripciones aludiendo a las reservas y reticencias que se supone derivarían de su finalidad fiscal y recaudatoria²⁴. Pero las coerciones para la inscripción pesaban más que los posibles deseos de eludir la satisfacción al fisco del pago de los derechos establecidos por el impuesto de transmisiones. Sí que se perdió, en cambio, parte del valor exclusivamente jurídico hasta entonces de las Contadurías en beneficio de una mayor presencia de su significado fiscal, pero a cambio aumentaba la cobertura del registro. Las disposiciones emanadas a partir de 1829 vinieron así a reforzar la implantación de las Contadurías, a cuyo organismo se agregaban. Se superponían, en realidad, dos áreas jurisdiccionales, una, la de carácter jurídico, con su valor como prueba ante la justicia, otra, la de la fiscalidad, que se yuxtaponía a las funciones de registro hasta entonces encomendadas a las Contadurías. A partir de ambas adquirieron, al menos parcialmente, significado estadístico y un interés creciente, no sólo por ser sus-

ceptibles de valoración cualitativa sino también por las dimensiones mayores del cúmulo de datos aportados.

3. LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

A pesar de la reiterativa promulgación de disposiciones encaminadas a incrementar la cobertura, amplitud y eficacia de las Contadurías de hipotecas, la situación era calificada en 1855 de insuficiente para que se pudiesen establecer las garantías necesarias “para la creación de bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe, y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados”²⁵. Se precisaban nuevos mecanismos de tipo jurídico para dotar de mayor firmeza y de plena garantía a los títulos acreditativos de la propiedad territorial, sometida en esos años centrales de la centuria decimonónica a un proceso de importantes trasvases. Similar exigencia de garantías jurídicas derivaba de la necesidad de establecer mecanismos que contribuyeran a evitar entorpecimientos en el desarrollo del comercio y de la industria en un momento en que se estaban produciendo cambios notables en el país.

En ese contexto, y en medio, también, de las incertidumbres y controversias derivadas del trasiego de importantes contingentes de riqueza territorial procedente de la Iglesia y de los municipios a otras manos por la desamortización, y para no tener que esperar a la conclusión de los proyectos de elaboración de un nuevo Código Civil, la promulgación de la *Ley hipotecaria* de 1861, y entre sus componentes la creación del Registro de la propiedad, intentó dar respuesta satisfactoria a estas cuestiones²⁶. En la ley hipotecaria se asignaba al Regis-

²¹ *Ley de Presupuestos* de 23-V-1.845, capítulo I, art. 1º: “Estarán sujetos al derecho de Hipotecas... toda traslación de bienes inmuebles, ya sea en propiedad o en usufructo, cualquiera que sea el título con que se verifique... todo arriendo o subarriendo de los mismos bienes..., toda imposición y redención de censos u otras cargas sobre los mismos”. En su origen está el *Real Decreto* del Ministerio de Hacienda de 31-XII-1.829 y la *Instrucción* de 29-VII-1.830.

²² “Quedan exentas de este derecho las herencias en línea recta de ascendientes o descendientes, y las adquisiciones que se hagan a nombre y por interés general del Estado. Pero unas y otras estarán sujetas al registro que ha de llevarse para toda clase de traslaciones de propiedad o de usufructo”. *Ley de Presupuestos* de 23-V-1.845, capítulo I, artículo 1º.

²³ “Los encargados de las Contadurías y Oficios de Hipotecas que existen en cada pueblo, cabeza de partido, lo serán igualmente de las Oficinas de Registro que se establecen para la cobranza de este derecho”. *Ley de Presupuestos*, de 15-VI-1.845, capítulo II, art. 16.

²⁴ Pedro Gómez de la Serna: *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica*. Madrid. 1.862. Cf. tomo I, pág. 186. Citado por María Rivas Palá, “Los li-

bros de las antiguas Contadurías de hipotecas”, en *Boletín de la ANABAD*, XXVIII, 1.978, 57-83.

²⁵ Exposición de motivos del *Real Decreto* de 8-VIII-1.855. José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asís Sancho Rebullida: *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona. José María Bosch Editor. 1.984. 353 págs. Cf. pág. 39.

²⁶ Las desamortizaciones con carácter general de bienes eclesiásticos tenían ya una larga historia, pues, al margen de los episodios de menor alcance y duración breve de tiempos de los reinados de Carlos IV y José I, y de las Cortes de Cádiz, se habían iniciado con el *Real Decreto* de 19-II-1.836 y *Ley* de 29-VII-1837. La *Ley general de desamortización*, de 1-V-1.855, que supuso un relanzamiento de las enajenaciones de propiedades eclesiásticas, sumó al proceso otro tipo de predios, algunos de gran significado social, especialmente los concejiles. La *Ley hipotecaria*, que entraba en vigor el 1-I-1.863, transcurrido un cuarto de siglo desde las primeras adjudicaciones de bienes desamortizados, vino, con la creación de los Registros de la propiedad, a dar garantías a los propietarios de fincas desamortizadas. Posteriormente fue objeto de varias reformas: *Ley* de 21-XII-1.869, *Ley* de 21-IV-1.909, *Ley* de 30-XII-1.944, aprobada por *Decreto* de 8-II-1.946, sucedidas de los correspondientes Reglamentos para su aplicación, aprobados por *Decretos* de 29-X-1.870, 6-VIII-1.915 y 14-II-1.947, modificado por *Decreto* de 17-III-1.957, 27-VIII-1.977 y 12-XI-1.982.

realidad o que proyecta, al menos, luces, que permitan destacar claroscuros en medio de las sombras.

I. EL PROCESO DE IMPLANTACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

La documentación relativa a la inscripción de la propiedad inmueble en oficinas públicas con vistas a su publicidad se desagrega en tres grupos. El más antiguo, que corresponde a la generada durante algo más de dos centurias, a partir de 1539, se refiere a las anotaciones para toma de razón de contratos de censos, tributos e hipotecas en libros abiertos para tal efecto en los ayuntamientos cabeza de jurisdicción. En segundo lugar se encuentra el conjunto de inscripciones efectuadas desde 1768 hasta 1862 en los libros de registro de los antiguos Oficios o Contadurías de hipotecas, con objetivo semejante pero que finalmente incorporarían también el cometido de ser un instrumento legal de índole fiscal e indirectamente la posibilidad de prueba de la propiedad territorial y urbana. Por último, existe una extensa documentación producida con posterioridad a 1862 en los actuales Registros de la propiedad, que tienen como propósito la acreditación de la titularidad de los bienes inmobiliarios con las diversas circunstancias que la afectan, desapareciendo aquella función de carácter recaudatorio al servicio de la Hacienda nacional que paralelamente les había sido yuxtapuesta en 1829 a las Contadurías de hipotecas.

Se trata de un conjunto de instrumentos de tipo esencialmente jurídico que presentan diferencias en relación con los períodos en que, estando en vigencia, se generaron, pero también por el ámbito jurisdiccional en que se comprenden, por el lugar actual de depósito de los fondos producidos y conservados a lo largo de ese lapso temporal y por las características de los mismos.

Vamos a proceder, en primer lugar, a describir el contexto legal en que surgieron tales instituciones, indicativo de su valor y expresivo en parte de su alcance, para pasar a señalar seguidamente la forma de organizarse y el contenido de esta documentación.

1. LOS REGISTROS MUNICIPALES DE CENSOS

Las primeras prescripciones de carácter general orientadas al establecimiento de un registro para

dar publicidad a la titularidad de la propiedad inmueble en España corresponden a las contenidas en la pragmática emitida en 1539 por Carlos I en las Cortes de Toledo, contestando a una de las peticiones hechas por los procuradores². Se ordenaba por ella que *en cada pueblo cabeza de jurisdicción haya libro y persona destinada para registrar todos los censos*³. En virtud de tal precepto se inició, efectivamente, el establecimiento de los registros de censos y tributos en diferentes lugares del reino, lo que constituye el primer precedente de lo que mucho después serían los Registros de la propiedad.

No se trataba, en sentido estricto, de un registro de la propiedad inmobiliaria, sino de los gravámenes impuestos a la misma por censos, tributos e hipotecas. Se protegía así a quienes adquirían bienes inmuebles de los problemas derivados de la existencia de dichos censos, tributos o hipotecas no declarados impuestos sobre ellos, pero no se incluía entre sus objetivos la publicidad de otros derechos, como el de la propiedad. El objetivo propuesto era dar notoriedad a la existencia y contenido de dichas cargas a fin de liberar a los compradores de los inconvenientes derivados de una actitud poco escrupulosa por parte de los propietarios, "por quanto nos es hecha relación, que se excusarían muchos pleytos, sabiendo los que compran censos y tributos, los censos e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo qual encubren y callan los vendedores"⁴. Para coadyuvar a ello los encargados de la ejecución y custodia de estos instrumentos jurídicos recibían la facultad de, a petición de parte, poder dar fe de los gravámenes impuestos sobre los elementos objeto de transacción.

Esta pragmática introducía un cambio importante con respecto al sistema anteriormente vigente, según el cual este tipo de actos jurídicos se resolvía sin publicidad. Así se manifiesta en las Partidas, donde, siguiendo la tradición del derecho romano, no se consideraban necesarias las formalidades de alguna solemnidad externa para roborar la eficacia de las transmisiones patrimoniales, aunque tampoco se excluyeran expresamente⁵. Pero el sistema debía de causar quebrantos, a consecuencia de los fraudes propiciados por la "clandestinidad", amparada por la ley, en que como norma se realizaban los contratos, si bien no faltan protocolizaciones, especialmente cuando se trataba de donaciones⁶. Por eso no deben extrañar las reiteradas solicitudes de amparo, como las presentadas ya en 1528 en las Cortes de Madrid por los procuradores en busca de solución a estos problemas, que tuvieron como contestación una orden dada por los reyes Carlos I y Juana para

² Nueva Recopilación, ley III, título XV, libro V; Novísima Recopilación, ley I, título XVI, libro X.

³ Novísima Recopilación, ley I, título XVI, libro X.

⁴ Novísima Recopilación, ley I, título XVI, libro X.

⁵ Luis Díez-Picazo: *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Madrid. Tecnos. 1.970. 2 tomos. Cf. t. II, págs. 240-242.

⁶ María Rivas Palá: "Los libros de registro de las antiguas Contadurías de hipotecas", en *Boletín de la ANABAD*, XXVIII, 1.978, 57-83. Cf. págs. 58-59.

que los contratos de censos y tributos se presentasen al escribano del lugar en que se otorgaban⁷. Habrá que esperar, no obstante, a la real pragmática de 1539 para encontrar el inicio de una política de adopción de medidas concretas dirigidas a atajar los inconvenientes derivados de la falta de publicidad de las circunstancias inherentes a la propiedad o alteradoras de sus características. Pero dicha instrucción sería en gran medida ignorada, puesto que no mucho después, en una nueva pragmática, dada en Valladolid en 1558, se expresaba Felipe II con similares prevenciones en su respuesta a otra de las peticiones formuladas en las Cortes de 1555, que incidía en las quejas por la persistencia de los excesos cometidos por los que vendían “censos sobre sus haciendas sin declarar lo que sobre ellas tenían vendido”, lo que no dejaba de ser una reiteración de lo ya reclamado en las Cortes celebradas en la misma ciudad en 1548⁸. Otras provisiones en igual sentido se hacían por un auto del Consejo en 1617, en el que se estipulaba la obligación de los escribanos de registrar los censos de todas las escrituras otorgadas⁹.

Pero debieron de cumplirse estas instrucciones con una tónica de tibieza y con escaso rigor, de manera similar a la que se había dado hasta entonces en la aplicación de la norma, porque en 1713, en su contestación a otra consulta formulada por el Consejo, Felipe V procedía a dictar nuevas disposiciones para reafirmar la obligatoriedad de lo contenido en las anteriores pragmáticas para que “en todas las ciudades, villas y lugares cabezas de partido de estos reynos hubiese una persona, que tuviese libro en que se registrasen todos los contratos de censos, compras, ventas y otras semejantes, a fin de embazarar la multitud de pleytos, fraudes e inconvenientes que se experimentaban..., que de su inobservancia se habían seguido y seguían innumerables perjuicios; y sobre todo, que los arrendadores de rentas Reales, Villa de Madrid y otros han dado y dan en quiebra cada día, sin que se pudiese cobrar de las fianzas, ni de las hipotecas, por estar todas grava-

das, y no saberse al tiempo de la admisión...”¹⁰. Se introducían algunos cambios, como que el Oficio de los registros se estableciese en todos los ayuntamientos, y no sólo, como hasta entonces, en los cabezas de jurisdicción, así como la facultad de sacar copias de los mismos con igual valor que el original si estaban autenticadas y en defecto de éste por pérdida¹¹. Se insistía, asimismo, siguiendo la línea iniciada en 1539 y 1558, en su valor prioritario como elemento de prueba en las confrontaciones de carácter judicial. Se daba, además, un cierto efecto retroactivo a las instrucciones contenidas en aquella disposición, puesto que se imponía la obligación de registrar en el término de un año los censos y tributos y las transacciones de bienes afectados por ellos que se hubieran hecho hasta entonces.

2. LAS CONTADURIAS DE HIPOTECAS

Siguió dándose con harta frecuencia inobservancia de las normas hasta el momento abundantemente promulgadas¹². Pero su instauración y el inicio del cumplimiento, aunque fuera parcial, de unas acciones administrativas encaminadas a dar mayor transparencia a las circunstancias que afectan a la propiedad territorial suponían el comienzo de una tendencia y el rodaje de unos actos de índole jurídica que tenían la virtualidad de afirmar y demostrar su interés desde un punto de vista práctico. La necesidad de que se llevase a cabo el registro generalizado de gravámenes, quizá sentida aun más intensamente en el siglo XVIII, desembocaría en la promulgación en 1768 de otra real pragmática, dada en El Pardo por Carlos III, para el *establecimiento de la Oficina de hipotecas en las cabezas de partido de todo el reyno, a cargo de los Escribanos de Ayuntamientos*¹³. Si bien por ella se establecieron los Oficios o Contadurías de hipotecas fijándose su sede en todos los núcleos cabeza de partido, se preveía también la posibilidad de que se instaurasen en otros pueblos que aun no teniendo esta condición

⁷ *Novísima Recopilación*, ley II, título XVI, libro X.

⁸ “Otro sí, hacemos saber a V. M. que muchas personas cautelosamente echan censos sobre sus haciendas, una, y dos, y tres, y más veces, sin que el un comprador sepa del otro, y de ello subceden muchos pleytos y grandes inconvenientes”. Real Academia de la Historia: *Cortes de los antiguos reinos de León y de Castilla*. V. Madrid. 1.903. Cf. pág. 444. Citado por Alicia Fiestas Loza, “La protección de los compradores de bienes desamortizados”, en *Anuario del Derecho Español*, LIII, 1.983, 333-363, cf. pág. 336.

⁹ *Nueva Recopilación*, ley III, título XV, libro V.

¹⁰ *Novísima Recopilación*, ley II, título XVI, libro X, que repite lo expresado en las pragmáticas de los reyes Juana, Carlos I y Felipe II en 1.539 y 1.558.

¹¹ “... 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... y que si acaeciese, como cada día sucede, perderse los protocolos y registros, y los originales, que se tenga por original cualquier copia auténtica que de dicho registro se sacase”. *Novísima Recopilación*, ley II, título XVI, libro X.

¹² “Reconociendo que para la puntual observación de la ley I de este título... se experimentó en este tiempo que en los Tribunales y Juzgados se admitían indistintamente, contra lo dispuesto en la citada ley, así los instrumentos y escrituras registradas, y tomada razón por la Contaduría, como las que no tenían este indispensable requisito; aumentándose cada día, a causa de la inobservancia, estelionatos, pleytos y perjuicios a los compradores, e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y obscuridad de sus cargas...” *Novísima Recopilación*, ley III, título XVI, libro X.

¹³ Pragmática de 31-I-1.768, publicada en Madrid el 5-II-1.768, que recogía la instrucción emanada por consulta del Consejo de 14-VIII-1.767. *Novísima Recopilación*, ley III, título XVI, libro X.

fueran designados para tal función por las Chancillerías¹⁴. Su gestión seguía encomendada a los escribanos de los ayuntamientos, a los que quedaba adscrita la custodia de los archivos de la nueva institución, en los que se incluían registros separados para las inscripciones de cada uno de los pueblos integrantes del partido¹⁵.

Constituyen el precedente inmediato del actual Registro de la propiedad, aunque no se les puede designar con este nombre porque, lo mismo que en sus antecesores, los Registros de censos y tributos, la finalidad originaria no era registrar los títulos de propiedad de los bienes inmuebles sino los gravámenes que los afectasen, mientras las transferencias de dominio continuaban fuera del ámbito específico del registro. En la última etapa de su vigencia pasaron a cumplir también otras funciones, al convertirse, como medio de control de toda clase de transmisiones inmobiliarias, en herramienta al servicio de las exacciones fiscales. Por otra parte, al constituir su fin originario el tomar razón en libros de registro de las escrituras de transacciones de bienes inmuebles entre cuyas circunstancias figurasen gravámenes por censos o hipotecas, pasaban a ser elemento integrante de la inscripción también los bienes portadores de esas cargas o de otras, que eran muchos, una gran parte de la propiedad territorial, en todas sus clases, lo mismo la de titularidad eclesiástica, secular y regular, que la civil, del estado llano y nobiliaria y la vinculada, así como la de carácter concejil. Se ordenaba expresamente la toma de “razón de todos los instrumentos de imposiciones, ventas, y redenciones de censos o tributos, ventas de bienes raíces, o considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes, escrituras de mayorazgos u obra pía, y generalmente todos los que tengan es-

pecial y expresa hipoteca o gravamen, con expresión de ellos, o su liberación y redención”¹⁶. Era la publicidad de las cargas lo que seguía constituyendo el objeto del registro negándose a las invisibles, o no registradas, capacidad de ejercer efectos sobre terceros.

Se intentó asegurar la implantación generalizada de las Contadurías con razones coercitivas. Se daba a sus anotaciones el máximo valor, incluso con carácter de exclusividad, como instrumento de prueba en juicios¹⁷. Se conminaba a los escribanos a incluir en sus protocolos expresa referencia a la obligación de pasar las escrituras por el registro, para dejar con su toma de razón constancia en él¹⁸. Por último, para garantizar el cumplimiento de las anteriores prevenciones, se establecían medidas de control superior, con el propósito de estimular el celo en la observancia rigurosa de la norma¹⁹.

Por posterior disposición de Carlos III, del año 1778, se expresaba también el imperativo de seguir haciendo los registros en las Contadurías de los lugares donde se hallasen los bienes gravados y sus hipotecas y no en otros sitios, como los propios de los Cuerpos, Comunidades y acreedores respectivos, en contra de lo que algunos de éstos solicitaban²⁰. Mantenían así su carácter de conjunto documental cuyo contenido se proyecta desde una perspectiva con base territorial, rasgo que se ha conservado en todo momento como aspecto fundamental en la organización de la institución registral, desde sus más tempranos precedentes con la instauración de los Registros de censos y tributos y de los Oficios o Contadurías de hipotecas hasta la configuración adoptada por sus sucesores los actuales Registros de la propiedad.

Por otro tipo de razones, de índole fiscal, se estableció a partir de 1829 la obligación de registrar, aunque no tuvieran cargas de censos o hipotecas,

¹⁴ “Las Chancillerías y Audiencias de estos reynos en sus respectivos territorios formarán, imprimirán y comunicarán listas de las cabezas de partido, donde se han de establecer los Oficios de hipotecas, para que conste claramente a los pueblos; y quedará al arbitrio de las mismas Chancillerías y Audiencias señalar algunas cabezas de jurisdicción, aunque no sean de partido, si vieren que conviene...”. *Novísima Recopilación*, punto 14 de la ley III, título XVI, libro X.

¹⁵ “Será obligación de los Escribanos de Ayuntamiento de las cabezas de partido tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieren situadas las hipotecas”. *Novísima Recopilación*, punto 1 de la ley III, título XVI, libro X.

¹⁶ *Novísima Recopilación*, punto 1 de la ley III, título XVI, libro X.

¹⁷ “Bien entendido, que sin preceder la circunstancia del registro, ningún Juez podrá juzgar por tales instrumentos, ni harán fe para dicho efecto...”, en *Novísima Recopilación*, punto 2 de la ley III, título XVI, libro X. Y en el punto 10 del mismo título y ley se señala que “no cumpliendo con el registro y toma de razón, no hagan fe dichos instrumentos en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fincas contenidas en el instrumento,

cuyo registro se haya omitido; y que los Jueces o Ministros que contravengan, incurran en las penas de privación de oficio y daños, con el quatro tanto que previene dicha ley 2”.

¹⁸ “Todos los escribanos de estos reynos serán obligados de hacer en los instrumentos, de que trata la dicha ley 2, la advertencia de que se ha de tomar la razón dentro del preciso término...”, en *Novísima Recopilación*, punto 10 de la ley III, título XVI, libro X. Asimismo en el punto 16 de la ley III, título XVI, libro X, se señalaba que “en los títulos que se despacharen en las Secretarías de mi Consejo de la Cámara, se prevenga a los Escribanos que han de estar obligados a advertir en los instrumentos y a las partes la obligación de registrar en el Oficio de hipotecas los instrumentos...”.

¹⁹ Como la conservación de los documentos públicos importa tanto al Estado, todos los Escribanos de los lugares del partido deben enviar al Corregidor o Alcalde mayor de él una matrícula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año, para que se guarde en la Escribanía de Ayuntamiento; y por este índice anual podrá reconocer el que regente dicha Escribanía y el Oficio de hipotecas, si ha habido omisión en traer al registro algún instrumento”. *Novísima Recopilación*, punto 11 de la ley III, título XVI, libro X.

²⁰ Según resolución recaída a partir de una consulta de 27-IX-1.777 y cédula del Consejo de 10-III-1.778. *Novísima Recopilación*, puntos 1 y 3 de la ley IV, título XVI, libro X.

tro de la propiedad como objetivo *la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles*. Y se disponía que *las expresadas inscripciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles*²⁷. Se pretendía, en definitiva, establecer un mecanismo adecuado al propósito de dar publicidad a la titularidad de la propiedad inmobiliaria, con lo que se establecían diferencias con respecto a lo que habían sido las Contadurías de hipotecas. Los objetos de inscripción, los bienes inmuebles, y las circunstancias que pueden afectarlos, englobables en la denominación de “finca” registral, se articulan a partir de una referencia organizativa de índole espacial, la que corresponde a la demarcación del Registro.

En el nuevo organismo las inscripciones tenían carácter voluntario. Ello implicaba aparentemente un retroceso en orden a la generalización y extensión universal anteriormente pretendida e impuesta, sobre todo a partir de 1829 y 1845, y parecía contradictorio con la conveniencia sentida y repetidamente manifestada hasta entonces de ampliar el ámbito de su cobertura. Pero el atributo de máxima garantía de la propiedad y la firmeza de su preeminencia como elemento de prueba debían servir de estímulo para la inscripción de la propiedad por interés propio frente a las obligaciones legales derivadas de su utilización fiscal según la ley de 1845. Además ahora había otros objetivos, que se consideraba prioritario satisfacer. Entre ellos se encontraba el arriba citado propósito de crear condiciones favorables para el desarrollo del crédito territorial y para que los bancos se animasen a introducir, sin titubeos por la falta de garantías, entre sus líneas de actividad la concesión de préstamos hipotecarios.

No eran las únicas razones nuevas. Intervinieron también otros motivos como inspiradores de algunos aspectos de la ley en relación con su proyección en la creación de los Registros de la propiedad. Entre ellos se encontraba la necesidad de proteger las adquisiciones por particulares de bienes eclesiásticos desamortizados²⁸. La dinámica de lógica

confrontación suscitada entre el estado Vaticano y el reino de España tras la incautación de las propiedades de la Iglesia proyectaba sombras de amenaza a la estabilidad de los derechos adquiridos por los nuevos titulares de las fincas. Con la inscripción en el Registro de la propiedad conseguían un estatuto de seguridad, deshaciendo las consecuencias derivadas de cualquier duda por indefinición jurídica, y convirtiéndose, de hecho, en inmunes frente a reclamaciones apoyadas en la exhibición de otros títulos o pruebas. La inscripción debía producir efecto de máxima fuerza de derecho frente a lo que no estuviera inscrito, anular cualquier acto anterior capaz de afectar al bien registrado y garantizar la posesión del último propietario a cuyo nombre figurase en los libros del Registro²⁹. Así se excluían de raíz los derechos invocables por anteriores propietarios, aun en el caso de que se llegase a producir la declaración de anulación de las desamortizaciones³⁰.

Podían surgir, no obstante, algunos problemas en relación con la aplicación de la nueva legislación, puesto que eran muchas las enajenaciones de bienes de la Iglesia que se habían hecho en los años anteriores a la promulgación de la ley hipotecaria, por lo que no estaban suficientemente cubiertas las garantías de inamovilidad y las seguridades de que se evitaría toda posibilidad de retrocesiones. Los registros de cargas en la extinguida Contaduría de hipotecas no ejercían los mismos efectos que las inscripciones efectuadas en el nuevo Registro de la propiedad. Además la convalidación de unos y otros instrumentos planteaba problemas, porque los requisitos requeridos para la inscripción en la antigua Contaduría eran menores que los de los nuevos Registros. No obstante, y dadas las premisas de confrontación planteadas, se procedió por parte del gobierno a equiparar la validez de los instrumentos de la Contaduría de hipotecas con los del Registro de la propiedad. Ello se hizo así a pesar de que no se reunían las condiciones preceptivas e imprescindibles para poder hacer la inscripción en el Registro³¹.

²⁷ *Ley hipotecaria*, art. 1º.

²⁸ Trata sobre esta cuestión Alicia Fiestas Loza, “La protección de los compradores de bienes desamortizados”, en *Anuario de Historia del Derecho Español*, LIII, 1.983, 333-363, cf. págs. 346-363, donde estima que el proceso de elaboración de la legislación del Registro estuvo originariamente condicionada por la idea de dar protección total a los compradores de bienes desamortizados a la Iglesia para que sus derechos prevaleceran por encima de cualquier contingencia.

²⁹ “Inscrito en el Registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble”. *Ley hipotecaria*, de 8-II-1.861, artículo 17.

³⁰ Efectivamente ocurrió que se plantearon situaciones de incertidumbre ante la posible anulación de los efectos y validez de las leyes desamortizadoras en el curso de las tensiones que se produjeron en las relaciones entre España y el Vaticano. En previsión de los efectos que podrían tener sobre los derechos

de los compradores se buscó su amparo por medio de la *Ley hipotecaria*, que en su artículo 34 establecía que una vez que se hubiera inscrito un bien en el Registro no se podría invalidar su adquisición en virtud de causas ajenas a las responsabilidades del propio Registro, como podría ser la declaración de incapacidad del otorgante, en este caso el Estado, tras su incautación de los bienes desamortizados, para hacer esa transmisión.

³¹ *Reglamento para ejecución de la Ley hipotecaria* aprobado por *Real Decreto* de 21-VI-1.861, que establecía 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 carezcan de algunos de los requisitos que exigen los artículos 9 y 13 de la Ley bajo pena de nulidad, y no se lleguen a trasladar a los nuevos registros”. En el Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria de 21-XII-1.869 el artículo 307 se redactó así: “Las inscripciones contenidas en los Registros anteriores al 1º de enero de 1.863 surtirán, en cuanto a los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores a la expresada fe-

Con la creación de los Registros de la propiedad se cerraron las Contadurías de hipotecas, su predecesora, a las que sucedieron y sustituyeron, y con respecto a las que por sus objetivos y características presentaban diferencias importantes. Su instauración se justificaba en razones de índole jurídica para dar seguridad a los titulares de la propiedad inmobiliaria, tanto rústica como urbana, de la que debían constituir la máxima garantía y el elemento más importante de prueba. Se añadía como aspecto fundamental nuevo el dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmobiliarios, cuyos derechos reales quedaban reflejados, con efectos de conocimiento público, en los libros de registro. Esa publicidad que se fijaba como objetivo en el Registro no significa propaganda o difusión, sino posibilidad de conocer. El procedimiento consistía en la consignación de las titularidades que se pretendía hacer públicas en libros, que podrían ser consultados por quienes, interesados en ello, lo solicitaran³². A partir del elemento fundamental, la inscripción del bien inmueble, se manifestaban también otras circunstancias, tales como cargas y gravámenes respaldados por la propiedad. Censos, hipotecas, pagos aplazados, arrendamientos, servidumbres de diversa naturaleza y, en general, toda clase de elementos capaces de alterar o limitar el derecho real eran susceptibles de anotación. Desaparecía, en cambio, el propósito paralelo de índole fiscal que había acompañado a los Oficios de hipotecas desde 1829.

Las características del sistema instaurado por la ley hipotecaria de 1861, de donde procede, con algunas modificaciones, el actual Registro de la propiedad, se pueden resumir en sus propósitos de establecimiento de un registro de fincas y no sólo de propietarios o títulos, consagración del principio de la publicidad del registro, determinación de que los actos no registrados no producirán efecto frente a terceros, supresión de los gravámenes ocultos, instauración del principio de legalidad, poniendo los registros al cargo de funcionarios capacitados, que sólo tras cerciorarse de la validez y firmeza de los títulos procederán a efectuar las inscripciones, y establecimiento de que la inscripción no es constitutiva ni obligatoria, sino voluntaria y con efectos de simple inoponibilidad respecto de los terceros de los derechos reales inscritos³³.

cha, aunque carezcan aquéllas de alguno de los requisitos que, bajo pena de nulidad, exigen los artículos 9 y 13 de la Ley, y no se lleguen a trasladar a los Registros modernos". El artículo 9 establecía como circunstancias que habrían de expresarse al proceder al registro del bien inscrito: la naturaleza, situación, linderos, medida superficial, nombre y número, si constaren, de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los que afectase derecho inscribible; la naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscribe; el derecho sobre el que se constituía el que era objeto de la inscripción; la identificación de las personas a favor de quienes se hacía la inscripción y de quienes procedí-

II. ORGANIZACION Y CONTENIDO DE LAS CONTADURIAS DE HIPOTECAS Y DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

Desde las primeras instrucciones encaminadas al establecimiento de los Registros de censos, hipotecas y tributos se establece como soporte de su organización una unidad de carácter espacial con base en una división administrativa muy precisa, la constituida por un ayuntamiento, asentándose las oficinas registrales en aquéllos que tuvieran la categoría de cabeza de jurisdicción, como consta en la pragmática dada en 1539.

Según la pragmática de 1768 de Carlos III, por la que se creaban las Contadurías de hipotecas, esta institución debía estructurarse en distritos cuyo centro correspondía a las cabezas de partido. No obstante, como ya se ha señalado, se contemplaba la eventualidad de que, atendiendo a razones que lo hicieran aconsejable, se pudieran establecer también en otras cabezas de jurisdicción, aunque no fueran cabezas de partido, si las Audiencias o Chancillerías llegaban a considerarlo oportuno. Cambios jurisdiccionales operados en diferentes momentos incidieron en alteraciones del mapa inicialmente configurado.

Cuando se creen los Registros de la propiedad, en 1861, se mantendrá el mismo carácter de su organización en distritos coincidentes con la demarcación de los partidos judiciales, en cuya cabecera se localizarían las oficinas y archivos del Registro. Este principio se ha conservado hasta la actualidad, si bien, por efecto de la evolución demográfica, del despoblamiento de las áreas rurales, del incremento de la población urbana y desarrollo de las ciudades, y, paralelamente a ella, de los cambios de la organización judicial, se han producido modificaciones con respecto a su inicial trazado.

Dentro de cada distrito las inscripciones se organizan por pueblos, para los cuales se van abriendo libros individualizados a medida que nuevos asientos así lo requieren. Hay diferencias entre ambos organismos, Contadurías de hipotecas y Registros de la propiedad, por lo que vamos a considerar separadamente la documentación producida hasta 1862 y la generada a partir de esta fecha, es decir, la correspondiente al período en que estuvieron en vigor los Registros de censos y Conta-

an los bienes inscritos; las características y fecha del título; la fecha de su presentación y la de la inscripción en el Registro; la conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiera tomado firmado por el registrador.

³² "Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". *Ley hipotecaria*, art. 221.

³³ Luis Díez-Picazo: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid. Tecnos. 1.970. 2 tomos. Cf. t. II, págs. 265-266.

durías de hipotecas, por una parte, y la generada en los Registros de la propiedad, por otro lado.

1. LA DOCUMENTACION HISTORICA DE LAS CONTADURIAS DE HIPOTECAS

Registros de censos y Contadurías de hipotecas tuvieron vigencia durante un período superior a trescientos años. En ese lapso se produjeron cambios en la composición de los datos, en la forma de recoger y registrar la información, en la manera de organizar los archivos y en las características físicas de los libros. La documentación de las Contadurías de hipotecas, con vigencia a partir de 1768, en la que nos centraremos, por tener menos interés por su contenido y conservación la de los Registros de censos y tributos, anteriores a 1768, presenta, en relación con lo dicho, cierta variedad³⁴.

En las antiguas Contadurías de hipotecas, aun cuando se designaba que por cada pueblo se abriría un libro, en el que se harían los asientos correspondientes a las propiedades ubicadas en su término, era posible, también, incluir en el mismo tomo localidades diferentes, con la condición de que las inscripciones de cada uno de los lugares del distrito aparecieran claramente separadas³⁵. No obstante, pronto se estableció el sistema de libros independientes para cada pueblo, y así se preconiza sin lugar a dudas con ocasión de la introducción del derecho de hipotecas a partir de 1829 y en su reordenación en 1845³⁶. Para facilitar su manejo, y también para llevar mejor el control, se estipulaba, asimismo, la elaboración de índices, en los que se expresaban, por una parte, los números de libros o de páginas asignados a cada pueblo, y por otro lado las inscripciones que se efectuaban, con referencia a las personas a cuyo nombre se constituían los censos o hipotecas, y a los de los lugares en que se hallaban, o los de las propiedades³⁷.

Las circunstancias objeto de la inscripción, que

eran expuestas en la pragmática de Carlos III del año 1768, correspondían a las imposiciones de gravámenes, ventas y redenciones de censos, hipotecas o tributos, las ventas de bienes que estuvieran gravados con alguna carga, las fianzas por las cuales se hipotecasen bienes raíces, las escrituras de constitución de mayorazgos, los vínculos y las obras pías³⁸. Posteriormente, pasaron a ser objeto de registro también los arrendamientos y toda clase de transmisiones de bienes inmuebles³⁹.

La anotación se efectuaba en virtud de la acreditación del acto que se inscribía mediante diversos instrumentos. Hacía fe la escritura pública otorgada por un escribano, de la que debía presentarse la primera copia, llamada "original", expedida por el propio escribano, en cuyos protocolos quedaba reflejado el acto, y donde asimismo se debía anotar, a requerimiento del interesado y paralelamente a la exhibición del testimonio dado en la Contaduría, que se tomó razón en la misma del instrumento notarial. Podían ser utilizadas otras copias, en caso de pérdida de la primera, haciendo constar esta circunstancia en el asiento registral⁴⁰. No obstante esta prescripción, entre los asientos nos encontramos también con inscripciones de las que se explica que se hacen en virtud de contratos privados o de compromisos verbales, a los que así, de hecho, se les atribuye igual fe que a los instrumentos de carácter público. Expresa excepción se hacía de las "donaciones piadosas", para las que se exigía en todo caso la obligación de presentar escrituras notariales, porque "quando no haya escrituras, no tiene lugar el registro; y así en esta parte quedan sujetas estas cosas a la disposición del Derecho común, porque no tiene que ver con la pragmática de registro de hipotecas, que trata de escrituras y no de acciones... y hasta que se otorgue el reconocimiento por la escritura formal, no tiene lugar el registro"⁴¹. Asimismo, no sólo eran objeto de inscripción bienes raíces, sino también otra clase de circunstancias, como censos y oficios, que por el hecho de llevar aparejados,

³⁴ La documentación correspondiente al período comprendido entre 1.539 y 1.768 tiene un carácter fragmentario y parcial tanto por su cobertura desde un punto de vista espacial como por la continuidad en el tiempo. Las variaciones en el número de registros corresponden tanto a diferencias entre unos y otros lugares como a su persistencia temporal. A ello hay que añadir el carácter parvo e incompleto de la conservación de esta documentación. Algunos libros que contienen referencias de los Registros de censos e hipotecas se encuentran hoy en los Archivos Históricos Provinciales, donde están catalogados conjuntamente con los de las Contadurías de hipotecas. Del mismo modo que algunos registradores procedieron a la confección de índices al recibir los libros de las antiguas Contadurías de hipotecas debieron de hacer algunos contadores con documentación anterior a 1.768. Posiblemente existan restos de aquellos iniciales registros de cargas entre la documentación de los Archivos municipales, si bien no hemos tenido constatación real de esta última circunstancia. Un cuerpo documental de características en parte similares a las de las Contadurías de hipotecas es el que corresponde a los registros muy tempranamente establecidos por monasterios y conventos, que anotaban en libros sus pertenencias territoriales, sus censos y rentas. Pero no tenían entre sus objetivos el de la pu-

blicidad de lo contenido en sus asientos y estaban desprovistos del atributo de instrumentos e instituciones públicas.

³⁵ *Novísima Recopilación*, punto 1 de la ley III, título XVI, libro X.

³⁶ En la *Ley de presupuestos*, de 15-VI-1.845, en su art. 25, se expresa así: "El registro se llevará en libros separados por pueblos y con distinción de fincas rústicas y urbanas".

³⁷ *Novísima Recopilación*, apartado 8 de la ley III, título XVI, libro X, y *Ley de Presupuestos* de 15-VI-1.845, capítulo II, art. 27.

³⁸ *Novísima Recopilación*, apartado 1 de la ley III, título XVI, libro X.

³⁹ *Ley de Presupuestos*, de 15-VI-1.845, capítulo I, art. 1º y capítulo II, art. 18.

⁴⁰ *Novísima Recopilación*, punto 3 y 5 de la ley III, título XVI, libro X.

⁴¹ *Novísima Recopilación*, apartados 1 y 2 de la ley IV, título XVI, libro X.

con carácter permanente, ciertos derechos económicos, podían constituir elemento básico para la constitución de hipotecas⁴².

Al hacerse la inscripción se habrían de reflejar diversas circunstancias, como la fecha, nombre de los otorgantes, vecindad, calidad del contrato, de la obligación o de la fundación, enumeración y descripción breve de los bienes que figuraban en el instrumento que se inscribía, cabida, situación, linderos y valor⁴³.

Cuando se procedía a la liberación de una carga previamente inscrita, se hacía constar ese levantamiento en la misma página en que se había hecho la inscripción, mediante una anotación al margen o al pie, en la que, con expresión de la fecha se indicaba que se había procedido a la cancelación del anterior gravamen. Pero también se podía inscribir la liberación de cargas que no se hallaban inscritas, procediéndose, en este caso, a hacerse una inscripción con las mismas características que las de carácter general, y con igual referencia a los instrumentos en virtud de los cuales se efectuaba.

Con la reforma de 1829 y después con la introducida por la *Ley de presupuestos* de 1845, se incorporaron otros elementos como objeto de las inscripciones. Toda clase de traslaciones de bienes inmuebles, no sólo en propiedad, sino también en usufructo, los arriendos y subarriendos de los mismos, las imposiciones o cargas con que estuvieran gravados, las adquisiciones hechas en nombre y por interés del Estado, las hipotecas de bienes inmuebles para el pago de una obligación de cualquier especie y los mandatos judiciales de embargo de bienes pasaron a convertirse en materia de registro obligatorio en la Contaduría de hipotecas por quedar sujetos al derecho de hipotecas establecido sobre las transmisiones patrimoniales⁴⁴. También habían de registrarse las transferencias por causa de herencias, en línea directa, de ascendientes y descendientes, aunque éstas no se encontraban sometidas al pago de impuesto.

Se inició, además, el procedimiento de dejar a continuación de cada inscripción un espacio considerado suficiente para anotar en lo sucesivo cambios experimentados en las circunstancias de la propiedad inscrita, sistema que se seguirá después en el Registro de la propiedad⁴⁵.

La evolución de los procedimientos de inscrip-

ción y la forma de hacerse los asientos en unión de la amplia gama de objetos o actos susceptibles de inscripción desde la perspectiva de los posibles gravámenes que llevasen aparejados tiene reflejo en la variedad del soporte físico en que se hacían los asientos, los libros, entre los que cabe distinguir dos grupos, uno integrado por los que constituyen los documentos principales de registro y otro con carácter de auxiliares. En el primero se incluyen los *libros de toma de razón de censos, hipotecas y gravámenes, libros de traslaciones de dominio de fincas rústicas, libros de arriendos, subarriendos, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de fincas rústicas, libros de arriendos, subarriendos, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arriendos de fincas urbanas, libros de registro de herencias y legados y libros judiciales o de embargos*. El segundo grupo está integrado por los *libros de índices, libros de actas de visitas de inspección y libros de diarios de ingresos*⁴⁶.

Los *libros de toma de razón de censos, hipotecas y gravámenes* tienen aspecto similar a los de los protocolos notariales. Incluyen tanto volúmenes individuales para la toma de razón de hechos o instrumentos de cada uno de los pueblos del partido como otros, los más antiguos, que contienen asientos relativos a todos ellos. Al principio las inscripciones se hacían en forma de texto seguido, que se extendía de manera continua por la plana. Posteriormente adoptaron otro formato, en hojas con casillas impresas, en las que, distribuidos por columnas, se anotaban los datos requeridos.

Son objetos de la toma de razón hechos muy diversos, como reconocimientos de censos, memorias perpetuas, fianzas constituidas para garantía de ocupación de cargos, de desempeño de puestos en la administración y de oficios, liberación de hipotecas, ventas, trueques y cambios, arrendamientos, etc. Entre las circunstancias de las que se deja constancia figuran la fecha y lugar de otorgamiento de la escritura cuyo acto se registra, nombre y residencia del escribano ante quien se otorgó, nombres y vecindad de los otorgantes o interesados, nombre y vecindad de los dueños de las fincas, en favor de quienes se hace el acto que se registra, la calidad o naturaleza del contrato, con indicación de si es público o privado, y la denominación del inmueble que es objeto de él, con expresión de su situación,

⁴² “Se previene que por bienes raíces, además de casas, heredades y otros de esta calidad inherentes al suelo, se entienden también los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravamen o constituir hipotecas”. *Novísima Recopilación*, apartado 4 de la ley III, título XVI, libro X.

⁴³ *Novísima Recopilación*, apartado 4 de la ley III, título XVI, libro X.

⁴⁴ Derecho de hipotecas es el nombre que se dio al impuesto establecido sobre transmisiones patrimoniales, equivalente al posteriormente denominado de derechos reales.

⁴⁵ “Los asientos se ordenarán de modo que una vez registrada una finca puedan sentarse a continuación todas las mudanzas

que haya experimentado, y las obligaciones a que por un cálculo aproximado pueda sujetarse en un período de doce años”. *Ley de Presupuestos*, de 15-VI-1.845, capítulo II, art. 25.

⁴⁶ Una descripción más minuciosa que la mención que aquí hacemos acerca de las características generales de los diferentes libros surgidos de las Contadurías de hipotecas se puede ver en María Rivas Palá, “Los libros de las antiguas Contadurías de hipotecas”, en *Boletín de la ANABAD*, XXVIII, 1.978, 57-83, cf. págs. 68-73, donde especifica el contenido concreto, que aquí exponemos resumido, de cada una de estas clases de documentos en sus distintas etapas de vigencia, a través de las cuales se fue modificando su forma y composición.

cabida, linderos, citando los nombres de los dueños de las parcelas colindantes, el valor y las cargas que lo gravan y, en su caso, la enumeración y descripción de los bienes hipotecados propuestos como garantía. A partir de 1829 hubo cambios en el contenido de los libros al incorporarse la toma de razón de todas las traslaciones de dominio, aunque no tuvieran cargas.

Los *libros de traslaciones de dominio de fincas rústicas*, iniciados en 1845, contienen las inscripciones de actos no incluidos anteriormente entre los que eran objeto de registro en las Contadurías, como herencias, legados, censos, fianzas y obligaciones hipotecarias, pensiones alimenticias y otros, cuyos asientos se hacían generalmente en libros independientes para cada pueblo. El procedimiento evoluciona, igual que en el grupo anterior, desde inscripciones a renglón seguido y página llena hasta libros en las que figuran impresas las casillas correspondientes a cada uno de los datos requeridos. Una novedad que ahora se introduce en la forma de llevar los libros es la consistente en que se comienza a reservar un folio completo para cada finca que se registra. Se cumplimentan, distribuidos en casillas impresas, datos referentes a fechas de los instrumentos en virtud de los cuales se hace la inscripción, nombre y vecindad de los escribanos actuarios, oficinas en que quedan protocolizados, nombre y vecindad de los otorgantes, calidad y naturaleza de los contratos, nombre de la finca, con indicación de su cabida, situación y linderos, valor de la finca según escritura, cargas que la afectan, valor líquido, derecho de hipotecas que correspondan según la naturaleza del contrato, cantidad pagada, fecha de los pagos, número de los recibos, y por último, mención de la acción registral con indicación del lugar y fecha en que se efectúa la toma de razón.

Los *libros de arriendos, subarriendos, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de fincas rústicas* son similares a los anteriores, variando sólo algunos de los conceptos que se comprenden en las inscripciones. Como en ellos, al principio los asientos se hacían a línea tendida, ocupando todo el folio, para pasar después a efectuarse en unos libros de mayor formato, apaisados, con hojas en las que figuran impresas las casillas en las que se asientan los datos necesarios para el registro. Figuran como elementos de las inscripciones las fechas, con expresión de día, mes y año, en que se han otorgado las escrituras, nombre y vecindad de los escribanos, oficios en que se protocolizan, nombre y vecindad de los otorgantes o interesados, calidad y naturaleza de los contratos, especificándose si son públicos o privados, incluidos convenios verbales, nombre de las fincas y descripción de cabida, situación y linderos, cantidad total en que se arrienda, fecha en que comienzan los arriendos, fecha de conclusión, duración del arrendamiento expresada en años, derechos devengados que corres-

pondan según la naturaleza del contrato, cantidades pagadas, fechas de los pagos y número de los recibos.

Similares son los elementos contenidos en los *libros de arrendamientos, subarriendos, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arriendos de fincas urbanas*, entre las que también se incluyen otro tipo de construcciones, como molinos, aceñas, tenadas, etc.

Las herencias y legados, testamentos y particiones se inscribían unas veces en los mismos libros de traslaciones de dominio y en otros casos en libros independientes, los *libros de registro de herencias y legados*, disponiéndose según el orden de presentación en la Contaduría. En los asientos, que se hacían a página llena, se hacía constar la fecha de la anotación, el nombre y la vecindad del otorgante, la fecha y lugar de la escritura, el nombre y vecindad del escribano que la protocolizó, la fecha de la copia y un resumen de su contenido. Figuraban, asimismo, los derechos que percibía el Oficio de hipotecas y los que se debían satisfacer a Hacienda. En un segundo momento los libros adoptaron, como en los dedicados a otros conceptos, la forma de páginas divididas en casillas.

Las hipotecas se suelen inscribir con las traslaciones de dominio, pero también hay *libros de obligaciones hipotecarias*, en los que aparecen registradas de manera independiente. Entre las obligaciones registradas se encuentran fianzas con hipoteca, obligaciones contraídas por préstamos, obligaciones hipotecarias.

En los *libros de actos judiciales o de embargos* se registran, por orden cronológico, mandamientos de embargo, testimonios de ejecución, exhortos y otros actos judiciales, así como las notas de cancelación de los mismos. Las inscripciones se hacen en un libro único, común para todos los pueblos del partido.

Los *libros de índices* son documentos auxiliares que tenían por objeto facilitar la localización de las diferentes inscripciones. Pueden ser cronológicos, alfabéticos de propietarios y alfabéticos de fincas. Presentan cierta variedad y contienen, dispuestos en columnas, bastantes conceptos, como naturaleza de la finca, situación, medida, cargas, nombres de los que transmiten o adquieren derechos en ella, nombre del dueño de la finca, fecha y folio. Hay un cierto grado de variedad, pues pueden figurar separadamente libros para índices de inmuebles y para gravámenes, para fincas rústicas y urbanas y para embargos, aunque otras veces aparecen agrupados todos en el mismo volumen sin ninguna distinción y sin más orden que el cronológico.

Los informes de las visitas de inspección, con las advertencias que se hacían a los escribanos para la subsanación de errores, quedaban reflejadas en los *libros de actas de visitas de inspección*. Eventualmente aparecen anotaciones de imposición de multas por retrasos o negligencias en la inscrip-

ción, sobre todo por haber dejado transcurrir los plazos legales.

En los *Libros de diarios de ingresos* se anotaba, día a día, el valor de los ingresos percibidos por el derecho de hipotecas o por la inscripción en el registro. Se sigue en ellos el orden de la numeración de los recibos.

2. LA DOCUMENTACION ACTUAL DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

La *Ley hipotecaria* de 1.861 dispuso que en cada pueblo cabeza de partido judicial se estableciera un Registro de la propiedad. A partir de 1863 las antiguas Contadurías de hipotecas fueron sustituidas por estas nuevas oficinas, que han producido en los ciento treinta años transcurridos desde el inicio de su actividad una voluminosa documentación, más abundante por su número y más rica por su contenido que la correspondiente al legado de su antecesor constituido por las Contadurías de hipotecas.

El Registro de la propiedad y sus libros se inician con un acto administrativo por medio del cual el último contador y el primer registrador, en presencia del juez de 1ª Instancia, testimonian la transferencia de los instrumentos de una a otra institución. Se hace constar en los libros de la Contaduría su cierre con una diligencia en la que se remite a su sucesor en el Registro de la propiedad. A su vez, en los libros de este organismo, cuando las inscripciones tienen precedente en la Contaduría de hipotecas, se hace referencia en el primer asiento al número del tomo y folio del archivo de la correspondiente Contaduría de la que procede.

Los libros del Registro de la propiedad tienen en su totalidad plena vigencia, ya que por la forma de hacerse las inscripciones, en "folio real", no es posible desechar ni aun los más antiguos. Por ello esta documentación, al conservar en su integridad plenos efectos jurídicos y capacidad administrativa, no está clasificada como histórica, de lo que pueden derivar algunos inconvenientes para su utilización con fines de investigación científica, geográfica o histórica.

Las supresiones de partidos judiciales, que han sido numerosas en los últimos treinta años, no han supuesto una desaparición paralela de los correspondientes Registros, con cuyas demarcaciones jurisdiccionales eran inicialmente coincidentes y se solapaban. La alteración de límites y la reducción de partidos judiciales sí que ha desembocado, en cambio, en la pérdida de aquella equivalencia al haberse conservado tras la desaparición de los juzga-

dos de 1ª Instancia la mayoría de los Registros, aunque también hay algunos de los inicialmente existentes que se han extinguido por fusión o agregación de sus distritos a otros⁴⁷. Pero en general ha prevalecido el principio de que los cambios realizados en la organización de la administración de justicia y la disminución del número de partidos judiciales no tenían por qué afectar necesariamente a la continuidad de los Registros de la propiedad, de modo que la mayoría de los partidos judiciales suprimidos se han convertido en "demarcaciones hipotecarias"⁴⁸. Aunque se contempla la posibilidad de modificar el ámbito de las circunscripciones registrales se limita también, al mismo tiempo, esta eventualidad y se restringe su aplicación a casos excepcionales, justificados por "existir motivo de necesidad o conveniencia pública"⁴⁹.

El sistema seguido en las oficinas del Registro para la toma de razón y publicidad de las situaciones jurídicas de la propiedad inmobiliaria y de los gravámenes que la modifican es el de *registro de documentos*, de *inscripción* y de *folio real*. Las inscripciones se hacen en virtud de documentos externos a la oficina registral, como pueden ser principalmente escrituras notariales, mandamientos judiciales, exhortos del juzgado o sentencias de los tribunales. El documento no se queda en el Registro, sino que se toma nota de él, extractándolo de manera que deje constancia clara de las circunstancias relativas a la finca, y entre ellas sus titulares, la forma de adquisición y las condiciones de ésta. Los asientos correspondientes a cada finca se realizan en la misma hoja, de manera sucesiva y a continuación uno de otro, es decir, en "folio real", que se dedica a la finca y no al propietario.

La documentación de los Registros de la propiedad está formada por un conjunto de libros y cuadernos constituidos por los *libros de inscripciones*, *libros diario de las operaciones del Registro*, *libros de incapacitados*, *libros de índices de fincas, rústicas y urbanas*, *libros de índices de personas*, que también pueden ser llevados de otra forma, mediante fichas, *libros de estadística*, *libros especiales de anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales, laborales o administrativos*, *inventarios y libros y cuadernos auxiliares*, opcionales éstos últimos según el criterio de los registradores⁵⁰. Existe, además, un *libro-registro de entrada*, en el que se toma nota de la documentación que se presenta o recibe, aunque estos asientos no sirven para establecer la presunción de exactitud a efectos registrales. Todos los libros y cuadernos han de permanecer en las oficinas del Registro sin que se puedan sacar de él por ninguna circunstancia.

Dado el objetivo de estas líneas y el carácter

⁴⁷ Decreto de 22-VII-1.967. Orden de 25-VIII-1.967, 25-II-1.969, 16-XII-1.971, 25-VIII-1.972 y 18-XII-1.972.

⁴⁸ Decreto de 11-XI-1.965, Orden de 14-XII-1.965.

⁴⁹ *Ley hipotecaria*, art. 275.

⁵⁰ *Reglamento hipotecario*, art. 362, según lo contenido en el *Real Decreto* de 12-XI-1.982.

administrativo y jurídico de los documentos del Registro, y considerando en relación con ello sus desiguales posibilidades de acceso y consulta, vamos a referirnos seguidamente de modo fundamental a los libros de inscripciones, que son, además, los que contienen la información de mayor interés y provecho desde el punto de vista de su uso como fuente para estudios de geografía o historia⁵¹.

Los *libros de inscripciones* constituyen el documento principal para la publicidad encomendada al Registro. De gran tamaño y forma apaisada, hasta 1977 estaban consituídos por volúmenes encuadernados, foliados y rubricados. A partir de esa fecha se han introducido también libros de inscripciones de hojas movibles, que, igual que las de sus predecesores cosidos, deben ir foliadas y selladas previamente y firmadas por el registrador al ser utilizadas⁵². Los libros se abren, como norma general, en una una serie de volúmenes sucesivos para cada ayuntamiento, aunque hay excepciones, pues se contempla la posibilidad de que se pueda dividir un término municipal en dos o más secciones, y que se dediquen libros independientes para cada una de ellas, así como para las entidades menores que integran un municipio⁵³. La numeración de los libros, con la denominación de “tomo”, se hace por orden de antigüedad, y paralelamente los de cada municipio o pueblo se numeran independientemente también de forma correlativa y con el nombre de “libro”.

Los asientos que se hacen en los libros de inscripciones son de cuatro clases, “inscripciones”, “cancelaciones”, “anotaciones preventivas” y “notas marginales”, diferenciadas por su objetivo y por su efecto desde el punto de vista jurídico y registral. Los asientos correspondientes a cada finca se numeran sucesivamente, a partir de la primera inscripción. Las cancelaciones se numeran conjuntamente con ellas. Las anotaciones preventivas se señalan por medio de letras que siguen orden alfabético. Cuando se ocupa totalmente el folio o folios que se dejan en blanco a continuación del primer asiento con que se abre el registro de una propiedad para hacer las sucesivas inscripciones de ella, se remite, a través de una llamada en la última línea, a otra hoja en el mismo libro, si queda espacio libre en él, o en otro tomo, tanto anterior como posterior de los que forman el archivo del Registro, si ya está lleno, indicando el número de folio en que se continúa y, en su caso, también los de tomo y libro.

El registro de cada finca se abre con el primer asiento, que inicia un folio, donde se expresan las circunstancias referentes a la descripción de la pro-

piedad y de los títulos correspondientes que la acreditan, escrituras notariales o mandamientos judiciales, en virtud de los cuales se hace la inscripción. Antes de la apertura de registro de una nueva finca se reservan varios folios en blanco para posteriores anotaciones que recojan las alternativas o vicisitudes que la afectarán en el futuro. Así pasan a constituir una auténtica historia del bien inscrito, cuya situación cambiante con el tiempo es objeto de especificación en cada nueva inscripción. Al registrarse de este modo las sucesivas incidencias por las que atraviesa la propiedad todos los libros mantienen vigencia plena, puesto que inscripciones posteriores hacen referencia y remiten a otras anteriores, y frecuentemente a la primera, que comienza con el número de la finca y que contiene una descripción, a veces muy pormenorizada, del bien inscrito. No se vuelve a repetir en las que la siguen a no ser que se produzcan circunstancias que alteren sus características iniciales. Cuando se producen cambios por diferentes razones, por segregación, por agrupación, por construcciones de edificios, por obras de mejora, introducción de otros cultivos, plantación de arbolado, nueva composición de la estructura de la propiedad, o por cualquier otra circunstancia, se procede a hacer una nueva descripción, que se convierte en punto de referencia para los asientos siguientes de la misma finca, así como, en muchos casos, para algunas otras, que, formando parte de un cuerpo común de bienes, la toman, con el carácter de “inscripción principal”, como elemento de referencia. Las inscripciones son, pues, de dos tipos, extensas y concisas, correspondiendo estas últimas a aquéllas en que parte de las características del bien registrado no se describen expresamente en el asiento sino que se remite a la “principal” para su conocimiento.

Las inscripciones que se practican en el Registro contienen datos sobre la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que se inscribe, su medida superficial, nombre y número; la naturaleza, extensión y condiciones, si las hubiere, del derecho que se inscribe, y frecuentemente su valor; el derecho sobre el cual se constituye el que es objeto de inscripción; la identidad del nuevo titular, así como el nombre de la persona o entidad de quien proceden directamente los bienes o derechos; el título en virtud del cual se hace la inscripción, con su fecha y expresión del notario, tribunal, juzgado o funcionario que lo autoriza; la fecha de presentación del título en el Registro y la fecha de la inscripción⁵⁴.

⁵¹ Estos libros se pueden consultar directamente, con ciertas condiciones, por quienes, interesados en su conocimiento, lo solicitan. *Ley hipotecaria*, art. 222.

⁵² *Decreto* de 23-XII-1.976 y *Reglamento* de 10-VI-1.977. Este tipo de libros estuvo mucho tiempo vedado por considerarse susceptible de más fácil manipulación y falsificación. Salvada

esta reticencia se han impuesto por razones evidentes desde un punto de vista práctico, al hacer posible el uso de medios mecánicos para extender las inscripciones.

⁵³ *Ley hipotecaria*, art. 244 y *Reglamento hipotecario*, art. 368.

⁵⁴ *Ley hipotecaria*, art. 9.

Las anotaciones preventivas contienen las circunstancias que se exigen para las inscripciones, en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados para exigir las mismas anotaciones⁵⁵. Se realizan de igual forma que las inscripciones y contienen las circunstancias determinadas en general para ellas. Las cancelaciones se practican también como las inscripciones y se numeran conjuntamente con ellas. Contienen el número de la inscripción o letra de la anotación que se cancele, el nombre, apellidos y circunstancias personales de los otorgantes, las causas de la cancelación, el título o documento en virtud del cual se efectúa, y su fecha, con referencia al notario, juez o autoridad que lo expide, la expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento correspondiente, la fecha y hora de presentación del documento en el Registro y la fecha de la cancelación.

La unidad básica y elemento que se inscribe no es el propietario sino lo que concierne a los derechos sobre los bienes inmobiliarios y los gravámenes inherentes a los mismo, como pueden ser censos, arrendamientos, hipotecas o servidumbres, pero siempre en la medida en que llevan aparejado un soporte de carácter territorial, porque en el Registro de la propiedad lo que es objeto básico de inscripción es la propiedad con sus diversas circunstancias.

Los *libros de índices* se llevan por Registros en el caso de los de personas y por ayuntamientos en los de fincas. Los primeros contienen los apellidos y nombre de las personas físicas o la denominación de las jurídicas, la naturaleza de la finca o derecho que se inscribe, el ayuntamiento en que se encuentra, el número que tiene en el Registro, el número de libro, asiento, tomo y folio y, en su caso, referencia a la cancelación o transmisión. En los índices de fincas rústicas se indica la denominación del paraje, sitio, aldea, parroquia o caserío en que se halla la finca, con el nombre de ésta, su cultivo o uso agrícola, o forestal, su medida superficial, los linderos, el número que lleva en el Registro, y referencia al tomo, libro y folio en que está la inscripción. También hay índices de fincas urbanas, en las que junto a las menciones generales de su situación en el correspondiente núcleo de poblamiento aparecen las de la calle, con su número, o números antiguos y moderno, en el caso de que se hayan producido cambios, piso, límites, superficie y, como siempre, el folio en que se ha extendido el asiento y el número de libro y tomo en el archivo del Registro.

Los objetos y circunstancias susceptibles de toma de razón forman un conjunto muy extenso y sumamente variado. Citaremos algunos de esos hechos o derechos por su carácter general o por ser especialmente significativos. El concepto de finca

registral no coincide necesariamente con una superficie física o individualizada desde un punto de vista material. Pueden figurar también como fincas concesiones administrativas, que son, en realidad, un derecho y no tienen superficie ni volumen. Son susceptibles de inscripción o de reflejo en las inscripciones aspectos muy diversos que guardan relación con la propiedad territorial, como foros, subforos y demás derechos reales de igual naturaleza, así como la de su dominio directo o útil, e, igualmente, las redenciones de los mismos, en su caso. Se inscriben también explotaciones agrícolas o industriales, que pueden tanto estar compuestas por predios y construcciones que forman conjuntos unidos como separadas físicamente. Asimismo se registran los contratos, con expresión del precio que figure en los títulos, de la forma en que se ha hecho o se hará el pago y con especificación de las condiciones que llevan aparejados, descritas, a veces, muy minuciosamente, como sucede en el caso de algunos de arrendamiento.

Otros hechos de los que se deja constancia en el Registro son las hipotecas y préstamos, las servidumbres que pueden soportar las propiedades, derechos de paso, de pastos, aguas, leñas, concesiones administrativas de minas, ferrocarriles, canales, puentes, retroventas, declaraciones de objetivos en la constitución de sociedades, consignación de dotes, capitulaciones matrimoniales, fianzas hipotecarias que deberán prestar los tutores, asignaciones de pensiones, sentencias declarando la propiedad de bienes inmuebles de capellanías colativas extinguidas o el mejor derecho para la conmutación de las existentes, copias notariales de las actas judiciales protocolizadas de deslindes y amojonamientos de fincas, deslindes administrativos, contratos para explotación agrícola y pecuaria de fincas, contratos de opción de compra, censos y redenciones de censos, el dominio de los montes de utilidad pública, roturaciones legitimadas, los títulos de concentración parcelaria y las concesiones de fincas o derechos reales otorgadas por la Administración para colonización o para otros fines análogos de carácter social.

Otras circunstancias susceptibles de inscripción son el derecho real de vuelo sobre fincas rústicas ajenas, concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, acciones de expropiación forzosa, agrupaciones, divisiones y segregaciones de fincas, los estatutos y reglamentos de aprovechamiento o el disfrute de fincas pertenecientes a sociedades de diversa naturaleza, composición, cuotas de participación y derechos de los partícipes en proindivisos, minas, actos de transmisión y gravamen de permisos, autorizaciones y concesiones de derechos mineros, comunidades de regantes, aprovechamientos de aguas públicas o de

⁵⁵ *Ley hipotecaria*, art. 72

dominio privado, que pueden ser también consideradas como finca registral, aprovechamientos colectivos, con expresión de los reglamentos que regulan su acceso.

También se inscriben instalaciones industriales destinadas a la producción y distribución de energía y con ellas las concesiones de presas, pantanos, saltos de agua, centrales térmicas o hidroeléctricas, líneas aéreas y subterráneas de transmisión o distribución de corriente, las casetas distribuidoras y transformadoras, así como las servidumbres de paso de energía establecidas voluntaria o forzosamente y las autorizaciones, permisos o licencias que se disfrutaban para la explotación.

En las inscripciones de bienes adquiridos por herencia testada se hacen constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha de la defunción del causante y el contenido de la certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad. En la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignan las particularidades de la declaración judicial de herederos.

III. CONCLUSIONES

El contenido de la documentación procedente de las antiguas Contadurías de hipotecas y sobre todo la contenida en los archivos de los Registros de la propiedad es variada y de gran interés como fuente documental histórica y geográfica, tanto por el cúmulo de datos que aporta de manera directa como por la referencia a otras informaciones, que apunta. En efecto, en las inscripciones se citan los títulos en virtud de los cuales se hace la inscripción, lo que permite dirigirse con celeridad a los instrumentos notariales, bajo cuya autoridad se registran las fincas, o a las mandamientos judiciales por cuyo cumplimiento, y tras la resolución de los correspondientes expedientes, se acreditan las razones de la misma. Además, aunque el objeto específico del Registro sean los bienes inmobiliarios, también se hacen anotaciones referentes a otras circunstancias que los afectan, como préstamos con su respaldo y cargas hipotecarias, censos, arrendamientos y cualquier otro tipo de servidumbres o gravámenes. Tan sólo las evaluaciones económicas no son, frecuentemente, representativas de la realidad, ya que se ha tendido de manera habitual por parte de los intere-

sados a su infravaloración en un intento de eludir el pago de parte de los derechos e impuestos que han de satisfacer por la transmisión y registro. Por eso, junto a los valores confesados por los titulares y reflejados en la documentación aportada para inscribir las fincas en el Registro figura, a veces, otra valoración, que el registrador adopta como referencia para fijar sus honorarios por estimarla más adecuada a la realidad.

La consulta de los libros del Registro es un instrumento útil para el estudio de la situación actual de la propiedad, aun cuando no toda esté inscrita. Como el conocimiento enumerativo es posible por otros medios, su provecho es especialmente estimable por las posibilidades que ofrece para su análisis desde un punto de vista cualitativo y para seguir la trayectoria de su reciente evolución histórica, hasta anclarla, en algunos casos, en sus orígenes cercanos. En este sentido es preciso destacar su interés para obtener noticias o datos suplementarios de los proporcionados por otros medios.

Especial provecho tiene su manejo como fuente complementaria del Catastro de rústica y urbana, del que se pueden obtener datos principalmente de carácter cuantitativo, aunque también referencias concretas de otra índole sobre características de la propiedad⁵⁶. Los objetivos de ambos organismos son diferentes, precisar quién es el titular de la propiedad en el Registro, determinar las posibilidades económicas y el valor de los bienes inmuebles en tanto que son susceptibles de imposición fiscal, en el Catastro, para lo que se ha de proceder a la delimitación y análisis de las características físicas que permitan evaluar su capacidad productiva⁵⁷. En la ley por la que se creaba el Catastro se le asignaban al lado de las funciones de tipo fiscal también objetivos de carácter jurídico y estadístico. Aunque su función ha quedado de hecho prácticamente reducida a la primera de esas finalidades, su testimonio puede ser utilizado, en unión de otras referencias, como un elemento de prueba para acreditar la propiedad, y así se ha usado frecuentemente en los expedientes incoados en los juzgados con vistas a reunir todos los requisitos necesarios para poder proceder a su inscripción en el Registro. Además, aunque en principio no proporcione equivalencia a título de propiedad puede precisar algunos aspectos constitutivos y demostrativos de ésta⁵⁸.

Hay que señalar, en otro orden de cosas, que la

⁵⁶ Una extensa y precisa descripción y valoración del uso del catastro con finalidad estadística y como fuente de estudios de geografía se puede ver en Antonio López Ontiveros, "Notas sobre el Catastro actual como fuente geográfica", en *Estudios Geográficos*, XXXII, 122, 1971, 119-143.

⁵⁷ "En teoría, Registro y Catastro son absolutamente distintos... No obstante, hay una circunstancia que hace difícil la distinción tajante entre ambas entidades: la de referirse ambas a la finca. La finca es, jurídicamente, una unidad de dominio, y delimitarla gráficamente, es delimitar propiedades. Al trazar en el plano las líneas que encierran la finca, el Catastro señala un dominio: los linderos no son un dato físico o estadístico,

sino determinativo, jurídicamente, del espacio físico del dominio o finca..." José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asís Sancho Rebullida: *Derecho inmobiliario registral*, cf. págs. 60-62.

⁵⁸ "El Catastro comprenderá, en su conjunto, la enumeración y descripción literal y gráfica de los predios rústicos y forestales, pertenencias mineras, solares, edificios, salinas, etc., con expresión de superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios y demás circunstancias que den a conocer la propiedad territorial y la definen en sus aspectos y aplicaciones". Ley de 23-III-1.906, por la que se creaba el Catastro.

consulta del Registro de la propiedad plantea algunos problemas. Derivan, en primer lugar, de la forma de hacerse las inscripciones. El conocimiento de la evolución de una sola finca puede hacer preciso el manejo de un elevado número de tomos para llegar desde la última inscripción hasta la que tiene carácter de principal y a la primera, la cual remite algunas veces a los libros de la antigua Contaduría de hipotecas. Además por ser las fincas el objeto de inscripción, y no las unidades de propiedad o los propietarios, pueden, por ello, figurar, a veces, decenas e incluso centenares de fincas de un mismo titular en un momento dado inscritas independientemente en uno o varios tomos, en la misma fecha, o en fechas próximas o muy distintas, separadas y situadas a continuación de los asientos correspondientes a anteriores propietarios. No obstante esta complicación, la existencia de índices detallados, que remiten por el nombre del propietario al tomo y folio donde se encuentra la inscripción, facilita la búsqueda.

Otra dificultad deriva de que las propiedades algunas veces no aparecen registradas a nombre de los dueños que hoy tienen, porque no se han inscrito las últimas transferencias, y los antiguos no siempre figuran en los ficheros actualizados. En contrapartida, no es necesario conocer el nombre de un propietario determinado para localizar y seguir la historia de una propiedad, puesto que es suficiente conocer el de uno cualquiera de los que haya tenido a lo largo de su historia registral. Además se pueden encontrar por el nombre de los predios, cuando se trata de extensiones considerables o dotados de cierta personalidad, como grandes fincas, yermos y eriales o montes, a partir de los libros de índices de fincas.

El Registro de la propiedad, igual que en mayor medida sus antecesores las Contadurías, no tiene cobertura de toda la propiedad. Hay diferencias entre unas y otras áreas geográficas y según las características socioeconómicas y estructuras agrarias de las mismas. Aunque sólo una parte de la propiedad esté registrada, ello no constituye un especial inconveniente que invalide su utilidad, por-

que de todos modos su uso debe tener carácter selectivo, debido a la forma en que se hacen las inscripciones y se organiza la documentación. Es más, su manejo con carácter general presentaría serios obstáculos, derivados de las circunstancias con que hay que contar para su acceso, en oficinas frecuentemente saturadas de trabajo y desbordadas por otro tipo de consultas, relacionadas con su finalidad jurídica y su vigencia desde el punto de vista administrativo.

Tiene, en cambio, gran interés para su utilización en niveles locales o para estudios acotados a un aspecto o sector concreto, como gran propiedad, propiedad nobiliaria, o con este origen, propiedad surgida de la desamortización, propiedad concejil, propiedad de las áreas en que ha actuado el Instituto Nacional de Colonización, o lugares donde se han producido conflictos entre propietarios y organismos o instituciones de la Administración pública, etc. Su cobertura, que es menor en el componente de pequeña propiedad, se puede considerar total en la gran propiedad.

Podemos señalar, a modo de conclusión, que el Registro de la propiedad es un organismo susceptible de proporcionar información interesante tanto para estudios de historia económica y social como geográficos. En relación con éstos es reseñable el carácter fundamentalmente territorial con que se estructuran los Registros, aunque sus objetivos son de índole jurídica. Tanto por las lagunas que presenta como por la forma de organizarse la documentación su utilización ha de hacerse de modo simultáneo y complementario de otras fuentes, y entre ellas el Catastro de Rústica, del que constituye un interesante complemento. Aunque sus fines y propósitos son diferentes, en parte también coinciden los elementos que son objeto de su acción, las fincas, a cuya descripción se acercan ambos organismos desde perspectivas diferentes. Tiene utilidad especialmente para su uso desde el punto de vista de la valoración, descripción y comprensión de procesos y realidades económicas y sociales a cuya enumeración y cuantificación se puede acceder por otros medios.