

Observaciones sobre la historia de los Oficios de Hipotecas en Cataluña (1768-1861)*

Los tratados de Derecho hipotecario suelen incluir un capítulo sobre la historia de los Oficios y Contadurías de Hipotecas que se articula sobre la comparación entre esa antigua institución y el actual Registro de la Propiedad del que muchas veces se considera antecedente inmediato. La comparación se basa en el cotejo de las respectivas legislaciones y parte del supuesto de considerar al Registro de Hipotecas como una unidad entre 1768 y 1861 y como una institución de características uniformes en todo el territorio español. Las conclusiones van mucho más allá de constatar las diferencias de todo tipo entre las dos instituciones y contienen, con un grado menor o mayor de explicitación, un juicio negativo sobre los Oficios de Hipotecas, presentados como registros irregulares, plagados de errores y regidos por personas no competentes (1).

(*) Las autoras del artículo son historiadoras; han utilizado con frecuencia los libros del Registro de Hipotecas de Barcelona como fuente de datos para diversos trabajos y están realizando, por cuenta de la Generalitat de Cataluña y con la colaboración de la Delegación de Cataluña del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, un inventario de los fondos de los Oficios y Contadurías de Hipotecas conservados en el Principado. Sobre el mismo tema: M. LÓPEZ: *Una nueva fuente para la historia de Barcelona: el Registro de Hipotecas*, Est. Hist. y Doc. de los Archivos de Protocolos, IV, Barcelona, 1974, pág. 345, y LÓPEZ TATJER: *Fuentes fiscales y registrales para el estudio de la estructura urbana*, comunicación al II Simposio de Urbanismo e Historia, Madrid, febrero de 1982, en curso de publicación.

(1) ROCA SASTRE: *Derecho hipotecario*, Bosch, Barcelona, 1979, págs. 110 y ss. La versión procede de los primeros tratadistas: GÓMEZ DE LA SERNA: *La Ley Hipotecaria*, Madrid, 1862, págs. 104 y ss.; AGULLÓ: *Índice de la legislación hipotecaria en España*, Madrid, 1889, págs. 12 y ss., y OLIVER: *Derecho inmobiliario español*, Madrid, 1892, págs. 104 y ss. El mismo planteamiento en una publicación colectiva reciente: *Leyes hipotecarias y registrales en España. Fuentes y evolución. I. Leyes de 1861 y 1889*, II Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1974.

Esta interpretación general es demasiado sumaria, pues no tiene suficientemente en cuenta una serie de hechos: 1.º Las modificaciones que en la competencia y objetivos de los Oficios de Hipotecas introducen diversas disposiciones legislativas (2); 2.º La solución de continuidad entre la norma general y su aplicación, es decir, entre la idea del Registro y los volúmenes concretos que componen éste; 3.º El desigual valor de las diferentes series o tramos que pueden distinguirse en el Registro en virtud de las consideraciones anteriores. A analizar la incidencia de esos factores en la historia de la institución se encamina el presente trabajo.

LA LEGISLACION GENERAL Y SU APLICACION EN CATALUÑA

1. LA REAL PRAGMÁTICA DE 1768

El gobierno de Carlos III creó en 1768 los Oficios de Hipotecas que debían establecerse en las cabezas de partido judicial y en aquellas otras poblaciones en que parecieran necesarios a juicio de las Audiencias o Chancillerías (Real Pragmática de 31 de enero de 1768, publicada en Madrid el 5 de febrero de 1768). El Oficio de Hipotecas, a cargo de los escribanos de los Ayuntamientos, es un registro de todas las escrituras públicas por las que resulten gravados bienes raíces, o los considerados como tales, censos, oficios y derechos perpetuos. La ley que instauro el registro especifica los contratos cuya anotación es obligada: *a)* las escrituras en las que se ponga directamente cualquier carga sobre una determinada propiedad; *b)* toda clase de contratos cuya cláusula final contenga una hipoteca especial; *c)* las actas de venta o redención de gravámenes; *d)* las enajenaciones de bienes hipotecados.

La disposición no es completamente nueva en la legislación española; en 1539, en 1558 y en 1713 se ha intentado implantar Registros análogos con un mismo objetivo práctico: evitar la multiplicación de los pleitos. Como en las ocasiones anteriores, los legisladores de 1768 tienen una concepción limitada de la publicidad inmobiliaria registral. No parece necesario un Registro de los títulos de propiedad, pues la efectiva pose-

(2) Las reformas introducidas en el Registro por las diversas disposiciones que se suceden sobre el tema son bien conocidas, pero, a nuestro juicio, insuficientemente valoradas, pues contradicen la idea del Registro como institución de características uniformes en el tiempo y en el espacio. Hay que señalar excepciones dentro de la tónica general, como la valoración que del concreto Edicto de 1774 incluye GÓMEZ DE LA SERNA, *idem*, pág. 112, y el artículo de HERAS: «Una apreciación injusta en la historia de nuestro sistema inmobiliario», *Rev. Crít. de Der. Inm.*, 1944, página 811. Significativamente, el Decreto de 1774, que creó un régimen especial para Cataluña, como explicamos a continuación, fue recogido por VIVES I CEBRIÀ en su conocida recopilación del Derecho propio de Cataluña (1832-1838).

sión de los bienes es garantía suficiente, pero es preciso hacer públicas las obligaciones que pesan sobre aquéllos, para impedir que, por ignorancia, queden defraudados los intereses de los posibles compradores. Por la misma razón no se estipula el asiento de todo acto de transmisión de propiedad o de usufructo, pues el testador no engaña a sus herederos y un arriendo o establecimiento enfiteútico no altera el dominio. La información contenida en el Registro de Hipotecas se limita a una parte de la Propiedad Inmobiliaria y sólo alcanza a determinados actos y es imposible reconstruir a partir de él el marco general. Se trata pues de un registro de gravámenes, muy distinto del actual Registro de la Propiedad.

En la Real Pragmática se especifican las condiciones de la anotación en el Registro: «La toma de razón ha de estar reducida a referir la data o fecha de los instrumentos, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación, diciendo si es imposición, venta o fianza o vínculo u otro gravamen de esta clase y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres, cabidas, situación y linderos en la misma forma que se expresa en el instrumento...». En conformidad con lo que es el centro de atención del asiento, los bienes inmuebles gravados, las escrituras deben registrarse en los Oficios correspondientes a las poblaciones donde aquellos se hallen situados. El índice de cada uno de los volúmenes, será confeccionado a dos columnas, una para los nombres de los impositores de las hipotecas y otra para los distritos o parroquias donde se encuentren las fincas. En suma, lo que la Pragmática dibuja, con la salvedad del orden cronológico de las inscripciones, es un verdadero libro inmobiliario que hace de la anotación de la finca afectada el centro de atención del registro.

2. EL EDICTO DE 1774

A lo largo del mes de abril de 1768 empezaron a funcionar en Cataluña los Registros de Hipotecas instalados en los Ayuntamientos de las capitales de los corregimientos o de las sedes de las alcaldías mayores. La implantación de los Oficios suscitó una serie de cuestiones que fueron planteadas por la Real Audiencia de Cataluña en consulta al Consejo de Castilla en 3 de julio de 1769.

La Audiencia, expone al Consejo dos dificultades relativas al contenido o extensión del Registro y arbitra las correspondientes soluciones para las que pide la aprobación del Consejo. En primer lugar afirma que los Oficios de Hipotecas como Registros de cargas y gravámenes no le parecen perfectos, pues, aunque prevén la inscripción de las hipotecas especiales, olvidan otras formas de hipoteca que, como las generales, también son

un gravamen y causan los mismos efectos. En segundo lugar los magistrados se preguntan cómo será posible conocer en los contratos de venta si los bienes afectados están hipotecados, y los contratos obligados por tanto a registro, cuando no existe información anterior sobre bienes gravados. Las soluciones propuestas se presentan como deducidas de la finalidad misma de Registros de cargas que se ha atribuido a los Oficios. Para que los Registros sean completos se aboga por la inscripción de las hipotecas generales y, como un medio de subsanar la ignorancia en que se está acerca de cuáles bienes están obligados a tercero, se propone la inscripción de todas las ventas. La primera propuesta no deja de presentar inconvenientes, pues según los consultantes no se contrata en el Principado sin prometer el cumplimiento con hipoteca general; así registrar todas las escrituras de ese tipo equivaldría a ampliar ilimitadamente el Registro, es decir, «traería consigo un Registro universal» y por esta razón se quiere limitar la anotación a las creaciones de censal, a los debitorios y a los arriendos. La toma de razón de las escrituras de este tipo deberá efectuarse en los Oficios correspondientes a los domicilios de los deudores.

El Consejo de Castilla resuelve con rapidez en 6 de septiembre del mismo año las cuestiones debatidas siguiendo, en parte, el parecer de la Audiencia: se admite la ampliación del Registro a las escrituras con obligación general de bienes y a las ventas de inmuebles y se hace caso omiso a las limitaciones que la Audiencia había propuesto con respecto a las primeras (3). Son estas resoluciones del Consejo las recogidas en el edicto de 11 de julio de 1774 de la Real Audiencia que también establece los Oficios en treinta y un pueblos de Cataluña, lo que representa un sensible aumento con respecto a 1768. Los magistrados justifican los cinco años transcurridos entre la respuesta del Consejo y la disposición de la Audiencia con una alusión a la complejidad del tema pero, a juzgar por la documentación de la institución barcelonesa, la razón real hay que buscarla más bien en los conflictos suscitados entre diversas poblaciones por la localización de los Oficios. Por lo demás, y a pesar del re-

(3) Archivo de la Corona de Aragón, Real Audiencia, Consultas, 1769, f. 403 v. Conocemos el documento de la Audiencia por el resumen que de él hace el Consejo antes de entrar en su respuesta. Según el Consejo, «la práctica y ejecución de lo dispuesto en la Real Pragmática de Hipotecas de 31 de enero de 1768, junto con las particulares circunstancias de ese Principado», han suscitado diversas cuestiones que plantea la Audiencia en su consulta. Además de las señaladas en el texto, la Audiencia trata otras cuestiones, algunas simplemente de procedimiento, otras de mayor importancia, como la necesidad de registrar también «toda institución de heredero a quien se diese sustituto» y las escrituras de donación; la última parte de la consulta trata de la posibilidad de establecer los oficios en poblaciones que no sean cabezas de partido y en pueblos que no sean de realengo, es decir, que pertenezcan a la jurisdicción baronal o eclesiástica.

traso en la publicación de las normas, los escribanos llevaron el registro desde los primeros volúmenes de acuerdo con las propuestas de la Audiencia, dada su directa dependencia de aquélla. Sólo en la delimitación de las circunscripciones de las contadurías se observan modificaciones entre 1768 y 1774.

El reglamento de 1774 determina definitivamente un desplazamiento del interés del Registro, extremo visible en la modificación que sufre la toma de razón, la manera de llevar los índices de los libros y la localización de los Oficios en que las escrituras deben registrarse. Como la descripción completa y detallada de los bienes gravados que la Pragmática da por supuesta no se encuentra en los instrumentos que deben registrarse por contener cláusula de obligación general de bienes, el escribano del Registro que no puede ir más allá del contrato original, opta en la práctica por una solución lógica pero poco congruente con la finalidad primaria del Registro, resume o extracta el documento que se le presenta. El índice de los volúmenes ilustra esta transformación; está formado por tres columnas, dos para los nombres de las partes contratantes y la tercera para el tipo de escritura. De esta manera, los Oficios se convierten, de hecho en Cataluña, en Registros de deudores, de personas cuyo patrimonio se haya comprometido como garantía y, consecuentemente con ello, el edicto de 1774 establece como indicaba la Audiencia la obligatoriedad de registrar las escrituras en los Oficios correspondientes al domicilio de los impositores de las hipotecas; se dispondrá además la inscripción en los Oficios de los pueblos donde se encuentran las fincas que era lo previsto en pragmática y en los lugares donde los documentos han sido otorgados.

La inserción de las hipotecas generales trae consigo la inviabilidad de los Oficios como registros de bienes inmuebles gravados; es imposible que esta derivación no fuera advertida por la Audiencia y cabe pensar más bien que fue deliberadamente admitida como la solución adecuada en una situación jurídica de no prelación de las hipotecas especiales sobre las generales, es decir, de responsabilidad absoluta e ilimitada de las personas con respecto a los actos económicos realizados. En este contexto la Pragmática de 1768 se presenta como una anticipación que cuadra bien con el talante modernizador de la política ilustrada, pero que presenta dificultades a la hora de la aplicación. Se explicaría así la capitulación del Consejo frente a las razones de la Audiencia y la admisión de las sustanciales modificaciones que se le proponían.

De las soluciones adoptadas en 1774 derivan otras consecuencias y la más importante es la pérdida de especificidad del Registro considerado desde un punto de vista formal. Por su presentación material, por la extensión de su contenido y por la manera de hacer la inscripción, el Regis-

tro de Hipotecas se parece mucho a los protocolos notariales. Dos hechos muestran como esta estrecha relación llegó en ocasiones a la confusión y a la solapación de funciones. Por una parte, desde muy pronto, desde 1793, los volúmenes del registro de Barcelona insertan un número creciente de copias de escrituras notariales a manera de apéndice; son instrumentos difíciles de resumir a juicio del escribano o de los mismos contratantes que solicitan su inserción completa según consta en el lugar correspondiente del Registro. Por otra parte, conocemos, para 1849, una denuncia contra el contador de Barcelona por no limitarse a expedir certificados sobre gravámenes y extenderse a dar fe del contenido íntegro de las escrituras, invadiendo así el campo propio de los notarios; cuando el funcionario acusado tiene que justificarse alega, además de las peticiones del público por resultar el trámite más económico, la práctica consuetudinaria, desde 1778 detalla, de reproducir íntegras las escrituras de venta. Aunque la datación no es correcta ni es tampoco exacto que la costumbre de insertar escrituras completas se limite a los solos contratos de ventas, la justificación es significativa de la asimilación que, a los ojos de los profanos, se producía entre Registro y manual notarial. Y sin embargo, a otro nivel, no es menos cierto que los documentos registrados en los Oficios son sólo una selección de los materiales notariales: los diversos tipos de contratos en que se plasman actos jurídicos de trascendencia económica. Al margen de inserciones esporádicas que responden al carácter voluntario de la inclusión de la cláusula de obligación de bienes en algunas escrituras, el núcleo del Registro lo componen una serie de documentos que se repiten en todos los volúmenes: arriendos, establecimientos, censales, ventas, compañías, convenios, concordias, debitorios, cartas de pago, definiciones de cuentas, promesas, renunciaciones y cauciones.

3. LA REFORMA DE 1845

El Registro de Hipotecas conservó su configuración primitiva en Cataluña hasta 1845. Los decretos de 1829-1830 que crearon, siguiendo el modelo francés, el Derecho de hipotecas, y cuya trascendencia ha sido muy discutida, no representan una modificación del estatuto anterior porque en Cataluña la inscripción de los actos de traslación de dominio por enajenación ya era preceptiva desde 1768; se añadió ahora, tan sólo, como novedad las transmisiones por herencia. En la manera de llevar el Registro y la disposición material de los volúmenes tampoco hay solución de continuidad. En la mayor parte de las contadurías, una pequeña apostilla al final de los documentos, con la indicación de que se ha pagado el derecho si hace al caso, es el único cambio perceptible. En la contaduría

de Barcelona, el Registro se divide en dos series paralelas, una para la inscripción de los documentos obligados al pago y otra para los documentos que sólo deben registrarse, pero la forma de cumplimentar los volúmenes es idéntica en los dos casos; por otra parte no se lleva a efecto la división del Registro en volúmenes diferentes para cada uno de los pueblos de la circunscripción como se había dispuesto.

Desde 1845, sin embargo, los cambios en el Registro lo hacen inasimilable al creado en 1768. La principal novedad del Real Decreto de 23 de mayo de 1845 sobre organización de las Contadurías de hipotecas radica en la ampliación de la obligación de registrar a las escrituras de transmisión de usufructo como arriendos y subarriendos, pero esta disposición tiene poca relevancia en Cataluña, donde este tipo de contratos se inscribía desde 1768. No obstante, el Decreto de 1845 y sus disposiciones complementarias cambian la forma de llevar el Registro en Cataluña en virtud de lo que suprimen: la inscripción de las hipotecas generales. Esta supresión se corresponde con los nuevos objetivos dados al Registro, que aparecen claramente definidos para el funcionario que en 1850 redacta un manual para uso de los jefes del registro: la identificación de cada finca «es la principal y más precisa necesidad» y si el instrumento originario no la contiene, la inscripción es nula o «por lo menos, daría lugar a los mismos fraudes que se tratan de evitar» (4).

La presentación material del Registro cambia también notablemente. Se utilizan libros de folios encasillados y la toma de razón ahora uniforme, comprende: fecha del instrumento, notario, nombre y vecindad de los otorgantes, calidad del contrato, valor de la finca, valor de las cargas que pesan sobre ella, valor líquido, derecho de hipotecas devengado a Hacienda, fecha de los pagos y número de los recibos. La inscripción cronológica de las escrituras se conserva, pero sólo para el primer contrato relativo a una finca; con él se abre una página especial del Registro para aquel inmueble, donde se asentarán todos los documentos que le conciernan. El Registro se divide y se especializa. Se abren libros particulares para cada uno de los pueblos que componen la circunscripción hipotecaria. También otros para la anotación de las escrituras de traslación de dominio, de arriendos y subarriendos, de fincas rústicas y fincas urbanas.

El Registro no puede ser definido como un registro de cargas y gravámenes después de 1845. No es tampoco un Registro de la Propiedad porque, evidentemente, ni la inscripción tiene los efectos que se le reconocerán después de 1861, ni se exigen para efectuarla los requisitos formales cuyo control será luego responsabilidad de los registradores. Pero

(4) F. R. DE RIVAS: *Breves observaciones y comentarios a las leyes y disposiciones vigentes, o sea, manual del jefe de Registro*, Manuel Pita, Madrid, 1850.

es indudable la trascendencia de las medidas de 1845 en la historia de la publicidad inmobiliaria: el Registro de bienes inmuebles como tal nace ahora y no en 1768. En este momento de 1845, el Registro rompe con el universo notarial, comprende sólo un tipo de escrituras, las relativas a los cambios de estado de los bienes inmuebles y, de tales escrituras, recoge nada más que las noticias sobre este particular. La ordenación interna del volumen y de cada una de las páginas del registro ya no es la de los protocolos; su especial disposición, con el encabezamiento de la hoja reservado para la descripción de la finca, establece de entrada la necesidad de identificar la finca y refiere a ésta el resto de las anotaciones que se presentan como su historia legal. En 1845, queda configurado, pues, el Registro como realidad material, como medio suficiente e instrumento apto para la publicidad de las transacciones inmobiliarias.

Pero la reforma, precisamente por esta radicalidad, no tuvo otra virtud al principio, que la desorganización de los Oficios de Hipotecas cuyo funcionamiento fue muy deficiente entre 1845 y 1850. En la provincia de Barcelona, la alteración más grave del Registro tuvo lugar en el Oficio de Hipotecas de la capital. La aplicación de las normas de 1845 a partir de septiembre del mismo año se manifiesta en la utilización de libros encasillados impresos y en la aparición de registros especiales para cada uno de los pueblos del distrito. No aparece sin embargo la anotación separada de las fincas urbanas y rústicas, ni tampoco la diferenciación entre escrituras de traslación de dominio y de arriendos. No se ve bien qué papel toca a una serie de libros generales, sin encasillar, que parecen continuación de las series antiguas, pero que abren al mismo tiempo que los nuevos libros y, por otra parte, son cancelados por orden judicial al cabo de pocos meses. Pero la transgresión de las disposiciones de 1845 se hace más evidente en la manera de cumplimentar los libros. No se respeta el encasillado, la inscripción continúa siendo un resumen más o menos extenso de la escritura original y se inscriben toda clase de contratos, sin que se respete la limitación a las inscripciones de contratos inmobiliarios. La hoja del registro no está regida por la identificación de la finca que prácticamente no existe y, a falta de ésta, las escrituras se agrupan en una misma página con criterios peregrinos, como estar referidas a una misma persona o familia. La impresión es que bajo la discontinuidad creada por la disposición material de los libros, el Registro continúa llevándose de la misma manera que antes. Este estado de cosas persiste hasta 1849. Con fecha de principios de año, pero en la práctica bastante después, se producen algunos cambios, se introducen libros separados para la inscripción de fincas rústicas y urbanas, aparecen libros especializados para la anotación de los arriendos y la única serie de libros generales hasta ahora subsistente se define como Registro de cartas de

pago. El mismo año, y probablemente en relación con los hechos citados, el contador de Barcelona es suspendido en su cargo. Finalmente se toma una decisión drástica, por Real Orden de 2 de diciembre de 1852, se cancelan todos los libros abiertos en 1845 y se abren libros nuevos.

En ninguna otra contaduría se toma una medida semejante, pero las irregularidades y confusiones se dan en todo el período 1845-1848 y el sistema de hacer los Registros hubo de modificarse entre 1849 y 1850 en todas partes y como en Barcelona se adoptaron entonces normas y fórmulas más próximas a lo legislado (5).

EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO

Como hemos señalado, existen en la legislación española precedentes del Registro de Hipotecas, pero como se reconoce en el preámbulo de la Real Pragmática, el incumplimiento de la obligación de registrar es general; por esta razón, en 1768 se instrumentan una serie de medidas para dar fuerza coercitiva a los Oficios de Hipotecas: los contratos no registrados no serán admitidos como prueba en juicio, los escribanos incluirán una advertencia formal sobre la necesidad de inscribir los documentos en el colofón de las escrituras, se sancionará con pérdida de oficio a los jueces o escribanos que contravengan estas normas, cada notario debe remitir anualmente una matrícula de sus protocolos al escribano del Oficio para que éste verifique si quedan asentados en sus libros los contratos correspondientes, los notarios vienen obligados a anotar, al margen del contrato en sus protocolos, la referencia al libro y folio del Registro en que aquél ha quedado registrado, y otras disposiciones más secundarias. De la puesta en práctica de todas estas previsiones quedan testimonios en los libros notariales barceloneses. Salta a la vista la frecuencia con que en los documentos se asocian las tres diligencias requeridas: la cláusula de la obligación general, la advertencia notarial y la nota conforme el contrato queda registrado. A favor de la efectividad práctica del procedimiento habla el hecho de que se recurra a él otra vez cuando el Código de Comercio de 1829 crea un Registro de contratos mercantiles y más tarde, en 1881, al establecerse por primera vez el Registro Mercantil como tal y, en esta ocasión, se cita expresamente como justificación, la eficacia ya probada en el caso de los Oficios de Hipotecas. Con todo, la exhaustividad del Registro en la práctica o su tanto por ciento de

(5) Sobre el tema de la aplicación de la legislación del Registro de Hipotecas, y muy especialmente sobre la pragmática de 1768, PESET: «Los orígenes del Registro de la Propiedad en España», *Rev. Crít. de Der. Inm.*, LIV, núm. 527, julio-agosto 1978, pág. 695.

validez es una incógnita y la bibliografía se muestra dividida y contradictoria al respecto.

Un cálculo de la eficiencia del Registro en términos exactos queda excluido por la dificultad de obtener las dos magnitudes que habría que comparar: el total de los contratos susceptibles de ser registrados y los contratos efectivamente registrados. Pero la mera observación de la realidad material de los volúmenes del Registro en el período 1768-1861 proporciona algunos datos tangibles que no cabe desdeñar. Si tomamos como índice los cambios de volumen del Registro expresados en el número de páginas, por muy burdo que sea el método, dos constataciones se nos imponen: el Registro no está estancado y su movimiento no parece errático. El Registro crece o disminuye de forma continua, año tras año y volumen a volumen. No es éste el tipo de cambio generado por causas internas al Registro como podrían ser alteraciones en la circunscripción o en el contenido que, por su misma naturaleza, tenderían a hacerse permanentes; tampoco pueden atribuirse a variaciones en la manera de hacer las inscripciones o en las personas que están al cargo del Registro. La extrema variabilidad del Registro hace pensar en causas externas y en este sentido, en la más general, que podemos enunciar como la sensibilidad de este tipo de instituciones ante la evolución de la coyuntura económica.

Es posible comprobar la hipótesis con cierta seguridad en un tramo del Registro como 1768-1793, que es el momento de mayor estabilidad institucional, no son visibles modificaciones en la manera de llevar el Registro y en el que tampoco existen sensibles cambios de presentación de los libros que son, además, cumplimentados por las mismas personas. El período nos es, por otra parte, bien conocido a través de las investigaciones de PIERRE VILAR sobre la Cataluña setecentista.

La correspondencia entre los cambios de volumen del Registro y el perfil de las curvas económicas es muy notable y las coincidencias repetidas excluyen la casualidad. El período 1772-1775 comprende los años en que culmina un alza muy rápida del comercio catalán que sigue con fidelidad el movimiento internacional muy favorable; la construcción del edificio de la Junta de Comercio, el organismo representativo de la burguesía catalana, es un símbolo de esta prosperidad. En 1773 el número de páginas del Registro se eleva a 3.325; en 1774, a 4.000; en 1775, a 3.885, y en 1776, a 4.821; sin embargo, en 1769 se habían alcanzado sólo 2.400. En 1775 se perfila una crisis progresivamente agudizada y acorde con la gran depresión del comercio británico en guerra con las colonias americanas, crisis que culmina entre 1778 y 1782. En el Registro el alza se mantiene hasta 1776 como hemos mostrado con 4.821 páginas para cortarse en 1777, 4.057, y bajar de golpe en 1778, 2.821, y seguir

luego descendiendo lentamente hasta 1781: 1779, 2.457; 1780, 1812 y 1781, 1.180. Son estos tres últimos años, de 1779 a 1781, los que en Cataluña acusan la crisis con mayor dureza, según los testimonios de la propia Junta de Comercio. De manera concluyente, se precisa en el Registro la recuperación posterior que, para los historiadores, arranca de 1785 y, no sin contratiempos, se afirma con fuerza en el trienio 1789-1792. El registro se sitúa entre 1782 y 1788 con variaciones anuales al alza o a la baja en torno a 1.300, para ascender con mayor rapidez en 1789, 1.424 páginas, y situarse en 1792 en 2.043; la crisis de 1793 tiene su reflejo en un nuevo descenso a 1.460. En esta última parte los cálculos están entorpecidos por la pérdida de algunos volúmenes cuyo posible número de páginas ha sido considerado idéntico al volumen próximo, a efectos de recuento. En los años siguientes el Registro acusa con particular agudeza las crisis económicas del fin de siglo y el gran conflicto de las guerras napoleónicas y se crea así una solución de continuidad entre el siglo XVIII y el XIX que no permite seguir adelante. A partir de 1830, la aparición de dos series diferentes de libros hace más comprometidas las aproximaciones y en 1845, la reforma del Registro lo hace más incomparable con los precedentes.

Más concluyentes por más aprehensibles pueden ser los datos obtenidos con otro procedimiento. Como hemos dicho al principio, nuestro interés por el Registro procede de su utilidad como fuente de datos para investigaciones históricas y muy concretamente de sus posibilidades como índice sistemático, por personas, tipos de escritura, circunscripciones y años, de la actividad notarial. Después de un trabajo basado en el análisis de las actas de sociedades dedicadas a la fabricación textil en el siglo XVIII, iniciamos un trabajo más amplio sobre el conjunto de las sociedades mercantiles para el período 1814-1845. Una cuestión previa para poder generalizar a partir de los datos obtenidos era establecer la representatividad de los contratos estudiados, es decir, el tanto por ciento que alcanzábamos en relación al total de sociedades contratadas ante notario. Por ello, después de vaciar todas las referencias a compañías en el Registro de Hipotecas, al buscar los correspondientes originales en los libros notariales se aprovechó la ocasión para consultar sus índices y verificar que no existiesen otros contratos desconocidos para el Registro. Se consultó así para cada uno de los años una proporción variable de protocolos entre un 20 y un 60 por 100 del total, salvo en el período 1816-1823 en que el número de compañías por año es muy pequeño. Finalmente, y para asegurar más las conclusiones, todos los manuales notariales, abiertos el año 1832, 71 exactamente, fueron escrutados para poder comparar los resultados de esta consulta con el número de compañías encontradas en el Registro el mismo año. En la tabla adjunta reproducimos todos los

datos: fecha, número total de compañías que conocemos para ese año a través de la consulta conjunta de los volúmenes del Registro y de los libros notariales, compañías registradas en hipotecas. La diferencia entre estas dos cifras es el déficit del Registro. Para un solo tipo de contrato, las compañías, podemos calcular las magnitudes que para el conjunto de la documentación notarial parecían difíciles de obtener: contratos firmados y contratos registrados. La conclusión que se deriva de los datos es el alto grado de fiabilidad del registro en Cataluña.

<i>Año</i>	<i>Total cías.</i>	<i>Hipot.</i>	<i>Año</i>	<i>Total cías.</i>	<i>Hipot.</i>
1814	3	3	1830	25	18
1815	13	12	1831	25	23
1816	10	9	1832	33	28
1817	8	8	1833	35	31
1818	4	4	1834	22	19
1819	3	3	1835	40	36
1820	6	6	1836	30	30
1821	2	2	1837	22	19
1822	2	2	1838	39	35
1823	9	8	1839		
1824	17	14	1840	59	51
1825	13	10	1841	78	65
1826	14	13	1842	75	68
1827	21	16	1843	42	36
1828	24	20	1844	96	77
1829	27	23	1845	111	82

Este mismo dato del número de compañías por año, y dado que el volumen de actas de sociedad está relacionado con las perspectivas del negocio en cada momento, puede servirnos para afianzar nuestras anteriores conclusiones sobre la lógica económica de la revolución del Registro. En un tramo en que las variaciones son frecuentes y la cifra de compañías no registradas es apreciable, el total de páginas por año del Registro experimenta las mismas sacudidas y en la misma dirección que las iniciativas de constitución de compañías.

<i>Año</i>	<i>Pág/vol.</i>	<i>Total cías.</i>
1840	637	59
1841	638	78
1842	641	75
1843	544	42
1844	922	96
1845	984	111

Después del paréntesis 1845-1852, el Registro recobra la regularidad en sus diez últimos años de vigencia, pero su división en diferentes tipos de volúmenes hace imposible la comparación con el movimiento económico, como ya hemos dicho. Restan sólo los argumentos internos al registro a la hora de considerar su eficiencia. Una constatación a hacer de entrada: el elevado volumen de inscripciones del período; el Registro de la villa de Gracia, uno de los municipios agregados después a Barcelona, ocupa diez libros entre 1853 y 1861, ambos inclusive, con cerca de 2.500 folios cumplimentados. En el mismo sentido apunta el hecho de que la continuidad entre el Registro de Hipotecas y el Registro de la Propiedad pueda establecerse en los términos previstos por la Ley Hipotecaria y que llegue a funcionar el sistema de referencias mutuas entre libros antiguos y nuevos, tal como puede percibirse al hojear los correspondientes volúmenes. Para esta continuidad es decisivo el último tramo del viejo Registro y, junto con el volumen de inscripciones, han contribuido a hacerla posible la relativa precisión en la identificación y descripción de los bienes inmuebles dentro de los límites marcados por la naturaleza de los documentos notariales y la falta de catastro. En este punto los Registros han sido utilizados con éxito por los historiadores para suplir las deficiencias que presentan los documentos fiscales. También algunas investigaciones historiográficas sobre la formación y extensión de patrimonios particulares, llevadas a la vez en archivos notariales y en los oficios de hipotecas, aportan datos sobre la exhaustividad del Registro no diferentes a los ya citados sobre actas de compañías. Se trata de casos puntuales cuya representatividad desconocemos, pero no parece verosímil que la práctica de registrar se debilitara en relación al XVIII, precisamente, en el momento en que las transformaciones sociales hacían más evidente la utilidad de la institución.

Hay un último género de argumentos en favor de la trascendencia pública del Registro en el siglo XIX y es la atención que le prestan desde la caída del Antiguo Régimen las nuevas instituciones representativas como el Ayuntamiento de Barcelona. El Archivo municipal conserva entre los fondos de la sección de Gobernación varios expedientes relacionados con el funcionamiento del Registro de Hipotecas. Una parte de la documentación son reclamaciones de ciudadanos que sirven de base a las actuaciones municipales. Con el argumento de que la Pragmática de 1768 le otorgaba competencias sobre los registros y a partir de 1833, fecha de la enajenación de los Oficios a la que se opuso frontalmente, el Ayuntamiento de Barcelona intervino constantemente cerca de las autoridades judiciales para defender los intereses del público y lograr que el Registro quedase custodiado en el edificio municipal, que los horarios de las oficinas fuesen lo más extensos posible, que el despacho de las escrituras se

abreviara y que no se sobrepasase lo establecido en el cobro de los derechos de inscripción, entre otras cosas. En el curso de estas gestiones se acumularon datos significativos sobre el ritmo de trabajo del Registro —veinticinco inscripciones por día en los años 1840-1850—, y sobre su rendimiento económico. También se suscitaron diversas tentativas de reforma como la propuesta de crear índices de los volúmenes del Registro a disposición del público para su consulta directa, pues hasta 1845 el índice de cada volumen viene incluido en el libro correspondiente. En conjunto, la impresión que deja el estudio de todos estos papeles es la de una institución viva, un tanto desbordada y cuya eficiencia se discute, pero cuya entidad y arraigo nadie cuestiona, rasgo no demasiado frecuente en un contexto liberal que suele caracterizarse por descalificar las creaciones del Antiguo Régimen.

TRANSCRIPCION DE DIFERENTES TIPOS DE ASIENTOS EN EL REGISTRO DE HIPOTECA

1. ASIENTOS ANTERIORES A 1845 (*)

ARRIENDO otorgado ante... a... por... a favor de... por el tiempo de... de toda aquella botica-almacen y demas soleo de las casas que dicho... posee en esta ciudad y en la calle... cuyo arriendo se halla concebido bajo ciertos pactos en el continuados, por el precio de... Prometiendo la evicción bajo la obligación de todos sus bienes, el que ha sido aceptado por dicho... prometiendo aquel cumplir bajo la obligación de todos sus bienes, (f. 47)

DONACION Y RENUNCIA...

con la que por cuanto espera... profesar en dicha religión y siendole permitido antes de hacer la profesión disponer de sus bienes, haciendo estas cosas en virtud de licencia a él concedida por el Vicario General de

(*) Las inscripciones reproducidas proceden del Registro de Hipotecas de Barcelona depositado en la Biblioteca-Archivo de la Delegación de Cataluña del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, libro 53, segundo trimestre de 1779. Han sido elegidas para mostrar la variedad de las escrituras anotadas en el Registro. Para facilitar la lectura, se ha modernizado la ortografía y se ha cambiado el régimen de algunas preposiciones por haber caído en desuso. La inscripción se abre con un término que identifica el tipo de escritura, y a continuación, y siempre en el mismo orden, se anota el Notario, la fecha del contrato, el otorgante y el nombre de la persona a cuyo favor se emite el contrato; viene luego un resumen del contenido de la escritura. Las partes no transcritas vienen señaladas por puntos suspensivos.

este obispado, da y renuncia a favor de dicho su padre todos los derechos a él competentes en los bienes de sus padres con el pacto de que dicho su padre debe darle en el convento donde se hallara ser conventual durante su vida natural veintiocho libras anuales, prometiendo la presente no revocar por motivo alguno, la que ha sido aceptada por dicho... su padre por lo que obliga todos sus bienes, (p. 53)

DEBITORIO de la cantidad de... otorgado ante... a... por... a favor de... cual cantidad promete satisfacer a dicho... por todo el mes de abril próximo venturo lo que promete cumplir bajo obligación de su persona y de sus bienes, (p. 61)

CAPITULOS MATRIMONIALES...

con los cuales... madre de dicha... da a esta dos mil libras y una calaxera y diferentes alhajas de casa, cuya donación se halla concebida con promesa de no revocarla, la que ha sido aceptada por dicha (hija) y ésta constituye en dote a dicho... su marido las dichas cosas que por su padre (?) le han sido dadas por razón de las cuales dichas cosas su marido le hace de aumento o creix la cantidad de mil libras barcelonesas qual dote y creix le salva y asegura en y sobre todos sus bienes; y dicha... (hija) renuncia a favor de dicha su madre todos los derechos de ella competentes en los bienes de sus padres salvándose para sí todos vínculos, sustituciones y fideicomisos y sucesiones así en testamento como ab intestato y lo más que dicha su madre darle y dejarle querrá, (f. 79)

VENTA PERPETUA...

de todas las cepas y demás árboles que se hallan plantados en aquella porción de tierra de tenuta una mojada que es parte de aquellas dos mojas que son las pertenencias del manso... sito... cuyas dos mojas de tierra se tienen por los herederos de... y bajo su dominio y alodio a censo de... y linda a oriente con... a mediodia con... y a cierzo parte con... y parte con... cuya venta se halla concebida por el precio de... las que ha recibido con dinero de contado en presencia del mismo escribano y testigos, prometiendo la evicción bajo la obligación de sus bienes, (f. 88)

MAESTRIA...

por los prohombres de la cofradia bajo invocación de Sta. Tecla de faquines de capsana, macips de ribera y carreteros de mar de esta ciudad a favor de... con que admiten a dicho... en cofrade individuo... queriendo que goce de la preeminencias de que gozan los demas cofrades... prometiendo aquel cumplir por la parte que le toca para cuya seguridad da en fiadores a... quienes aceptan el cargo y dicha fiaduría y prometen que junto a su principal estaran obligados a lo por él prometido, para cuya seguridad así principal como fiadores obligan sus respectivas personas y bienes, (f. 99)

ESTABLECIMIENTO...

de todo aquel pedazo de tierra yerma de semilla... que dicho su principal posee en el término de dicha villa de pertenencia de la heredad nombrada la torre nova en el lugar dicho... y se tiene dicha pieza de tierra por... y bajo su dominio y alodio a la prestación de... y linda a oriente... a poniente... y a cierzo... cuyo establecimiento se halla concebido bajo ciertos pactos en él continuados al censo de... prometiendo la evicción bajo la obligación de los bienes de su principal, el que ha sido aceptado por dicha adquisidora, prometiendo todo lo en él contenido cumplir bajo la obligación de todos sus bienes, (f. 147)

CARTA DE PAGO...

y cede dicha cantidad al otorgante en pago de igual que a... presto graciosamente a dicho... y éste le firmó un vale, cuya cantidad ha recibido con dinero de contado en presencia del escribano y testigo y no sólo otorga esta carta de pago sino tambien cancela el referido vale, (f. 256).

COMPAÑIA...

por... consorte de... con... vecinos de la presente ciudad para comercio de fábricas de pintado de algodón y telas pactando que la mitad del capital sea de dicha... y la otra de dichos... la que será duradera por... desde... o más durante el beneplácito. Que durante la sociedad no podra sacarse capital ni aumentar sino de comun acuerdo. Se confiere el cargo de administrador a... a quien se señala por salario... y un... de los

beneficios. Por ser la fábrica en casa de dicha... se dará a ésta... por el alquiler. Se abonarán a (administrador) todos los gastos. Que deba llevar un arca con dos llaves teniendo la una y la otra uno de los compañeros. Que finida la compañía se debiera repartir proporcionalmente todos los bienes y efectos de la compañía u los créditos con varias prevenciones para el buen régimen de la compañía. Lo que prometen cumplir bajo obligación de sus respective bienes y firman escritura de tercio con obligación de los mismos y de las personas de dichos (los dos hermanos socios citados en segundo lugar y uno de los cuales es ademas administrador de la finca), libro 100, 1789, f. 375

Nota: La última escritura procede del libro 100, primer trimestre de 1789. Ha sido incluida a última hora para que pueda compararse la manera de inscribir un contrato de sociedad antes y después de 1845.

2. POSTERIORES A 1845 (*)

Un pedazo de terreno de extensión desde mediodía a cierto 45 p. y de oriente a poniente todo lo que mida desde el camino que se forma a la parte de poniente hasta el camino o torrente que pasa inmediato a la casa del establente, el que es parte de una pieza de tierra de cabida siete mojadadas, tres cuartas y una mundina y media que forma parte de la heredad nombrada Torrexica de Baix sita en el término de Gracia que linda a O. con los sucesores del Barón de Castellvell mediante un torrente, a M. con María Madriles, a P. con Salvador Rusiñol mediante un camino y a C. con los consortes Juan Torras y Constans e Ignacia Picas.

Fecha de los instrumentos: 4-7-1855; presentada en 13-8-1855.

Oficios en que quedan protocolizados D. Francisco de Sales Rufasta de Barna.

Nombre y vecindad de los otorgantes D. Felipe Claramunt y Rodoreda, propietario y vecino de Barna por medio de su esposa Ignacia Claramunt y Costa; a favor de Pedro Feixas y Oller, albañil vecino de Gracia.

Calidad y naturaleza del contrato Establecimiento perpetuo de los terrenos de este folio.

Valor de la finca Cinco libras, doce sueldos, seis dineros de entrada.

(*) La primera inscripción reproduce literalmente la información contenida en el correspondiente doble folio del Registro. La descripción de la finca escrita de forma continua cubre el encabezamiento, debajo comienza el encasillado; las partes en bastardilla reproducen las denominaciones de las diferentes columnas. En el resto de las inscripciones hemos transcrito tan sólo el encabezamiento y la columna «calidad y naturaleza del contrato», con las alteraciones ortográficas ya señaladas.

Idem de las cargas que la afectan Once libras, cinco sueldos de censo en dominio.

Valor líquido 4060 reales

Derecho de hip. que ha devengado 2 %

Cantidad pagada 81 reales 7 m.

Fecha de los pagos 21-11-1855

Numero de los recibos 595

(Cerrando la inscripción): Barcelona, 21-11-1855 y rúbrica.

(Anotaciones marginales): Se registra sin perjuicio de pagarse la correspondiente multa si así lo resuelve la superioridad por haberse presentado esta escritura fuera del plazo de instrucción.

Perdonada la multa al Excmo. Sr. Rufasta en R. O. de 16-11-1855.

En el terreno de este folio está empezada una casa y esta inscrita en el folio 151, tomo 6.º de Gracia del Registro de la Propiedad.

(*Registro de Gracia, 14, urbanas, f. 195*)

Una casa con su jardín o patio señalada de n.º 85, en la calle mayor de la villa de Gracia, que linda a O con dicha calle, a M. con la del Cisne, a P. con Manuel Bulló y parte con Esteban Quintana y a C. con D. José Prats.

.....

Convenio registrado en el folio 202 de este libro con el que se ha alzado la prohibición de edificar en dos trozos de terreno en que hay construidas dos casas, otra de las cuales es la de este folio con todo lo demás que se desprende del registro principal. Barcelona, 8-1-1856.

(*Registro de Gracia, 14, urbanas, f. 214*)

Una casa compuesta de tres tiendas entresuelos interiores, pozo y algibe en la calle de la Travesera, esquina a la de Culebra de la villa de Gracia que linda a O. con Francisco Biosca, a M. con Pedro Verdaguer, a P. con la calle de la Culebra y a C. con la de Travesera.

.....

Retroventa de la casa de este folio que los consortes Casanova tenían vendida a carta de gracia a la otorgante Luisa Villa según escritura de 5-5-1852. Barcelona, 22-2-1856.

(*Registro de Gracia, 14, urbanas, f. 236*)

Una casa sita en la Barceloneta y en las calles de Baluarte n.º 77 y de la Merced n.º 52. Linda a O. con la c. de la Merced, con Enrique Roura; a P. con la c. de Baluarte y a C. con D. Buenaventura Lladó.

.....

Debitorio a favor de Manuel Utges y Teresa Carola consortes vecinos de la misma de la cantidad de mil duros prestados y recibidos; prometen devolverlos dentro del término de un año con abono del interés anual del seis y medio por ciento y a su cumplimiento la otra otorgante Ines Planell hipoteca la casa de este folio. Barcelona, 5-12-1862.

(Registro de la Barceloneta, 10, f. 155)

Una casa en la c. de Sta Madrona de la Barceloneta. Linda a O. con Cayetano Portabella, a M. con Margarita Moll, a P. con dicha calle y a N. con Vicente Gurri.

.....

Testamento registrado al f. 249 del libro 7 de San Gervasio, con el cual instituye herederos universales por partes iguales a sus hijos... Cristina, Rosa, Matilde y Pascuala Fort, a sus nietos Cayetano y Dolores, hijos de Angela que lo es del testador y de su actual esposa Paula Cerdón. Forma parte de la herencia la mitad de la casa de este folio. Barcelona, 12-11-1862.

(Registro de la Barceloneta, 10, f. 111)

Una casa situada en la calle de S. Miguel de la Barceloneta señalada de n.º 25. Linda a O. con D. Gerónima Nogueras, a M. con D. Juan Juliá; a P. con la c. de San Miguel y a C. con D. Joaquín Dachs.

.....

Inscripción a la Sociedad de Seguros Mutuos contra incendios de esta capital por razón de la casa de esta folio, habbiendo fijado el valor del edificio en sesenta y cuatro mil reales de vellón. Barcelona, 1-5-1862.

(Registro de la Barceloneta, 10, f. 102)

Un edificio o casa fábrica para estampados construida en un terreno o campo de extensión unos 39200 palmos superficiales situados en el término de la villa de Gracia y lugar llamado S. Guinet, en el paraje conocidos como Capuchinos Viejos que linda a O. con D. José Solá o sus herederos, a M. con José Rovira o sus sucesores, a P. con D. Jaime Durán y a C. con el camino que conduce al torrente llamado profundo.

.....

Sociedad en comandita para la fabricación de estampados de algodón cuyo nombre social será... y el término de su duración es de... imponen un capital social de... representado a saber... (mención cantidad) los señores... por mitad que aportan por medio del edificio fábrica de este

folio su valor... y de la maquinaria que en ella funciona estimada en... con la reserva empero por parte del señor... del plan terreno sobre que radica dicha fábrica cuya propiedad le pertenece exclusivamente... siendo pactado expresamente entre otras cosas que en el caso de que los señores... al disolverse la sociedad quisieran quedarse con la expresada fábrica deberían abonar por ella... a que de comun acuerdo la han valorado con inclusión de la maquinaria y accesorios debiendo proceder en cuanto al plan terreno la correspondiente tasación... y si los señores no... quisieran adquirir la expresada fábrica en cuyo caso deberá traspasarse a tercero precederá también la tasación y de su resultado líquido cede desde ahora el señor... (propietario del terreno) al señor... la cuarta parte. Barcelona 7-10-1858.

(*Registro de Gracia, 14, urbanas, f. 231, segunda inscripción.*)

MARINA LÓPEZ y MERCÈ TATJER