

EL OFICIO DE HIPOTECAS: ORIGEN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

 **Isabel SECO CAMPOS**
Archivera Municipal

Además de la información sobre la riqueza de la propiedad de la tierra que se obtenía con las declaraciones para la formación del catastro, mandado hacer por el marqués de la Ensenada en 1749, pueden datarse otros instrumentos de control de la propiedad anteriores al mismo catastro. El oficio de hipotecas o contadurías de hipotecas se había creado con la intención de registrar de forma obligatoria los censos e hipotecas vinculados a los bienes raíces, pero en la práctica se convirtieron en el registro de los derechos de propiedad y transmisiones de los mismos.

Previamente se otorgaba el título ante el escribano de hipotecas que llevaba a su vez registro de ello en el pueblo. Estos registros se disponían en asientos en los que figuraba la fecha del instrumento, nombre y vecindad de los otorgantes, definición del contrato, venta, fianza, vínculo..., y los datos esenciales del precio en cuestión, nombre, cabida, situación y linderos. Un libro índice o repertorio general en cada pueblo recogía alfabéticamente los nombres

de todos los que habían establecido hipotecas o pagos, con la remisión al folio correspondiente. Había generalmente otro registro por distritos o por parroquias y otro de personas obligadas.


Desde el año de 1646 se tiene constancia documental en el archivo municipal de Getafe del nombramiento del Oficio del Contador General de Hipotecas de la Villa de Madrid y su tierra, y del nombramiento en 1685 para los ocho años siguientes, de su Teniente de Contador General de Hipotecas de este lugar a don Antonio de Vergara

Azcárate, vecino y escribano del número de él.

El Contador General de Hipotecas de la Villa de Madrid nombra tenientes en todos los lugares de su jurisdicción, cual era el caso de Getafe, para que tome razón de todas las escrituras otorgadas y que se otorgaren, de todas las hipotecas expresas o especiales, censos perpetuos o al quitar, cartas de pago de fianzas y obligaciones. Asimismo se habían de registrar y tomar razón de los traspasos de bienes raíces, censos, juros y otras cualesquier hipotecas, sean ventas, cartas de dote, donaciones, cesiones o posesiones por herencia o sentencia, para mudar sus partidas en los libros que habían de llevar en el dicho Oficio.

Con la expresión de lo que había de cobrarse de derechos por la inscripción de cada escritura que se registrare, por cada hoja inscrita, y sobre la obligación de registrarla en los veinte días siguientes a su otorgamiento, so pena de invalidar el documento.

De nuevo el rey reformador Carlos III, mediante pragmática de 31 de enero de 1768 vuelve a recordar la obligatoriedad de los llamados oficios de hipotecas, con el fin de asegurar el registro jurídico de la propiedad, aunque como vemos, nosotros conocemos el nombramiento del teniente general de la razón de hipotecas de este lugar desde un siglo antes.



SELO QVARTO, AÑO DE MIL
Y SOSEIENOS Y OCHENTA Y
CINCO.

DON CARLOS, POR LA GRACIA DE DIOS, REY DE CASTILLA, de Leon, de Aragon, de las dos Sicilias, de Ierusalen, de Nauarra, de Granada, de Toledo, de Valencia, de Galicia, de Mallorca, de Seuilla, de Cerdeña, de Cordoua, de Corcega, de Murcia, de Ien, de los Algarbes de Algezira, de Gibraltar, de las Islas de Canaria, de las Indias Orientales, y Occidetales, Islas, y Tierra firme del mar Oceano, Archiduque de Auftria, Duque de Borgoña, de Brabant, y Milán, Conde de Aspurg, de Fládes, Tirol, Rosellon, y Barcelona, Señor de Vizcaya, y de Molina, &c. Por quan o el Rey mi Padre, y Señor, que está en gloria, por despacho de catorze de Febrero de mil y seiscientos y quarenta y seis, hizo merced à Antonio Perez Rocha de darle titulo del Oficio de Contador General de Hipotecas de la Villa de Madrid, y su tierra perpetuo por juro de heredad, y calidad de nombrar Teniente, por auer ofrecido servirme con diez mil ducados, pagados en año, y medio, y tres pagas de seis en seis meses, de que otorgó Escritura de obligación, y con otras calidades, y condiciones en el dicho titulo declaradas, segun mas largo en él, à que me refiero, se contiene: y aora por parte de vos Don Iuan Mexia de las Higueras, me ha sido hecha relacion, que el dicho Antonio Perez Rocha, por el poder que dió para textar, debaxo de cuya disposicion falleció, dexó por su vniuersal heredera à Doña Gregoria Rocha su hija legitima, y de Doña Ana de Lofada su muger, la qual por el testamento, que hizo debaxo de cuya disposicion tambien falleció, dexó por herederos de todos sus bienes, derechos, y acciones à Francisco, y Iuan Hipolito Ruiz de Ozenda sus hijos, y de Francisco Ruiz de Ozenda su marido; y por auer fallecido asimismo el dicho Iuan Hipolito Ruiz, sucedió enteraméte en los dichos bienes, y derechos el dicho Francisco Ruiz de Ozenda y Rocha, el qual por Escritura, que otorgó en la Villa de Madrid à siete de Nouiembre del año pasado de mil y seiscientos y ochenta y quatro, ante Diego Gomez mi Escriuano, cedió, renunció, y traspasó en vos todo el derecho, y accion que tenia, y le pertenecia al dicho Oficio, y por no auer el dicho Antonio Perez Rocha satisfecho à mi Real Hazienda por quenta de los dichos diez mil ducados, mas que veinte y vn mil reales, vos auéis entregado à Martin Fernandez de Texada, Depositario del mi Consejo de la Camara treinta mil reales, de que dió recibo en diez de Mayo de este año, y de los cinquenta y nueue mil reales restantes à cumplimieto de los dichos diez mil ducados, auéis otorgado Escritura de obligación ante Francisco de Alday mi Escriuano, como todo lo podia mandar ver por el dicho poder, testamento, renunciacion, recibo, y otros papeles, que en el mi Consejo de la Camara fueron presentados, fuplicandome, que en su conformidad sea seruido de daros titulo del,ò como la mi merced fuesse. Y auendose vulto en el dicho mi Consejo de la Camara, y conmigo consultado, y considerando de quanta conveniencia, y utilidad será para los interesados, y la caufa publica, el que este Oficio se practique, por obiar los estelionatos, q se cometen de no estár en observancia, y disponerse así por la Ley del Reyno, que mira à este fin, lo he tenido por bien, y por la presente mi voluntad es, que aora y de aqui adelante vos el dicho Don Iuan Mexia de las Higueras, seais Contador General de Hipotecas de la dicha Villa de Madrid, y su tierra en lugar del dicho Antonio Perez Rocha, y le veis, y exercis, con calidad, que ante vos, en el dicho Oficio, se han de registrar preciaméte todas las Escrituras, que desde primero de Enero de este año se huvieren caufado, y que se fueren caufando có Hipotecas expresas,ò especiales, sin exceptuar ninguna, como son censos perpetuos, y al quitar, Vinculos, Mayoraçgos, Memorias, y Patronazgos, fianças, empeños, y obligaciones, redempciones de censos, defempeños, y cartas de pago de fianças, y obligaciones;