

FAMILIA, CULTURA MATERIAL Y FORMAS DE PODER EN LA ESPAÑA MODERNA



III Encuentro de Jóvenes Investigadores en Historia Moderna.
Universidad de Valladolid 2 y 3 de julio del 2015

MÁXIMO GARCÍA FERNÁNDEZ (EDITOR)



III Encuentro de Jóvenes Investigadores en Historia Moderna

**FAMILIA, CULTURA MATERIAL
Y FORMAS DE PODER
EN LA ESPAÑA MODERNA**

Valladolid 2 y 3 de julio del 2015

MÁXIMO GARCÍA FERNÁNDEZ (EDITOR)

ISBN: 978-84-938044-6-6

© Los autores

© De esta edición Fundación Española de Historia Moderna, Madrid, 2016.

Editor: Máximo García Fernández.

Colaboradores: Francisco Fernández Izquierdo, M^a José López-Cózar Pita, Fundación Española de Historia Moderna.

cchs_fehm@cchs.csic.es

Fotografía de cubierta: Biblioteca Histórica Santa Cruz, Universidad de Valladolid.

Entidades colaboradoras en la convocatoria y celebración del Encuentro:



El Registro de Hipotecas y sus posibilidades para la historia urbana: El caso de Santiago de Compostela 1768-1810

The Mortgage Registry and its possibilities towards Urban History: Santiago de Compostela's study case 1768-1810

Francisco CEBREIRO ARES
*Universidade de Santiago de Compostela **

Resumen:

Con esta comunicación queremos exponer las características y posibilidades del Registro de Hipotecas para el estudio de la historia urbana de la Monarquía Hispánica. Situado en un periodo clave del final del Antiguo Régimen, y predecesor del Registro de la Propiedad, el Registro de Hipotecas presenta una estructura que lo convierte en una herramienta privilegiada para el análisis de las continuidades y transformaciones del mundo urbano finisecular. Establecido por la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, continúa operativo con una significativa coherencia hasta los cambios introducidos en el segundo tercio del siglo XIX.

En el caso compostelano el Registro se establece en agosto de 1768 y se han manifestado las posibilidades de la fuente al menos en los siguientes niveles: a nivel agrario para calcular las proporciones, regímenes, explotación y valoración de la propiedad agraria; a nivel del estudio del urbanismo y propiedad inmobiliaria, análisis de caso y agregado de los comportamientos económicos; crédito y circulación monetaria, etc. Se muestra útil, asimismo para el estudio de crisis coyunturales, construcción de infraestructuras como el Camino Real a la Coruña, los diversos procesos desamortizadores, etc.

Una cuestión fundamental es la posibilidad de realizar estos estudios desde una perspectiva comparada, pues estos registros habían de establecerse en las principales ciudades y cabezas de partido a cargo de los escribanos municipales.

Palabras clave: Historia Urbana, Registro de Hipotecas, Propiedad, Mercado, Antiguo Régimen

Abstract:

The aim of this paper is to present the characteristics of the Mortgage Registry for the study of the Spanish Monarchy's urban history. The Mortgage Registry, which is located in a key period at the end of the *Ancien Régime* and is a predecessor of the Land Registry, is an extraordinary tool to analyse the continuities and transformations of the urban world at the turn of the century. It was founded by the *Real Pragmática* of 31 January 1768, and it kept a consistent performance until the changes in the second third of the 19th century.

In the case of Santiago de Compostela, the Mortgage Registry was set up in August 1768. It is possible to study it in at least the following levels: at an agricultural level, from which we can estimate the proportions, systems, use and evaluation of agricultural lands, and at the level of the study of urban planning and real estate, from which we can examine the case of economic performance, credit, monetary circulation, and so forth. Furthermore, it is also useful for the study of current crises, the construction of infrastructures such as the Royal Road to A Coruña, several disentailment processes, etc.

It is a fundamental issue to be able to carry out these studies from a comparative viewpoint, since these registries were set in the main cities and administrative centres in charge of town notaries.

Keywords: Urban History, Mortgage Registry, Property, Market, *Ancien Régime*.

* Este trabajo forma parte de nuestra tesis doctoral: «Producción y circulación monetaria en Galicia al final del Antiguo Régimen», (FPU), y del proyecto de investigación «Ciudades, gentes e intercambios en la Monarquía hispánica durante la Edad Moderna» (HAR2012-39034-C03-03).

1. Introducción

Esta comunicación presenta el Registro de Hipotecas como una fuente destacada para el análisis de la historia socioeconómica de las transformaciones del último tercio del siglo XVIII y primer tercio del XIX. Se establece en 1768 para toda la Monarquía, -incluidas las colonias¹-, excepto para el reino de Navarra, que lo hizo en 1817², y permanece hasta 1862 donde entronca con el Registro de la Propiedad³. Si bien, como podremos mostrar a lo largo de estas líneas, es una fuente especialmente útil para los primeros pasos de la investigación, necesita ser contrastada y ampliada por otras fuentes, tanto por cuestiones cualitativas -muestra muy determinada- como cuantitativas -el número de escrituras registradas son, especialmente al principio del período, escasas frente al total de escrituras notariales-. Como señaló R. Congost: "*no és una font documental autònoma*"⁴.

El Registro de Hipotecas no es una fuente desconocida, pues ha sido utilizada previamente si bien, salvo en el caso de la historia rural, no ha llamado demasiado la atención de los investigadores⁵. El empleo de los libros de contadurías a nivel de historia urbana es esporádico salvo en el campo específico del estudio de las desamortizaciones, e incluso en este, es esporádico⁶. Esta realidad historiográfica

¹ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Historia de la escribanía en la Nuevas España y el notariado en México*. Apéndice II, al capítulo I. p.72. En el caso de México parece ser que fue a través de las Instrucciones dictadas por la Audiencia el 27 de septiembre de 1784, las cuales presentan algunas diferencias con el caso peninsular, pues se señala que en las ciudades principales: Veracruz, Oaxaca, Tehuacán de las Granadas, etc. los oficios de escribanos anotadores de hipotecas serán diferentes a los del ayuntamiento en calidad de vendibles y renunciables. Si bien el Auto Acodado de 1713 había anulado el carácter venal de los oficios de hipotecas. Sebastià Villalón Barragán, "Els problemes de la informació en una societat d'Antic Règim. Els notaris catalans davant la creació del registre d'hipoteques" en Rosa Congost (ed.) *Del Capbreus al registre de la Propietat. Drets, títols i usos socials de la informació a Catalunya (segles XIV-XX)* Universidad de Girona, 2008, pp. 253-254.

² Carlos Idoate Ezquieta, "Los libros de las antiguas contadurías de hipotecas de Navarra" *Príncipe de Viana*, año 49, n.184 (mayo-ag. 1988) pp.235-245.

³ Margarita Serna Vallejo *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Civitas, Madrid, 1996.

⁴ Rosa Congost i Colomer "Una font poc utilitzada: el registre d'hipoteques" *Estudis d'història agrària* (1990), Núm 8, pp. 201-234. También ha sido señalada la imposibilidad de reconstruir a través de esta fuente el marco general de la propiedad inmobiliaria por Marina López "Una nueva fuente para la historia de Barcelona: el Registro de hipotecas", *Estudios históricos y documentos de los Archivos de Protocolos*, IV, Barcelona, 1974, p.347.

⁵ Rosa Congost i Colomer *Els propietaris i els altres. La regió de Girona 1768-1862*, Eumo Editorial, Vic, 1990; en Galicia, han sido empleadas por Pegerto Saavedra como fuente auxiliar: Pegerto Saavedra Fernández *Economía Política y sociedad en Galicia. la provincia de Mondoñedo: 1480-1830*, Santiago, Xunta de Galicia Consellería de Presidencia, 1985. En el caso valenciano, Mariano Peset Reig "Del censo consignativo a la hipoteca a finales del Antiguo Régimen", en Salustiano de Dios et alli. (coords.) *Historia de la Propiedad Crédito y Garantía*, Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, Madrid, 2007, pp. 211-236; para Mallorca, Jaume Suau Puig "Estudio sobre la renta de la tierra. Mallorca, 1750-1860" en Pegerto Saavedra y Ramón Villares, (eds.) *Señores y campesinos en la península ibérica. siglos XVIII-XX*, vol. I, 117-137.

⁶ Véase Juan García Pérez "Nuevas aportaciones y tratamiento metodológico de las bases documentales para el estudio del proceso desamortizador" *Norba*. Revista de arte, geografía e historia, Nº3 (1982) pp. 243-252.; Miguel Ángel Naranjo Sanguino y Manuel Roso Díaz, "Fuentes y metodología para el estudio de la desamortización de Godoy (1798-1808). Aproximación al caso extremeño", *Revista de Estudios extremeños*, (2009) Tomo LXV, Número II, pp. 989-1010; Joaquín Azagra *La desamortización de Godoy en Valencia (1799-1807)* Intitució Alfons el Magnànim, 1986, València.

contrasta con la suerte de su homóloga francesa, el registro del *Centième Denier*⁷, máxime teniendo en cuenta la intensidad de la relación entre ambas historiografías⁸. Si bien tanto el período cubierto, -el *Centième Denier* se establece en los primeros años del siglo XVIII- como la intensidad de los datos recogidos, hace pensar que la aplicación de la norma fue más intensa en Francia. Utilizaremos algunos de estos trabajos franceses, para establecer paralelismos en la aplicabilidad de estos itinerarios de investigación para el caso español, en la medida que consideremos válido a través de la experiencia compostelana.

2. Formación de la fuente

Partiendo de nuestro conocimiento de la fuente para el caso de Santiago de Compostela y su provincia⁹ consideramos que, tomada en su conjunto, resulta ilustrativa de toda una panoplia de relaciones socioeconómicas. Sus límites materiales se circunscriben a una amplia tipología de escrituras notariales sobre la gestión de la propiedad¹⁰. En este trabajo atenderemos a la forma y vicisitudes que la fuente presenta en su primera etapa, anterior a la reforma tributaria de 1829-30 y sobre todo de la de 1845, que deparó unas condiciones jurídicas y morfológicas diferentes¹¹.

Como es evidente, en primer lugar hay que atender a las condiciones de la formación de la fuente y cómo esta se aplicó en la diversa geografía peninsular -en nuestro caso la gallega-, así como en las interacciones con las particularidades del derecho y la propiedad a las que se asiste en la Monarquía Hispánica. Es posible que tanto el caso catalán como el gallego no sean directamente extrapolables a otros territorios. Sin embargo, no pensamos que este condicionante presuponga la irrelevancia de la fuente en los territorios de derecho castellano¹². En el caso gallego no encontramos por el momento nada similar a la orden de 1774 para Cataluña, pero quizás la naturaleza de la propiedad en Galicia haya deparado por sí mismo un mayor número de actos registrados que en otras latitudes. Antes de avanzar en este punto consideramos que la

⁷ Propugnada por P. de Saint Jacob "La propriété au XVIIIe siècle. Une source méconnue: le contrôle des Actes et centième denier" *Annales E.S.C.* 1e année, n° 2 (1946) pp.162-166 y la labor de Gabriela Vilar-Berrogain *Guide des recherches dans les fonds d'enregistrement sous l'Ancient Régimen*, París, Imprimerie Nationale (1958). Véase R. Congost "Una font poc utilitzada..." pp.201-203.

⁸ Véase como ejemplos Jean Sentou, *La fortune immobilière des toulousains et la Révolution Française*, Paris Bibliothèque nationale, 1970 y Josette Garnier *Bourgeoisie et propriété immobilière en Forez aux XVIIe et XVIIIe siècles*, Centre d'Etudes Foréziennes, Saint-Etienne, 1982.

⁹ Los libros de los oficios de hipotecas de Santiago de Compostela y su provincia se conservan en el Archivo Histórico Universitario de Santiago de Compostela [AHUS], *Fondo Contaduría de Hipotecas* [FCH], libros 206-222, que cubren los años 1768 a 1846. A partir de las reformas de 1845, se transforma morfológicamente y los libros de la ciudad de Santiago se organizan en otra serie de 36 libros, que no hemos estudiado, desde el año 1849 a 1862. También se conservan los libros de esta segunda fase de diversos ayuntamientos próximos.

¹⁰ Para el caso gallego, Antonio Eiras Roel "Tipología documental de los protocolos gallegos", en A. Eiras Roel et alii, *Historia Social de Galicia...* p. 21-116.

¹¹ Por decreto de 31 de diciembre de 1829 se establece un nuevo impuesto de hipotecas sobre las escrituras registradas, que fue complementado por la Instrucción de 29 de junio de 1830. La reforma establecida por Real Decreto de 15 de junio de 1845 tuvo por resultado una tipología totalmente nueva de la estructura de los libros, sobre todo con la creación de los libros de *translaciones de dominio*, junto con los de: *herencias y legados*, *actos judiciales*, *arrendamientos*, etc. María Rivas Palá "Los libros del registro de las antiguas contadurías de hipotecas" *Boletín de ANABAD*, año XXVIII, núm. 1. pp-57-83.

¹² Al contrario, según los datos de Rivas Palá, la antigua corona de Castilla la Vieja aparece con los fondos más voluminosos en número de libros de la Contaduría.

fuente tiene un interés en sí mismo para la comprensión de la idea de propiedad y la relación de esta -y su garantía- con el poder establecido en esta transición del Antiguo Régimen¹³. Sería interesante un trabajo que ampliando lo señalado por Serna Vallejo, -y en la línea del estudio de Villalón Barragán para Cataluña¹⁴-, estableciese, por un lado, los motivos últimos e intereses implicados en retomar los proyectos de las cortes del dieciséis y diecisiete así como la pragmática de Felipe V de 1713, más allá de la razón explicitada de combatir el delito de *estelionato*¹⁵ y por otro, las vicisitudes, pareceres e intereses de las instituciones locales y los administrados en la aplicación de la misma.

Si atendemos al desarrollo de la Real Pragmática de 31 de enero 1768, para el caso galaico, nos encontramos con importantes diferencias geográficas a la hora de establecer el número de oficinas en las siete provincias: Coruña (1), Tuy (1), Betanzos (3), Mondoñedo (3), Santiago (4), Lugo (5) y Ourense (11)¹⁶. Esta distribución, además del criterio evidente de la diferente extensión de las provincias, lo cual explica que tanto A Coruña como Tuy sean únicas, está condicionado por la diferente red viaria y la orografía. Además del caso mexicano y catalán conocemos una lista similar para el caso de Guipúzcoa¹⁷. Por lo que señala Peset, en el caso valenciano se habrían perdido la mayoría de los libros salvo los de algunos pueblos de la Ribera¹⁸.

Podemos observar ya desde el inicio discrepancias significativas a la hora de estudiar la fuente entre la disposición y la práctica de los escribanos encargados de la Contaduría en el caso de A Coruña y Santiago de Compostela. Por ejemplo, si la Real Orden disponía una sola oficina para A Coruña -entiéndase ciudad, realengo y jurisdicción- en la práctica se registró y conservó en tres cuerpos diferentes: burgo, realengo y jurisdicción. Además de esto, la toma de razón también era diferente pues si en el caso santiagués no se hizo ninguna diferencia entre espacios dentro de la ciudad -ni incluso entre dentro de murallas y fuera de murallas- la ciudad herculina toma razón de las hipotecas en virtud de las diferentes parroquias o barrios donde radican los inmuebles de manera sucesiva hasta alcanzar una determinada fecha, obligando al historiador a reconstruir la fuente en virtud del criterio cronológico. Sin embargo, esta circunstancia presenta una ventaja comparativa para realizar estudios por parroquias.

En este sentido también debemos poner atención a las transformaciones administrativas de los espacios de Antiguo Régimen, pues dada la continuidad de esta fuente con el Registro de la Propiedad, se ha visto transformada por las disposiciones subsecuentes con lo que, para el caso compostelano, nos encontramos con que una parte

¹³ Rosa Congost i Colomer, *Tierras, leyes, historia. Estudios sobre "la gran obra de la propiedad"* Barcelona, Crítica, 2007

¹⁴ S. Villalón Barragán, "Els problemes de la informació..."

¹⁵ Pedro Andrés Porrás Arboredas, "La documentación del derecho de propiedad y el delito de estelionato (Castilla, siglos XV-XVIII)", *Cuadernos de Historia del Derecho*, (2004), vol. extraordinario, pp. 249-278. Trabajo que además señala la escasez de trabajos sobre la referida Contaduría de Hipotecas p.263.

¹⁶ Archivo del Reino de Galicia, *Contaduría de Hipotecas*, 35105. Primer libro de la ciudad de A Coruña. Real Acuerdo de jueves 16 de junio de 1768, s/f. en capital y provincia de Coruña un solo oficio; en Santiago cuatro, uno en la capital, otro en Padrón, otro en Pontevedra, y otro en Noya; en la de Betanzos tres, una en la capital, otro en Pontedeume y otro en santa marta de Ortigueira; en Lugo cinco, uno en la capital, otro en Navia de Suarna, otro en Sarria, otro en Monforte, y otro en Deza; en Orense once, uno en la capital, otro en allariz, otro en Reiriz de Veiga, otro en Verín, otro en Soto de Vermud, otro en Milmanda, otro en Lobera, otro en Rivadavia, otro en Caldelas, otro en Valdeorras y otro en Viana del Bollo, y en Tuy uno solo.

¹⁷ Celia M^a Aparicio Pérez e Inmaculada González Gómez, "Las Contadurías de Hipotecas en Guipúzcoa" *Eusko Ikaskuntzaren X. Kongresua: Iruñea* 1987. Donostia-San Sebastián 1988. p.369, nota 6.

¹⁸ Mariano Peset Reig "Del censo consignativo a la hipoteca..." p.222.

de los libros -originalmente pertenecientes a la provincia de Santiago- fueron extractados y conducidos a las oficinas de A Coruña, probablemente en los años sesenta del XIX, como es el caso de Arzúa, Padrón y Negreira. Cuestión nada desdeñable pues todo indica una fuerte relación económica del eje Arzúa-Santiago- Padrón, que terminaba en Carril. Hay que destacar también la ausencia del libro del Giro de la Rocha, principal jurisdicción de la provincia de Santiago, para los años 1784, 1790, 1791, 1794 y 1798.

Una vez conocidos los determinantes iniciales de la fuente es necesario atender a su representatividad cuantitativa y a la nómina y características de relaciones sociales protocolizadas que atiende.

3. Muestra del *tempo* socioeconómico

Como señalábamos al principio, la representatividad cuantitativa es quizá el mayor problema de la fuente (figura 1). Los investigadores familiarizados con el uso de protocolos notariales saben que tanto el número medio de escrituras registradas anualmente (47 entre 1770-1800 y 98 entre 1801-1825), como el número total registrado hasta 1810 (2,432) es escaso frente al total de escrituras notariales protocolizadas en la ciudad si tenemos en cuenta que a finales del siglo XVIII se situaba en torno a 17.000 habitantes¹⁹. Por ello entendemos los libros de los oficios de hipotecas como *una fuente inicial del proceso de investigación, no como una fuente final*.

Sin embargo, los investigadores que se acerquen al Registro de Hipotecas encontrarán muy útil poder realizar de manera ágil una nómina de escribanos que ejecutan habitualmente determinado tipo de escrituras así como un primer gráfico de los ritmos y tipologías habituales en su espacio y tiempo de estudio frente a las dificultades que supone encarar directamente un estudio de protocolos. Como señalaba R. Congost, encontramos actos protocolizados en otras áreas que afectaban a bienes radicados en el espacio que atendía el oficio, con lo que estudios sobre la integración de los mercados se ven así facilitados. También podemos encontrar registradas escrituras actualmente desaparecidas en los archivos de protocolos, bien por la ausencia completa de los protocolos de un determinado escribano, bien por la ausencia de un año protocolizado. En definitiva, un estudio que pretenda obtener conclusiones sólidas necesita confrontar lo que señala el Registro de Hipotecas con muestras de protocolos.

Teniendo en cuenta lo dicho hasta el momento, este gráfico (figura 1) tiene la virtud de indicarnos ya una primera hipótesis de trabajo: existieron dos ciclos en la vida del Oficio de Hipotecas compostelano durante el periodo estudiado, uno entre 1769 y 1796; otro de 1800 en adelante. El primero, con un pico en 1768-1769, con casi ochocientos registros entre agosto 1768 y diciembre 1769 para la ciudad y casi dos mil sólo para la jurisdicción del Giro de la Rocha que retrata la crisis agraria de este período -y que no hemos representado gráficamente porque desvirtuaría el resto del gráfico- y otro ciclo que se inicia en 1800. En el inicio de este segundo período pudieron coadyuvarse toda una serie de factores: unos coyunturales como la desamortización de Godoy y la renovación de foros y subforos por la concatenación de reinados, frente a otros estructurales como el cambio de ciclo desde una sociedad que registra mayor número de actividad crediticia y comercial, actividad que de forma ordinaria no registra hipoteca, -en contra de lo que pudiésemos pensar-, hacia una economía rentista, de

¹⁹ Enrique Martínez Rodríguez *La población de Santiago de Compostela (1630-1860). Estructuras, coyunturas y comportamientos demográficos*, Universidad de Santiago de Compostela, 2014. p.111.

foros, subforos y ventas de rentas, que de manera más frecuente recurre al registro hipotecario.

El siguiente paso fue recoger todas las escrituras de los años terminados en 0 y 5 entre 1770 y 1810, para poder observar mejor la composición de la muestra (figura 2). Podemos señalar que las actas notariales recogidas en el Registro de Hipotecas compostelano se organizan en torno a 9 tipologías documentales principales, que a su vez por razón material pueden agruparse en tres grandes categorías de la siguiente forma: compraventas, foros y subforos de tierras; compraventas, foros y subforos de casas; obligaciones, ventas de censo y ventas de renta, sobre el crédito²⁰.

Aunque sea de manera provisional, a partir de este segundo gráfico (figura 2) podemos establecer una segunda hipótesis de un proceso de transformación económica entre 1770 y 1795 donde el crédito fue ocupando un lugar destacado en la economía compostelana pasando de protagonizar el 10% de las escrituras en la primera fecha, hasta alcanzar el 50% en la segunda, y donde el *factor tierra* disminuye su peso desde el 60% al 12%. Si bien esta dicotomía entre crédito=modernización / renta=atraso, es incorrecta y contemporánea, dada la conexión en último término entre el crédito y las rentas de la tierra en una ciudad como Santiago de Compostela. Sin embargo esta cuestión necesita un desarrollo que no es el objetivo de este trabajo. Si en el primer período se observan mayor número de relaciones comerciales y proto-industriales que tienen como resultado el establecimiento de redes de endeudamiento "productivo", a partir de 1800 el número de foros y subforos de tierras es abrumador, el préstamo "productivo" se concentra en los pequeños-grandes industriales compostelanos y toman peso antiguas figuras nobiliarias como acreedores, cuando antes del cambio de siglo, eran casi siempre deudores.

4. Posibilidades de estudios particulares

Del análisis detallado de las escrituras se obtiene información de procesos sociales que invitan a realizar estudios pormenorizados, complementados por otras fuentes. Este elemento es el segundo eje principal de la comunicación. Nuestro interés es ofrecer al lector estas posibilidades para ser contrastadas con otros espacios, así como otras problemáticas locales y regionales que puedan surgir en el estudio de otras ciudades y sus entornos.

El primer fenómeno abrumador es la crisis agraria de 1768-1769, con unos ochocientos registros para la ciudad y casi dos mil para la jurisdicción del término del Giro de la Rocha, donde aquí sí, tenemos una sólida base muestral, si bien con un acusado sesgo, para encarar un estudio que normalmente se ve muy limitado a la hora de poder gestionar muestras. El sesgo viene determinado por el hecho de que si bien la presentación de las escrituras en el correspondiente oficio tenía carácter obligatorio en los términos que señala la Pragmática y Reales Órdenes sucesivas, los datos nos llevan a pensar que, salvo en casuísticas particulares, su aplicación fue parcial o muy parcial. Aun teniendo en cuenta estos condicionantes, es posible comparar las muestras de estas compraventas en diferentes oficios de hipotecas de tal manera que, manteniéndonos dentro de las determinaciones y reservas aludidas, podríamos establecer un análisis

²⁰ Sobre las escrituras de crédito en Galicia y en especial, sobre las ventas de renta véase: J. Ferreiro Porto "Fuentes para el estudio de las formas del crédito popular en el Antiguo Régimen: obligaciones-préstamo, ventas de renta y ventas de censos", *Actas de las I Jornadas de Metodología Histórica Aplicada de las Ciencias Históricas*, vol. VI, Santiago de Compostela, 1975.

comparativo de la crisis. Este tipo de análisis, sin recurrir a los libros del oficio de hipotecas y tomando directamente muestras de las escrituras de los protocolos notariales, ha sido realizado en la comparativa Santiago-Lugo por Pegerto Saavedra²¹.

Dentro de estos primeros años de vida del oficio, los conflictos en torno a la construcción del Camino Real de La Coruña tienen algunos reflejos en la contaduría como el caso de Luis Seoane, vecino de Mallou, parroquia de San Miguel de afuera, que se ve afectado en un volumen de extensión extraordinario de doscientos *ferrados* que por virtud de foro del Real Monasterio de Santa Clara, "*avía mas de quinientos años siempre lo poseieran*"²².

La historia social de la familia, en su vertiente de la gestión del patrimonio y la herencia tiene en esta fuente un importante espacio de estudio, pues aparecen partijas -principalmente aquellas que involucraban mayorazgos, como la de Andrés de la Torre y María Antonia Gil, señores difuntos de la casa de Vista Alegre en Puente Ulla²³-; y donaciones entre vivos -como la realizada por doña María Joaquina Seares, al Real Hospital, a quien lega la herencia de sus padres y su hermano difunto -a la corta edad de catorce años- a cambio de cuarto y asistencia en el dicho hospital además de los costes de su entierro "según su estado" y una misa cantada perpetua en "el día del dulce nombre de Jesús"²⁴. También nos permite seguir los derroteros de complejas herencias de ilustres personajes compostelanos como el artista don Felipe de Castro, a través de Benita Gabriela de Castro sobrina -y una de tres herederas de don Felipe- entre los que cuentan 28.740 reales a fondo perdido al 9% de réditos anuales; 27.766 reales y 22 mrs. y medio de deuda "contra el serenísimo Infante don Luis"; más 25.500 reales de principal de 17 acciones a razón de 1.500 reales cada una sobre el Gremio de Libreros de Madrid; más 7.500 reales de dos acciones de a 250 pesos cada uno de a 15 reales en la Compañía de San Fernando de Sevilla, etc.²⁵.

En la misma línea de trabajo, la reconstrucción de patrimonios y su evolución a través de los memoriales manifestados en los bienes hipotecados para oficios públicos y gestión de rentas es otro elemento privilegiado en nuestra fuente. Los casos que se suceden de manera más reiterada son los derechos sobre el vino²⁶. Se puede establecer así una nómina de los titulares de bodegas y su geografía, así como la relación de estos bodegueros con los magnates del vino, ramo destacado de la economía de la ciudad a través de las obligaciones. Este mismo estudio es también posible sobre los estanquillos de la Renta del Tabaco. Más esporádicas son aquellas que competen a las salinas, como la fianza otorgada en 1790 por don Ángel Suárez para renovar su puesto de administrador de las salinas de Noya, sus fiadores fueron los hermanos don José y el doctor don Francisco Núñez de Andrade²⁷. En otro rango aparecen las hipotecas para ejercer los cargos de tesoreros públicos y de las haciendas nobiliarias, como el caso de don Valentín Sisay de Andrade, escribano público, pero también administrador de las rentas en Galicia del conde de Grajal, que en 1810 afianza este cargo junto a su mujer y

²¹ Pegerto Saavedra Fernández, "Un aspecto de las crisis de subsistencia en la Galicia del Antiguo Régimen: las ventas de tierra" en A. Eiras Roel et alii. *La Historia Social de Galicia...* pp.161-180.

²² AHUS., FCH. 207, 1770, f. 117v., escritura del 3-11-1770 ante Juan Antonio Vázquez.

²³ AHUS., FCH. 207, 1770, f. 71, escritura del 4-5-1770 ante Andrés Manuel Nieves.

²⁴ AHUS., FCH. 209, 1775, f. 11v., escritura del 16-7-1775 ante Josep Prego de Parga.

²⁵ AHUS., FCH. 210, 1780, f. 311 y s., escritura del 18-2-1780 ante Jacobo Ferro.

²⁶ Véase por ejemplo el año 1775, AHUS FCH 209, 1775 folios 21 a 26.

²⁷ AHUS., FCH. 212, 1790 f. 6v., escritura del 2-3-1790 ante Josep Antonio Mallo.

el impresor don Ignacio Aguayo y la suya²⁸. Aunque podamos suponer que no se hipotecaba la totalidad del patrimonio, se conservan listas verdaderamente amplias y de gran detalle en la valoración monetaria. Esta cuestión introduce otro fenómeno de estudio como es la intermediación que realizaban algunos individuos acaudalados como grandes burgueses y nobles, viudas de estos sobre todo, garantizando con sus bienes los oficios de estos profesionales. Un estudio minucioso puede establecer un grado de detalle espacial de los patrimonios similar al logrado por el trabajo de Michel Nassiet²⁹.

Más complejo es reconstruir el comportamiento económico de grupos populares como artesanos, labradores, viticultores, etc. pues estas referencias profesionales resultan infrecuentes sobretodo en el último tercio del XVIII³⁰. Sin embargo, este particular no es responsabilidad del escribano del oficio de hipotecas sino que observamos en general una dejación de este punto en las escrituras de protocolos, aspecto del que quizás se deban extraer conclusiones sobre la valoración social de los oficios. Solamente se identifica de manera sistemática a los comerciantes, en el sentido social del término, es decir los reconocidos como tales, el grupo medio y alto "del Comercio".

El estudio de los derechos, propiedad, renta y la explotación económica de los inmuebles de las ciudades que conforman la Monarquía es el área natural de aplicación de los libros del Registro de Hipotecas junto con el estudio agrario y de las articulaciones socioeconómicas campo-ciudad. En resumidas cuentas, se trataría de adaptar el modelo de estudio que propone R. Congost para el mundo rural al entorno de la propiedad inmobiliaria urbana, cuestión que en el caso compostelano es especialmente sencilla por las similitudes en la estructura de foro, subforo y arriendos entre la propiedad de la tierra y de las casas.

Es además una cronología muy especial a la hora de estudiar cómo se creaba, o no, un mercado inmobiliario, -antes y después de la desamortización- y para poder observar cómo los burgueses compostelanos invertían los beneficios del comercio en tierras, rentas y en la adquisición -y nueva gestión- de patrimonio. En Santiago se dieron las condiciones necesarias para la articulación de este mercado, dado que por un lado estos burgueses se habían situado en la gestión de las rentas de las instituciones eclesiásticas, bien de manera profesional de los grandes dominios: Catedral y Monasterios, bien de manera más "piadosa" en las cofradías a las que pertenecían³¹, así como de manera pecuniaria a través del arriendo de sus rentas, sinecuras, remates de granos, y la gestión de los propios inmuebles logrando subforos y arriendos de sus titulares. Caso paradigmático es el de la mayordomía de la mesa capitular ejercida por don Manuel de la Riba Moreno que afianza hasta la cantidad de ochocientos mil reales de vellón³². De este modo, cuando se crean las Cajas de Amortización son estos mismos individuos los que las regentan. Se habían coaligado el conocimiento, el control parcial

²⁸ AHUS., FCH. 215, 1810 f.45, escritura del 27-12-1810 ante Pedro Nicolás de Astray y Caneda.

²⁹ Michel Nassiet: Une méthode de reconstitution des patrimoines au XVIIIe siècle d'après le contrôle des actes. *Annales de Bretagne et des pays de l'Ouest*. Tome 94, N° 2, 1987. pp.139-141.

³⁰ Como el estudio del comportamiento económico de un grupo de 90 viticultores realizado por Gerard Béaur: "Investissement foncier, épargne et cycle de vie dans le pays chartain au XVIIIe siècle" *Histoire & Mesure*, VI-3/4, pp.275-288.

³¹ Ofelia Rey Castelao, "La interacción Iglesia-burguesía en la Galicia del período moderno", *La burguesía española en la edad moderna*, I, Valladolid, 1996, pp.317-341.

³² AHUS, FCH. 214, 1805 f 26v., escritura del 6-8-1805, Josef Benito Sánchez.

del mercado y las buenas condiciones de liquidez de estos burgueses, con las necesidades financieras de la monarquía.

Para este estudio estructural de la propiedad y el mercado inmobiliario tenemos numerosos ejemplos a través de aquellos realizados por la historiografía francesa sobre el *Centième Denier*. Así, pueden establecerse las frecuencias de los valores contratados, una evolución de los precios medios e incluso, conociendo las proporciones totales de los bienes inmuebles, una índice de rotación³³. Resultará interesante, en aquellos casos con un volumen de escrituras mayor, realizar al igual que para las crisis agrarias, el estudio de un año en la totalidad de las escrituras- que incluso pueden ser complementadas a través de los propios protocolos- como ilustra el trabajo de Larguier para la Narbona de 1789, observando a través del análisis social de compradores y vendedores quienes eran los favorecidos por la crisis³⁴. Pongamos por ejemplo un arriendo de casas de comercio, como el que realiza en 1770 don Vicente Antonio de Neira, canónigo dignidad en la Catedral y arcediano de Luou, a don Jaime Casalins, comerciante de origen catalán, de dos tiendas con sus trastiendas y "uso de asientos y pared", de la casa en la que vive el eclesiástico, nada más y nada menos que con su fachada a plaza de la Quintana de Muertos. El arriendo fue por seis años renovando uno preexistente de 1764-1771, con el mismo precio que tenían vigente por el anterior, 1.235 reales anuales, que paga Casalins por adelantado hasta el final del arriendo 1777, total 7.410 reales. Sin embargo, el comerciante ya le tenía adelantado "en géneros de su comercio y dinero" hasta la fecha la cantidad de 5.200 reales por lo que para completar el total solo tiene que "aprontar" ahora 2.210 en dinero³⁵. A través de este mecanismo, y por efecto del sobreendeudamiento de los poseedores del dominio de los inmuebles, veremos acceder a la propiedad a los grandes burgueses compostelanos, pero este es también, otro tema de estudio.

Tras el caso de la crisis de 1768-1769, el segundo punto cuantitativamente destacado fue desencadenado por el Real Resolución del 26 de febrero de 1774, que es trasladado desde la Audiencia de A Coruña por el Real Auto del 12 de abril de 1774, publicado en Santiago a día 28 del mismo mes. Esta Real Resolución nos ilustra claramente de sus motivaciones a través del caso que llevo a su origen³⁶. La descripción de la pretensión del impago del censo desató en la ciudad compostelana un aluvión de escrituras sobre el Registro, por parte de las grandes instituciones censualistas: el Real Hospital, Universidad, monasterios, catedral, fundaciones y obras pías de toda la provincia, mostrando ante el escribano de hipotecas censos desde el siglo XV. Gracias a esta disposición y las ampliaciones de tiempo que se dieron para su ejecución en 1775 y, de manera más general de todas las escrituras antiguas en 1782, obtenemos una extraordinaria muestra de cerca de mil doscientos censos vigentes en estas fechas³⁷. El tiempo necesario para recomponer una muestra de estas características por sus

³³ Laurent Herbreteau, "Le marché immobilier à Angers au XVIIIe siècle", *Annales de Bretagne et des pays de l'Ouest*. Tome 105, N° 3, 1998. pp. 63-73.

³⁴ Gilbert Larguier, "Le marché immobilier et foncier narbonnais en 1789: atonie d'une ville, difficultés de la noblesse", *Annales du midi: revue archéologique, historique et philologique de la France méridionale*, Tome 101, N° 188, 1989, structures foncières et hiérarchies sociales. pp. 375-407.

³⁵ AHUS FCH 207, 1770, f 86 v., escritura del 27-6-1770 ante Manuel García.

³⁶ La disputa de un censo antiguo, no registrado en la contaduría, entre los patronos de la obra Pía y Fundación de Escuela de la Villa de *Villabeliao* y los censatarios. AHUS, FCH 208, 1774, f. 64 y ss.

³⁷ La ampliación se dio en 1775 por un año más, Orden del Consejo del 1-jul-1774 AHUS, FCH 209, 1775, f. 60 y ss.; y Real Decreto del Consejo de Castilla 11-1-1782, trasladado en Santiago al 15-jul-1782, AHUS, FCH 211, 1782, f.1.

respectivas fuentes notariales y eclesiásticas supera sin duda lo razonable con los criterios temporales en los que trabaja actualmente la investigación. Desconocemos la efectividad de dicha disposición en otras latitudes pero de nuevo se presentan, al menos en potencia, destacas posibilidades a nivel comparativo³⁸.

En este sentido la fuente transmite muy bien toda la problemática financiera de la hacienda borbónica finisecular, historia que si bien ha sido atendida en su vertiente institucional y legislativa, contamos con menos trabajos que desciendan a los efectos concretos sobre los patrimonios y relaciones de los individuos a excepción del clero, a través de las desamortizaciones. A este aspecto que ya había sido señalado por la investigación, debemos añadir otro ejemplo de la conjunción entre la problemática hacendística, la propiedad al final del Antiguo Régimen: la Real Cédula del 24 de agosto de 1795 y la de 17 de diciembre de 1798 que impone un tributo del 15% sobre los bienes escriturados "por manos muertas" entre ambas fechas y que tiene por resultado en el caso compostelano el resumen de 42 escrituras impuestas por mayorazgos y congregaciones³⁹. Este punto también es susceptible de análisis comparativo en la geografía peninsular.

Cómo último elemento queremos mostrar que las posibilidades de la fuente no se circunscriben a los trabajos de corte estructural, ni tan siquiera de una manera más general a aquellos de orden socioeconómico, sino que además de las posibilidades para la reconstrucción de comportamientos económicos individuales y familiares que ya han sido señalados por R. Congost⁴⁰, estos pueden servir a los múltiples intereses del investigador, tanto políticos como incluso militares. Un buen ejemplo de la interrelación de estas cuestiones es la posibilidad de conocer las asignaciones de alimentos a los hijos de la burguesía y nobleza en la guerra de Independencia (figura 3). Podemos observar cómo los hijos de esta burguesía provinciana formada por eclesiásticos, nobles, algunos comerciantes destacados y funcionarios se encaminan al ejército español decimonónico bajo el sustento de las rentas de sus progenitores.

5. Conclusión

Para recapitular, hemos intentado mostrar como el Registro de Hipotecas es una fuente que presenta múltiples posibilidades y que puede ser empleada para un amplio abanico de estudios socioeconómicos que va desde la formación y relación de conceptos sobre la propiedad y la administración pública en el cambio de la modernidad a la contemporaneidad hasta las transformaciones en la vida cotidiana del campesinado y los habitantes de las ciudades en conjunción con las dificultades financieras de la monarquía y las actuaciones de las élites locales.

³⁸ Dada la breve referencia que aparece en el trabajo sobre Guipúzcoa, parece ser que en este caso tendría un notable impacto y sería posible algún tipo de comparación. Celia M^a Aparicio Pérez e Inmaculada González Gómez, "Las Contadurías de Hipotecas en Guipúzcoa"... p.370.

³⁹ "Real Cedula de 24 de Agosto de 1795 se ha dignado SM mandar exigir un quince por ciento sobre los bienes raíces que adquiriesen las manos muertas, y los que se destinasen a la fundación de Mayorazgos, y demás que en ella se expresa; y por otra Real Cédula de 17 de Diciembre de 1798 se previene, que dentro de un mes remitan los Escribanos de Hipotecas a las Intendencias Testimonio, que acredite las fundaciones de que tuviese tomado razón desde la fecha primera Real Cédula..." AHUS FCH, 213, f.388 y siguientes.

⁴⁰ R. Congost i Colomer "Una font poc utilitzada..." pp.206 y ss.

En esta perspectiva de análisis también es posible, con las reservas señaladas, establecer hipótesis de trabajo estructurales de la situación socioeconómica de las ciudades, así como facilitar algunos de los caminos de la investigación, no sólo de las transformaciones sobre la propiedad y la gestión de la tierra al final del Antiguo Régimen, sino también sobre la estructura urbana, mercado inmobiliario, sistema financiero y de la sociedad en general. Además, esta fuente muestra cómo es necesario atender al fenómeno económico de la conjunción de ciudad y campo de una manera evidente al menos, en nuestro espacio de estudio.

Teniendo en cuenta la actual dinámica de la investigación, con la dificultad de gestionar volúmenes ingentes de información de manera manual como demandan los protocolos notariales, el Registro de Hipotecas viene a facilitar una herramienta útil de análisis que hasta la fecha no ha recibido la atención que merece dentro de los estudios de historia urbana y esperamos que pueda ser útil a otros investigadores en trabajos futuros.

Figura.1. Número de escrituras registradas anualmente en la O.H. del espacio urbano de Compostela 1770-1810

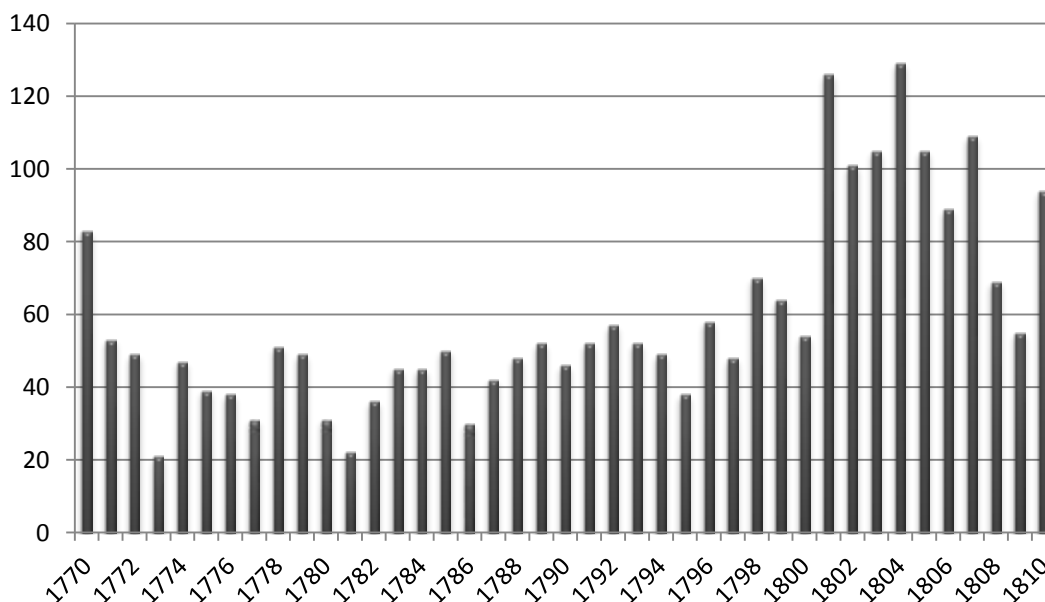


Figura 2: Ponderación por número de actos según elemento transaccionado en las escrituras. 1770-1810 (años 0 y 5)

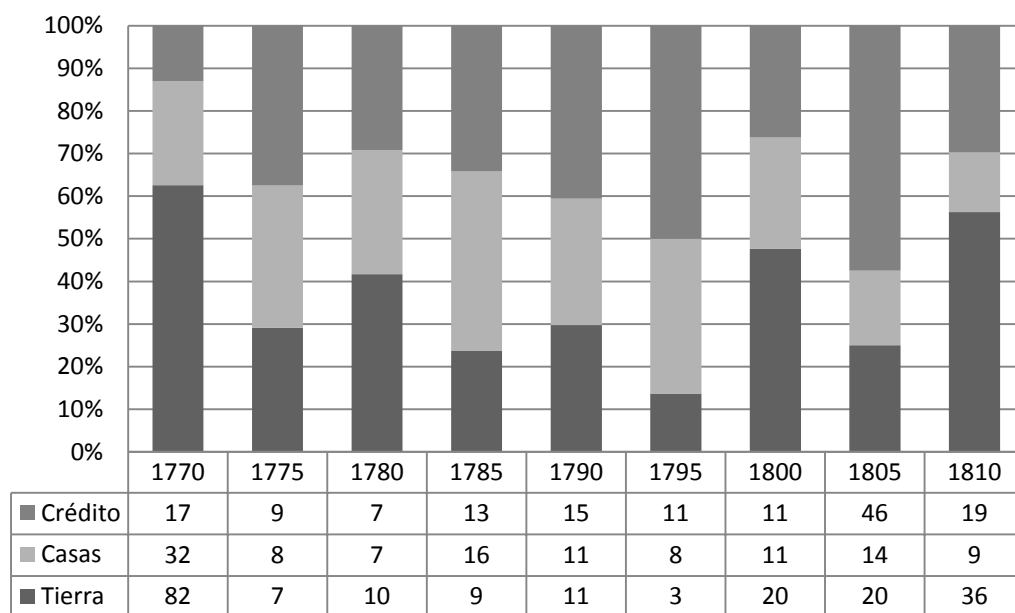


Figura 3: Asignaciones de alimentos para cadetes en Santiago de Compostela (1810)

asignante	profesión	r/d	cadete	cuerpo
Diego Álvarez	-	8	a su hijo José María	regimiento de la Unión u otro de Infantería de Línea
Domingo Pérez de Andrés	del Comercio	10	a su hijo Diego	Caballería de su Majestad
Francisco Antonio Vilomara	del Comercio	10	a su hijo mayor Manuel Vilomara y Sotomayor	-
Tiburcio Vallés	del Comercio	10	a su hermano Pedro	-
José Paseiro	Administrador de Rentas Reales de A Estrada	10	a su hijo don Mariano	cadete de caballería
Manuel de Pazos	-	10	su hijo soltero Juan José	-
Juan Pérez Viqueira	-	10	a su hijo Basilio Pérez	-
Melchor Somoza	escribano de esta ciudad	10	a su hijo Benito	-
Esteban Cepeda	vecino de san Cristóbal do Eixo	10	a su hijo Domingo	-
Lucas Antonio Montero	Canónigo Doctoral de la Catedral de Ourense	10	a su hijo Manuel que tuvo en estado de secular	-

Ignacio Mariño de Lobera	Dueño y señor de la casa y pazo de Albarde	9	a su hijo Juan Mariño de Lobera	Regimiento Provincial de Compostela u otro
Pedro Barajas	Dependiente de las Rentas Reales en la villa de Padrón	10	a sus hijos don Manuel y don Ramón Barajas	-

Fuente: A.H.U.S., F.C.H. 215, 1810