

A qué responde: la doctrina jurídica del endeudamiento privado en la España del Antiguo Régimen

What to respond: the legal doctrine of private debt in Spain Ancient Regime

Diana GÓMEZ EXPÓSITO
Archivo Ciudad de la Justicia,
Córdoba

Resumen: El presente artículo analiza sucintamente diferentes aspectos del ordenamiento jurídico que atañe, de alguna manera, al endeudamiento privado a lo largo del Antiguo Régimen, la transformación de la ley y su aplicación a lo largo de la época analizada, los requisitos imprescindibles para conseguir un préstamo, así como la ocultación que se da de los compromisos adquiridos en dichos contratos y las consecuencias de dicha ocultación para los intereses de determinados grupos sociales.

Abstract: The present article briefly analyzes different aspects of the legal system that, in some way, concerns private indebtedness throughout the Old Regime, the transformation of the law and its application throughout the period analyzed, the essential requirements to obtain a loan, as well as the concealment of the commitments acquired in such contracts and the consequences of such concealment for the interests of certain social groups.

Palabras clave: Legislación, deuda privada, préstamo, Antiguo Régimen.

Keywords: Legislation, private debt, loan, Old Regime.

Sumario:

- I. Introducción.**
- II. Posición jurídica de la deuda privada acerca del crédito privado.**

III. Acerca del crédito privado.

IV. Conclusión.

V. Bibliografía.

Recibido: septiembre 2017.

Aceptado: noviembre 2017.

I. INTRODUCCIÓN

El mercado crediticio a lo largo del Antiguo Régimen pasó por una serie de cambios con dispar resultado que provocó obstáculos y preocupaciones que afectaron, con mayor o menor intensidad, a diferentes grupos sociales. Cuestión ésta que nos ha llevado a trabajar sobre dicha materia en un proyecto de mayor amplitud con el que intentamos ahondar en aspectos más complejos sobre la situación crediticia en época moderna. Mostramos en este artículo un avance de aquello que se verá en nuestra tesis, acerca del ordenamiento jurídico y su evolución respecto al endeudamiento rural y los posibles cambios y posiciones adoptadas por el crédito privado a lo largo del tiempo analizado.

La base documental en la que se sustenta son los libros de las Contadurías de Hipotecas, fuente de obligada referencia y base para cualquier estudio sobre la deuda privada rural, considerada como de gran transcendencia para conocer la transformación que sufren las propiedades inmobiliarias a lo largo de los tiempos. Nuestra finalidad es profundizar en la cuestión del endeudamiento privado rural a lo largo del Antiguo Régimen en un lugar concreto, Lucena (ciudad relevante, considerada como la villa más importante del reino de Córdoba por detrás de la capital), destacando para ello aspectos sociales, jurídicos o económicos que nos acerquen a conocer todo el entramado crediticio que se da en dicho período.

II. POSICIÓN JURÍDICA ANTE LA DEUDA PRIVADA

Si bien el campo del Derecho Hipotecario es amplísimo, presentamos aquí unas reflexiones sobre las transformaciones que, de alguna manera, están relacionadas con los préstamos a lo largo de la Historia.

Recogemos la noción que tenemos del endeudamiento, visto éste como un compromiso de pago obligado al que suelen llegar dos personas o instituciones necesitadas de obtener un crédito con el que poder paliar los problemas más urgentes que tuvieran, con la garantía de que se va a cumplir aquello que se ha

pactado. Pero para ello han de poner al frente como fianza del cumplimiento del contrato un bien que avale la transacción y dar publicidad al acto en sí. En caso contrario, la falta de publicidad originaría cierta inseguridad jurídica. ¿Se hace público? No parece que fuera así, por lo que encontramos a lo largo de la historia quejas, denuncias y súplicas para que se legislara de manera clara sobre las obligaciones contraídas en el momento de acceder a un préstamo.

Tratamos, por tanto, de analizar los incumplimientos y la ocultación que se da a lo largo de los tiempos en los diferentes tipos de acuerdos a los que se llegaba a la hora de pedir un crédito o hipotecar un bien y que originó la necesidad de controlar, entre otros, las cargas que soportaban los bienes puestos al frente de los mismos y evitar así los perjuicios que pudieran ocasionar a los posibles compradores de dichos bienes. Se pretende dar seguridad jurídica a estas transacciones económicas, por lo que los gobiernos se vieron abocados a dictar leyes al respecto. Era preciso que los actos que se realizaran, de alguna manera, alcanzaran publicidad. Circunstancia que no se daba al quedar los compromisos adquiridos en la clandestinidad, no eran de dominio público.

Respecto a lo negativo que podía ser para lo sociedad la falta de publicidad que soportaban los bienes hipotecados recogemos, a modo de ejemplo, la posición de Salgado de Mendoza, apasionado con los debates de Trento, sobre la forma y publicidad del problema de los matrimonios clandestinos y los dobles matrimonios. Nos pone a éstos como enseñanza por los efectos negativos que se derivaban del hecho de no hacer público estos acontecimientos. Analiza cómo un mismo hombre podía contraer matrimonio más de una vez al no estar recogida su situación anterior en ningún registro, por lo que equipara esa situación con la que se daba a la hora de hipotecar un bien y la posibilidad de usar el mismo en varios préstamos. Entendemos que con estos ejemplos nos hace ver que es necesario ordenar y dar certeza a la propiedad y al crédito y para eso se ha de inscribir todos los gravámenes¹. Esta costumbre de dar publicidad a estos actos religiosos se adaptaría al régimen civil, por lo que tenemos que la inscripción de un compromiso y la publicidad del mismo lograría que las hipotecas fueran de dominio público proporcionando cierta seguridad hacia un tercero que pudiera verse afectado en este tipo de transacciones.

Para posicionarnos en el tema nos acercamos al concepto de hipoteca cuyo origen parece remontarse a época griega (*hypotheca*), si bien hay quienes cuestionan esa idea para defender que sus inicios proceden de la hipoteca romana a partir del *pignus*, planteamientos que nos llevan a reflexionar sobre ciertos aspectos técnicos y jurídicos que nos acerquen a conocer el funcionamiento y

¹ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, L. A., *Derecho Inmobiliario Registral*. 3ª edic. Pamplona 2010, p. 6.

modalidades del término empleado. Para la aclaración sobre ambas definiciones traemos el trabajo publicado por L. M. Robles Velasco en su tesis doctoral nos dice "... los compiladores justinianos interpolaron todos los textos clásicos anteriores a Diocleciano aplicando a la figura del *pignus conventum* el término *Hypotheca*, lo cual explica en parte la confusión terminológica entre *pignus* e *hypotheca* en las fuentes clásicas"².

No nos olvidamos de la noción de propiedad por su importancia a la hora de pedir un préstamo puesto que era y es imprescindible estar en posesión de algo que se pueda hipotecar para que concedan un crédito, un bien con el que poder avalarlo. Encontramos ya en la Grecia del Siglo IV a. C. que se daba cierta publicidad a estos actos, se conocía la situación en la que se encontraban los bienes dados en garantía mediante la utilización de los llamados *horos* u *horoi*, como hitos o mojones donde se reflejaba la existencia de un derecho sobre el bien, éstos podían indicar datos relativos a la titularidad de la finca, respecto a los derechos de terceros (como gravámenes, servidumbres, o inclusive derechos de retracto), o bien en lo relativo a los límites, destino o características de los bienes donde se colocaban. Para ello se utilizaban estos signos indicativos situados en los propios bienes de forma muy similar a los rótulos autorizados hoy en día, pudiendo, incluso, servir de advertencia o notificación de la prohibición de volver a contratar sobre la misma finca marcada³.

Se mantiene e incluso era común en el mundo griego que se implantara una carga sobre un bien ya gravado con anterioridad por lo que no se respetaba el "principio llamado de la anepafia (implicaba la prohibición de volver a constituir garantía sobre una cosa ya pignorada), lo que impediría su reutilización como medio de crédito, mientras el bien no estuviera libre del gravamen anterior o bien pendiente de la reclamación de la garantía precedente"⁴. No parece que se cumpliera con asiduidad ese principio y según vemos, también en la sociedad romana, los necesitados de préstamos volvían a poner como aval del préstamo propiedades que ya estaban gravadas, incurriendo en el llamado delito de estelionato (vender o empeñar una cosa ya hipotecada con anterioridad ocultando dicha obligación). Si nos detenemos en el mundo romano, encontramos situaciones con cierta similitud con el griego, adoptando el principio del *pignus datum* que, junto con el ya mencionado de anepafia griego, ambos pretendían evitar que los bienes ya gravados soportaran otras hipotecas⁵. Creemos importante resaltar unas breves notas de P. Cabello y de la Sota que tienen cierto interés

² ROBLES VELASCO, L. M., *La pluralidad hipotecaria y las hipotecas privilegiadas en el derecho romano*. UNED Madrid, 2001, p. 3.

³ ROBLES VELASCO, L. M., "El comercio marítimo y su influencia en las formas de garantía", en *Revista Novos Estudos Jurídicos*, Vol. XI, nº 2 (2006) 375-384.

⁴ ROBLES VELASCO, L. M., *La pluralidad hipotecaria*, o.c., pp. 75-77.

⁵ ROBLES VELASCO, L. M., *El comercio marítimo*, o.c., p. 380.

sobre la importancia de dar publicidad a la transmisión y a la propiedad. Sostiene que es trascendente hacer público los bienes que hubieran sido utilizados como aval en una transacción: “los derechos romano y germano siguieron caminos distintos a la hora de exteriorizar la publicidad. Roma prestó más atención a la legalidad que a la seguridad jurídica, y los germanos, por el contrario, se fijaron primordialmente en la seguridad, puesto que dieron por existente la legalidad”. De los germanos insiste en la importancia que dan a la apariencia jurídica, la investidura y los simbolismos, menciona la Ley Ripuaria “...recomendaba la asistencia de niños a la ceremonia de la entrega de alguna transmisión, a quienes daban de pescozones y se les retorció las orejas, para que guardaran memoria de lo que habían visto, y seguramente pocos lo olvidarían”⁶.

No abandonamos la cuestión principal que nos hemos planteado por lo que hacemos un repaso a la publicidad y gravámenes que soportaban los bienes inmuebles que se ponían al frente de los mismos, al origen y legitimidad de estas actuaciones en los préstamos y a la necesidad de disponer de bienes con los que avalar un crédito, condición imprescindible para obtenerlo, punto este de gran importancia a la hora de solicitar un censo, tipo de préstamo habitual a lo largo del Antiguo Régimen. Pero el derecho a la propiedad individual discurre por diferentes fases a lo largo de la Historia hasta llegar al concepto actual que tenemos de la misma. Según nos dice el art. 348 del Código Civil: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”⁷.

La relación entre propiedad y publicidad es variada, como vemos en el trabajo de Margarita Serna “...a partir del siglo XI el crecimiento económico unido a la Recepción del Derecho común, debilitan la concepción familiar de la propiedad, los mecanismos de publicidad dejan de cumplimentarse...el individuo es libre de disponer de sus bienes...no es preciso dar publicidad sobre los actos jurídicos que recaigan sobre los mismos...”⁸. Comienzan de esta manera los problemas procedentes por la ocultación de compromisos adquiridos.

⁶ CABELLO Y DE LA SOTA, P., “Evolución del sistema registral español. (De 1339 a 1961)”, en *Anales de la Universidad de Murcia*, (1961) 251-270, p. 259. La Ley Ripuaria exigía en este caso que la tradición se hiciese en el mismo lugar, en presencia de seis o doce testigos que debían ir acompañados de otros tantos niños; la ley mandaba además, que el comprador, después de hecha la tradición y pagado el precio, pegase una bofetada y diese un tirón de orejas a los niños, para que éstos en su día diesen testimonio de la venta ante la asamblea del catón”. Leyes ripuarias se decían las de los antiguos pueblos de las orillas del Rhin y del Mossa.

⁷ CÓDIGO CIVIL, Edición preparada por José Carlos Erdozain López, Editorial Tecnos, Madrid 2008, p. 209.

⁸ SERNA VALLEJO, M., *La Publicidad Inmobiliaria en el Derecho Hipotecario Español*. Tesis doctoral dirigida por Baró Pazos, Juan. Universidad de Cantabria, Santander 1995, p. 156.

Encontramos que la voluntariedad de inscripción de las transacciones crediticias en las que aparecieran implicados inmuebles es escasa, lo que origina un desconocimiento total de la situación legal en la que pudieran estar inmersos. Clandestinidad que se mantuvo en el tiempo con los perjuicios que de ello podían derivarse, de ahí la insistencia en dar publicidad a las transacciones que llevaran aparejado la hipoteca de un bien. No se aplican las disposiciones jurídicas que se van aprobando lo que provoca esa ilegalidad.

De lo expuesto hasta aquí entendemos que para obtener un crédito se necesita tener con qué avalarlo, estar en posesión de un bien que pueda ser utilizado a modo de garantía, por tanto propiedad y crédito van unidos. ¿Se inscriben todos los préstamos? Nos centramos en la regulación de actos y contratos relativos al cumplimiento de la ley a lo largo del Antiguo Régimen en todo el reino a la hora de pedir un préstamo e hipotecar un bien.

Distinguimos para ello el derecho de “garantía” que se contempla en Las Partidas y que se conoce con el nombre de “peño o prendas” que es aquella cosa que un hombre empeña a otro apoderándolo de ella, afectando a todo tipo de bienes tanto muebles como inmuebles. La ocultación de prendas se encuadra dentro del delito de estelionato, ya mencionado, que aparece recogido en el derecho Romano, dicho delito se da principalmente cuando alguien vende, permuta o paga, ocultando la hipoteca existente. En las Partidas este delito se puede encuadrar dentro de los engaños, pudiéndose aplicar diferentes sanciones...⁹ haría engaño el que empeñase una cosa a un hombre; y después de eso empeñase aquella cosa misma a otro...¹⁰

La práctica del préstamo con interés existía, la ocultación se daba y la escasa publicidad de las cargas que soportaban algunos bienes persistía, lo que originaba continuas protestas por parte de los afectados para que se evitaran los fraudes y se controlaran todo tipo de gravámenes que pesaran sobre los inmuebles. Piden que los deudores, prestamistas o los propios escribanos, ante quienes se celebrasen tales contratos, tuviesen obligación de comunicarlo al escribano del consejo dentro de un plazo de un mes para que no pudiesen volver a constituirlo como garantía de los créditos, o lo que es igual, no hipotecar más de una vez una misma propiedad¹¹. Petición que fue reiterada por los procuradores en las Cortes de Toledo en 1539¹². “Sería la primera disposición española

⁹ SERNA VALLEJO, M., *La Publicidad Inmobiliaria*, o.c., p. 164.

¹⁰ *Las Siete Partidas del Rey Don Alfonso el Sabio. Glosadas por el Sr. D. Gregorio López*, VII, XVI, 7.

¹¹ PORRAS ARBOLEDAS, P.A. “La documentación del derecho de propiedad y el delito de estelionato (Castilla, siglos XV-XVIII)”, en *Cuadernos de Historia del Derecho*. vol. extraordinario (2004) 249-278, p. 251.

¹² *Novísima Recopilación*, X, XVI, 1.

que da lugar a documentación escrita para garantizar la publicidad en las transmisiones de bienes gravados con alguna carga o hipoteca”¹³. La Real Pragmática de 1539 de D. Carlos V y D^a Juana I, creando el Oficio de Hipotecas en todas las cabezas de jurisdicción y la obligación de inscribir los contratos de censos, tributos e hipotecas en libros de registro dispuesto para tal fin y evitar fraudes disponía “...se excusarían muchos pleitos sabiendo los que compran censos y tributos, los censos e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual donde hubiere cabeza de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades susodichas y si no se registraren en seis días después de hechos no hagan fe, ni se juzguen conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercer poseedor...”¹⁴. Medida que fue ineficaz y no se implantaría.

La mencionada Pragmática de 1539 no fue un registro de la propiedad como tal; en realidad sólo fue un intento de controlar los gravámenes impuestos sobre las mismas como censos, tributos, hipotecas... no declarados. La finalidad que se perseguía con este tipo de registro era dar publicidad a esas cargas que estaban soportando los inmuebles y haciendas, las cuales ocultaban y silenciaban los vendedores. Con ella se pretendía dar a conocer dichos gravámenes con el fin de liberar a los compradores y prestamistas de los problemas que le pudieran ocasionar el desconocimiento de las mismas, por lo que piden que se recoja, de alguna manera, esa información tan importante para sus intereses y que se dé publicidad a las hipotecas a fin de evitar duplicidades.

Esta ley no comprendía otros derechos reales y mucho menos el derecho de propiedad. Su única función era la de proteger a terceros que quisieran constituir un nuevo gravamen o adquirir la propiedad y luchar contra la existencia de cargas ocultas, las cuales no podrían ser alegadas en juicio en caso de tener que defender sus intereses. No obstante, esta medida fue incumplida de manera reiterada a pesar de las normas legales, originando nuevas quejas y las consiguientes protestas de las cortes, en las que se recordaba, por parte de los reyes, la obligación de cumplir y acatar lo establecido y evitar fraudes. Protestas que se fueron repitiendo en diferentes sesiones de las Cortes como sucedió en 1555¹⁵ en las que se incidía en las quejas por la persistencia de los excesos cometidos por los que cargan censos sobre sus propiedades sin declararlos. Quejas que se mantienen a lo largo del tiempo y una vez más estas normas serían completadas en 1558 por otra Pragmática de Felipe II,

¹³ RIVAS PALÁ, M., “Fondos de Registros de la Propiedad en los Archivos Históricos Provinciales”, en *Boletín de ANABAD*, XXXII, núms. 1 y 2 (1982) 72.

¹⁴ CABELLO Y DE LA SOTA, P., *Evolución del sistema registral*, o.c., p. 252.

¹⁵ RIVAS PALÁ, M., “Los Libros de Registros de Antiguas Contadurías de Hipotecas”, en *Boletín de ANABAD*, XXVIII, n° 1 (1978) 60.

dictada a petición de las Cortes de Valladolid¹⁶. En 1617 un auto del Consejo estipulaba la obligación que tenían los escribanos de registrar todas las escrituras que hubieran sido otorgadas con tal fin¹⁷.

No parece que el auto dictado se hubiera cumplido con firmeza por lo que en 1713 Felipe V recordó la obligación de cumplir la Real Pragmática de 1539 por la que se evitaría la posibilidad de imponer nuevas cargas a bienes que ya estaban gravados¹⁸. Para dicho cumplimiento aprobó nuevas disposiciones que previnieran la falta de publicidad en dichas transmisiones patrimoniales. Entre otras estableció que hubiera un registro de censos y tributos en cada ayuntamiento, no sólo en los que fueran cabeza de partido; que se registrara en dicho libro la transmisión o carga antes de los seis días de la realización de las escrituras, que los censos y tributos y su transmisión, ya otorgados, se registraran en el plazo de un año. Tampoco se cumpliría esta nueva ley, o al menos su cumplimiento era parcial, por lo que continuaron las quejas por los perjuicios que se derivaban por la clandestinidad inmobiliaria y por el incumplimiento de las leyes que sobre esta materia se habían ido publicando. En realidad, la no publicación de las cargas hipotecarias, como hemos podido ver en las diferentes leyes aprobadas, era una norma generalizada que se mantuvo a lo largo de los tiempos por las diferentes circunstancias históricas por las que atravesó nuestro país en las que se alternaron períodos de influencia romana (falta de publicidad en algunos temas) con otros de influencia germánica (basada en el derecho consuetudinario tradicional), siempre analizado desde un punto de vista legal y con ciertas diferencias entre los distintos Reinos que formaban la Corona de Castilla y de Aragón, hasta llegar a la promulgación de los Oficios o Contadurías de Hipotecas en el siglo XVIII con los que se intentaría unificar la legislación para todo el territorio.

Los distintos propósitos por legalizar los problemas que ocasionaban la falta de publicidad sobre el endeudamiento privado rural que habían sido infructuosos, comienzan a dar su fruto. Sería a través del Consejo de Castilla, principal centro de poder de la estructura de gobierno de la monarquía hispánica durante la Edad Moderna y con Floridablanca al frente, quien presentó a Carlos III el 14 de agosto de 1767 una instrucción que, previa consulta, daría lugar a la aprobación de la Real Pragmática de 31 de enero de 1768¹⁹

¹⁶ *Novísima Recopilación*, X, XVI, 1: "... en cada pueblo cabeza de jurisdicción haya libro y persona destinada para registrar los censos...".

¹⁷ *Novísima Recopilación*, V, XV, 3: Pragmática de 31-01-1768, publicada en Madrid el 5-11-1768, que recogía la instrucción emanada por consulta del Consejo de 14-8-1767.

¹⁸ *Novísima Recopilación*, X, XVI, 2: "... la ley anterior se cumpla, y tome razón en el libro registro de todos los contratos de censos, compras, ventas...bajo las penas que se expresan".

¹⁹ *Novísima Recopilación*, X, XVI, 3: "Establecimiento del Oficio de hipotecas en las cabezas de partido de todo el Reyno, á cargo de los Escribanos de Ayuntamientos".

publicada en Madrid el 5 de febrero del mismo año ante la necesidad de un registro de gravámenes. Su promulgación afectó a todo el territorio español, salvo Navarra²⁰. Legislaría sobre los conocidos como Oficios de Hipotecas, documentación que avala las penurias que pudieron padecer parte de la sociedad del momento ante la falta de publicidad en las transformaciones de la propiedad inmobiliaria.

Legislación muy interesante para entender cómo se daba valor a los acuerdos o convenios que se realizaban en esos tiempos, en especial sobre préstamos gracias a las escrituras de constitución de censos, obligaciones de préstamo, fianzas, etc., que aparecen en ellos y que era uno de los requisitos necesarios para que los documentos pudieran hacer fe en juicio y fuera de él, al tiempo que se daba a conocer el nombre de los propietarios y los gravámenes, si los tuviere. La eficacia de esta ley (Pragmática de 1768) radica en que nació con la obligatoriedad de insertar en todas las escrituras gravadas con cargas, una cláusula que recordase a los otorgantes la obligatoriedad de presentarlas en el Oficio de Hipotecas, puesto que las que no fuesen registradas no tendrían ninguna validez en ningún pleito²¹. Su función era civil no fiscal. Por primera vez la aprobación de unas normas registrales empieza a ser acatadas y se logra el buen funcionamiento de las Contadurías de Hipotecas convirtiéndose, con algunas modificaciones, en el antecedente inmediato del actual Registro Español.

Interesante creemos que fue la aprobación de la Circular del Consejo de Castilla de 26 de febrero de 1774²² que establecía la obligación de presentar en los Oficios de Hipotecas aquellos censos e hipotecas constituidos antes de 1768. Gracias a dicha orden se recuperó mucha información que hoy encontramos como imprescindible para conocer la historia del crédito privado hipotecario recogiendo fechas tan remotas como el año 1501²³.

No obstante, en nuestro país se siguió legislando y buscando de alguna manera nuevos ingresos para la hacienda, por lo que mencionamos otra de las leyes que afectaron a los préstamos pero en fechas posteriores como es el Real Decreto de Fernando VII de 31 de diciembre de 1829, acerca del pago del medio %, que en los libros dice: “Cuadernos de las tomas de razón de las cartas de pago del derecho del impuesto de medio por ciento sobre hipotecas

²⁰ CREMADES GRIÑÁN, M^a C., “La Real Pragmática de 1768 como base del impuesto de hipotecas de 1829”, en *Actas del Congreso Internacional sobre “Carlos III y la Ilustración”*. El Rey y la Monarquía, Madrid 1989, vol. I, p. 535.

²¹ APARICIO CARRILLO, M. D., y SÁNCHEZ ESTRELLA, P., “Inventario de las Contadurías de Hipotecas del Archivo Histórico Provincial de Sevilla”, en *Revista TRIA*, nº 12 (2005) 46.

²² *Novísima Recopilación*, X, XVI, 3.

²³ AHPCO, Sig. L. 7108, f^o. 16r.

en las traslaciones de dominio correspondientes a esta ciudad”²⁴. Lo resaltamos porque parece que no fue muy positivo, como nos dice Cabello de la Sota “El decreto fue fatal a los registros, considerados bajo su aspecto verdaderamente civil, porque aumentó la propensión antigua de no cumplir con el precepto de la Ley por la esperanza de eludir el impuesto, de que no encontraba medio de eximirse el que registraba, y lo que es peor, porque empezó a dar los registros de hipotecas en gran parte el carácter de una institución fiscal... Prevaleció por completo el interés fiscal sobre el civil, que había sido la causa exclusiva del establecimiento de los Registros...”²⁵.

Encontramos otra puntualización sobre la imposición del mencionado impuesto y los beneficios que suponía para la Hacienda Pública “Los ingresos se generalizan con determinados impuestos, como es el Derecho de Hipotecas establecido en España en 1829 cuyo cobro por la Administración se produce a raíz de la publicidad de los actos inmobiliarios. Por estas razones, la población asocia la publicidad inmueble con aumento de carga impositiva lo que provoca una reacción contraria frente a cualquier proyecto de dotar de publicidad el estado de los bienes inmuebles”²⁶. Impuesto que fue reformado en 1845 y quedó establecido en la Ley de presupuestos de 23 de mayo de dicho año por decisión del ministro D. Alejandro Mon, finalizando su implantación con el posterior Decreto de 15 de Junio de 1845, donde se establecía de manera más general el Derecho de Hipotecas, determinando qué escrituras estaban sujetas a él, al tiempo que se concretaba los cambios que sufrirían los libros de registro que, desde dicha ley, se inscribirían y diferenciarían por fincas tanto rústicas como urbanas, siguiendo un orden cronológico. En adelante se denominarían libros registro de traslaciones de dominio.

Se llegaría así a la aprobación de la Ley Hipotecaria de 1861 de enorme impacto económico. En ella se establecieron los Registros de la Propiedad y dos nuevos libros registros: el registro de la Propiedad propiamente dicho y el registro de Hipotecas. Aunque dicha ley no fue muy bien recibida y sería modificada por la Ley de Reforma de 1869 en la que se suprime la duplicidad de libros de la anterior ley y se mantuvo sólo el libro registro de la Propiedad que hoy en día se mantiene en nuestro país.

Examinada someramente la coyuntura jurídica por la que habían discurrido los territorios españoles referente al tema de préstamos e hipotecas, nos hemos planteado si nuestro país implantó un control que ya existía en otros lugares

²⁴ AHPCO, Sig. L 7119, fº. 1r.

²⁵ CABELLO Y DE LA SOTA, P., *Evolución del sistema registral*, o.c., p. 255.

²⁶ SERNA VALLEJO, M., *La Publicidad Inmobiliaria*, o.c., p. 22.

o por el contrario fue pionero. Comprobamos que dentro de nuestras fronteras se observa una tradición indiscutible por controlar estos actos sobre préstamos en los Oficios y Contadurías de Hipotecas aunque con un cumplimiento algo desigual.

Si miramos hacia fuera, el análisis de la situación crediticia nos lleva en principio al país vecino, Francia, diremos que no posee un sistema legal que recoja las hipotecas hasta el edicto de 21 de marzo 1673, llamado "Colbert". Excelente gestor que abordó la legislación hipotecaria aplicable en todo el reino inspirándose en el sistema histórico hispano, como indica Álvarez Caperochipi "Dicha ley fue diseñada para proteger a los acreedores hipotecarios, originando la publicación de dicho edicto una fuerte oposición, en especial entre la nobleza, que prefiere la orden secreta de seguridad de no sacar a la luz su deuda hipotecaria. El decreto fue suspendido temporalmente el año siguiente, en abril de 1674. Sin embargo, por primera vez en la historia del registro de tierras, Colbert pone en primer plano la seguridad jurídica necesaria para las transacciones de bienes raíces y de crédito. El 23 de junio de 1795 se establece la inscripción obligatoria de todas las hipotecas voluntarias, cuya eficacia se determina por la fecha de su inscripción. Las quejas por la ocultación de cargas sobre bienes también se dan aquí porque la publicidad de gravámenes estuvo restringida hasta la Ley de 23 de marzo de 1855, donde se establecen las hipotecas legales expresas y especiales imponiendo su inscripción"²⁷.

Del derecho histórico alemán, el dato más característico es la dispersión normativa de una multitud de derechos territoriales. No obstante, parece que presenta a lo largo de la época medieval un cierto grado de publicidad basado en el derecho consuetudinario, o lo que es igual, aplicaban normas jurídicas que no estaban escritas pero que se cumplían y con el paso de los años se hizo costumbre su cumplimiento; es decir, hacían uso de esa costumbre que se deduce de hechos que se han producido repetidamente en un territorio concreto como podía ser dar publicidad a ciertos actos relacionados con transmisiones o gravámenes de bienes. No obstante, el antecedente inmediato de ordenación registral como tal fue obra de Federico el Grande de Prusia (de 20 de diciembre de 1783 y código general de primero de junio de 1794), que organiza un sistema de registro de títulos de fincas, cuya inscripción afecta a todas las transmisiones o gravamen real de los inmuebles. Este sistema fue objeto de críticas generales. En 1872 y aprovechando los importantes trabajos catastrales del período 1861-1865, se promulga una nueva legislación hipotecaria en Alemania, que toma como criterio ordenador del registro la finca, instaura el sistema de folio real, el tracto sucesivo y el rango registral de los derechos por la fecha de su inscripción.

²⁷ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., *Derecho Inmobiliario*, o.c., p. 32.

En referencia a esta norma del derecho alemán sobre el registro de fincas y adentrándonos en el siglo XIX español, recogemos la puntualización de Álvarez Caperochipi acerca de la evolución que experimenta nuestra legislación respecto a los registros de la propiedad, los cuales pasan por un tipo de registro en el que se archiva una copia del contrato mediante un índice de personas para su localización por lo que no tendrían validez aquellos que no se encontraran allí recogidos, con algunas modificaciones hasta llegar a la transformación de los registros de títulos en registros de fincas, como en el caso alemán, que facilita información de todas las modificaciones que pudieran sufrir los bienes fuera del tipo que fueren²⁸.

Como nos relata el mencionado autor en su obra, “el fin mismo de la publicidad evoluciona a la organización de un registro de fincas; se pretende en esta nueva fase incorporar al registro, no tanto contratos, sino la realidad de la finca, en la que constan en el mismo folio todas las transmisiones voluntarias y forzosas y todos los gravámenes sustanciales; por lo que la publicidad significa expresar la identidad misma de la finca, tanto en su aspecto jurídico como físico, pues sólo así puede garantizarse plenamente la titularidad del transmitente y la configuración real de las fincas”²⁹.

III. ACERCA DEL CRÉDITO PRIVADO

Son las leyes y la aplicación de las mismas las que ofrecen confianza a los compromisos que se adquieren a la hora de hipotecar un bien. En base a esa idea, en las páginas que anteceden hemos comentado el entramado jurídico que concierne a las hipotecas y, en cierta manera, a la propiedad de inmuebles y a las diferentes causas que afectaban, de alguna forma, a la publicidad o clandestinidad de las transmisiones de dichos bienes además de las dificultadas para su implantación.

Exponemos aquí, en la manera de lo posible, los diferentes instrumentos de crédito que se dieron a lo largo del Antiguo Régimen y que justifican el establecimiento de uno u otro tipo de registro y de control de las transmisiones y las características jurídicas que han de cumplir los diferentes contratos de préstamos, partiendo de la base que la intención de estas actuaciones era paliar situaciones de escasez.

Aludimos a los censos analizados como el instrumento de crédito más usual en época moderna, pero no podemos obviar la importancia que como préstamo

²⁸ *Ibidem*, p. 46.

²⁹ *Ibidem*, pp. 22-23.

tuvieron las obligaciones. Ambos están considerados como préstamos pero con diferencias entre sí. Las obligaciones son un tipo de préstamos en las que el plazo para su devolución es más corto, tres años, dos, uno e incluso meses mientras que los censos podían ser temporales, por varias vidas o perpetuos, sin plazo de devolución. En cuanto a las rentas, los censos realizan los pagos casi en su totalidad en dinero mientras que las obligaciones, si bien predomina el pago en dinero, en muchas ocasiones utilizan también el pago conjunto en especies y moneda. Entre sus características tienen en común los censos y las obligaciones que ambos ponen algún bien al frente de los mismos, bienes que han de ser fructíferos, bienes raíces o inmuebles que se usan como garantía hipotecaria con la consiguiente descripción de dicho bien. Coinciden también en la notificación de las cargas que ya estuvieran soportando los bienes que se ponen como garantía y quiénes son los beneficiarios de dichas cargas. Los censos son los contratos de préstamos que con más frecuencia encontramos en la fuente examinada, como muestra de ello, sólo apuntar que de las 11.882 inscripciones de los libros de Contadurías de Hipotecas recogidas el 53,59 % son contratos de censos mientras que el 21,57% son obligaciones, el resto de títulos o sea el 24,84% lo forman arrendamientos, fianzas... que son de interés por cuanto ponen al frente del compromiso adquirido algún bien como aval de dicho acuerdo pero su fin no es obtener un crédito por lo que difiere de los contratos mencionados.

Tras el breve comentario sobre estos dos tipos de crédito nos centramos en los censos como procedimiento habitual de conseguir un préstamo, partiendo de las definiciones que de dicha acción aparece a lo largo del tiempo respecto a aspectos legales.

Según la aclaración sobre préstamo que se contempla en Las Partidas: “Emprestar es una manera de gracia que hacen los hombres entre sí prestando los unos a los otros lo suyo cuando lo necesiten; y nace muy gran provecho de ello, pues se ayuda un hombre de las cosas ajenas como de las suyas, y nace y crece entre los hombres a veces amor por esta razón. Y hay dos maneras de préstamo y la una es más natural que la otra; y esta es tal como cuando prestan los hombres unos a otros algunas de las cosas que están acostumbrados a contar o a pesar o a medir; y tal préstamo como este es llamado en latín *mutuum*, que quiere tanto decir en romance como cosa prestada que se hace suya de aquel a quien la prestan; y pasa el señorío de cada una de estas cosas sobredichas a aquel a quien es dada por préstamo y luego lo devuelve. Y la otra manera de préstamo es de cualquiera de las otras cosas que no son de tal naturaleza como estas, así como caballo u otra bestia, o libro y otras cosas semejantes; y a tal préstamo como este dicen en latín *commodatum*, que quiere tanto decir como cosa que presta un hombre a otro para usar y aprovecharse de ella, mas no para ganar el señorío de la cosa prestada”³⁰.

³⁰ *Las Siete Partidas de Alfonso X*, V, I: De los préstamos.

Traemos también la definición de préstamo que consideramos más actual que no es otra que la que recoge nuestro Código Civil: “Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo. El primero es esencialmente gratuito. El simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés...No se deberán intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado”³¹.

De los contratos de censos recogidos en la documentación consultada analizamos algunos rasgos que nos llevan a conocer en qué consistía el concepto de censo real; deducimos que se constituía en virtud de compra-venta. Podemos afirmar que la expresión “vendió en venta real” es algo que aparece en casi en todos los contratos de censos con los que hemos trabajado. Observamos en ellos cómo el dueño de una finca vende una renta que impone sobre ella, pero la severidad de las leyes contra la usura dio lugar al uso de esta expresión y a este tipo de “ventas”. No es sino la adaptación de un préstamo a interés a las normas que marcaba la Iglesia para evitar que pudiera verse afectado por la usura. En realidad era un préstamo hipotecario pero convertido en un contrato de compra-venta según el cual el censatario vende una renta (el censo) al censalista, quien compra dicha renta pagando una determinada cantidad (el principal)³².

Para acercarnos más a este tipo de crédito resaltamos la definición de censo que recogemos de J. Gil: “...puede entenderse por censo una pensión, una renta, una prestación de carácter periódico que no sea resultado de un arriendo.... puede también mirarse como el derecho de exigir la prestación y la obligación consiguiente de pagarla”³³...Las necesidades de la agricultura y del comercio exigían capitales que no resultaba fácil encontrar como préstamo simple y gratuito. Apelose, pues, al término medio del censo consignativo: se prestó a interés, pero privándose el prestamista de la facultad de exigir el reembolso del capital; y a este préstamo se le dio el nombre especioso y mentido de compra y venta, para no chocar con las preocupaciones y leyes prohibitivas: de todos modos la desventaja del acreedor o prestamista era evidente y parecía justificar el interés”³⁴.

Siguiendo con la definiciones que censos “Una clasificación muy generalizada en nuestras leyes, tratándose de los censos de que hablamos, es la de redimibles

³¹ Código Civil, IV, X, art. 1740-1755: “Del préstamo”.

³² RODRÍGUEZ DE DIEGO, J., L., 1982. “Hacia una Catalogación de un Importante Fondo Documental: los Censos”, en *Boletín de ANABAD*, XXXII, nº 3 (1982) 303.

³³ GIL, J., *De los Censos, según la legislación general de España*. Indicaciones por J. Gil, Santiago, Sección I, Capítulo I, 1880, p. 1.

³⁴ *Ibidem*, p. 47.

e irredimibles. Los irredimibles se llaman también perpetuos; los redimibles se denominan al quitar. Este es el tecnicismo de las leyes... cuando en el documento de constitución del censo no decía nada sobre redención, el censo se debería calificar de irredimible, porque una cosa es pactar la retroventa, y otra cosa es presumirla. Esto no quita que cuando el origen del censo sea ignorado, se presuma lo más útil al deudor y se crea, por lo mismo, que se ha constituido tal gravamen con la cláusula de que fuere redimible³⁵. Así comprobamos que es una obligación que contrae el que recibe el dinero por el gravamen que pesa sobre sus bienes y un beneficio por la renta que obtiene el que presta el capital. Ambos conceptos irán unidos mientras dure la relación censalista-censatario.

Otro rasgo de los censos y en este punto según la duración de los mismos y en especial en la definición del concepto de censo consignativo redimible, lo recogemos de la publicación de la Bula de Martín V en 1420 por la que conocemos cómo se llega a esa distinción. De ella resaltamos algunos derechos que afectan de manera positiva al censatario, en concreto el art. 3º: Que el vendedor o censatario tuviera la facultad de redimir el censo en todo o en parte y cuando quisiese, devolviendo la misma suma de dinero que recibió del comprador o censalista; y el art.4º: Que el vendedor no pudiera ser obligado por el comprador a redimir el censo contra su voluntad, aun cuando se vendiesen o destruyesen los bienes obligados³⁶.

No queremos dejar de mencionar la definición de censo del teólogo-jurista Domingo de Soto acerca de los censos consignativos nos dice: “Censo, en opinión de Soto, es el derecho de percibir una pensión en dinero, en frutos *vel re aliqua vtili*. Este censo puede constituirse de dos maneras: reservativamente, cuando una persona da a otra una cosa suya, reservándose el derecho de percibir cada año *partem quampiam*; o consignativamente, cuando una persona, reteniendo sus bienes y el uso de los mismos, consignaba a otra una pensión determinada, que se obliga a pagar cada mes o cada año³⁷”.

Son varias las aclaraciones que aparecen sobre los censos, si bien no difieren mucho unas de otras, pero entendemos que cada una aporta algún concepto a tener en cuenta, por lo que citamos también la que formula B. Escandell, según el cual la "relación contractual derivada de la entrega de un numerario a quien dispone del respaldo garante de unas propiedades y el cual se obliga a pagar, a cambio del uso de la cantidad recibida, un censo o canon anual; en el

³⁵ *Ibidem*, p. 52.

³⁶ BALLESTER MARTÍNEZ, A., “Los censos: concepto y naturaleza”, en *Espacio, Tiempo y Forma* (UNED), Serie IV, Historia Moderna, 18-19 (2005-2006) 35-50, Tortosa, p. 38.

³⁷ FIESTAS LOZA, A., “La doctrina de Domingo de Soto sobre el censo consignativo”, en *Anuario de Historia del Derecho Español* (Madrid), (1984) 640.

caso de censos redimibles, este pago anual dura, claro está, en tanto no se redima o devuelva el principal redimido, facultad de redención reservada al deudor y cuyo ejercicio es la esencia misma del censo al quitar"³⁸.

Similar interpretación de censo hace A. Ballester Martínez "El censo es un contrato por el que una persona adquiere el derecho a percibir una pensión anual por la entrega que hace a otra de una prestación fundamental a perpetuidad o por un período muy largo de tiempo, quedando el pago de la pensión asegurado por la vinculación de unos bienes inmuebles o raíces del prestamista"³⁹. Para J. L. Pereira Iglesias, el censo es un derecho real porque el pago de la pensión grava una finca sobre la que recae el peso del censo⁴⁰.

Proceso que queda estructurado en un contrato de préstamo que se lleva a cabo siempre ante un escribano quien, en el momento de constituir la escritura, deja constancia de la fecha de dicho acuerdo, fecha que podía corresponder al mismo día que se realiza la inscripción o bien podía reflejar otra anterior cumpliendo así la normativa aprobada en 1774⁴¹. Además de otros elementos imprescindibles como son los personales, siempre encontraremos un deudor y un prestamista, un capital y réditos, un bien hipotecado como aval para asegurar el cumplimiento del contrato y mención al lugar de ubicación de los mismos así como la firma del escribano para dar fe del acto.

Por consiguiente, reiterando la información y basándonos en el tiempo de su duración podían ser: temporales o vitalicios (si eran por un tiempo cierto, por una o varias vidas), perpetuos (si no se podían redimir) y los redimibles o al quitar (solían llevar fecha de redención), estos últimos son con los que hemos trabajado mayoritariamente. Dependiendo del tipo de contrato, encontramos censos enfiteúticos (que recaen sobre la transmisión del dominio útil de una propiedad), reservativos (si ese dominio es con reserva de la pensión) o consignativos (cuando el capital prestado recae sobre la propiedad hipotecada)⁴², éstos los más usuales, además eran enajenables y redimibles a voluntad del prestatario, no del prestamista. Censos en los que el censatario asigna una cosa raíz suya como pago de una renta que se impone por dinero o por un acto de liberalidad, lo que le confiere un carácter no personal al recaer la obligación sobre los bienes puestos como

³⁸ ATIENZA LÓPEZ, A., "El préstamo en la sociedad tardofeudal: las rentas censales del clero regular zaragozano en el siglo XVIII", en *Revista Zurita* (Zaragoza), 55 (1987) 68.

³⁹ BALLESTER MARTÍNEZ, A., 2005-2006, p. 39.

⁴⁰ PEREIRA IGLESIAS, J. L., *El Préstamo Hipotecario en el Antiguo Régimen. Los censos al quitar*. Universidad de Cádiz, 1995, p. 66.

⁴¹ RIVAS PALÁ, M., *Los Libros de Registros*, o.c., p. 65.

⁴² VARIOS, "La actividad financiera del Monasterio de Silos en el siglo XVIII a la luz de sus libros de cuentas", en *De Computis. Revista Española de Historia de la Contabilidad* (La Rioja), nº 1 (2004) 104.

garantía y no sobre las personas, no tenían validez los acuerdos entre personas si no estaban avalados con un bien.

Respecto a la devolución o pagos del préstamos, diremos que una persona contraía la obligación de pagar a otra una cierta cantidad de dinero anual estipulada según el interés que le aplicaran en ese momento, éste llegó a ser de 7,14%, 5% ó 3%, según los siglos, e incluso aparecen alguno con 10%. A modo de puntualización diremos que según recoge el Fuero Real durante el reinado de Alfonso X “El Sabio” en el siglo XIII los intereses fueron abusivos llegando en algunos momentos a ser la tasa de interés legal establecida hasta del 33% del capital que se había prestado “no sea osado de dar más caro de tres maravedíes por quatro del monto total del principal todo el año” y si el prestamista no respeta la tasa legal “tórnelo doblado a aquel que lo tomó”⁴³.

En este tipo de contratos se reconoce el capital correspondiente, gravando o hipotecando uno o varios bienes muebles o inmuebles para su seguridad. La deuda quedaba saldada cuando se “quitaba” el principal prestado. López Martínez lo define como la renta de carácter periódico que se paga a cambio de un bien de carácter fructífero recibido⁴⁴.

Para conocer cómo se entiende en la actualidad el significado de censo y censo consignativo traemos lo que determina el Código Civil, en su art. 1.604 dice: “Se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes”; recogemos también la definición que recoge su art. 1.606: “es consignativo el censo, cuando el censatario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravamen del canon o pensión que se obliga a pagar al censalista por el capital que de éste recibe en dinero”⁴⁵. Importante porque nos lleva a entender que en el fondo, y como idea principal en estos préstamos, existe un cierto paralelismo entre ambos periodos. Se repite la acción de recibir cierta cantidad de dinero en metálico con un interés para lo que se exige un aval. No ha cambiado mucho con el paso de los años.

⁴³ GARCÍA DÍAZ, J., “El fenómeno del mercado en la obra legislativa de Alfonso X”, en *HID* (Universidad de Sevilla), 38 (2011) 111-140, p. 118.

⁴⁴ LÓPEZ MARTÍNEZ, A. L., “La Iglesia y los censos. Estudio de los títulos de propiedad de los censos del monasterio Regina Coeli de Sanlúcar de Barrameda”, en *Hesperides. IV Congreso de Profesores – Investigadores*. Baeza 1985, p. 67.

⁴⁵ *Código Civil*, Libro IV, Título VII, cap. I art. 1604-1606. “De los Censos”, Edición preparada por José Carlos Erdozain López, Editorial Tecnos, Madrid 2008, p. 453.

IV. CONCLUSIÓN

A modo de conclusión diremos que el tratamiento normativo analizado muestra los problemas que ocasionó el endeudamiento a lo largo del Antiguo Régimen, así como la escasa aceptación de las medidas que se iban adoptando para evitar posibles fraudes a la hora de realizar un contrato de préstamo, destacando la falta de publicidad sobre las hipotecas que pesan sobre las propiedades y la clandestinidad que existía en dichos contratos.

Son varios los intentos por implantar un ordenamiento jurídico que obligara a publicitar las transacciones que implicaban poner un bien como garantía de las mismas, disposiciones normativas que irían encaminadas a proteger a los posibles compradores de bienes de los perjuicios que pudieran sufrir por las cargas que estos estuvieran soportando. No sería hasta dos siglos después de las primeras quejas, 1768, cuando se implantaría un nuevo orden jurídico que empezaría a dar sus frutos, el Estado respondería de manera firme a dichas reclamaciones estableciendo registros públicos donde se recogían todas aquellas transacciones que pesaban sobre las propiedades inmobiliarias.

Hoy en día es un contrato en desuso pero con cierta similitud con los que en nuestra época se contratan con la salvedad que el tiempo está bien puntualizado, mientras que era algo más incierto para el período de estudio pero, en ambos modelos, se le aplica un interés y recae sobre una propiedad.

Gracias a esas disposiciones disponemos de una documentación imprescindible para conocer en profundidad el desarrollo del crédito privado a lo largo de la época moderna.

V. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J., A., *Derecho inmobiliario registral*, 3ª ed., Pamplona 2010.
- APARICIO CARRILLO, M. D., y SÁNCHEZ ESTRELLA, P., “Inventario de las Contadurías de Hipotecas del Archivo Histórico Provincial de Sevilla”, en *Revista TRIA* nº. 12 (2005) 45-53
- ATIENZA LÓPEZ, A., “El préstamo en la sociedad tardo feudal: las rentas censales del clero regular zaragozano”, en *Revista Zurita*, (Zaragoza), 55 (1987) 67-103.
- ATIENZA LÓPEZ, A., “Transformaciones en el sistema de crédito y crisis de las economías monásticas en Aragón a fines del Antiguo Régimen”, en *Revista de Historia Económica* (Zaragoza), Año IX, nº 3 (1991) 499-511.

- BALLESTER MARTÍNEZ, A., “Los censos: concepto y naturaleza”, en *Espacio, Tiempo y Forma*, Serie IV, Historia Moderna (UNED), t. 18-19 (2005-2006), Tortosa, pp. 35-50.
- CABELLO Y DE LA SOTA, P., “Evolución del sistema registral español. (De 1339 a 1961)”, en *Anales de la Universidad de Murcia*, (1961) 251-270.
- CÓDIGO CIVIL, Edición preparada por José Carlos Erdozain López, Editorial Tecnos, Madrid 2008.
- CORBELLA, A., *Historia Jurídica de las diferentes especies de Censos*, Madrid 1982.
- CREMADES GRIÑÁN, M^a C., “La Real Pragmática de 1768 como base del impuesto de hipotecas de 1829”, en *Actas del Congreso Internacional sobre “Carlos III y la Ilustración”*. Vol. I, El Rey y la Monarquía, Madrid 1989, pp. 529-536.
- DÍAZ LÓPEZ, J.P., “Transformaciones institucionales del mercado de capitales en un medio agrícola Mediterráneo: Almería (1769-1853)”, en *Chronica Nova*, 28 (2001) 129-157.
- FIESTAS LOZA, A., “La doctrina de domingo de Soto sobre el censo consignativo”, en *Anuario de Historia del Derecho Español* (1984) 639-653.
- GARCÍA DÍAZ, J., “El fenómeno del mercado en la obra legislativa de Alfonso X”, en *HID* (Universidad de Sevilla), 38 (2011) 111-140.
- GIL, J., *De los Censos, según la legislación general de España*. Indicaciones por J. Gil, Santiago 1880.
- LÓPEZ MARTÍNEZ, A. L., “La Iglesia y los Censos. Estudio de los títulos de Propiedad de los Censos del Monasterio Regina Coeli de Sanlúcar de Barrameda”, en *IV Congreso de Profesores-Investigadores*, Baeza 1985, pp. 67-81.
- MATÉ, L.; PRIETO, M^a. B., y TUA, J., “La actividad financiera del Monasterio de Silos en el siglo XVIII a la luz de sus libros de cuentas”, en *De Computis. Revista Española de Historia de la Contabilidad* (La Rioja), N^o. 1 (2004) 97-141.
- PEREIRA IGLESIAS, J. L., *El Préstamo Hipotecario en el Antiguo Régimen. Los censos al quitar*. Universidad de Cádiz, 1995.

- PEREIRA IGLESIAS, J.L., “Formalización y constitución del censo consignativo con garantía real en los siglos modernos”, en *Trocadero*, nº. 8-9 (1996-1997) 175-198.
- PORRAS ARBOLEDAS, P.A., “La documentación del derecho de propiedad y el delito de estelionato (Castilla, siglos XV-XVIII)”, en *Cuadernos de Historia del Derecho*, vol. extraordinario (2004) 249-278.
- RIVAS PALÁ, M., “Los libros de Registro de las antiguas Contadurías de Hipotecas”, en *Boletín de Anabad*, Año XXVIII, núm. 1 (1978) 57-83.
- RIVAS PALÁ, M., “Fondos de Registro de la Propiedad en los Archivos Históricos Provinciales”, en *Boletín de Anabad*, XXXII (1982) 71-76. Orden del Ministerio de Justicia de 14-XII-1957.
- ROBLES VELASCO, L. M., “La pluralidad hipotecaria y el principio de prioridad: *prior tempore potior iure*”. Un estudio de la pluralidad hipotecaria a través de las fuentes, desde el derecho griego antiguo al derecho romano justiniano. Tesis doctoral UNED Madrid, 2001.
- ROBLES VELASCO, L., M., “El comercio marítimo y su influencia en las formas de garantía”, en *Revista Novos Estudos Jurídicos*, Vol. XI, n. 2 (2006) 375-384.
- RODRÍGUEZ DE DIEGO, J., L., “Hacia una Catalogación de un Importante Fondo Documental: los Censos”, en *Boletín de ANABAD*, XXXII, nº 3 (1982) 293-306.
- SÁNCHEZ DOMINGO, R., “El Fuero de Verviesca versus Fuero Real: orígenes e innovaciones procesales”, en *Cuadernos de Historia del Derecho* (Universidad Complutense de Madrid), nº 3 (1996) 191-206.
- SÁNCHEZ GONZÁLEZ, R., “El crédito rural: los censos (estudio del préstamo censal en la comarca toledana de la Sagra en el Setecientos)”, en *Revista de Historia Económica* (Toledo), Año IX, Nº 2 (1991) 285-313.
- SERNA VALLEJO, M., *La Publicidad Inmobiliaria en el Derecho Hipotecario Español*. Tesis doctoral de la Universidad de Cantabria, Santander 1995.
- VICIANO, P., “Endeudarse para consumir e invertir. La función económica de las obligaciones en una villa rural valenciana (Castellón de la Plana en 1499)”, en *Historia Agraria*, 61 (2013) 13-44.

