

# El registro de la propiedad: una fuente para la historia de la construcción. La arquitectura contemporánea en Bilbao como estudio de caso

Francisco Javier Muñoz Fernández

El análisis de una construcción arquitectónica determinada proporciona gran cantidad de información sobre técnicas, materiales, tecnología, procesos constructivos, etc. Sin embargo, es necesario completar esta información con otros datos documentales que ayuden a tener una visión más amplia de la historia de la construcción. Para ello son indispensables los archivos que, en ocasiones, no conservan documentación alguna sobre diferentes edificaciones. En otros casos, los inmuebles han desaparecido o han sido alterados de manera significativa, por lo que desconocemos mucha información sobre ellos que tampoco se conserva en ningún archivo. Esta laguna de información se puede completar acudiendo a los registros de la propiedad. En España los registros se crearon a partir de 1861, y en la mayoría de los casos se han conservado de manera adecuada.

En los registros de la propiedad, además de inscribirse la propiedad de los inmuebles en una fecha aproximada a la finalización de la construcción, también es habitual que la primera anotación de la edificación se acompañe de una declaración de obra nueva, especialmente cuando se trata de viviendas. En ella se suele especificar el propietario, el constructor e incluso el arquitecto, así como el tipo de estructura, materiales y hasta los acabados utilizados. Por todo ello, los registros de la propiedad se convierten, junto con otras fuentes, en un instrumento relevante en la historia de la construcción.

En este artículo se presenta el registro de la propiedad de Bilbao como estudio de caso, donde se han

analizado diferentes inmuebles, la mayoría de ellos viviendas erigidas entre los años veinte, treinta y cuarenta. Con todo ello se ha querido subrayar la utilidad y riqueza del registro de la propiedad como una fuente indispensable para la historia de la construcción en España a partir del siglo XIX<sup>1</sup>.

El registro de la propiedad se creó para fijar la titularidad y proteger los bienes inmuebles. Existen antecedentes históricos del registro de la propiedad desde el antiguo Egipto, pero en el siglo XIX los diferentes mecanismos de seguridad de la propiedad quedaron obsoletos, y dieron paso a un nuevo sistema, también en España, que es el que conocemos en la actualidad. Inicialmente, el Real Decreto del Ministerio de Hacienda de 31 de diciembre de 1829, reformado por otro de 1845, estableció la obligación de registrar las «transmisiones inmobiliarias en general» (Rivas Palá 1982, 71). Aunque no fue hasta la promulgación de la Ley Hipotecaria de 1861, cuando se configuró el registro de la propiedad<sup>2</sup>. El resultado fue la creación, de manera paulatina, de registros de la propiedad por todo el Estado, donde se siguen custodiando los libros de registro de la propiedad inmobiliaria.

Cada finca, que es el modo de organización del registro, constituye un folio registral en el que se anota el historial jurídico del inmueble. En cada uno de ellos se puede inscribir y anotar diferentes cuestiones relacionadas con la propiedad y los derechos de los bienes inmuebles. Existen diferentes tipos de inscripciones o asientos<sup>3</sup>. Entre todos ellos

destaca el asiento de inscripción que se realiza para inscribir los títulos de declaración o transmisión de inmuebles<sup>4</sup>.

La inscripción en el registro era voluntaria, a excepción de las hipotecas cuya inscripción era obligatoria. En consecuencia es posible que, con determinados edificios, no encontremos información alguna. Aunque se trata de un hecho más habitual en pequeños núcleos de población, y no tanto en ciudades como Bilbao.

En el registro de la propiedad se puede consultar información relativa a un inmueble determinado, previo abono de las tasas correspondientes. Sin embargo, la consulta del registro, a diferencia de otras fuentes documentales, no está abierta al público y requiere de la autorización de los registradores. Para poder desarrollar el presente trabajo hemos contado con la amabilidad de los registradores de la propiedad de Bilbao: Carlos Bajugera, Iván Fernández y Manuel Garaizabal, a quienes les quiero mostrar mi más sincero agradecimiento, al igual que al resto de trabajadoras y trabajadores del registro.

La información registral de un inmueble, en los casos consultados, se suele inscribir a partir de una escritura pública otorgada ante notario. La primera anotación del edificio se suele acompañar de una anotación de obra nueva que, como ya hemos adelantado, puede ofrecer el mayor número de datos de interés para la historia de la construcción. Sin embargo, esta información no es homogénea y varía de cada tipo de construcción. Generalmente, los edificios de un coste más elevado suelen contar con anotaciones más detalladas, mientras que las construcciones de menor presupuesto son las que menos información proporcionan.

En cualquier caso, la información del registro siempre recoge datos sobre la fecha de inscripción, que puede ser orientativa para concretar la posible construcción del inmueble, su propiedad y el coste de la construcción. Como ya hemos adelantado, el registro era voluntario, por lo que la inscripción no siempre fue inmediata a la finalización de las obras de construcción, y en algunos casos fue posterior. Los ejemplos más característicos de los retrasos en las inscripciones, incluso de varios años, los encontramos en obras erigidas entorno y durante la Guerra Civil<sup>5</sup>. En consecuencia, la fecha de inscripción habrá de entenderse como una aproximación a la terminación de las obras, que puede resultar de gran utili-

dad en aquellos casos en los que no se ha conservado otro tipo de documentación sobre los inmuebles.

Los primeros ejemplos de arquitectura racionalista en Bilbao se concretaron en diferentes casas de vecindad erigidas en 1931 de la mano de profesionales ya consolidados como Tomás Bilbao, Pedro Guimón y Manuel María de Smith, a quienes se sumaron otras propuestas en años posteriores de la mano de Emiliano Amann, Antonio de Araluce, Manuel Ignacio Galíndez, Hilario Imaz, Pedro de Ispizua, José María Sainz Aguirre y otros arquitectos.

Un ejemplo temprano de este tipo de arquitectura es el inmueble de la calle Diputación 12, esquina con Rodríguez Arias (figura 1), su expediente de construcción no se conserva, pero fue inscrito en el registro en agosto de 1931 a nombre del conocido constructor de la ciudad Patricio Bilbao, padre del arquitecto Tomás Bilbao que colaboró con su progenitor en numerosas ocasiones (Del Cueto Ruiz-Funes 2014, 87–98; Juaristi y Pino 2011)<sup>6</sup>.



Figura 1  
Tomás Bilbao, c.1931. Casa de vecindad en la calle Diputación 12, esquina con Rodríguez Arias.

Otro edificio destacado en la arquitectura racionalista de los años treinta es la casa de vecindad y oficinas que Domingo Hormaeche encargó a Manuel Ignacio Galíndez en la confluencia de las calles de Alameda de Urquijo 9, y Padre Lojendio (Susperregui 2000, 26–31) (figura 2). El inmueble está ubicado en el centro de la capital vizcaína, junto a la Iglesia jesuita del Sagrado Corazón de Jesús proyectada por el arquitecto José María Bastera en 1891. Galíndez en su propuesta tuvo en cuenta el uso de los materiales y el cromatismo del edificio anexo, y también lo respetó al dejar un espacio libre entre ambas edificaciones que permitiesen ver los arbotantes del centro religioso, lo que le permitió conferir cierta monumentalidad a su proyecto que acrecentó con el uso de un chaflán curvo, muy habitual en la arquitectura racionalista de la capital inspirada en las propuestas del arquitecto alemán Erich Mendelsohn. En este caso la información registral nos indica que la venta del solar se inscribió en enero de 1932 (RPB.

Libro 190, folio 125v, finca 5270), por lo que es posible que la compra, al igual que la propuesta de Galíndez, se realizase con anterioridad, hacia finales de 1931. El inmueble se inscribió en marzo de 1933, que consideramos una fecha muy próxima a la terminación de las obras; ya que la época de los treinta se caracterizó por una fuerte crisis de la construcción en la que durante los primeros años de la década el retraso fue habitual en las ejecuciones. De hecho, el inmueble se terminó en el plazo de un año y varios meses, cuando la finalización de edificios de similares características se podía dilatar más tiempo, como fue habitual durante los años cuarenta.

La casa de vecindad en la calle Buenos Aires 3 (figura 3), gracias al registro de la propiedad, sabemos que se erigió entre 1943 y 1946 aproximadamente, aunque la estética racionalista del edificio nos podría



Figura 2  
Manuel I. Galíndez. c.1931–3. Casa de vecindad en la calle Alameda de Urquijo 9, esquina Padre Lojendio.



Figura 3  
Raimundo Beraza. c.1943–6. Casa de vecindad en la calle Buenos Aires, 3.

remitir a una construcción de la década anterior. El registro nos informa igualmente que sus propietarios, los hermanos Coral y Libano, encargaron al arquitecto Raimundo Beraza ampliar un inmueble de cuatro plantas de finales del siglo XIX a otro de mayor altura con una fachada totalmente nueva (RPB. Libro 77, folio 32, finca 2.624).

Otro dato que nos proporciona el registro de la propiedad es el coste de la construcción y la propiedad del inmueble. El solar de la calle Diputación de 346,86 dcm<sup>2</sup> fue adquirido por Patricio Bilbao a Alfredo Echevarría, sobre el que se construyó un edificio valorado en 440.000 pesetas. Por otra parte, la finca de la Alameda de Urquijo de 807,15 dcm<sup>2</sup> fue vendida al contratista Domingo Hormaeche por un precio de 375.000 pesetas, y una vez construida fue inscrito por un valor de 1.350.000 pesetas. En consecuencia, el registro se presenta como una importante fuente para concretar el precio del suelo y los costes de la construcción en diferentes épocas y espacios urbanos.

El registro también nos puede indicar la profesión de su propietario. En ocasiones se repite el trabajo de contratista de obras, tal es el caso de Domingo Hormaeche, o el ya citado Patricio Bilbao. En la capital vizcaína fueron igualmente activos los contratistas: Enrique Panera y Roque Manterola que encargaron varios proyectos a Pedro Guimón, Benjamín de la Vía que colaboró con el arquitecto Pedro de Ispizua, o Dionisio Legorburu que trabajó con su yerno el arquitecto Hilario Imaz. Por lo que el registro puede resultar de ayuda para establecer relaciones entre propietarios y diferentes profesionales de la construcción.

En determinados casos el propietario no siempre se corresponde con el promotor que gestiona los trámites ante el consistorio municipal, que habitualmente se suele asociar con el dueño. De hecho puede suceder que el promotor sea el constructor, la sociedad inmobiliaria, el arquitecto, un representante del propietario, o un familiar de este, sin que los archivos habituales lleguen a constatar de manera fehaciente la propiedad final del inmueble.

No obstante, hemos de tener en cuenta que el incipiente desarrollo de la propiedad horizontal a partir de mediados de los años veinte en Bilbao y otras ciudades, que se fue acrecentando en años posteriores, especialmente tras la Guerra Civil, propició un cambio de la propiedad de una o pocas personas a tantas

propiedades como viviendas existían en un inmueble. De hecho el estudio del registro de la propiedad permite constatar este cambio en el modo de habitar la vivienda, que fue parejo al desarrollo de sociedades inmobiliarias como principales promotoras de la construcción de alojamientos, que protagonizaron igualmente un cambio trascendental en la construcción de la ciudad.

En el caso de Bilbao hemos podido constatar que la compraventa de pisos estuvo presente a partir de 1921 y 1922. En años siguientes, en 1924 y 1925, el condominio de casas por pisos se extendió, llegando incluso a tener cierta notoriedad, de tal manera que a partir de 1926 se empezaron a recoger los datos de la propiedad horizontal hasta entonces ignorados (Muñoz Fernández 2011, 488). En la mayoría de los casos los compradores eran clases medias, familias de trabajadores especializados, o con un sueldo que permitiese afrontar la compra de la vivienda en la que, en la mayoría de los casos, habían estado residiendo hasta entonces.

En aquellos años todavía seguían siendo mayoritarias las promociones impulsadas por constructores o particulares. Pero la nueva situación de crisis y de comienzo de la propiedad horizontal, propició que algunas empresas inmobiliarias empezaran a estar presentes en la construcción de la ciudad, que durante los años de posguerra, fueron cada vez más habituales hasta que se generalizaron en la promoción y construcción de alojamientos. Así sucedió, por ejemplo, con la compañía «Bilbaína de Edificación S.A.» cuya presencia se repite en varios inmuebles consultados en el registro. La información registral nos indica igualmente que la sociedad fue fundada por Amadeo Deprit Lasa en 1940, con la que habitualmente colaboró el arquitecto José María Sainz Aguirre. Durante estos años se crearon otras sociedades de construcción como: «Inmobiliaria Indauchu», «S.A. Inmobiliaria Previsa», «Construcciones E. Macazaga» del constructor Esteban Macazaga, «Inmobiliaria Begoñesa» del ya mencionado constructor Enrique Panera y muchas otras (Muñoz Fernández 2011, 733).

El registro de la propiedad puede ofrecer diferente información sobre la construcción de los edificios. Excepcionalmente pueden encontrarse referencias al tipo de suelo en el que se erigió el inmueble. Así sucede con la casa de vecindad de la calle Elcano 14 que el contratista Benjamín de la Vía encargó a Pe-

dro de Ispizua y se registró en junio de 1947: «El terreno del emplazamiento de esta nueva obra de es de construcción arcillosa, de buena resistencia» (RPB. Libro 212, folio 135, finca 3495).

La información de registro más habitual hace referencia al tipo de distribución de los inmuebles. En consecuencia, en caso de que no se conserven los planos originales del proyecto, podemos conocer el planteamiento originario que ha podido ser alterado con el paso del tiempo. Sobre la casa de vecindad de Alameda de Recalde 48 encargada por Patricio Bilbao a Manuel María de Smith, y erigida entre 1931 y 1932, por lo que se presenta como uno de los primeros ejemplos de arquitectura racionalista de la ciudad (Palza 1988, 341), podemos leer:

Toda la estructura es de hormigón armado. Consta de un sótano o almacén con acceso por la planta baja, otro sótano en el que se hallan instaladas las carboneras de los pisos y la maquinaria del ascensor, la planta baja con una lonja a la derecha, otra destinada a vivienda de portería con dos dormitorios, cocina, trastero y un retrete, y otra lonja izquierda que da acceso al sótano. Consta de siete pisos con dos viviendas. Las viviendas primera a sexta (...), tienen hall, cinco dormitorios, comedor, sala, cuarto de baño, dos retretes, cocina, office y despensa. Y las de séptimo, cuatro dormitorios, un retrete, cocina y despensa (RPB. Libro 248, folio 13, finca 6909).

En las distribuciones se puede constatar el tipo de estancias que era habitual en cada época y en cada residencia. De hecho el salón solo era habitual en residencias acomodadas, mientras que el comedor era la pieza más destacada en el resto de las viviendas. Aunque en otros alojamientos más modestos y de menor superficie se prescindía de él. La casa de vecindad de Licenciado Poza 65 propiedad de las hermanas Urriz que Antonio de Araluce erigió entre 1935 y 1938:

Consta de planta baja y siete pisos, la planta baja destinada a lonjas y los pisos divididos cada uno de ellos en dos viviendas independientes, la mano derecha consta de vestíbulo de entrada, comedor, tres dormitorios, cuarto de baño, y cocina hasta el sexto, y el séptimo consta de de vestíbulo, 3 dormitorios, W.C., y cocina (RPB. Libro 267, folio 185, finca 758).

Y el inmueble de la calle Pérez Galdós 32 erigido por Pedro de Ispizua a instancias de Francisco Aguiriano entre 1935 y 1936 se distribuye en: «los cinco

primeros pisos: tres dormitorios, cocina, water-closet y pasillo y las viviendas del piso sexto dos dormitorios, cocina y water-closet las exteriores, y de tres dormitorios, cocina y water-closet las interiores» (RPB. Libro 263, folio 238, finca 7410). Como hemos podido comprobar, también son habituales a las diferenciaciones entre el retrete o w.c., un espacio mínimo con un equipamiento básico, y el cuarto de baño, un espacio más amplio para la higiene.

Uno de los elementos constructivos que se repite de manera habitual es el tipo de cimentación y estructura utilizada. El uso de hormigón armado se suele subrayar, lo que nos indica que se trataba de un elemento de calidad, seguramente frente a construcciones de madera con mayor peligro de incendio. Era además un material totalmente consolidado en la construcción de la ciudad en la década de los treinta. Aunque en determinados casos, y dependiendo del tipo de construcción y la época, la cubierta y, en menor medida, la caja de escalera, todavía podían ser de madera. En los años veinte y en los primeros años de la década de los treinta, es posible encontrar estructuras de madera en cubiertas y cajas de escaleras, que son menos habituales en los años cuarenta. En la vivienda de Alameda de Recalde 32, esquina con la calle Colón de Larreátegui propiedad de Vicente Senosiain que fue erigida por Tomás Bilbao entre 1929 y 1931 (figura 4):

A excepción de la cubierta que es de madera, la estructura del edificio lo mismo exterior –es decir fachadas– que interiormente, crujías y patios, es de hormigón armado tanto en soportes como en tableros de pisos, sobre cimentación asimismo de hormigón armado, los muros que constituyen las medianerías y patios así como los de la caja de escalera son de hormigón en masa y con armaduras en los puntos convenientes. En las fachadas y el patio central el muro de relleno o elemento pasivo está hecho de ladrillo, en la fachada el muro se forma con asta y media de este último material, los muros del patio central son de asta entera de ladrillo grueso. La distribución interior está hecha en base de tabique sencillo o dobles (...). La escalera [es] de madera de roble con todos los elementos como pilastras, puertas de ingreso de ascensor etc. talladas ricamente (RPB. Libro 235, folio 1, finca 6516).

La cubierta de madera también estuvo presente en otra vivienda más modesta de la calle Aretxabaleta 2, encargada por Roque Manterola a Pedro Guimón que fue erigida entre 1934 y 1935 para su posterior venta



Figura 4  
Tomás Bilbao. 1929–31. Casa de vecindad en la calle Alameda de Recalde 32, esquina Colón de Larreátegui.

por pisos: «La construcción aun a falta de detalles, es en los cimientos, paredes medianiles, postes, y vuelos de hormigón y la cubierta de armazón de madera y teja» (RPB. Libro 259, folio 42, finca 7271). En otra propuesta de Guimón en Colón de Larreátegui 48 y 50 erigida entre 1935 y 1939:

Su construcción consiste en cimentación de hormigón, también de hormigón todo el levante, postes, planta de los pisos, caja de escalera, y armadura del tejado, las divisiones interiores de ladrillo, entablación, puertas y ventanas de madera, baldosa en cocinas, baños y retretes. Cubierta de teja plana (RPB. Libro 263, folio 229, finca 7406).

Como hemos podido observar las referencias al tipo cerramientos y divisiones, que solían ser de ladrillo, también son habituales. Tal es el caso el inmueble de Doctor Areilza 22 y 24 también de Guimón (1945–6): «La construcción es de hormigón armado en entramados, pisos, escalera y caja para el ascensor. Alzado de asta y media de ladrillo hasta el

primer piso, el resto de asta entera» (RPB. Libro 260, folio 230, finca 7311). En otros casos se detalla la presencia de cámaras de aire en los tabiques exteriores, especialmente en inmuebles erigidos a partir de la década de los cuarenta. Sirva de ejemplo la promoción en María Díaz de Haro 59, Autonomía 64, 66 y 68 que fue encargada por «Bilbaina de Edificación» a José María Sainz Aguirre y se construyó entre 1942 y 1944:

Estructura de la casa es de hormigón armado, muros de hormigón en masa con armaduras en los puntos convenientes, en la fachada se forma el muro con asta entera de tabique grueso formando una cámara de aire, así como en los laterales (RPB. Libro 275, folio 117, finca 8007).

En ocasiones podemos encontrar referencias de detalles constructivos utilizados en las fachadas como revoques, cubriciones, balcones, miradores y otros elementos. La anotación del inmueble de Doctor Areilza 46 y 48 (figura 5), propiedad de Félix



Figura 5  
Pedro Guimón. 1931–2. Casa de vecindad en la calle Doctor Areilza 46 y 48.

Ugarte y Agapita Zabala construido por Guimón entre 1931 y 1932 nos indica:

Toda la estructura, levante y suelos son de hormigón armado, las dos fachadas, la delantera y la zaguera son de ladrillo fino y ordinario revocado, según lo exige la composición decorativa. La fachada principal lleva miradores de fábrica y además balcones con antepechos alternados de piedra artificial o de hierro forjado componiendo la decoración. La fachada posterior lleva balcones corridos con antepechos modernos de ladrillo y tubos (RPB. Libro 257, folio 8, finca 7208).

De igual forma, la información registral del inmueble ya mencionado de Alameda de Urquijo 9 nos informa que:

La construcción de la casa en sus cimientos, armazón, cubierta y cielos rasos es de hormigón armado, las paredes exteriores hasta el primer piso de granito pulimentado y el resto de alzado de ladrillo de Valladolid y piedra artificial. La escalera principal es de mármol y la de servicio de mármol artificial.

El ladrillo rojo de Valladolid fue un material muy habitual en determinadas fachadas de los edificios de la capital. En algunos proyectos, en aquellos con mayor presupuesto, el ladrillo podía ocupar toda la fachada exterior, aunque era más habitual que su uso, en base a paños de reducido tamaño, se alternara con zonas enjalbegadas. En la mayoría de inmuebles fue habitual que las fachadas se recubrieran con estucos de cemento. Asimismo la piedra chapeada, de mármol o artificial, podía recubrir la planta baja y el primer piso de los inmuebles y, de manera excepcional, toda la fachada. Así sucede con el antiguo edificio de Seguros Aurora ubicado en la Plaza Moyúa 4 proyectado por Manuel I. Galíndez y erigido entre 1935–9 (Susperregui 2000, 54–59) (figura 6): «estando revestidas las fachadas de granito hasta el piso segundo, y todo el resto de piedra Escobedo» (RPB. Libro 270, folio 62, finca 7706). Por otra parte, la fachada del inmueble ya citado de calle Diputación 6, esquina Rodríguez Arias: «es chapeada de piedra en planta baja y primer piso y el resto de ladrillo». Mientras que las fachadas de la casa de vecindad de Alameda de Recalde 31:

(...) llevan un zócalo chapeado de mármol gris de Deva, del mismo material son las columnas, entablamento y balcón que constituyen la portada de ingreso a la casa. Exceptuando esta parte de mármol gris de Deva, todo el



Figura 6  
Manuel I. Galíndez. 1935–9. Edificio de la compañía Seguros Aurora en la Plaza Moyúa 4.

paramento de fachada hasta la altura del piso principal segundo de los destinados a vivienda— está construido con un chapeado de piedra de Escobedo, desde esta altura hasta el remate, y con excepción de los balcones, balaustras, antepechos, etc., que son de piedra artificial, las fachadas están estucadas con cemento blanco y arena de mármol.

En consecuencia, el registro de la propiedad también puede indicar la procedencia de algunos materiales utilizados en la construcción de la ciudad: el ladrillo de Valladolid, que se sumaba al producido en la provincia, canteras de piedra de Escobedo (Cantabria), de mármol de Deva (Gipuzkoa), aunque también se utilizó el de Markina y Mañaria (Bizkaia).

Otra información habitual es el tipo de materiales utilizados en los pavimentos. En los portales de acceso, dependiendo del tipo de proyecto, son comunes gradas y suelos de baldosa, granito o mármol natural o artificial. Asimismo las paredes pueden aparecer chapeadas con azulejos o mármoles de distintas cali-

dades. Siguiendo con el ejemplo del inmueble de Alameda de Recalde 32 podemos leer: «El portal cuya puerta de ingreso es de hierro laminado combinado decorativamente, va chapeado en suelos y paredes de mármol de distintas calidades combinados».

La baldosa está igualmente presente en cocinas y baños, además de los azulejos a cierta altura y en las zonas más susceptibles de ensuciarse. Mientras que la madera ocupa el resto del entarimado: los dormitorios, el comedor, el salón si lo hubiera, la zona de ingreso y pasillos. En el comedor, el espacio más noble de la vivienda, la madera también se utilizaba como paneles de pared de media altura en base a tableros y tablillas de madera de distinta calidad, generalmente de Ocume, pero también de roble, castaño o nogal.

En el edificio antes citado del arquitecto Tomás Bilbao: «Los pavimentos de las distintas piezas son de baldosa o baldosin de gres o de madera de pino, según su destino, y las paredes destinadas a cuartos de baño, cocinas, retretes, etc. van chapeadas de azulejo de distintas clases y diferentes alturas», y continuamos leyendo: «Las piezas destinadas a comedor tienen paredes empaneladas con tableros de madera de roble contrachapeadas en todos sus detalles con molduras del mismo material». En la promoción de María Díaz de Haro 59, Autonomía 64, 66 y 68 a la que ya nos hemos referido: «Las entablaciones son de madera de roble de primera calidad, empanelados del mismo material y marquetería de castaño. Escalera de roble». En la casa de vecindad de Doctor Areilza 46-48 citada con anterioridad: «los suelos son de pino tea colocados sobre el hormigón. Las cocinas y cuartos de baños embaldosados y con arrimadero de azulejo». Por otra parte, en el inmueble de Colón de Larreátegui 39 encargado por los hermanos Buesa al arquitecto Raimundo Beraza, erigido entre 1936 y 1938: «los suelos son de roble y caoba en liso y parquet» (RPB. Libro 269, folio 186, finca 7687).

Los entarimados de parqué y el linóleo fueron menos habituales, como también lo fueron los pisos recubiertos de corcho. Uno ejemplo de piso de corcho es la Clínica del Doctor Legorburu en la Alameda de Recalde 24, que fue encargada por el contratista Dionisio Legorburu a Hilario Imaz, se erigió entre 1935 y 1936, y fue ampliada por Germán Aguirre entre 1956 y 1959.

La construcción es de hormigón armado en cimentaciones, medianiles, postes, vigas, cargaderos y suelos de

los pisos primeros, segundo y techo del segundo, siendo la cubierta de uralita. Las paredes y fachadas medianiles van recubiertas interiormente en toda la superficie con planchas de corcho. La distribución interior es de tabiquería de ladrillo, el ensamblaje exterior de hierro, el interior de madera extranjera, y las puertas de Okume. Se hallan pavimentados los dos pisos con losetas de corcho.

El corcho está igualmente presente en la casa de vecindad de la calle Buenos Aires 4, que Benjamín de la Vía inicialmente encargó a Juan de Madariaga, que tras su exilio en México completó Fernando de Arzadun entre 1938 y 1942 (Sanz Esquide 1986, 47-49): «La construcción en su cimentación, pilotes (...) y estructura es de hormigón armado, todo el hormigón forrado de corcho y pisos de madera sobre el corcho» (RPB. Libro 255, folio 238, finca 5708).

En determinados casos podemos encontrar referencias a los materiales utilizados en ensamblajes: puertas y ventanas. Habitualmente la puerta exterior a la calle solía ser de hierro forjado, y las ventanas y puertas de madera de diferente calidad, siendo el pino, al igual que en los pavimentos, el más común. En el edificio erigido por Pedro de Ispizua en Elcano 14 ya comentado: «los ensamblajes exteriores en madera de castaño, llevan persianas arrollables de madera en sus correspondientes cajas cubre rollos y los interiores en madera de pino y castaño». Por otra parte en el inmueble de Tomás Bilbao en Alameda de Recalde 32: «todos los huecos de la fachada y parte de los patios llevan cierres arrollables de madera».

En contadas ocasiones las ventanas podían ser metálicas. No obstante en Bilbao «Talleres Elejabarri S.A.» e «Hijos de J.A. Muguruza» se dedicaba a la fabricación de muebles metálicos para oficinas, así como puertas y ventanas del mismo material. De hecho Muguruza, con sede también en Madrid, fue la empresa encargada de la fabricación de la carpintería metálica del Real Club Náutico de San Sebastián, que José Manuel Aizpúrua y su colaborador Joaquín Labayen erigieron entre finales de noviembre de 1928 y finales de agosto de 1929<sup>7</sup>.

Las anotaciones en el registro de la propiedad pueden terminar haciendo referencia al tipo de equipamiento del inmueble, especialmente la existencia de ascensor y calefacción, que podía ser de carbón y, menos habitualmente, de fuel-oil. Aunque se trataba de comodidades que tan estaban presentes en los edificios y viviendas más lujosas.

Sobre la Clínica del Dr. Legorburu podemos leer: «El edificio tiene instalación de ascensor, porta camillas, instalación eléctrica oculta, servicio de retretes, baños, lavabos, bidets, agua caliente y calefacción con quemador de fuel-oil». La casa de vecindad de la calle Ercilla 8, propiedad del ingeniero José María de Olabarria que erigió Emiliano Amann entre 1932 y 1933, también contaba con servicio de ascensor y el mismo sistema de calefacción: «En el sótano se han instalado el motor del ascensor eléctrico, la central de calefacción y depósito de petróleo fuel-oil» (RPB. Libro 263, folio 64, finca 7346). Otro tanto podemos leer en la casa de vecindad de Alameda de Recalde 31, donde además encontramos referencias al tipo de instalación eléctrica:

(...) las viviendas están provistas de instalaciones de agua fría y caliente para los distintos servicios, instalación de calefacción con calderas emplazadas en las viviendas, si bien independientes de los hogares de las cocinas. Instalaciones de luz y timbres de luz embutidos en los muros y corridos en tubo Bergmann, y teléfono de las distintas viviendas a la portería.

En suma, el registro de la propiedad es una fuente a tener en cuenta en la historia de la construcción de los bienes inmuebles construidos en España a partir de 1861. La información registral puede ser relevante cuando no se ha conservado otra fuente documental sobre un inmueble determinado, o este ha desaparecido o ha sido reformado.

El análisis del registro de la propiedad de Bilbao nos ha permitido concretar el tipo de información que podemos obtener sobre diferentes edificios que, posiblemente, sea habitual en los registros de otros municipios. Por una parte, las fincas registradas nos proporcionan información sobre la propiedad, también del desarrollo de la propiedad horizontal, el precio de los inmuebles, a la vez que la fecha de inscripción puede ser orientativa para fijar una posible datación del edificio. Excepcionalmente, las anotaciones pueden acompañarse de la profesión del propietario, o hacer referencia al encargo a un arquitecto determinado. En el caso de que la profesión del propietario sea contratista o representante de una sociedad inmobiliaria puede ser de gran utilidad para concretar su relevancia en la construcción de un municipio determinado. Asimismo esta información puede permitir hacer un seguimiento de las colaboraciones entre diferentes propietarios, contratistas y ar-

quitectos.

Por otra parte, en las anotaciones del registro podemos encontrar referencias a la distribución de los inmuebles, y conocer el tipo de distribución y piezas habituales en un edificio de una época concreta, que se han ido cambiando y adaptando a las necesidades de cada momento. Resulta especialmente relevante la información relacionada con diferentes elementos y detalles constructivos. Podemos encontrar referencias al tipo de cimentación y estructuras utilizadas, mayoritariamente de hormigón armado. También son habituales datos sobre los materiales de las cajas de escaleras, cubiertas, tabiques, tratamientos de las fachadas, revestimientos externos e internos, pavimentaciones, carpinterías e incluso equipamientos. En ocasiones las referencias a los materiales utilizados nos dan cuenta de su procedencia, lo que nos puede ayudar a concretar, por ejemplo, las principales canteras que, en este caso, abastecían a la capital vizcaína.

En definitiva, los registros de la propiedad ofrecen información relevante de diferentes inmuebles que, junto con otras fuentes, nos ayudan a completar la historia de la construcción. Al mismo tiempo proporcionan datos que resultan de utilidad a la hora de acometer la conservación o restauración de un edificio determinado. Por todo ello, los registros de la propiedad se presentan como un instrumento destacado en la historia de la construcción.

## NOTAS

1. Francisco Javier Muñoz Fernández es profesor del Departamento de Historia del Arte y Música de la Universidad del País Vasco/ Euskal Herriko Unibertsitatea (UPV/EHU), y el presente artículo se inscribe dentro del proyecto de investigación «La definición de la sociedad de masas. Bilbao, un engranaje urbano, 1910-1936» (HAR2016-76759-P) financiado por la Agencia Estatal de Investigación del Ministerio de Economía y Competitividad del Gobierno de España y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) de la Unión Europea.
2. La ley se aprobó el 8 de febrero de 1861 (*Gaceta de Madrid*, 41, 10 de febrero de 1861, p.1.) y su reglamento fue aprobado el 30 de junio (*Gaceta de Madrid*, 181, 20 de junio de 1861, p.1.) COMPROBAR FECHAS NO SON COINCIDENTES. La ley y el reglamento, que fueron impresos con posterioridad, se vendieron en el Ministerio de Gracia y Justicia y librerías especiali-

- zadas de Madrid. Asimismo, a partir de diciembre, la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia* empezó a publicar la ley concordada y anotada.
3. En el folio registral se pueden realizar varios tipos de anotaciones, como el asiento de presentación, el asiento de inscripción, la anotación preventiva, la nota marginal o la cancelación. El asiento de presentación se realiza en el Libro Diario del registro por el registrador para anotar los documentos presentados, dejando constancia de la fecha de la presentación. Por otra parte, la anotación preventiva está sujeta a un plazo de caducidad y se utilizara para proteger derechos que todavía no son firmes o para dar publicidad a decisiones judiciales o administrativas determinadas. Estas anotaciones se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción. Los tipos más habituales de anotaciones preventivas son: de demanda, de embargo, de prohibición de enajenar, de demanda de incapacidad, de derecho hereditario, de legados, de defectos subsanables que impiden la inscripción, etc. Las cancelaciones son los asientos de extinción de inscripciones o anotaciones. Mientras que las notas marginales se realizan al margen de los asientos, inscripciones, anotaciones o cancelaciones para indicar algún hecho secundario que afecta al inmueble o derechos inscritos.
  4. Asimismo resultan de utilidad para inscribir los títulos que constituyan, transmitan, modifiquen o extingan los derechos sobre los bienes inmuebles como hipotecas, declaraciones de usufructo, uso, servidumbres, vuelo y otros; los contratos de arrendamiento, subarriendos, cesiones y subrogaciones; los títulos de determinadas concesiones administrativas o determinados bienes de dominio público.
  5. La Clínica del Doctor Legorburu en la confluencia de las calles de Alameda de Recalde 24 y Henao, erigida por Hilario Imaz entre 1935 y 1936, debido seguramente a la Guerra Civil, se inscribió en diciembre de 1940. Archivo Histórico Foral de Bizkaia (AHFB). Bilbao. Fomento. 1937-EE-126-22bis. Registro de la Propiedad de Bilbao (RPB). Libro 261, folio 167, finca 7335.
  6. RPB. Libro 248, folio 81, finca 6927. Ignacio M. San Ginés (1995, 51) data la obra en 1929, pero teniendo en

cuenta el desarrollo de la arquitectura racionalista en Bilbao y la obra de Tomás Bilbao, dudamos de que sea así.

7. Al poco tiempo, a partir del primer trimestre de 1932, la empresa se anunció en la registro *AC*, seguramente por intermediación de Aizpúrua, con una fotografía del propio arquitecto en la que aparecían las ventanas abiertas del náutico. Aunque «Hijos de J.A. Mugaruza» no fue la única empresa que se dedicó a la fabricación de ensamblajes metálicos. Existían otras casas comerciales, como el taller mecánico de carpintería de «Ramón Gaztelumendi», en el municipio guipuzcoano de Irún, que también se publicitó en la misma revista, posiblemente como consecuencia de alguna colaboración con Aizpúrua. Arxiu Històric del COAC (AHC). GATCPAC. Resums econòmics de la revista *AC*.

#### LISTADO DE REFERENCIAS

- Del Cueto Ruiz-Funes, J.I. 2014. *Arquitectos españoles exiliados en México*. México DF: Bonilla Artigas.
- Juaristi, J. y M. Pino. 2011. *A cambio del olvido*. Barcelona: Tusquets.
- Mínguez, J.A. 2005. *Pedro Ispizua arquitecto*. Bilbao: COAVN.
- Muñoz Fernández, F.J. 2011. *Arquitectura racionalista en Bilbao (1927–1950). Tradición y modernidad en la época de la máquina*. Bilbao: UPV/EHU.
- Paliza Monduate, M.T. 1988. *Manuel María de Smith Ibarra arquitecto 1879–1956*. Salamanca: Bizkaiko Foru Aldundia.
- Rivas Palá, M. Fondos de registros de la propiedad en los archivos históricos provinciales. *Boletín Amabad*, 1–2, 1982, 71–76.
- San Ginés, I.M. 1995. *Tomás Bilbao. Obras*. Bilbao: COAVN.
- Sanz Esquide, J.A. 1986. La arquitectura en el País Vasco durante los años treinta. En *Arte y artistas vascos de los años 30*. Libro catálogo de la exposición. Donostia: Gipuzkoako Foru Aldundia.
- Susperregui, J.M. 2000. *Manuel I. Galíndez arquitecto*. Bilbao: COAVN.