

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
JURIDICO Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXIX

Enero 1953

Núm. 296

El Derecho Inmobiliario Registral y la Ley Cubana de Fomento Agrícola e Industrial

El año pasado fuí invitado por el doctor ALBERTO BLANCO, entonces Decano del Colegio de Abogados de La Habana, a pronunciar una conferencia sobre el tema de este trabajo, en uno de los ciclos proyectados por nuestro Colegio. Acepté la invitación y di comienzo al estudio que estos apuntes contienen. Razones diversas impidieron que los cuatro ciclos de conferencias anunciados tuvieran feliz realización. Por ello he decidido publicar las notas que cuidadosamente hube de elaborar.

El trabajo puede dividirse, para su mejor comprensión y sin mayor alcance científico, en dos partes: la primera, acerca de las nuevas garantías y el Registro Inmobiliario. Y la segunda, en cuanto al juego de los principios hipotecarios y los gravámenes inscritos.

I

LAS NUEVAS GARANTIAS Y EL REGISTRO

1. La Ley número 5, de 20 de diciembre 1950, sobre el fomento agrícola e industrial de Cuba, no es propiamente y de modo exclusivo un ordenamiento jurídico sobre el Banco de Fomento Agrí-

cola e Industrial de Cuba. Es, como su nombre lo indica, una Ley para impulsar, a través del crédito, el más amplio desarrollo de la economía agrícola e industrial del país. Una lectura cuidadosa de ella nos permite comprender que tan feliz iniciativa ha sido realizada por hombres muy entendidos en las materias bancaria y mercantil. La política agraria e industrial que en ella enfrenta el Estado cubano debería conjugarse, en la extensión más amplia, con otras cuestiones fundamentales de la economía nacional y mundial, reconociendo en éstas un primer sitio al evidente desequilibrio entre los costos de producción de los grandes, de los pequeños y de los medianos productores; asunto que, en el sector agrícola, fué brillantemente expuesto por nuestro Director de Agricultura, el Ingeniero Agrónomo Rodolfo Arango, en reciente disertación ante los miembros del Instituto para los estudios e investigaciones de los problemas inter-americanos, de la Universidad Delaware, en los Estados Unidos de América. Y sobre el cual dicho funcionario ha publicado un admirable proyecto.

2. Refiriéndonos al estudio de las garantías, nuestras palabras iniciales son ampliamente congratulatorias para los autores de la Ley. La visión de claridad irreprochable que tuvieron dichos autores, los llevó a comprender que el fomento agrícola e industrial de Cuba no debe limitarse a las posibilidades del Banco, sino que es preciso abrir las puertas del crédito y sus garantías para que la iniciativa privada, el espíritu de empresa y la inversión de capitales encuentren su mejor apoyo en el nuevo régimen. De ahí que, junto a las reglas de organización y funcionamiento del Banco Agrícola e Industrial aparece el sistema refaccionario con un carácter general, aplicable a toda la contratación sobre la materia y, tanto a los casos en que el acreedor sea el Banco, como aquellos otros en que lo sean personas naturales o jurídicas ajenas al Banco. Pero al mismo tiempo cuidaron los autores de fundar las asociaciones y patronatos de crédito rural, para la más efectiva ayuda a nuestros agricultores. Y también establecieron para ofrecer un máximo de facilidades crediticias a los hombres que trabajan el campo, el pequeño crédito rural, dándoles muy especial y adecuada fisonomía.

3. Desde nuestro punto de vista advertimos que los autores de la ley, hombres de recia mentalidad bancaria, se dieron cuenta que en los tiempos actuales el crédito, en sus distintas manifestaciones,

exige un sistema idóneo de garantías reales. Y por esto organizaron tan cuidadosamente el nuevo régimen que, olvidando otros aspectos de necesaria armonía, han extremado la solidez y amplitud de las garantías instauradas.

4. En la regulación admirable del Banco Agrícola e Industrial, la Ley separa las operaciones agrícolas de las industriales. El concepto de ambas lo fija en la tercera de sus disposiciones finales, diciendo que a los efectos del crédito agrícola e industrial, se comprenderá en el primer orden cuanto concierne a la agricultura, la servicultura, la ganadería y la pesca, y en el segundo orden cuanto concierne a la industria propiamente dicha, y al transporte, a la minería y a los servicios públicos; agregando que en caso de duda corresponderá al Consejo de Dirección del Banco Nacional de Cuba calificar el acto u operación.

5. Es tendencia de la Ley, a nuestro juicio equivocada, subestimar los bienes inmuebles o raíces, convirtiéndolos en una especie de soporte de los bienes muebles. Así, por ejemplo, cuando se fija en el artículo 44 de ella el límite máximo de los préstamos se coloca a la propiedad inmueble en el último lugar, concediéndose los cuatro puestos anteriores a los valores muebles. Y en el artículo 90 se considera a los inmuebles simplemente como cosas sobre las cuales funciona la llamada «unidad de producción».

Bien está que en asuntos de créditos agrícola e industrial se otorgue una máxima importancia a los frutos y productos de las fincas rústicas, así como también a todas las cosas muebles que integran las industrias del país en sus múltiples aspectos. Y es muy juicioso que se apliquen al respecto ciertos principios que dan origen a la dicha «unidad de producción». Pero ello no empece a que se vean en su valor primordial las normas básicas que rigen a los inmuebles, armonizando a beneficio del crédito y de la economía nacional, la producción agrícola e industrial con los bienes raíces, que constituyen la principal riqueza de Cuba.

Hubiera sido de grande utilidad implantar algunas formas nuevas de hipoteca, como la refaccionaria y la de máximum. La primera tiene un valioso antecedente en los artículos 59 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que regulan la anotación preventiva a favor del acreedor refaccionario común, con los efectos propios de la hipoteca. Y la segunda, ha logrado plena realización en la figura que

garantiza las cuentas corrientes de crédito, acogida de manera sencilla, clara y precisa, por el Derecho Hipotecario español actual. Sobre la hipoteca hemos oído decir muchas veces que la moratoria hipotecaria destruyó su cualidad de garantía de primer orden. Es un grave error, cuyos razonamientos pudieran aplicarse a todos los sistemas de garantía que se establezcan. La moratoria hipotecaria fué una consecuencia directa de la enorme crisis económica sufrida por el país, que no contaba entonces, como ahora, con una bien organizada Banca nacional. Sin embargo, lo desastroso no fué la moratoria —realidad inevitable o riesgo imprevisible—, sino su proceso de liquidación que, en vez de efectuarse mediante una distribución equitativa entre acreedores y deudores del déficit inmobiliario, se hizo, en su mayor parte, a expensas de los acreedores. Y esto sucedió por haber surgido al mismo tiempo que la bancarrota económica, una terrible crisis política, que incluso produjo la re-estructuración constitucional del Estado cubano. De ahí que mientras el pueblo tenga una Ley básica que garantice los derechos individuales y una Banca que funcione como la recientemente organizada, no será posible otra quiebra del crédito y sus garantías.

6. Regresando al tema, vemos que las prohibiciones absolutas sobre admisión de garantías, estatuidas en el artículo 47 de la Ley, son exageradas respecto a los casos de bienes en proindivisión o en usufructo, porque estando referida la Ley al crédito refaccionario garantizable mediante los frutos y las cosas muebles, es fácil comprender que en muchos casos los préstamos habrán de concederse para determinadas cosechas o para atenciones de tipo industrial, que evidentemente estarían comprendidas y amparadas en el artículo 398 del Código civil, relativo a los actos de administración cuando existe comunidad de bienes y en los artículos 467 y 469 del propio cuerpo legal, que fijan la naturaleza del usufructo y la posibilidad de que el mismo sea constituido puramente y hasta cierto día.

7. La condición resolutoria implícita que establece el inciso 6), del artículo 51, para el caso en que el deudor, sin consentimiento del Banco, enajenare o gravare a favor de terceros algunos de los bienes dados en garantía, significa un regreso a las formas ya caducas de secuestro y prohibición de enajenar que, ciertamente, otorgan una doble e innecesaria garantía, sobre todo cuando, cual ocurre en la legislación que estudiamos, se organiza un régimen de fuertes

responsabilidades. También la condición resolutoria implícita establecida en el número 7) del propio artículo traspasa los límites de las garantías reales, ya que se refiere al caso de incurrir el deudor en mora de otra deuda que tenga con el Banco. Las ocho condiciones resolutorias implícitas restantes que el aludido precepto expresa, nos parecen de máxima corroboración y alta eficiencia de las garantías instituidas por la Ley.

8. El artículo 53 de la Ley dispone que «el Banco, al aprobar un préstamo enviará aviso al Registrador respectivo, por medio de una certificación firmada por el funcionario del Banco que el presidente designe, indicando monto, plazo, tipo de interés, descripción de la garantía, número de inscripción y cualquier otro dato que juzgue conveniente, el Registrador —agrega— procederá a efectuar la *preanotación* del gravamen; los efectos del contrato de préstamos se añade— que se inscriba dentro de los quince días de la preanotación se retrotraen a la fecha de ésta; y la preanotación —concluye— quedará sin efecto por el aviso escrito que el Banco dé al Registro y cuando hayan pasado quince días de la preanotación sin que se presente el respectivo contrato para su inscripción».

Los que conocen la técnica hipotecaria advierten, al leer lo transcrito, que el legislador ignoró las normas institucionales de la anotación preventiva y la conversión de ésta en inscripción definitiva. En buena técnica, la contratación preliminar a que se refiere el artículo 53 de la Ley, debe anotarse en el Registro y más tarde, si fuera procedente, realizar la inscripción definitiva del contrato de préstamo mediante un asiento de conversión, cuya forma registral aparece en el artículo 142 del Reglamento Hipotecario. Estimamos que el nuevo Reglamento dictado debió llevar esta preanotación al buen camino hipotecario, en beneficio del crédito agrícola e industrial y para el mejor cumplimiento del repetido artículo de la Ley de Fomento. En tal sentido nos parece de irreprochable técnica asimilar esta preanotación al asiento de anotación preventiva, ya que como un nuevo asiento, sin engarce adecuado con nuestro sistema registral, funcionará a manera de una rueda loca en el total mecanismo del régimen jurídico aplicable a los bienes inmuebles. Sin embargo, el nuevo Reglamento, que en otros aspectos tiene una admirable elaboración jurídico-registral, sigue en el punto que estudiamos la equivocada técnica legislativa. Esto, ciertamente, puede

suscitar en la práctica distintas cuestiones, entre ellas las siguientes : ¿ cómo juega la preanotación con los demás asientos registrales y con la calificación y sus efectos ? y, a falta de la conversión propia de las anotaciones, ¿ cómo se cancelan los derechos o gravámenes registrados después de la preanotación y antes de la inscripción del contrato refaccionario ? Por otra parte, si la solicitud de preanotación ha de presentarse en el libro diario de operaciones y tal presentación surte efectos durante quince días, según los artículos 17 y 35 del Reglamento, ¿ cuál es la finalidad de la preanotación que se haga, cuya máxima subsistencia es también de quince días, conforme al artículo 53 de la Ley de Fomento ? Y si el Reglamento ha querido asemejar dicha preanotación al asiento de presentación — lo que no aparece del mismo — ¿ cómo juega el término de treinta días improrrogables que fija la Ley Hipotecaria al asiento de presentación del contrato agrícola o industrial, con los quince días de la preanotación ? Por último, si ambos asientos — presentación y preanotación — se consideran distintos, habrá dos términos de quince días para cada uno, que suman treinta días. Y como hipotecariamente los asientos en los libros de inscripciones toman fecha desde la presentación del título, volvemos al primer supuesto de no virtualidad de la preanotación en cuanto ella, o su respectiva presentación, exceda de los quince días que fija el artículo 53 de la Ley de Fomento.

En cambio, como anotación preventiva, sería distinto porque el Reglamento pudiera disponer que se efectúe la misma inmediatamente de presentarse en el Registro el aviso del Banco, a fin de hacer constar la preanotación del caso y dejando en suspenso la calificación para la oportunidad en que se presente el contrato definitivo de préstamo refaccionario, lo que sería inaplicable a la llamada preanotación, porque ésta carece, según expusimos antes, del mecanismo inherente a las anotaciones preventivas, en que la conversión es el medio registral de transformarlas en inscripciones definitivas.

9. El artículo 90 de la Ley llama « unidad de producción » al conjunto de *bienes y derechos* que garantizan un préstamo en dinero a empresas agrarias o industriales, sin que los mismos puedan segregarse de la unión verificada durante la vigencia del crédito refaccionario, a no ser con el consentimiento del acreedor dado con las mismas formalidades de su contrato de constitución.

El expuesto concepto está completado por la casuística que, en

numerus apertus, hace el artículo 91, al decir: son susceptibles de constituirse en «unidad de producción»: a), las siembras, plantaciones y arbolados, y los frutos de cualquier naturaleza, pendientes o separados; b), las maderas en todas sus formas o estados; c), las materias primas de cualquier clase, así como los productos o subproductos agrícolas o industriales acabados o en curso de fabricación; d), las maquinarias, herramientas e implementos en general; e), el ganado, productos y subproductos; f), los derechos sobre propiedad industrial, como marcas y patentes; y g), otros bienes y derechos de la empresa. Esta enumeración y, con ella, la nueva figura jurídica llamada «unidad de producción» se precisan y delimitan en el artículo 92, que dice: el crédito refaccionario independiza los bienes muebles constituidos en «unidad de producción, del dominio y todo otro derecho real sobre los inmuebles en que funciona la misma. Tal precepto tiene su precedente en el artículo 6.º de la Ley de 2 de marzo de 1922.

Este artículo determina que el contrato de colonato independiza a las cepas y cañas del dominio y de todo otro derecho real sobre el inmueble, por el tiempo de su duración.

10. Según hemos visto, la dicha «unidad de producción» se encamina, bien configurada a la *universitas iuris*, echando a un lado toda accesoriedad y absorbiendo la *universitas facti* de los bienes muebles vinculados. También utiliza, sin explicación del novísimo concepto, la idea de empresa.

Respecto a lo primero, el catedrático de Derecho Mercantil en la Universidad de Florencia, Francisco Ferrara, en su obra «Teoría Jurídica de la Hacienda Mercantil», página 60, manifiesta: la *universitas iuris* se diferencia de la modalidad llamada universalidad de hecho, por estos caracteres: ante todo, no sólo comprende bienes muebles, sino de cualquiera naturaleza (muebles e inmuebles, corporales e incorporeales), créditos, derechos reales, deudas; considerándosele, por lo general, como un conjunto de relaciones jurídicas siendo la relación jurídica el común denominador a que pueden reducirse todos esos elementos heterogéneos); en segundo término —añade— la unificación de los elementos dispares no deriva aquí de un nexo económico, sino que la crea la ley artificialmente (de ahí la denominación de «*iuris*», en contraposición a la otra universalidad llamada «*facti*»); no es, pues —concluye—, lógicamente, pre-

cisa la agregación material de estos elementos que pueden encontrarse separados en distintos lugares. Y en cuanto a lo segundo, el propio autor, en el mismo libro, página 65, expone: desde el punto de vista económico, constituye la empresa, en su sentido más elemental, una combinación de coyunturas favorables para obtener un beneficio; si una mercancía determinada —dice, por vía de ejemplo— puede venderse en el mercado al precio de 100 y el precio de producción es de 50, la combinación de esta doble circunstancia representa una empresa.

Sobre la idea de empresa, el catedrático de Derecho Mercantil en la Universidad Central de Madrid, Joaquín Garrigues, manifiesta en su recién publicado libro de la materia que profesa (páginas 210 y siguientes, del tomo I, volumen I), que aún cuando la construcción jurídica del concepto de empresa no es fácil, en el orden económico dicho concepto no ofrece dificultad alguna, pues cualquier hombre de negocios la definiría sin vacilar como «conjunto de bienes (cosas, derechos, actividades) organizados por el comerciante con fines de lucro». Estas mismas ideas aparecen sustentadas, con numerosas citas de autores y muy certeros esclarecimientos, por nuestro compatriota el doctor Pedro G. de Medina y Sobrado, en su obra «Naturaleza Jurídica de la Propiedad Industrial», páginas 121 y siguientes.

No debemos, en resumen del punto que analizamos, perder de vista que, a pesar de aparecer el énfasis del crédito refaccionario en los frutos y demás cosas muebles, el artículo 90 de la Ley determina la «unidad de producción» como un conjunto de *bienes y derechos* afectados en garantía del préstamo concedido. Y asimismo que el artículo 91, en su inciso g), abre ilimitadamente el número de cosas susceptibles de constituirse en «unidad de producción», al decir: *otros bienes y derechos de la empresa*. Todo lo cual nos permite afirmar que tanto el concepto de «unidad de producción», como la idea de empresa, conducen al mismo fin de la universitas iuris, en calidad de nuevo régimen de garantías introducido por la estudiada Ley de Fomento. Lo que puede significar, según la forma de contratación que se adopte, un cambio radical en las normas hipotecarias que limitan las garantías y que exigen la especificación de ellas, contenidas en la Ley Hipotecaria y en el Decreto-ley 490 de 7 de enero de 1936.

11 La independencia de los bienes muebles constituidos en «unidad de producción» juega con lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley que comentamos, mediante el cual se constituyen a dichos bienes en depósito. Esto nos permite afirmar que la garantía, desde el punto de vista de las cosas muebles, está integrada por dos tipos de prendas, la rural y la industrial. Naturalmente, se trata de prendas sin desplazamiento. La conclusión anterior está plenamente confirmada en la reforma al Código civil que la propia Ley establece.

El artículo 12 —derogado— de la Ley de 2 de marzo de 1922, decía: en el caso de que el deudor, en el contrato de refacción agrícola, estuviere disponiendo de los frutos dados en garantía o hubiere fundados motivos de que lo hiciere para burlar el crédito agrícola refaccionista, o descuidar el cultivo de los frutos, el acreedor podrá acudir al Juzgado de Primera Instancia respectivo y una vez acreditados dichos particulares por medio de una información testifical, obtener que se decrete una intervención judicial para el cuidado, recolecta y venta de los frutos gravados. La nueva Ley adopta una posición distinta.

Establece a beneficio del Banco los diez casos de condiciones resolutorias implícitas que anteriormente expusimos y a favor de todos los acreedores siete casos de exigibilidad (la mayoría de éstos son repeticiones de las condiciones resolutorias implícitas a favor del Banco), sin determinar en casi la totalidad de ellas, la forma o manera de acreditar los supuestos de hecho, necesarios a tales condiciones y causas de exigibilidad; aunque en el inciso 8) del artículo 51 expresa la Ley que se dará por vencido el préstamo si los bienes dados en garantía sufrieren desmejora, deterioro o depreciación, al grado que no cubran satisfactoriamente la obligación, siempre que el deudor no reponga la garantía mermada o la refuerce, o pague en efectivo una cantidad proporcionada a los bienes desmejorados, deteriorados o depreciados, dentro de un plazo de quince días contados desde la notificación que les haga el Banco; los tribunales —añade— tomarán como base de prueba los informes de los inspectores del Banco. Después, y acentuando el cambio radical que introduce en la legislación vigente, el precitado artículo 99 dispone que «el deudor del crédito refaccionario tendrá la obligación de guardar y conservar las cosas gravadas, en calidad de depositario, y la de no trasladarlas del lugar en el cual se indique que serán mantenidas, sin

el consentimiento escrito del acreedor, el deudor conservará el uso y disfrute, conforme a su destino, de los bienes constituidos en «unidad de producción»; las cosas que se necesiten, para ser utilizadas, moverse de un lugar a otro, podrán ser trasladadas sin el consentimiento del acreedor, salvo que se haya estipulado lo contrario en el contrato respectivo». Y, por último, los artículos 107 y 108 de la Ley permiten la utilización de la vía de apremio, sin admitir la oponibilidad de excepciones, al propio tiempo que autorizan el embargo de la «unidad de producción» gravada, su anotación en el Registro y la constitución sobre ella de una administración judicial (no intervención, como decía el artículo 12 de la Ley de 2 de marzo de 1922). Y no deben olvidarse las facultades excepcionales que los artículos 61 y 62 otorgan al Banco para no prestar fianza en caso alguno y pedir embargos preventivos *ad libitum*.

12. Ciertamente, la mayoría de las condiciones resolutorias implícitas y de las causas de exigibilidad aludidas, presuponen el acaecimiento de hechos cuya justificación es indispensable y sin embargo la Ley no dispone el medio procesal indispensable para satisfacer ese acreditamiento, pues sólo el referido caso del inciso 8), del artículo 51, dice que los tribunales tomarán como base de prueba las informaciones del Banco. La Ley se limita a ordenar en su artículo 107 que vencido un préstamo por cualquiera de las causas indicadas en el artículo 101 sin que se haya pagado la suma adeudada, el acreedor podrá ejercitar, sin más trámites, la vía de apremio, ajustándose al procedimiento indicado en el título XVI, libro segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este procedimiento, como es sabido, constituye la vía de apremio en negocios de comercio, y del mismo suprime la Ley —conforme a lo dispuesto en su artículo 108 y a la expresión transcrita de «sin más trámites»— las excepciones que autoriza el artículo 1.549 de la dicha Ley Procesal Civil.

13. El sistema de formalización y registro de los contratos refaccionarios, instituido por la Ley, es inmejorable. En el orden documental, junto a los instrumentos otorgados ante Notario público o con intervención de Corredor Notario comercial, admite el documento privado, cuyas firmas se autenticuen por Notario público o comercial. Y dispone la inscripción de los contratos en una sección especial de los Registros de la Propiedad. Al mismo tiempo ordena

la Ley que se dicte por el Poder Ejecutivo un Reglamento para el funcionamiento de dicha sección, que se denominará «Sección de Contratación Agrícola e Industrial», en que serán inscritos los contratos a que se refiere la Ley de 2 de marzo de 1922, la Ley de 3 de junio de 1933 —sobre préstamos con garantía pecuaria— (no entendemos claramente la inclusión de esta Ley, que la disposición vigésima novena del Título cuarto de la Ley en estudio deroga íntegramente), la Ley número 7 de 25 de noviembre de 1948 y los contratos refaccionarios regulados por la misma Ley de Fomento; y que en dicha sección quedarán refundidas la antigua sección de contratos agrícolas abierta en virtud del mandato de la Ley de 2 de marzo de 1922 y la moderna sección denominada «Registro de Arrendamientos», ordenada por la Ley de 25 de noviembre de 1948. En 9 de abril del año de 1951 dictó el Gobierno el Decreto número 1.410, publicado en la «Gaceta Oficial» del día 9 de mayo del propio año, contenido del Reglamento que le fué encomendado. Esta magnífica pragmática está fundada en los mejores antecedentes sobre la materia y lleva a efecto la unificación registral de la contratación agrícola e industrial sobre bases de pleno rigor científico y máxima amplitud de seguridades o garantías. Es una evidencia sin reparos de hasta dónde puede nuestro sistema inmobiliario de publicidad brindar ayuda y protección al desenvolvimiento económico del pueblo cubano. El nuevo Reglamento armoniza de modo admirable las máximas facilidades en el sistema de inscripciones con el mejor juego de los principios hipotecarios, respetando todo legítimo interés mediante fórmulas claras, sencillas y precisas. Su exposición y estudio detallado exigiría una conferencia; basten, pues, las menciones que de sus principales aspectos hemos de realizar.

II

PRINCIPIOS Y GRAVAMENES

14. Desde el punto de vista hipotecario cabe preguntar si la inscripción es necesaria y, en todo caso, ¿qué efectos produce?

Debemos responder que la inscripción no es obligatoria, como en el caso de los contratos de arrendamientos y aparcerías de fincas rústicas dispone el artículo 6.º de la Ley de 25 de noviembre de 1948,

aunque sobre esta obligatoriedad muchos no se han dado cuenta todavía que es necesario ponerla en juego con los supuestos del artículo 41 y con la disposición adicional segunda de la expresada Ley de Arriendos, así como también con el derecho de permanencia aplicable a los predios rurales. Mediante tal inter-relación el registro deja de ser obligatorio en lo absoluto para serlo únicamente en un orden relativo.

En cuanto a los efectos de la inscripción la propia Ley de Fomento dispone que rijan los principios del capítulo VIII de la expresada Ley de Arrendamientos y Aparcerías. Los principios consignados en dicho capítulo son los mismos que gobiernan la materia hipotecaria en sentido general y que la Ley Agrícola de 2 de marzo de 1922 hubo de aplicar a los contratos de refacción, colonato y molienda, el primero referido a todos los frutos y productos de las fincas rústicas y los otros dos a las siembras de cañas. Principios que acoge y desenvuelve el nuevo Reglamento. Tales son: especialidad, tanto en el orden físico como el jurídico (folios reales y determinación de los derechos); legalidad (calificación y su alcance); tracto sucesivo o continuidad hipotecaria; prioridad; buena fe; sustantividad, y legitimación.

El principio de especialidad, en sus prenombrados aspectos físico y jurídico está reconocido en los artículos 38 y 40 de la citada Ley 7, que asimismo exponen los otros elementos de la inscripción: el personal, el formal y el registral: Y este principio tiene amplio y acertado desenvolvimiento en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 63 del Reglamento sobre la materia, así como en distintos preceptos del novísimo Reglamento. El de legalidad no aparece con enunciado propio en dicho capítulo VIII de la Ley de Arriendos, pero es una consecuencia indispensable del nuevo régimen jurídico que se instituye. Si los títulos presentados a registro no son calificados, es decir, si no se exige que en ellos se cumplan los requisitos legales procedentes, la inscripción pierde toda su eficacia. El Registro se convierte en una mera oficina de publicación de documentos, sin mayor trascendencia. En tal caso, resultaría absurdo establecer normas legitimadoras respecto a los derechos inscritos. De ahí que la legalidad esté presente en todos aquellos casos en que los asientos registrales son regulados por la Ley conforme a la fe pública del Registro y a los principios que de ella se derivan. El Reglamento dic-

tado restablece la calificación de la Ley de 2 de marzo de 1922 y pese a la enfática limitación que fija el último párrafo de su artículo 38, es lo cierto que su expresa dependencia de las normas sobre legitimación que aparecen en la Ley de Arriendos y los requisitos que para la inscripción fija el propio Reglamento, ponen de manifiesto que el principio de legalidad ha de funcionar con mayor o menor rigidez y en la justa medida en que la inscripción aumente o disminuya, según los casos, su grado de sustantividad.

El tracto sucesivo está consagrado en los artículos 38 y 41 de la Ley de Arriendos, que se ordena aplicar, pues sus claros mandatos exigen la continuidad hipotecaria de los derechos inscritos, aunque en verdad —y tal es la razón básica de la sección especial que se organiza— la previa inscripción del derecho que ostenta la persona o titular otorgante —artículo 20 de la Ley Hipotecaria— está sustituida por el concepto de *disponibilidad de la finca o lote*, sin que ello obste a su inscripción en los libros corrientes del Registro, cuando así proceda, con arreglo a lo prevenido en la Ley Hipotecaria, según autoriza el artículo 42 de la expresada Ley de Arrendamientos.

El Reglamento promulgado aplica cuidadosamente la regla y excepciones de este principio, poniéndolas en armonía con las peculiaridades del régimen recién establecido y con los demás principios hipotecarios.

Puede afirmarse que, mediante la calificación, el tracto de las fincas y derechos aparecerá con mayor precisión exactamente en la medida que la fe pública del Registro ampare a los titulares inscritos.

Los otros principios de prioridad, buena fe, sustantividad, legitimación, etc., tienen su pleno reconocimiento en preceptos expresos del nuevo régimen legal. Así, el de prioridad aparece en el artículo 95 de la Ley de Fomento al exponer: el crédito refaccionario tendrá preferencia para su cobro sobre todo otro crédito de cualquier naturaleza no inscrito con anterioridad, a excepción de los correspondientes: 1), al Estado, la provincia o el municipio, por el importe de la última anualidad vencida y no pagada de los impuestos a que resulten obligados los inmuebles en que funcione la «unidad de producción» gravada; 2), a los trabajadores, por el importe de los salarios o jornales devengados y no pagados durante

el último año ; y 3), a los propietarios, por el importe de la última anualidad de la renta vencida y no pagada de dichos inmuebles. Estas excepciones constituyen lo que llamamos en el Derecho Hipotecario gravámenes tácitos.

Y lo transcrito evidencia que, a pesar de no ser obligatoria la inscripción, la Ley determina efectos plenos a favor de la misma y conforme al viejo principio: *prior tempore potior jure*, lema de nuestros Registros.

Los principios de buena fe, sustantividad y legitimación, puestos en juego con la teoría del tercero y con el antes indicado concepto de *disponibilidad*, están expresamente reconocidos en el artículo 41 de la repetida Ley de Arrendamientos y Aparcerías.

Y dichos principios, unidos a la teoría y concepto expresados, juegan, a la vez, con el expuesto principio de prioridad, en interrelación e interdependencia.

Todo lo cual aparece muy claramente dicho en el expresado artículo 41 de la Ley de Arriendos, que, entendido genéricamente, manifiesta: «Cuando la finca estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y el otorgante tuviese la disponibilidad de la misma, según el propio Registro, el contrato inscrito en la sección especial producirá a favor de la otra parte (adquirente del derecho o gravamen inscrito todos los efectos que se determinan en esta Ley para el disfrute del contrato hasta la extinción de su término, con perjuicio de los *contratantes* y *de terceros* ; cuando la finca no estuviese inscrita en el Registro de la Propiedad, la inscripción del convenio perjudicará y obligará a los contratantes, pero no a los terceros a quienes correspondiere algún derecho sobre el terreno (frutos, productos y muebles) objeto del contrato, sin perjuicio de los cuales se extenderá dicha inscripción ; cuando la finca estuviese inscrita en el Registro de la Propiedad pero no constase de éste que el otorgante tuviese la disponibilidad de la misma, no podrá ser inscrito el contrato en el Registro (o Sección) que se crea por esta Ley, ni perjudicará a las personas que tuviesen la disponibilidad de dicha finca ni a los terceros a quienes correspondiera algún derecho sobre la misma, pero el otorgante y las personas que de él traigan causa (subadquirentes) serán responsables de los daños y perjuicios que se originen por este motivo a la otra parte ; no obstante, cuando se tratare de un adquirente de buena fe, tendrá él mismo, los derechos

que se deriven de continuar en la posesión hasta que se termine el año agrícola en curso y también los que procedan de indemnización por las labores preparatorias efectuadas para el siguiente año y por mejoras útiles realizadas».

Este precepto se ajusta a las mejores reglas de la publicidad inmobiliaria, decidiendo las diferentes situaciones que pueden presentarse, conforme a los criterios más justos y científicos que en la actualidad informan, en todas partes, a la seguridad de las transacciones sobre bienes inmuebles.

Es posible, naturalmente, que surjan, como siempre ha sucedido por la falta de catastro parcelario, conflictos entre el Registro y la posesión. Pero en estos casos de garantía refaccionaria en que lo inmueble se une a las prendas agraria e industrial, a través de la nombrada «unidad de producción», claro se observa que los acreedores habrán de comprobar, en cada negocio, el estado posesorio de las cosas muebles e inmuebles y su concordancia con el Registro. Mas, de todos modos y según el mandato expreso del aplicable artículo 41 de la Ley de Arriendos, las situaciones registrales o de publicidad son superiores en estos casos a las posesorias. Y el nuevo Reglamento, al reproducir y aplicar con gran amplitud las normas del artículo 41 de la Ley de Arriendos, pone especial atención en centrar la interdependencia de la calificación, el tracto, la prioridad, la buena fe y demás principios, en estos efectos legitimadores de la fe pública registral.

15 Por otra parte, el primitivo artículo 108 de la Ley Hipotecaria no permitía la hipoteca de los frutos y rentas pendientes, con separación del predio que los produjera. Pero la Ley de 2 de marzo de 1922 hubo de modificar aquel artículo, determinando que no se podrán hipotecar los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca, sin perjuicio de que puedan gravarse esos frutos en garantía de créditos refaccionarios con arreglo a la Ley especial porque esos contratos se rigen.

Excepcionó la regla general del artículo 110 de la Ley Hipotecaria respecto a los casos en que los bienes hipotecados se hallen afectos a algún contrato de refacción agrícola, estableciendo que en tales casos los frutos pendientes al tiempo de hacerse efectiva la hipoteca no responderán de ésta. Y añadió al inciso 3.º del artículo 111 de la Ley que los frutos pendientes de los árboles o plantas, o ya co-

gidos, afectos a algún contrato de refacción, no responden a la obligación hipotecaria cuando ésta se hace efectiva, sin necesidad de que estén levantados o almacenados.

Además, la dicha Ley introdujo, respecto al contrato de colonato, una disposición de máxima importancia, diciendo en su artículo 6.º: el contrato de colonato independiza a las cepas y cañas del dominio y todo otro derecho real sobre el inmueble, por el tiempo de su duración. Este precepto, unido a las modificaciones antedichas de los artículos 108 y 110 de la Ley Hipotecaria, constituye innegable antecedente de la hoy llamada «unidad de producción».

16 Hasta donde hemos expuesto no aparece aún el choque entre la Ley de Fomento y la Hipotecaria.

Sin embargo, al procurar los criterios de armonía respecto a los casos en que concurren créditos hipotecarios y créditos refaccionarios, empiezan las dificultades y contradicciones. El artículo 95 de la nueva Ley dice, como ya vimos, que el crédito refaccionario tiene preferencia para su cobro sobre todo otro crédito de cualquier naturaleza NO INSCRITO CON ANTERIORIDAD.

Luego, en cuanto a los créditos inscritos con anterioridad n. existe preferencia alguna. Los principios hipotecarios funcionan con toda claridad y precisión.

El principio rector, en esta materia aparece en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, que dice: la hipoteca se extiende a las acciones naturales, a las mejoras, a los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación, y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados o en virtud de expropiación por causa de utilidad pública. Tal principio está reproducido en el artículo 1.877 del Código civil, que agrega: «... con las declaraciones, ampliaciones y limitaciones establecidas por la Ley, así en el caso de permanecer la finca en poder del que la hipotecó como en el de pasar a manos de un tercero». Y —conforme antes expusimos— quedó excepcionado por la Ley de 2 de marzo de 1922, en el sentido de que los *frutos pendientes al tiempo de hacerse efectiva la hipoteca* no responden a la misma.

La complementación de estas reglas sobre la extensión está en distinguir —según el precitado artículo 1.877 del Código civil— los casos en que la finca hipotecada permanece en poder del deudor

de aquellos otros en que pasa a manos de un tercero, lo cual constituye el Derecho Hipotecario clásico, o sea, la piedra angular sobre la materia. Cuando la finca permanece en poder del deudor hipotecario la responsabilidad es máxima, excluyéndose únicamente los casos de agregación de terrenos que no procedan de accesión natural, las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiere y las *rentas vencidas y pagadas*. Todo lo demás está comprendido en la extensión de la hipoteca, entre ello: los objetos muebles colocados permanentemente en un edificio, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, AUNQUE SU COLOCACIÓN SE HAYA VERIFICADO DESPUÉS DE CONSTITUÍDA LA HIPOTECA, y los frutos que al tiempo en que deba hacerse efectiva la obligación hipotecaria estuvieren pendientes de los árboles o plantas, o ya cogidos, pero no levantados ni almacenados. Cuando la finca hipotecada pasare a manos de un tercer poseedor o adquirente, la hipoteca no es extensiva, conforme dispone el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, a los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni a las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad o transformación, SIEMPRE QUE UNAS U OTRAS SE HAYAN COSTEADO POR EL NUEVO DUEÑO, ni a los frutos pendientes y rentas vencidas que sean de la pertenencia del mismo.

Los derechos del tercer poseedor o adquirente de bienes hipotecados aparecen expuestos muy claramente en el artículo 113 de la Ley Hipotecaria, cuya sola dificultad consiste, según el estudio de la jurisprudencia nos enseña, en la justificación o prueba del momento y circunstancias en que fueron unidas al inmueble las dichas pertenencias, para lo cual el párrafo segundo del artículo 112 de la propia Ley Hipotecaria indica la pauta más conveniente a seguir.

17. Pero la Ley de Fomento Agrícola e Industrial modifica los artículos 108, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria. E introduce un sistema de extensión de las garantías inmobiliarias en forma contraria a las reglas esenciales que norman la hipoteca:

La reforma empieza por suprimir la prohibición absoluta del inciso 2) del artículo 108 de la Ley Hipotecaria, relativa a las cosas muebles colocadas permanentemente en los edificios. Dice así: «No se podrán hipotecar... los objetos muebles colocados permanentemente en los inmuebles, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria o *explotación agrícola* (este

último término «explotación agrícola» es añadido por la nueva Ley), a no ser que se hipotequen juntamente con dichos inmuebles, SIN PERJUICIO DE QUE —aquí la reforma— PUEDAN GRAVARSE EN GARANTÍA DE CRÉDITOS REFACCIONARIOS CON ARREGLO A LA LEY ESPECIAL QUE LOS RIGE».

En otras palabras: la reforma se inicia suprimiendo, a beneficio del crédito refaccionario la inmovilización de las cosas muebles unidas permanentemente a los inmuebles, sin distinguir —como lo hace el artículo 113 de la Ley Hipotecaria frente al tercer poseedor o adquirente que las haya colocado en el predio— los casos en que tales cosas muebles puedan retirarse sin menoscabo del valor del resto de la finca, de aquellos otros en que no se produce el menoscabo.

Y es de advertirse que la situación de los frutos y rentas pendientes resulta por completo distinta a la de los objetos muebles incorporados a una finca, pues en este último supuesto a la nota característica de permanencia o fijeza se asocia, a veces de manera que acusa inseparabilidad física o económica, la integración de una nueva unidad inmueble, regida por la teoría que gobierna la indivisibilidad de ciertas cosas. Esto sin contar que la «unidad de producción» es susceptible de constituirse tanto por cosas que son propiamente pertenencias como por aquéllas que tienen la condición de partes integrantes accesorias, según lo evidencia el citado artículo 91 de la Ley de Fomento al admitir en dicha unidad a las siembras, plantaciones, arbolados, maderas en todos sus estados, maquinarias y toda clase de bienes y derechos.

18. El segundo aspecto de la reforma está referido a la regla general del artículo 110 de la Ley Hipotecaria.

Recordemos que éste dice así: la hipoteca se extiende a las acciones naturales, a las mejoras, a los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación, y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados o en virtud de expropiación por causa de utilidad pública.

La nueva Ley añade el párrafo siguiente: «SE EXCEPTÚA EL CASO EN QUE LOS BIENES HIPOTECADOS SE HALLEN AFECTOS A ALGÚN CRÉDITO REFACCIONARIO, EN EL CUAL LOS FRUTOS PENDIENTES, BIENES MUEBLES Y MEJORAS QUE EXISTAN AL TIEMPO DE HACERSE EFECTIVA LA HIPOTECA NO RESPONDERÁN A ÉSTA».

Es decir, la reforma aplica a los objetos muebles y a las mejoras la norma de excepción que la Ley de 1922 hubo de fijar para los frutos pendientes al tiempo de hacerse efectiva la hipoteca.

19. En directa consecuencia de las modificaciones preinsertas, el aspecto tercero de la reforma consiste en **alterar la casuística** de la Ley Hipotecaria, en cuanto a lo que ha de entenderse hipotecado aunque no se mencione en el contrato (caso en que los objetos y frutos corresponden al propietario deudor). La Ley dice: «Los incisos primero y tercero del artículo 111 de la Ley Hipotecaria quedarán redactados así: ... se entienden hipotecados... 1), los objetos muebles colocados permanentemente en un inmueble, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria o explotación agrícola aunque su colocación se haya verificado después de constituida la hipoteca, SALVO EL CASO DE HALLARSE AFECTOS A ALGÚN CRÉDITO REFACCIONARIO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 110, y 2), los frutos que al tiempo en que deba hacerse efectiva la obligación estuvieren pendientes de los árboles o plantas, o ya cogidos, pero no levantados ni almacenados, SALVO EL CASO DE HALLARSE AFECTOS A ALGÚN CRÉDITO REFACCIONARIO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 110». Ante la expuesta reducción de la garantía hipotecaria, cuyos límites son insospechables cuando se piensa que en el concepto de bienes muebles y mejoras pueden ser comprendidos las siembras, plantaciones, arbolados, maderas en todos sus estados, maquinarias y toda clase de bienes y derechos, preguntamos: ¿qué queda a favor del acreedor hipotecario?

Como muy bien dice un autor cubano no ofrece duda que inscrito un contrato agrícola (o industrial, agregamos nosotros), las hipotecas y demás gravámenes posteriores que se constituyan sobre el inmueble no alcanzan a las cosas independizadas por dicho contrato, a partir de la inscripción de éste. Pero... ¿y las anteriores? Si leemos cuidadosamente la Ley de Fomento encontramos varias disposiciones que dan preferencia al crédito hipotecario sobre el crédito refaccionario, referidas a las cosas que integran la garantía de este último y, por ello, determinantes de la normal extensión de la hipoteca. Así tenemos: 1), el artículo 105 dispone aplicar los principios del capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos y Aparce-rías, entre cuyos artículos el 41 otorga pleno reconocimiento a todos los principios de la Ley Hipotecaria; 2), el artículo 95 de la comen-

tada Ley ratifica, en cuanto a los bienes afectados por la garantía refaccionaria, el mentado principio de prioridad, tomando como base las fechas de las inscripciones ; 3), el artículo 94 de la misma Ley expone que si el deudor en el contrato de refacción dejare de cumplir cualquier obligación cuya falta pudiera privarle del disfrute de los inmuebles en que funcione la «unidad de producción» gravada, el acreedor podrá cumplir dicha obligación, quedando agregado su importe y los gastos justos que acredite a su crédito primitivo, y extendida a esa cantidad adicional la garantía refaccionaria, sin perjuicio de sus derechos por subrogación ; y 4), el inciso tercero del artículo 106 de la repetida Ley de Fomento dice que los asientos en el Registro de los créditos refaccionarios se cancelarán por extinción del derecho del deudor sobre los inmuebles en que funcione la «unidad de producción» gravada, siempre que la extinción no dependa de la voluntad del propio deudor

20. ¿Cuál es, pues, la situación jurídica actual de la extensión hipotecaria? Si, por ejemplo, estamos en presencia de una finca rústica, en la cual existe una instalación de regadío permanentemente colocada, o en presencia de un predio organizado como industria cerámica, y sobre ellos se constituyen primeras hipotecas, a cuyo efecto se realizan cuidadosos inventarios de los inmuebles, partes integrantes y pertenencias existentes : ¿qué sucedería en el caso de afectar los propietarios deudores, posteriormente a la hipoteca y mediante créditos refaccionarios, la instalación de regadío o los objetos que integran permanentemente la industria cerámica? La rígida y aislada aplicación de las normas de reforma que ha introducido la nueva Ley, podrían determinar que los créditos hipotecarios no se extiendan ni a la instalación de regadío ni a los objetos muebles que integran la industria de cerámica, pese a la fijeza y unidad de una y otros respecto a los inmuebles. Pero si aplicamos los principios hipotecarios y reglas afines que reconoce la Ley de Fomento, es indiscutible que las hipotecas comprenderán la instalación y las cosas muebles unidas de manera fija a los inmuebles. Concluyendo : nosotros estimamos que la hipoteca se extiende, en todo caso, a los objetos muebles colocados permanentemente en un inmueble, bien para su adorno o comodidad o bien para el servicio de alguna industria o explotación agrícola, CUANDO LA COLOCACIÓN DE ELLOS SE HAYA VERIFICADO POR EL PROPIETARIO DEUDOR ANTES DE CONSTITUIRSE LA HI-

POTECA. Y, en su consecuencia, estimamos comprendidos a dichos bienes muebles en la garantía hipotecaria. Para los colocados posteriormente a la constitución de la hipoteca es que rige, a nuestro juicio, la excepción de la Ley de Fomento, que equipara al acreedor refaccionario con el tercer poseedor amparado por el artículo 112 de la Ley Hipotecaria. Pero son los Tribunales quienes fijarán la interpretación definitiva.

AGUSTÍN AGUIRRE

Registrador de la Propiedad de Cuba y Profesor de Derecho Hipotecario en la Universidad de La Habana