

# VARIA

*Derecho hipotecario* (Origen de la publicidad inmobiliaria. Las denominaciones actuales. La inscripción de fincas mediante expedientes. La anotación preventiva. La cancelación), por Agustín Aguirre, Profesor de Derecho hipotecario en la Universidad de La Habana y Registrador de la Propiedad. Jesús Montero, editor, La Habana, 1950.

Con una afectuosa dedicatoria, que se acoge como merece y se aprecia como algo de valor inestimable, este ilustre publicista, autor de varios trabajos y obras (*Derecho hipotecario*, 1939, *El principio de legalidad y la anotación preventiva*, 1942, *Cursillo de Derecho hipotecario*, 1943, y *Publicidad inmobiliaria*, 1943), nos ha remitido este volumen, que corresponde a la Biblioteca jurídica de autores cubanos y extranjeros, con el número CXL. Nuestro íntimo deseo es que esta reseña o resección, aparte de señalar el acierto y objetividad con que se tratan los temas escogidos, lleve para nuestro querido compañero el testimonio de nuestra admiración, la cordialidad de nuestro afecto y el aliento para perseverar en una labor, triunfante apenas iniciada, que ha de producir frutos muy apetecibles, como hijos de una mente privilegiada.

El Sumario no puede ser más atrayente para un hipotecarista: I. Origen de la publicidad inmobiliaria (tiempos primitivos, la India, Israel, Egipto, Grecia, Roma, Alemania).—II. Las denominaciones actuales (concepto integral, derecho inmobiliario, derecho hipotecario, derecho registral, derecho material y formal y la publicidad inmobiliaria).—III. La inscripción de fincas mediante expedientes (que trata de los documentos no inscritos, el expediente posesorio, la inscripción de posesión y sus efectos, la conversión, los expedientes de dominio, el expediente posesorio-dominio y la calificación de los expedientes).—IV. La anotación preventiva (Aspecto institucional, asiento de contradicción, anotación preventiva, hipote-

teca de seguridad, limitaciones de disponer o prohibiciones de enajenar; Aspecto tipológico: anotaciones de demanda, embargo, secuestro o prohibición de enajenar, demanda de incapacidad, cuota viudal, defectos subsanables, etc.).—V. La cancelación (noción de la cancelación, modos de cancelar, títulos cancelatorios, ámbito de la cancelación, persona protegida por la cancelación, transferencia y cancelación, conversión, un asiento provisional en definitivo, ampliación de un derecho inscrito, cancelación de menciones y conclusiones):

Como portada del libro, bajo el epígrafe de Testimonio, el autor hace historia de su labor publicitaria e inserta cuatro cartas de don Mariano Aramburo, don Jerónimo González, don Ramón María Roca Sastre y don Enrique Giménez Arnau, gran jurista cubano el primero y bien conocidos los tres últimos, que constituyen la prueba fehaciente del mérito de la labor realizada por el señor Aguirre (1).

En el texto, se señala, con referencia a Besson y Gianturco, que la evolución de la publicidad inmobiliaria arranca de muy lejos. Fué necesaria en los tiempos de propiedad colectiva y de preponderancia del señor Feudal; adquiere mayor trascendencia posteriormente para dar certidumbre a las adquisiciones y evitar fraudes y se transforma en sistema, modernamente, para la seguridad del tráfico jurídico. En el Código del Manú la enajenación y el gravamen requieren consentimientos de los parientes, vecinos y herederos, y la ceremonia simbólica de la liberación del oro y del agua. En la Biblia, cuando Abraham quiere adquirir un terreno para enterrar a Sara; cuando Booz compra la heredad de Noemí; y cuando Hanameel vende a su primo Jeremías, y en otros pasajes, la presencia de la tribu, de diez ancianos o de testigos para un documento escrito por duplicado; respectivamente, muestran ya algo más que un rudimento de publicidad. En Egipto, la Papirología y ciertas inscripciones acreditan que el *katagraphe* de la ciudad de Alejandría, extendiendo a otras regiones y redactado, generalmente, por un funcionario (notario) llamado *agoranome*, al archivarse producía algo semejante a los protocolos notariales y un germen de Registro mediante el *anagraphe* y el *eiromena* (notas breves de escrituras y resumen de transacciones), Registro que en las postrime-

(1) Véase la página 196, del Año de 1944, de esta REVISTA.

rias del gobierno de los Ptolomeos y con el nombre de *Bibliothke Enkleseon* se organiza ya como órgano de publicidad a cargo del *bibliofilake*, con rasgos similares a lo que nosotros entendemos por Registros de la Propiedad. En Grecia, de donde indudablemente el Egipto se inspiró para crear un régimen inmobiliario, que después perfeccionó de modo insospechado, existieron los Registros públicos de Rodas, los cuadros en el templo de Diana en Efeso, los certificados de un funcionario en Thurium y los mojones de Atenas. En Roma... muy conocido es que hubo formalismo, pero una pobreza de normas publicitarias que contrasta con la riqueza de su derecho eterno: Por último, Alemania, con su *gewere*, la *aufassung*, la *resignatio* y los Libros públicos, desarrolla un sistema perfecto de publicidad.

La crítica de la denominación que corresponde a la disciplina inmobiliaria, con acopio de opiniones autorizadas y datos legales, constituye un estudio muy cuidado acerca de esta materia.

El trabajo respecto de la titulación supletoria, muy interesante desde el punto de vista de la legislación cubana y de las características de la propiedad territorial en aquella hermosa tierra, no desconoce la reforma hipotecaria de España en 1944 y merece leerse por alicionador en varios aspectos. Por ejemplo, el doctor Martínez Escobar, distinguido publicista e hipotecarista cubano, comentó desfavorablemente la inmatriculación de las ejecutorias en el Registro, por los peligros de la simulación y el autor le arguye, certamente, que las sentencias de simple condena no deben inscribirse, pero sí son declarativas del dominio como en los casos en que se declara la prescripción a favor del poseedor, pueden y deben ser títulos inmatriculadores. Así lo tiene declarado nuestra Dirección General de los Registros en Resoluciones de 19 de marzo de 1879, 15 de julio de 1891, 31 de octubre de 1896, 26 de mayo de 1902 y 20 de julio y 27 de septiembre de 1922. También advierte la decisiva trascendencia de la posesión en el Nuevo Mundo americano, que carece de Edad Antigua y Media y sólo conoce la Moderna. Tampoco olvida los complicados efectos posesorios, ni la posibilidad de alegar la ocupación como título. Reitero que a mi juicio es un estudio concienzudo y completo de las diversas facetas de esta clase de titulación, con muy acertadas consideraciones.

La anotación preventiva, en sus diversos tipos o clases, es tra-

tado magistralmente y contiene en una nota copiosa bibliografía. La eventualidad del asiento o del derecho, el carácter de garantía real provisional, las posibilidades, positivas y negativas, de legitimación, la manera de funcionar las presunciones hipotecarias en cuanto al asiento preventivo, etc., son mencionadas y aquilatadas.

La cancelación es objeto de muy atinadas observaciones en cuanto a sus problemas conceptuales, de fondo y de forma. El supuesto que ha originado el artículo 210 del Reglamento hipotecario español, en sus últimos párrafos, (aunque este artículo puede ser aplicable a distintas situaciones jurídicas), le estudia muy detenidamente el doctor Aguirre. Se trata de la anotación de embargo vigente, aun después de enajenada judicialmente la finca, cancelada la hipoteca que la motivó y reintegrado el acreedor del importe del crédito. Esa anotación estaba muerta y sin embargo, sin resolución judicial no se podía cancelar, lo cual era absurdo. La conclusión del autor, coincide con la doctrina del mencionado artículo 210, y como notamos la falta de la cita de este artículo, circunstancia extraña en quien tan meticulosamente cita nuestra legislación, le brindamos este nuevo argumento en apoyo de la tesis que mantiene.

No debemos silenciar tampoco la acertada distinción entre las inscripciones de transferencia y las cancelaciones propiamente dichas. La conclusión de que, diga lo que diga la Ley hipotecaria, ambos asientos no son equivalentes, es exactísima. Anulada una cancelación, en sentido estricto, puede revivir el asiento cancelado, pero anulada una inscripción de transferencia, sería muy aventurado afirmar que revive el anterior asiento. Hay veces que sí y veces que no. La cuestión es digna de ser meditada y que yo sepa, hasta ahora no se ha realizado un estudio completo en esta materia tan delicada. Completamente conformes también con que la conversión no cancela, sino que ratifica y enlaza la anotación con el asiento de conversión.

Vemos, pues, que la obra tiene un gran interés para Cuba y para España, por la similitud de la doctrina y de la legislación. Su autor puede estar satisfecho de la efectividad del servicio que presta a la cultura hipotecaria y nosotros, con el afecto de hermanos, así lo reconocemos públicamente.

PEDRO CABELLO

Registrador de la Propiedad.