

Régimen de la propiedad territorial en Guinea

No es mi propósito hacer un estudio a fondo de la recentísima Ley de 4 de mayo de 1948. Para ello se perfilan—según anuncia el Suplemento núm. 559 de esta REVISTA—plumas más expertas; lo que sería suficiente razón para colgar la mía, si no fuese porque me considero, en cierto modo, obligado a comentar sus “novedades” por la injusta alusión que a los Registradores en general, y concretamente a los que servimos en la Colonia, nos hace D. José María Cordero Torres en su “Tratado Elemental de Derecho Colonial Español”, obra—por otra parte—digna de elogio por su documentación e interesantes sugerencias.

Dice el Sr. Cordero Torres en la pág. 279 de la edición de 1941: “No resulta fácil ni inmediata la sustitución del régimen de la propiedad consagrado por el Real decreto de 11 de julio de 1904 y Reglamento de 16 de enero de 1905. Al contrario, si siguiendo una castiza costumbre se llevara al *Boletín Oficial del Estado* alguna reforma radical como, por ejemplo, la cacareada implantación del sistema Torrens, los hábitos y la preparación de nuestros Registradores se encargarían de desvirtuarla por completo.”

He aquí por qué, cumplida la ocasión apuntada con la promulgación de la Ley de 4 de mayo, considero un deber comentarla y, de paso, desvanecer el error, en que incurrieran todos los autores que comentaron el hoy derogado régimen inmobiliario colonial, de que en nuestras posesiones del Golfo de Guinea regía algo parecido al sistema Torrens; aclarando, a su vez, que no nos cabe culpa alguna a los Registradores de que la intención de implantarle—si la hubo—no llegara a cuajar.

La errónea creencia de considerar al sistema de Registro de la Gui-

nea española dentro del grupo australiano—en que inciden obras “matrices” como el Morell, “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, Madrid. Editorial Reus, 1925, tomo I, pág. 120; especiales como “La Propiedad en la Guinea Española”, de Jesús Muñoz y Núñez de Prado. Madrid, 1928, pág. 18, y difunden todas las contestaciones a los programas de oposiciones—tiene, quizá, su origen en una primera y ligerísima lectura de las citadas disposiciones reguladoras de la Propiedad en nuestra Colonia, Real decreto de 11 de julio de 1904 y su Reglamento de 16 de enero de 1905.

En el Real decreto se lee, por ejemplo, en el artículo 42, que: “Serán objeto del Registro: 1.º La inscripción de las adquisiciones y expedición de certificados de inscripción, que constituirán el título para el interesado.” Este certificado-título, según el art. 51: “se expedirá y será firmado por el Secretario general (después al crearse cargo especial, por el Registrador), y contendrá la descripción del inmueble y la persona individual o colectiva a cuyo nombre se reconoce el dominio o derecho.” Por mediación de un simple endoso suscrito por el interesado con la aceptación del adquirente, extendido en el mismo certificado-título ante dos testigos y el representante de la Autoridad pública (art. 52), que en Santa Isabel era el Notario, en Bata y Elobey los respectivos subgobernadores, y en los demás puntos el Delegado del Gobierno (art. 59 del Reglamento), o por contrato privado firmado por duplicado en la misma forma y consignado en el certificado-título (art. 52), podía verificarse la transmisión del dominio o de los derechos que otorgue la concesión e inscribirse en el Registro con la presentación de un ejemplar del contrato privado o de copia del endoso extendida ante dos testigos y el representante de la Autoridad, con las referencias necesarias al certificado-título correspondiente (art. 59), y lo mismo ocurría con los derechos reales (art. 59), teniendo los endosos y contratos privados dichos la misma efectividad que las escrituras públicas (art. 61 del Reglamento).

Estos preceptos, que son los únicos originales de la citada legislación hipotecaria colonial, pues los restantes artículos de la parte hipotecaria de dichas disposiciones son copia fiel de la Ley y Reglamento hipotecarios peninsulares vigentes a la sazón—años 1904 y 1905—son los que, acaparando la atención de sus comentaristas, provocaron la afirmación de que en nuestras posesiones del Golfo de Guinea se había implantado nada menos que el sistema australiano de

Registro. Debíó abonar, además, esta creencia el antecedente del proyecto de Ley presentado en el Congreso por el conde de San Bernardo el 25 de febrero de 1892.

Únicamente—como en tantas otras cuestiones—el llorado D. Jerónimo González apunta su sospecha crítica al decir en sus "Estudios de Derecho Hipotecario", Madrid, 1924: "En la Sección 3.^a del capítulo 6.^o del Reglamento citado de 16 de enero de 1905 se adopta el sistema peninsular de anotaciones preventivas como si se tratase de una institución perfectamente adecuada a la naturaleza y circulación del título-real", pero no deja por eso de incluir en el grupo australiano, siguiendo la corriente a nuestro sistema inmobiliario colonial. (Véase también el artículo del Registrador D. José Luis Serrano Ubierna, publicado en esta REVISTA, tomo IX, pág. 601.)

Pero es que, además de la incongruencia fundamental apuntada por D. Jerónimo, el Real decreto de 11 de julio de 1904 y su Reglamento, al admitir paladinamente en su artículo 52 la validez de las transmisiones del dominio o de los derechos que otorgue la concesión "hecha por los demás medios legales" y no exigir para ellas que se reflexasen en el certificado-título de la inscripción primordial, al ser inscritas, quitaban a dicho certificado-título toda categoría de título real, convirtiéndole en una simple certificación del Registro, sin más valor que el de hacer fe en cuanto a su fecha.

Añádase a esto que el certificado-título no llevaba copia del plano de la finca, y que las transferencias por endoso en el mismo certificado sólo podían verificarse en los territorios de la Colonia (art. 59 del Reglamento) y ante los funcionarios coloniales que el mismo Reglamento indica, y se comprenderá que la finalidad del legislador colonial de 1904 no fué dotar al propietario en Guinea de un título real "soporte de la propiedad en el papel infiltrada, de suerte que la posesión del mismo documento o las relaciones jurídicas de que sea objeto repercuten sobre aquel derecho real" (D. Jerónimo, ob. cit. página 160), que es lo característico del sistema australiano, sino algo más modesto: enfrentarse con el problema de la carencia de funcionario idóneo—Notario—en toda la extensión de la Colonia y facilitar así la contratación, de otra manera casi imposible; y así lo reconoce el preámbulo-exposición del Real decreto de 1904: "limitando—son sus palabras—la intervención de los Poderes públicos en el movimiento de la propiedad inmueble a lo más estrictamente necesario

para su garantía y seguridad, sin trabas que, además de estar en pugna con los modernos principios económicos implicaría mayor complicación en el funcionamiento del Registro de la Propiedad."

Esta era la situación hasta la promulgación de la reciente Ley que ocasiona estos comentarios; y es obligado añadir que los indicados preceptos seudoaustralianos a que acabo de referirme no fueron, que yo sepa, utilizados nunca en la práctica. A lo menos, en los cuatro años que regenté el Registro de la Colonia no se presentaron a inscripción más documentos—aparte de los expedientes de concesión para inmatricular—que escrituras públicas otorgadas ante Notario de la Península—frecuentemente, de Bilbao—o ante el Notario de la Colonia, residente en Santa Isabel, y que periódicamente visitaba la Guinea continental, donde los que tenían que otorgar algún documento le esperaban o avisaban con tiempo. Las ausencias por licencia o enfermedad del Notario se suplían confiriendo el Gobernador la fe pública a otro funcionario-letrado que regentaba interinamente la Notaría de Fernando Poo.

¿Puede achacarse ese desuso o fracaso a los "hábitos y preparación del Registrador", como insinúa el Sr. Cordero Torres? Porque el hábito de esperar tras la mesa del despacho la llegada del documento para calificarle e inscribir, suspender o denegar es tan nuestro como del Registrador australiano, a quien además se le envían—con honorarios y todo—por correo. Y no fué culpa nuestra que sólo llegaran documentos autorizados por Notario con las formalidades de la legislación notarial peninsular, perfectamente admitidos, como se ha visto, por el Real decreto de 1904 y su Reglamento.

Clasificar, después de esto, en el grupo australiano a nuestra legislación hipotecaria colonial, se convendrá que equivale un poco a tomar el rábano por las hojas.

* * *

Esto, en cuanto al pasado; veamos ahora hasta qué punto cabe temer que nuestros "hábito y preparación" desvirtúen la aplicación del sistema australiano. ¿Le introduce la nueva Ley del 4 de mayo?

Sustancialmente, la nueva Ley recoge los preceptos comentados del Real decreto de 11 de julio de 1904 y de su Reglamento de 16 de enero de 1905.

Se mantiene (art. 35) el certificado de inscripción, que servirá de título al interesado, y que deberá expedir el Registrador con la descripción del inmueble y la persona individual o colectiva a cuyo nombre se reconoce el dominio o derecho (art. 81-1). Contra la negativa del Registrador a expedirle se concede un recurso ante el Juez de Primera Instancia, recurso que ya concedía el artículo 49 del Real decreto de 1904, sólo que ante el Gobernador general.

Además de estos certificados-títulos que pudiéramos llamar de dominio, *podrán* expedirse certificados de inscripción de Derechos reales, expresando su carácter en el encabezamiento: Certificado de inscripción de usufructo, o de Enfiteusis, o de Hipoteca, etc., que surtirán para su transmisión o gravamen los mismos efectos que los certificados de inscripción de dominio para la transmisión y gravamen de éste. La expedición de estos certificados-título de derecho real ha de hacerse constar en el certificado-título de dominio de la finca de que se trate (art. 81-2).

Unos y otros certificados los distingue la Ley de los corrientes que se expiden de los asientos del Registro como consecuencia de la publicidad formal, y en estas certificaciones corrientes dice el artículo 61 que "se expresará no ser constitutivas del certificado de inscripción, por lo que carecen de su valor y efectos, y se indicará la fecha de expedición de tal certificado vigente (o sea del que sirve de título), la de la inscripción primera en su defecto o la de división material más reciente en su caso".

El peligro de la destrucción o desaparición del certificado-título le conjura la nueva Ley en términos más claros, pero en sustancia iguales, de como lo hacía el artículo 60 del Real decreto de 1904, en sus artículos 52, 83 y 84.

En los casos de división de un terreno, concesión o derecho, mediante endoso del certificado de inscripción—dice el artículo 69, pero lo mismo entendemos que ocurrirá cuando la división se haya realizado por contrato privado inscribible o en escritura pública—, se recogerá o anulará el certificado anterior y se entregarán a los interesados las nuevas certificaciones de inscripción de las nuevas fincas o derechos que se creen en virtud de la división. Precepto lógico, pues desaparecida la finca registral, debe desaparecer su certificado-título y sustituirse por las de las nuevas fincas en que se desintegró la anterior. Tiene su antecedente en el artículo 56 del Real decreto.

Lo mismo ocurre con los certificados de inscripción de derecho real a que se refiere el párrafo segundo examinado del artículo 81, pues la modificación del derecho real, dice el párrafo 3.º del artículo 68 que llevará aparejada la recogida y anulación del certificado de inscripción del derecho real anterior y la expedición de uno nuevo de la inscripción del derecho real resultante de la modificación. Tales anulación y nueva expedición se harán constar en el certificado-título de dominio de la finca gravada.

La extinción de los derechos reales requiere también la recogida y anulación del certificado de inscripción del derecho real que se cancele, pues dado el valor y efectos concedidos por la Ley al certificado-título, es lógico y obligado que desaparecido el derecho se anule el documento que los plasmaba. Para ello la Ley exige que a la presentación del respectivo contrato por el que tenga lugar la extinción, habrán de acompañarse los dos certificados-títulos: a) el certificado de inscripción del derecho real, que ha de recogerse y anularse—si se expidió, pues la palabra “podrán” que emplea el segundo párrafo del artículo 81 hay que interpretarla en el sentido de que es voluntario para los interesados el proveerse del certificado de inscripción del derecho real—, y b), el certificado-título de dominio de la finca gravada para hacer constar en él la cancelación, y, en su caso, recogida del certificado de inscripción del derecho real (art. 68-4).

Hasta aquí hemos visto que la nueva Ley no contiene nada nuevo; se limita a desarrollar con más claridad y detalle los artículos pertinentes del Real decreto anterior. Lo verdaderamente interesante, que reforma todo lo dicho y da al certificado-título la viabilidad que antes no tenía, acercándole a un verdadero título real, es que “para la inscripción o cancelación de toda clase de títulos o documentos, o para la cancelación de cualquier asiento, será necesario acompañar el certificado de inscripción a que se refiere el artículo 81 de esta Ley (esto debe ser una errata, pues se está en dicho artículo 81; debe querer decir: “primer párrafo de este artículo”, que es el que se refiere a los certificados de inscripción de dominio), donde también se consignará la naturaleza de la transmisión o derecho real constituido, modificado o extinguido sobre la finca respectiva, y la cita del tomo, folio y número del asiento practicado” (art. 81-4). De esta forma, al tenerse que reflejar en el certificado-título de dominio o de los derechos que otorgue la concesión—pues puede tratarse sólo de la con-

cesión de un aprovechamiento, como después veremos al estudiar los preceptos referentes a la inmatriculación, aunque, para mayor claridad en nuestro estudio, llamemos a todos los certificados de inscripción primera certificados-título de dominio—al tenerse que reflejar, repetimos, en el certificado-título de dominio todo el historial hipotecario de la finca; se concede al certificado-título un valor y utilidad y una eficacia de que antes carecía, y, con permiso de las posibles anotaciones preventivas que al interponerse y no reflejarse en el título pueden dar al traste con su virtualidad, le acercan al título real del Acta Torrens, máxime si el Reglamento que se anuncia ha de desarrollar la Ley de 4 de mayo; exige que en la descripción de la finca en el certificado se contengan las referencias catastrales que el artículo 74 obliga a consignar en el asiento de representación y aun una copia del plano que ha de constar en el expediente de concesión y que, después de servir para inmatricular la finca, se archiva en el Registro.

En cuanto a *formas de contratación*, mantiene la Ley las admitidas por el Real decreto de 1904 y su Reglamento: Las corrientes en la Península y las peculiares de la Colonia; de estas últimas, la transferencia por endoso extendido en el certificado-título ante dos testigos y el representante de la Autoridad, y el contrato privado, firmado por duplicado, también ante dos testigos y el representante de la Autoridad. Ninguno de ellos es nuevo, como sabemos, pero la Ley los regula con más precisión exigiendo al representante de la Autoridad que sea funcionario colonial con título de Letrado y que tenga competencia territorial, "sólo podrán ejercer sus funciones dentro de los límites del territorio colonial que se les haya señalado como jurisdicción", dice el artículo 67. El ejercicio de estas facultades requiere que les haya sido concedido expresamente y con carácter personal por el Gobernador general, que, en caso necesario, les podrá ampliar las funciones de la fe pública extrajudicial. Habrán de llevar estos funcionarios autenticadores, como en el Real decreto anterior, un Registro especial de los endosos y contratos privados firmados ante ellos, y su firma y rúbrica original deberá constar en el libro especial que, a este efecto se llevará en el Registro de la Propiedad. De no constar en el Registro de la Propiedad la firma y rúbrica del autenticador, deberá ser legitimada en cada caso por el Gobernador general como requisito previo a la inscripción del contrato privado o endoso de que se trate.

El Registrador de la Propiedad tendrá también esas facultades autenticadoras, y el último párrafo del artículo 76 da a entender que cuando se firmen los endosos o contratos privados ante él, como representante de la Autoridad, no serán necesarios los testigos. Con mayor razón, aunque la Ley no lo dice, entendemos que ocurrirá igual cuando el funcionario autenticador sea el Notario de la Colonia. Tanto al Registrador como al Notario, añadimos nosotros, les corresponderán esas facultades autenticadoras por razón de su cargo, es decir, que no necesitarán les sean conferidas por el Gobernador.

De los contratos privados, como han de firmarse por duplicado, se archivará en poder del funcionario que los autentique uno de los ejemplares que se coleccionarán numerados por orden cronológico, por años, pasando al extinguirse el año, debidamente encarpados, al Gobierno general para su archivo (art. 67). ¿Podrán expedirse copias de los mismos? Si es para que surtan los mismos efectos que los originales, entendemos que no, porque "los derechos reales inscritos en el Registro—dice el art. 71—y que consten en el duplicado del contrato privado en que se constituyeron, serán transmisibles por la entrega de dicho documento, mediante su endoso ante dos testigos y la autoridad correspondiente y aceptación del adquirente. La modificación o extinción de dichos derechos no surtirá, sin embargo, efecto contra tercero si no estuviese inscrita en el Registro".

Este precepto, que tiene su precedente en el artículo 59 del Real decreto de 1904, parece hacer de peor condición a la escritura pública al no decir nada la Ley que permita admitir esta forma de transferencia mediante endoso suscrito en la primera copia de la escritura de constitución del derecho real. Quizá el peligro de la utilización por el cedente de una segunda copia haya motivado esta diferencia de trato—por eso entendemos que no pueden expedirse copias de los contratos privados archivados—; pero sobre que nadie se prestaría a admitir una copia limitada en sus efectos fundamentales, como lo son las segundas copias, podría obviarse el inconveniente obligándose al cedente a dar cuenta de la transferencia al Notario autorizante para su constancia por nota en el Protocolo, a continuación de la nota de saca de la primera copia.

En cuanto a la *inscripción en el Registro* de los títulos derivados de las indicadas formas de contratación, admitidas como documentos auténticos en el segundo párrafo del artículo 50 de la Ley, ningun-

na novedad, con relación al Real decreto de 1904 contiene la Ley. Tan sólo la sustancial, ya dicha, de que siempre habrá de acompañarse el certificado-título de dominio para reflejar en él el asiento practicado.

Como en el Real decreto, los *endosos* en el certificado-título requerirán la presentación de una copia del mismo extendida ante dos testigos y el representante de la Autoridad, con las referencias necesarias al certificado de inscripción correspondiente, que habrá de acompañarse para los efectos que acabamos de indicar. Claro que si se trata de una transferencia de derecho real hecha en su certificado de inscripción, no exige la Ley que haya de acompañarse el título de dominio de la finca gravada, en el que basta que conste la constitución del derecho real y la expedición en su caso, de la certificación de inscripción-título del derecho real. Esto pudiera dar lugar a pagos indebidos a quien no fuese verdadero titular registral del derecho real, con la consiguiente sorpresa al acudir a la cancelación en el Registro, peligro del que podrá precaverse el deudor si en el título de dominio consta haberse expedido el certificado-título de la inscripción del derecho real; pero ¿y si este último no se expidió? ¿Habrá que estimar vigente, en cuanto a la hipoteca, el artículo 149 de la Ley Hipotecaria peninsular, que exige la notificación al deudor de la transferencia? La declaración de derecho supletorio que hace la Ley colonial con referencia a la legislación peninsular parece abonar esta creencia; pero convendría decirlo expresamente en el Reglamento, ya que pudiera opinarse que dicho artículo 149 no era "adaptable" a la Colonia (art. 98).

Contratos privados.—Para su inscripción deberá presentarse en el Registro uno de los ejemplares del contrato privado en virtud del cual se haya verificado la transferencia del dominio o del derecho real, si es que se utilizó este procedimiento y no el de endoso estudiado anteriormente, o la constitución, modificación o extinción de algún derecho real: contrato que ha de estar suscrito por las partes ante dos testigos y el representante de la Autoridad pública competente, acompañándose el certificado de inscripción de dominio (título de dominio), y, en su caso, además, el certificado de inscripción del derecho real—si se tratase de modificación, transmisión o extinción de éste—para practicar en ellos las anotaciones oportunas de los asientos a que den lugar en el Registro. La modificación, ya se ha dicho, llevará con-

siguiente la recogida y anulación del certificado de inscripción del derecho real modificado y su sustitución por otro en que se transcriba la inscripción del derecho real resultante de la modificación. Estas circunstancias se harán constar en el certificado de inscripción-título de dominio de la finca gravada. La cancelación da lugar a la recogida y anulación del certificado de inscripción del derecho real cancelado, si se expidió, y también deberá hacerse constar la cancelación y recogida, en su caso, en el título de dominio de la finca gravada.

Al inscribirse la transmisión se entregará al adquirente el certificado de inscripción que ha de servirle de título; y añade el artículo 67, para el caso en que el transferente hubiera adquirido el derecho transferido por mediación de contrato privado de los admitidos por la Ley, que se recogerá y archivará dicho contrato en el Registro de la Propiedad, juntamente con los documentos integrantes del expediente de concesión de la finca de que se trate.

En cuanto a la inscripción de los actos y contratos contenidos en *otra clase de documentos* (escrituras públicas, ejecutorias o documentos auténticos, admitidos por el art. 50), habrá de estarse a lo dispuesto en la norma general contenida en el párrafo cuarto del artículo 81, esto es, que habrán de ser acompañados del certificado-título de inscripción correspondiente para extender en él la nota consignando la naturaleza de la transmisión o derecho real constituido, modificado o extinguido, y la cita del tomo, folio y número del asiento practicado.

Consecuencia de los principios de rogación e inscripción es que "cuando se presenten en el Registro el certificado de inscripción (título) con endosos no registrados, o actos y contratos referentes al mismo sin registrar, o con endosos no registrados, el Registrador de la Propiedad estará obligado a practicar en el Registro cuantas inscripciones procedan, por orden riguroso de antigüedad y sin perjuicio de sus funciones de calificación, haciéndolo constar en los documentos correspondientes" (art. 72).

Como se ve, la Ley de 4 de mayo recoge del Real decreto que deroga los preceptos originales que éste contenía en cuanto a la simplicidad de las formas de contratación, y los desarrolla en un sentido más técnico, con miras a la virtualidad del título real; yo creo que más por seguir la corriente a la errónea creencia de estimar a nuestro sistema hipotecario colonial influido por el australiano, que por

verdadera necesidad práctica, pues el desuso de las formas de contratación extranotariales no demandaban ciertamente su restablecimiento.

¿Consigue con ello la Ley de 4 de mayo acercar más nuestro sistema hipotecario colonial al sistema australiano, que se dijo inspirarle? La exigencia de constatar en el certificado de inscripción-título todas las operaciones registrales que se realicen sobre la finca o derecho obedecen evidentemente a ese designio; pero la subsistencia del régimen de anotaciones preventivas darán al traste con la efectividad del propósito.

Superada la etapa de la admiración incondicional por el Acta Torrens, por la que confieso haber pasado también, la orientación actual de los sistemas hipotecarios no abona precisamente el facilitar la contratación sobre inmuebles, finalidad esencial que se propuso sir Robert Richard Torrens. Si lo fundamental de su sistema estriba en desarrollar el crédito territorial a base de "llevar la finca en el bolsillo", facilitando así la contratación sobre la misma, hay que convenir que el peligro de encontrarse la finca gravada con embargos o amenazada por anotaciones de demanda, asientos que no se reflejaban en el certificado-título real de Guinea, no ha de contribuir ciertamente a esa finalidad; y la utilidad que, por otra parte, pretende reportar el sistema del certificado de inscripción-título, donde se refleje la vida hipotecaria del inmueble o derecho, de conjurar el inconveniente de la lejanía del Registro y de la Colonia para facilitar la contratación sobre fincas coloniales en la Península o en sitios alejados de la sede de la oficina registral, no cabe esperar se produzca con la nueva Ley, pues a la vista tan sólo del certificado-título, tal como le regula, no puede saberse si lo que "se ha comprado es un acre de tierra o un proceso", según las palabras con que el propio sir Torrens defendió su reforma inmobiliaria, máxime cuando tan grave inconveniente no se trata de paliar con instituciones accesorias, tan típicamente australianas también, como el seguro inmobiliario y el cierre del Registro.

Por ello podemos concluir que, en este aspecto, la Ley del 4 de mayo mucho nos tememos que no llegue más lejos de lo que consiguió su antecesor Real decreto: simplificar las formas de contratación, sin ninguna otra ventaja práctica.

En realidad, este artículo debiera terminar aquí, pues no era otro mi propósito que el de examinar "la cacareada implantación del sistema Torrens"; pero como la importancia y trascendencia de la Ley del 4 de mayo, en su aspecto hipotecario, único que nos interesa examinar, no está en los artículos comentados, sino en las modificaciones introducidas al poner al día la legislación colonial con la metropolitana, no nos es lícito silenciar un ligero comentario, aunque sólo sea enunciativo, dejando su estudio a fondo al artículo de la REVISTA que se anuncia.

La ley del 4 de mayo, al derogar la ya un tanto vetusta legislación hipotecaria colonial y sustituirla por otra más en consonancia con la novísima legislación metropolitana, recoge de ésta sus preceptos fundamentales, en mucho literalmente, además de declararla preferente derecho supletorio en todo cuanto fuera adaptable (art. 98); pero no se limita a esto, sino que, aprovechando la índole especial del territorio, llega con firmeza, en la aplicación a la Colonia de nuestra legislación peninsular, a las últimas consecuencias de no pocos de los principios que informan la ley metropolitana.

Veamos cuáles son y en qué consisten esas modificaciones sustanciales.

Inmatriculación.—Partiendo del principio tradicional consagrado en nuestras Leyes de Indias (Ley 14, título XII, libro IV de la Recopilación de Indias), se declara en el artículo 16 de la Ley de 4 de mayo que toda la tierra pertenece al Estado, y, consecuentemente, no admite más modo originario de adquirir que la concesión por el Estado. Esto lleva aparejado que "sólo procederá la inmatriculación de fincas en los casos de concesión otorgada por la Autoridad competente", según dice el artículo 78, que tiene su precedente inmediato en el artículo 5.º del Real decreto de 11 de julio de 1904.

"La primera inscripción de cada finca—añade el art. 79—será de dominio, sin perjuicio de la inscripción de las concesiones forestales y las de cualquier clase de inmuebles en que se transfiera por la Administración pública algún derecho real de disfrute, en las cuales se entenderá implícitamente inscritas a favor del Estado las restantes facultades o derechos que integran el dominio."

Y esa implícita inscripción a favor del Estado de su dominio absoluto sobre lo no concedido está recogida también en el artículo 59, que exceptúa—en realidad no es excepción, sino confirmación de la

necesidad de la previa inscripción (tracto sucesivo)—a las inscripciones de concesiones otorgadas por el Estado y ordena denegar la inscripción de los títulos de transmisión, gravamen, modificación o extinción otorgados por persona que no sea titular registral, no sólo cuando, como en la Península (art. 20), los derechos transmitidos, gravados, modificados o extinguidos resulten inscritos a favor de persona distinta del otorgante, sino aun cuando no resulten inscritos a favor de persona alguna. Lo que es lógica derivación del principio anteriormente proclamado, pues al no admitirse más modo originario de adquirir que la concesión por el Estado, y al declararse a éste dueño exclusivo de lo no concedido, siendo como es obligatoria la inmatriculación de lo que el Estado concede, la falta de previa inscripción de la finca indica que ésta no ha sido concedida, y, por ende, que ha de entenderse implícitamente inscrita a favor del Estado, persona distinta del que transmitió, gravó o modificó. En Guinea, pues, no hay más fincas de propiedad particular que las inscritas en el Registro de la Propiedad.

Contra las inscripciones de inmatriculación se concede a las personas que se creyesen perjudicadas—y esto no entraña contradicción con lo antes expuesto, pues pudiera darse el caso de que, por error, se concediesen derechos que rozaran en todo o en parte con otros concedidos anterioremente—un plazo de un año para reclamar por el procedimiento que especifica el artículo 82.

Otro reflejo del principio del dominio absoluto del Estado es el modo cómo la Ley colonial regula el instituto de la *prescripción*.

Admite la adquisitiva en favor del titular inscrito, al igual que el artículo 35 de la Ley peninsular (art. 64-1), y niega radicalmente la prescripción contra tabulas—"Frente a titulares inscritos que sean terceros de buena fe y a título oneroso, dice el segundo párrafo del artículo 64, y que deriven su derecho de quien en el Registro aparecía con facultad para transmitirlo, no prevalecerá en ningún caso la prescripción adquisitiva"—, ya que no admitiéndose más modo originario de adquirir que la concesión por el Estado, ningún valor ni efecto jurídico ha de darse a la ocupación, y aunque se trate de derechos concedidos por el Estado a un particular y abandonados por éste, no cabe la ocupación ni ulterior adquisición por usucapión, pues el artículo 64 declara paladinamente que "las fincas o derechos abandonados, con excepción del de hipoteca, se presumirán renunciados por sus dueños o titulares en favor de la Administración colonial". Es decir, que no

se admite la adquisición por usucapión contra tabulas—aquí no hay “tíos Celedonios”—, lo cual no quiere significar que se reconozca la absoluta imprescriptibilidad de los derechos inscritos, pues sobre el precepto apuntado de la presunción de renuncia deben añadirse aquellos otros en que se sanciona con la caducidad de la concesión y consiguiente reversión al Estado, el abandono o desuso de los derechos concedidos.

Especialidad.—No admite la Ley colonial las fincas irregulares o hipotecarias del artículo 8.º, párrafos 1.º y 2.º de la Ley peninsular, ya que el artículo 54, párrafo 3.º de la Ley de 4 de mayo, exige la colindancia material de las partes de un inmueble, sin otra discontinuidad que la motivada por vías o cauces públicos, pues en caso contrario se estimará que existen tantas fincas como sean las partes que tienen linderos propios, y se inscribirán con número distinto. Plausible precepto que evita la confusión en los libros hipotecarios, sin merma de utilidad práctica alguna, dada la gran extensión que, comúnmente, tienen las fincas coloniales.

El artículo 86 aplica este principio incluso a la inscripción de las colonias agrícolas, exigiendo la inscripción en hoja separada y como finca independiente de cada coto familiar que integren la colonia.

Rogación.—Así como las inscripciones de inmatriculación son obligatorias y de oficio, las demás inscripciones serán rogadas, por expresa declaración del artículo 55

Los principios de *legitimación* y de *fe pública* registral los recoge la Ley colonial en sus artículos 60 y 62 con las mismas palabras que los artículos 38, párrafo primero y 34 de la Ley peninsular. En cuanto al de *inscripción*, el artículo 63 dice: “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a tercero. Los Juzgados y Tribunales ordinarios especiales, los Consejos y las Oficinas del Estado y las entidades o corporaciones de Derecho público en general no admitirán ningún documento o escritura por el cual se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan los derechos reales sujetos a inscripción, si antes no se tomó razón en el Registro...”, precepto, como se ve, más absoluto que el de los artículos 313, 314 y 315 de la Ley peninsular después de su desvirtuación reglamentaria. Aquí no se condiciona la exigencia de la toma de razón a que hayan de hacerse efectivos los derechos inscribibles en perjuicio

de tercero, sino que será exigible siempre, salvo los casos que el mismo artículo señala de que la presentación "sea a efectos fiscales o tributarios, o para corroborar otro título posterior inscrito o para ejercitar la acción de rectificación registral o pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción del documento no inscrito".

Deberá también tenerse presente para juzgar el valor que a la inscripción da la Ley colonial que el certificado-título con que culmina el procedimiento inmatriculatorio, "será indispensable—dice el artículo 35-2)—para la toma de posesión y siempre que hayan de acreditar su derecho el concesionario o sus derechohabientes".

Otras peculiaridades: Al asiento de presentación se le da una duración de setenta días (art. 56), y se exige en él la firma del presentante cuando se trate de contrato privado o de los otorgantes si se hizo ante el Registrador (art. 76), y la expresión de la situación, medida superficial, indicación del polígono catastral, número o números de parcelas o subparcelas que formen la finca y el nombre y número de las fincas cuando los tuviesen. (El Registrador es el jefe del Catastro, según declara el art. 53.) Lo que no comprendo es por qué no existe esa misma exigencia para la descripción de la finca en el libro de inscripciones (artículo 57), de no ser que la forma amplia que emplea este artículo de que "contendrá las circunstancias necesarias para la identificación completa de la finca" lleve aparejada esa exigencia, y es de esperar lo aclare así el Reglamento.

Se admite el expediente de dominio al solo efecto de reanudación del tracto sucesivo, pues ya hemos visto que no sirve para inmatricular. Las actas de notoriedad a los mismos efectos también las admite la Ley por estar comprendidas en la locución "u otro procedimiento judicial o extrajudicial cualquiera" que emplea el artículo 65.

Las anotaciones preventivas tienen los mismos plazos de caducidad que las de la Ley peninsular, mas en la Colonia ninguno de estos plazos puede ser prorrogado (art. 89).

En cuanto a las hipotecas existe la particularidad de poderse constituir por contrato privado, como ya hemos visto, y expresamente reitera el párrafo primero del artículo 94, pero el título de constitución habrá de acompañarse del certificado de inscripción-título de dominio debidamente anotado.

En resumen: son particularidades de la legislación hipotecaria colonial en relación con la de la Península:

1. Todas las fincas o derechos susceptibles de concesión que no consten inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de entidades o particulares se entenderán implícitamente inscritos a favor del Estado.

2. No se admite la usucapión de fincas o derechos no inscritos ni de los inscritos, de no justificar el poseedor prescribente traer causa del titular registral en el oportuno expediente de dominio. Caso contrario, por entenderse renunciada la finca o derecho abandonados por su titular registral, vuelven a poder del Estado, con excepción del derecho de hipoteca que caduca en favor del dueño de la finca gravada.

3. No existen más medios ni posibilidades de inmatriculación en el Registro que el título de concesión por el Estado, al que se acompañará el expediente de la concesión con el plano de la finca y demás documentos reseñados en el artículo 35.

4. La inmatriculación es obligatoria, debiendo recoger el interesado en el plazo de seis meses, a partir de ser notificado, el certificado de inscripción, que será el título de su derecho, sin el cual no podrá tomar posesión de la finca o derechos concedidos e incurriendo, además, en la caducidad de la concesión.

5. Sólo se admiten los expedientes de dominio o actas de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo; ni siquiera caben las de justificación de excesos de cabida.

6. Es inscribible la contratación privada siempre que se autentique ante funcionario colonial letrado, competente en su jurisdicción, a quien el gobernador general haya conferido tal función y se firme por las partes ante dos testigos, en duplicado ejemplar.

7. El dominio y los derechos reales pueden transmitirse por simple endoso hecho constar en el certificado-título ante dos testigos y el funcionario autenticador competente, bastando para inscribir la presentación del título y copia del endoso autenticada por funcionario competente y firmada por los otorgantes ante dos testigos.

8. También serán transmisibles los derechos reales inscritos en el Registro y que consten en el contrato privado de su constitución por la entrega de dicho documento, mediante su endoso ante dos testigos y la autoridad correspondiente y aceptación del adquirente.

9. Tanto los contratos privados como los públicos han de refle-

jarse, una vez inscritos, en el certificado-título de dominio por medio de la oportuna nota puesta por el Registrador.

10. No se admiten las fincas hipotecarias o jurídicas reconocidas por la Ley peninsular en su artículo 8. En Guinea no cabe distinguir la finca física de la jurídica.

11. No se admitirá en ninguna Oficina pública ningún documento por el cual se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción si antes no se tomó razón de ellos en el Registro de la Propiedad.

Tal es, en síntesis, lo fundamental de la reforma introducida por la Ley de 4 de mayo de 1948, para cuyo estudio profundo y agudo comentario cedemos los trastos al autor del artículo anunciado. La importancia de la Ley lo merece y lo pide.

JOSÉ MARTÍN-GAMERO ISLA.

Registrador de la Propiedad.