

# Derecho Inmobiliario de la Guinea española<sup>(1)</sup>

## LEGISLACIÓN DE CONCESIONES DE TERRENOS

Por Real decreto de 13 de Septiembre de 1858, el General O'Donnell, confirmando las concesiones hechas por los gobernantes anteriores, establecía que éstas caducarían si los concesionarios de los terrenos no edificaban o no los ponían en cultivo en el término de dos años, a contar desde la fecha de su revalorización. Posteriormente, en 12 de Noviembre de 1868, se ratifica la declaración de propiedad de los hijos del país sobre las tierras que cultivasen y sobre el área de los solares que tuviesen ocupados con edificios dentro del casco de las poblaciones ; y a cada español que se a vecindara en la comarca se le concedía gratuitamente 50 hectáreas y un solar para construcción en el pueblo que eligiese. Al colono extranjero sólo se le adjudicarían 10 hectáreas y un solar, pero podría conseguir mayor extensión bien a censo redimible, pagando un canon anual de un real de vellón por hectárea, o en pleno dominio, mediante el abono de dos escudos. Las concesiones de terrenos en Annobón, Corisco y Elobey eran más reducidas, y todas las de Guinea caducaban a los dos años si durante este tiempo no se hubieran puesto en cultivo los predios rústicos o edificado los urbanos, estando exentas de contribuciones directas estas propiedades durante el plazo de cinco años. El Gobernador expedía a nombre del Gobierno de la Nación los correspondientes títulos de propiedad.

(1) Véanse los números 99, 100 y 104 de esta Revista.

Más tarde, desde 26 de Octubre de 1872, las adjudicaciones de terrenos se hacen a título oneroso, fijándose en cinco centavos de peso por hectárea el canon anual de las adjudicaciones, y en un peso el de la adquisición definitiva por compra. Ninguna concesión hecha por el Consejo de vecinos puede pasar de 50 hectáreas en Fernando Poo y de dos hectáreas en Corisco y Elobey. Y desde 1880, el Ministro de Ultramar, D. Víctor Balaguer, encarga del Registro de la Propiedad al Secretario Letrado.

Con fecha 2 de Noviembre de 1897 se dicta el primer Reglamento sobre las concesiones, que precisan el informe del Consejo de vecinos y se remiten al Inspector de Colonización; pero cuando los terrenos tienen más de 50 hectáreas informa el Gobernador, que eleva el expediente al Gobierno para la resolución definitiva. Para obtener nueva concesión hace falta tener en cultivo el terreno adquirido por otra anterior, entendiéndose que se renuncia a la misma si en el plazo de tres meses no se recoge el título, y que contrae el solicitante la obligación de presentar el plano de las fincas al Secretario, para la formación del Catastro rural, siendo de cuenta del propietario tanto los gastos originados por la formación del plano, como los correspondientes al referido Catastro. Las rectificaciones por aumento se disponía pagasen tres veces el canon de concesión, y en la segunda disposición transitoria del Reglamento se mandaba formar la relación de los terrenos concedidos y de los caducados, sin que de esta relación se remitieran antecedentes al Registro de la Propiedad.

La Ley y el Reglamento sobre el Régimen de la Propiedad en los territorios españoles del Golfo de Guinea regulan ya de una manera detallada las circunstancias necesarias y el procedimiento adecuado para obtener las concesiones de terreno. Según dicha Ley, de 11 de Julio de 1904, y su Reglamento, de 16 de Enero de 1905, las concesiones recaen en bienes de propiedad privada del Estado, y pueden ser objeto de concesión los bienes inmuebles del dominio público y uso privativo del Estado, tanto de carácter civil como militar, que no sean necesarios para su servicio, previa declaración del Ministro de Estado, según más concretamente se especifica en la Ley de 27 de Diciembre de 1910. Disposiciones especiales regulan las concesiones de minas, de aguas y de explotaciones forestales.

Esta legislación, de acuerdo con el Código civil vigente en la Península, determina los bienes de dominio público y uso común, que son los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos, etc.; los de dominio público que perteneciendo privativamente al Estado, están destinados a algún servicio especial, como Casas-Gobierno, hospitales, etc., y los bienes de propiedad privada del Estado, como las minas no concedidas a particulares, las tierras que no hayan pasado nunca al dominio privado, etc.

Las concesiones se hacen respetando siempre la propiedad indígena, que se regula en los artículos 11 a 15 de la Ley y 12 a 17 de su Reglamento, y los expedientes para limitar el terreno de las tribus pueden ser promovidos por el Curador Colonial a instancia de los indígenas. Por Decreto de 31 de Mayo de 1920 se adjudican en los mencionados deslindes dos hectáreas por individuo del Grupo Autóctono, quedando protegida esta propiedad por los Decretos de 7 de Abril de 1926, que prohíbe celebrar contratos de préstamo con los poseedores de estos bienes, en cantidad superior al importe de las cosechas; de 27 de Junio de 1927, que impone multas de consideración a los que adquieran terrenos de los indígenas sin presentarlos ante la autoridad competente, y de 12 de Julio de 1928, que crea el Patronato indígena.

Los Consejos de Vecinos pueden realizar adquisiciones concedidas por el Ministerio de Estado, previo informe del Gobernador general y de la Junta de Autoridades, pudiendo libremente disponer del aprovechamiento de estos bienes y arrendarlos. La venta de ellos, que necesita autorización del Gobernador general, se hace en subasta pública, destinándose el 75 por 100 de su importe para obras de urbanización de la capital, y el 25 por 100 restante ingresa en los fondos de la Hacienda Colonial.

Las Misiones católicas oficiales y los individuos de las mismas pueden obtener concesiones gratuitas, pero sólo en los lugares donde tengan establecida alguna Misión o escuela y sin que estas concesiones excedan de 10 hectáreas.

Los indígenas de otros lugares de África occidental que soliciten terrenos podrán adquirirlos siempre que justifiquen tener elementos económicos suficientes para su explotación o vivir con mujer indígena de nuestras posesiones, si el terreno perteneciera a ella o a su familia, o fué puesto en explotación por los mismos o

por sus antepasados, en las circunstancias establecidas en el Real decreto de 23 de Junio de 1919.

Tienen capacidad para solicitar las concesiones de terreno todas las personas, tanto españolas como extranjeras, a quienes sus respectivas leyes autoricen para obligarse y que depositen el 10 por 100 del importe de las concesiones si son en pleno dominio o lo que corresponda al canon del primer año, entregando por triplicado el plano de la finca; si hubiesen obtenido concesiones anteriores es necesario justificar haber puesto en explotación las dos terceras partes de los bienes poseídos. A las Sociedades extranjeras se les exige que el 75 por 100 del capital social pertenezca de un modo intransferible o nominativo a ciudadanos españoles.

Las concesiones pueden ser provisionales y definitivas: serán provisionales las concesiones de terreno mientras no se cumplan las siguientes circunstancias, que son: recoger en plazo que no excede de seis meses, a partir de la notificación, el certificado de inscripción; dar principio en el primer año de la concesión a los trabajos necesarios para la explotación de los terrenos; someterse a las disposiciones pertinentes para la conservación de la riqueza forestal que convenga no destruir; recolectar las plantas tintóreas o tallíferas y las gomas, resinas, etc., sin destruir los árboles; plantar cada año doble número de árboles de esencias que aquéllos que corten; replantar, cuando menos, 150 plantas de caucho por cada tonelada del mismo que produzcan y poblar de eucaliptus la cercanía de la vivienda; poner en explotación, dentro del plazo máximo de cinco años, la parte de tierra que se haya fijado en el título de concesión, que será la mitad de la concedida cuando el total no excede de 500 hectáreas, y abonar puntualmente el canon en los casos que proceda. Tienen también carácter de provisionales las adjudicaciones en subasta que haga la Mesa, constituida por el Jefe del Servicio Agronómico que la preside, por el Interventor de Hacienda y por el Notario que levanta la oportuna acta.

Sobre estas concesiones pesan las limitaciones contenidas en las leyes de 28 de Junio de 1927, 13 de Mayo de 1928 y Real orden de 26 de Agosto de 1928, que prohíben a los Notarios, Juzgados y Registro de la Propiedad autorizar, sin previa orden de la Dirección general, cualquier contrato, acto o inscripción de que pudiera resultar acumulación de más de 100 hectáreas en una sola persona,

pudiéndose declarar nulas dichas concesiones con incautación de cuanto se halle sobre el terreno: inmuebles, muebles, semovientes, cosechas y materiales de cultivo y explotación, sin que el concesionario pueda reclamar ni invocar la prescripción.

Son concesiones definitivas las de bienes de dominio público, uso privativo del Estado, no necesario para su servicio, que se concedan por subasta pública, por el Ministro de Estado o por el Gobernador general, según los casos, y, en general, todas las concedidas en subasta pública y las concesiones provisionales que hubiesen cumplido los requisitos que la Ley señala.

Por Real decreto de 6 de Mayo de 1926 se modifica la Ley y el Reglamento y se faculta al Gobernador general de nuestras Colonias del Golfo de Guinea para conceder hasta 100 hectáreas; de 100 a 10.000 hectáreas a la Dirección general de Marruecos y Colonias; y cuando exceden de 10.000 hectáreas al Gobierno. Si bien el Gobernador general puede alzarse, en el término de un mes, empleando incluso la vía telegráfica, cuando razonadamente considere que la concesión otorgada cause graves perjuicios a los intereses de los indígenas. Toda petición de concesión de más de 100 hectáreas ha de sacarse a pública subasta, caducando los derechos de los concesionarios que a la publicación de este Real decreto no hubieran cumplido los requisitos establecidos en la Real orden o disposición de la concesión.

#### OBSTÁCULOS QUE PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ORIGINAN LOS EXPEDIENTES DE CONCESIÓN

Una de las principales causas de la desorganización del Registro de la Propiedad está en la tramitación de los expedientes de concesión. A ella se da lugar por medio de una instancia que se vende ya impresa conteniendo las circunstancias determinadas en el artículo 27 del Reglamento, es decir, estar extendida en el papel sellado de la clase correspondiente, el nombre, apellidos, edad, estado civil, naturaleza, domicilio y nacionalidad del suscriptor, declaración de obrar en nombre propio o con poder de otra persona; descripción de la finca; declaración de que dentro de ella existen propiedades indígenas del Consejo de Vecinos o de otros particulares;

determinación de la parte que se obliga a poner en explotación durante los cinco primeros años, cuando soliciten más de 500 hectáreas; declaración de no tener ninguna concesión anterior o, en caso contrario, expresar el estado de las que se tengan, y si el solicitante es extranjero, su expresa sumisión a las leyes generales vigentes en España y a las disposiciones particulares que rijan en la Colonia, así como a las Autoridades, Juzgados y Tribunales españoles, con renuncia a todo fuero de extranjería y a la protección de su país. Dicha instancia, dirigida al Gobernador general, previo el pago en la Administración de Hacienda del 10 por 100 del canon, que se acredita por el oportuno certificado y de la que en Tesorería se toma razón en un libro especial, inicia, con el oficio del Gobernador el expediente que pasa al Servicio Agronómico para su informe. El interesado designa libremente al perito, que se encargará de la medición, quien, siguiendo las instrucciones de aquél, o las de un sumiso indígena en calidad de práctico, se limita a medir el terreno que se le señala y al que previamente se ha rodeado de unas trochas, hechas unos días antes, y que desaparecen tan pronto ha terminado la medición; determina los linderos y levanta el plano de la finca en completo acuerdo con los datos suministrados en las solicitudes. Como se ve, sólo el propietario sabe, con la antelación suficiente para hacer las trochas, el día en que se va a verificar la medición del terreno por él elegido, y en el que casi seguramente no se encontrará ser humano por no ser obligatorias ni la citación y comparecencia de los propietarios colindantes, ni tampoco la investigación previa en la zona objeto de la medición de la existencia de tierras de las tribus, del Consejo de Vecinos o de particulares.

Antiguamente, y debido a ser los aparatos de medición imprecisos y las operaciones muy inexactas, casi todos los planos de las fincas medidas resultaban polígonos regulares, y como, además, en las brújulas no se corregía la desviación magnética, podía observarse en los planos archivados en el Registro de la Propiedad, la no coincidencia de los linderos de los planos colindantes. Y esto, más la carencia de mojones en los límites de las fincas sustituidos por trochas, que desaparecen rápidamente, cubiertas por la exuberante vegetación, tenía como natural consecuencia la dificultad de la identificación del predio, aun para su propio dueño, que por des-

conocer los límites de la concesión, podía, con la mayor facilidad, incluir total o parcialmente una finca dentro de otra; siendo, por añadidura, muy corriente la rectificación de sus linderos y extensión por orden gubernativa, sin la menor garantía para el propietario. Lo anteriormente expuesto, más la existencia de concesiones provisionales y definitivas, el ser muy pocos los expedientes de caducidad, y la variación de los linderos de unas concesiones a otras al permitir inscripciones duplicadas, y aun dobles enajenaciones facilitadas por la existencia de títulos diferentes susceptibles de inscribirse en el Registro, vedaban a esta Institución amparar efectivamente contra el fraude, por aparecer los predios con distinta descripción, extensión y figura topográfica o histórica. Y cómo, en evitación de ello solamente se precisaba el trámite de que el perito constar que en el acto de la medición no se interpuso ninguna reclamación, y como no se da intervención al Secretario Letrado, ni al Registrador de la Propiedad, ni se ve si estas fincas figuran o no inscritas en el Registro de concesiones y solares, resulta que hay concesiones inscritas en el antiguo Registro, que figuran en el nuevo dos veces, una al hacer el asiento de traslación con los primitivos linderos y otra en virtud de la aplicación de determinados preceptos del Reglamento; pudiendo darse el caso de que un propietario por título de concesión o de compra, en combinación con otro, con carácter de poseedor, cause perjuicio a un tercero, al amparo del Registro, ya que el poseedor inscribe la finca a su nombre en el nuevo Registro, sin que el Gobernador ni el Delegado de Hacienda puedan oponerse a ello.

Aun cuando el ordenamiento legal a que nos venimos refiriendo dice que la propiedad indígena será respetada en los términos establecidos en el Decreto, sin que nadie pueda perturbar a los naturales en la quieta y pacífica posesión de las tierras que habitualmente ocupan, y el artículo 11 determina que, a medida que las circunstancias lo permitan, para fijar mejor la propiedad de las diferentes tribus, poblados o grupos familiares indígenas, el Gobernador general de la Colonia fijará los límites de dicha porción, que el artículo 12 manda practicar respecto de las propiedades indígenas enclavadas en territorios concedidos a particulares o a Consejos de Vecinos y se regula en el artículo 13 la propiedad indígena, es lo cierto que no habiéndose cumplido, sino en muy peque-

ña parte la determinación de la porción correspondiente a las tribus, poblados o grupos familiares indígenas (con la salvaguardia referente a la actuación del Gobernador general, D. Miguel Núñez de Prado, quien puso toda su actividad en el cumplimiento de este precepto, reuniendo dichos grupos en sitios bien comunicados, designándoles terreno necesario para su vida), con ese sistenia de no dar audiencia a nadie, ni vista en el expediente, resulta que en muchos casos, familias indígenas son desposeídas de los terrenos que están en posesión. Es de advertir, sin embargo, que no siempre los actos del indígena resultan dignos de tan especial protección y que si se respetasen íntegramente sus usos y costumbres, se haría imposible el cultivo y colonización de la Isla, ya que las más de las veces los hechos posesorios se reducen a plantar varios cafetos y cacaos, a grandísima distancia unos de otros y a construir una pobre choza de nipa, en la que viven una temporada manteniéndose del plátano, yuca, ñame, etc., para, trasladándose continuamente de un lugar a otro, tener en cada una de estas innumerables fincas una choza casi destruida y su correspondiente cafeto o cacao completamente abandonado.

#### OTRAS DIFICULTADES PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL

La posesión sin registrar, que es, sin duda alguna, la principal de las que vamos a ocuparnos, está originada por diversas causas, pues, como dice muy bien D. Diego Saavedra Magdalena en la Memoria presentada al Ministro de Estado, dando cuenta de la visita de inspección girada el año 1906, hay fincas que sin estar registradas ni concedidas son explotadas por bubis y por braceros de las vecinas colonias, especialmente de Liberia, que, contratados en Fernando Poo, al terminar sus compromisos o fugados de las fincas antes de cumplirlos, han procedido al desbosque y chapeo de pequeñas superficies de terrenos para dedicar al cultivo del cacao tierras que continúan transmitiéndose de generación en generación, fraccionándose entre las diversas familias que las cultivan y ensanchándose a costa del bosque del Estado.

Existen también pequeños grupos familiares, como Botuko,

que tienen tierras y cultivo fuera del Registro, sin haber obtenido concesión.

Y, por otra parte, tardándose tanto tiempo como antes se solía tardar en la tramitación de los expedientes—cinco y seis años y tres para la medición del fundo—, en algunos casos el colono, que no podía esperar tanto tiempo para hacer sus trabajos, tuvo, en contra de la Ley, que hacer las explotaciones, introduciendo una posesión que, aunque ilegal, no sería hoy muy justo olvidar dejando de concederle el respectivo título, aun cuando sólo fuese en consideración al trabajo empleado, muchas veces a costa de la salud.

Otra dificultad de no pequeña monta es la que hace referencia a la determinación de la personalidad del indígena, sujeto de la concesión que ha de inscribirse.

Hasta hace escaso tiempo no existía el Registro civil, y aún todavía en el Continente, en muchos sitios, el nacimiento, defunción y circunstancias modificativas de la capacidad jurídica, no constan en ninguna parte. Los indígenas no tienen, como en los países civilizados, nombre y apellidos; son conocidos por apodos que toman voluntariamente y que son muy aficionados a cambiar. Por ello el principio esencial del sujeto del derecho no tiene firme constancia en el Registro de la Propiedad. A un indígena le es muy difícil justificar su personalidad, y, como por otra parte, las inscripciones figuran con dos apodos, que en muchos casos son llevados por distintas personas, la suplantación del nombre es cosa sencilla. En el Registro de la Propiedad de Santa Isabel de Fernando Poo, figuran concesiones a nombre de Chorizo Bubi y Joaquín Botaba Garbanzo.

Aplicada con indebida facilidad la declaración de herederos, se dan, por desgracia, muchos casos de negros que, al menor descuido y especialmente los naturales de Monrovia, han visto cómo sus herederos tomaban posesión de sus bienes para venderlos a un tercero que inscribía su título en el Registro de la Propiedad.

Los Padres Misioneros han conseguido, sin embargo, casi desterrar esta mala costumbre, no sólo respecto de los bautizados, que ya de por sí toman nombre y apellidos, sino también al procurar que cuantos con ellos se ponen en relación, lleven un nombre, el apellido del padre y el de la tribu.

No pocas veces el Registro de la Propiedad se ve obligado a

superar inconvenientes que dimanan de los propios textos legislativos.

El artículo 319 del Reglamento de 16 de Enero de 1905 indica como superiores jerárquicos del Registrador de la Propiedad, con facultades para corregirlo disciplinariamente, el Juez de primera instancia, el Gobernador general y el Ministro de Estado, y este precepto fácilmente se comprende que, en determinadas circunstancias puede tener relación con la inscripción de concesiones no muy ajustadas a la Ley, de sentencias recaídas en juicios no tramitados por el procedimiento adecuado, o de órdenes dadas por el Gobernador general, que cambian la extensión y linderos de las fincas inscritas.

La inobservancia de determinadas leyes ha sido durante mucho tiempo obstáculo casi insuperable al buen desenvolvimiento del Registro.

Debido a la dificultad de comunicaciones entre la Metrópoli y los territorios de Guinea, en 1858 se concedió al Gobernador general todas las facultades discrecionales que la naturaleza del país o la urgencia de un suceso imprevisto pudiera hacer necesarias, además de las atribuciones que para los Virreyes de Indias prefijaban las Ordenanzas generales del Ejército y de la Armada; y el Real decreto orgánico de 11 de Julio de 1904, d.ó asimismo al Gobernador general la representación del Gobierno de la nación y puso a su cargo el gobierno y la administración de la Colonia y la disposición de las fuerzas de mar y tierra existentes en ella, con sujeción a las prescripciones vigentes; declarando subordinados suyos a todas las demás autoridades y empleados, y haciéndole responsable de la seguridad y conservación del orden en los territorios que se hallen a su cargo, con todas las facultades que como Vice-Real Patrono, eran inherentes a esta condición, además de corresponderle publicar, ejecutar y hacer que se ejecuten las Leyes, Decretos y Reglamentos, acuerdos internacionales y demás disposiciones que se le comuniquen por el Ministro de Estado.

En virtud de estas facultades, ciertos Gobernadores han prohibido, con muy buen acuerdo, la tala de los bosques hechas por elementos extranjeros, especialmente alemanes, en el Continente y han limitado a los productos de las fincas de los indígenas la responsabilidad de los préstamos hechos por elementos europeos.

Y el Sr. Saavedra, que cuando se encargó del Gobierno general, dictó el Reglamento del trabajo del indígena, dice sobre este punto, que el despacho diario, la constante inspección de servicio, la Junta de Autoridades, la de Sanidad, terrenos, ordenación de pagos, las mil visitas de unos y otros, las consultas de los jefes administrativos, etc., exigen una actividad y una resistencia física imposible de tener para cumplir airosamente tan difícil misión.

Consecuencia de esta enorme acumulación de cometidos y deberes, es la práctica que las posesiones españolas del África occidental, trozos de tierra española en los que rigen en consecuencia con lo dispuesto en los artículos 1 y 12 del Código civil las leyes publicadas en la *Gaceta*, aun cuando no en el plazo de veinte días, hayan visto muchas veces retrasarse la publicación de las leyes, como igualmente el dictar disposiciones para el cumplimiento de las mismas, porque, careciendo el Gobernador general de personal competente, no ya para su consulta, sino para el perfecto desenvolvimiento de las actividades administrativas, nada de particular tiene que durante mucho tiempo no se publicasen ciertas disposiciones aclaratorias y que, por tanto, leyes tan importantes como la de Usura de Azcárate no tuviera aplicación en dichos territorios, razón por la cual los abogados, que viven de enseñar las leyes a los ciudadanos para que pueda cumplirse la máxima *nemini licet ignorare jus*, han pedido repetidas veces la aplicación de las leyes vigentes en Fernando Poo, y especialmente la recopilación de la gran cantidad de disposiciones administrativas, que, modificadas unas por otras, hicieran posible, en tiempos lejanos que imperase en estos territorios la arbitrariedad más completa.

JOSÉ LUIS SERRANO UBIERNA,  
Registrador de la Propiedad.