

# Derecho inmobiliario en la Guinea española

## CONTESTANDO A UNAS ALUSIONES

No debía de ser en 1926 el Registro de la Propiedad de Santa Isabel de Fernando Poo una Institución jurídica perfecta, cuando la Dirección general de Marruecos y Colonias, por mediación del Ministerio de Gracia y Justicia, solicitó un Registrador de la Propiedad para que en comisión de servicios realizase una detenida visita de inspección al mismo. El que esto escribe hubiese deseado que cualquier otro compañero, con más inteligencia y mejor versado en los conocimientos hipotecarios, la hubiese realizado; pero temiendo que por la falsa leyenda sobre el clima tropical se podía dar el caso de que por falta de solicitantes recayese en individuos de otro Cuerpo, la pidió, expresando el motivo de su decisión.

Realizada ésta, y como expresión de su labor, se presentó una Memoria comprensiva de las medidas que podían practicarse para la subsanación de las imperfecciones y para sentar la propiedad y el crédito sobre bases más seguras, en consonancia con las últimas ideas imperantes en el Derecho inmobiliario.

Me inspiré al redactarlas en mi amor a nuestro Cuerpo y a la noble Institución que representamos. En ella protesté contra el arancel vigente, que quise se armonizase con el del Servicio Agronómico, pues se daba la anomalía de que una finca de 1.000 hectáreas de extensión, valorada en 100.000 pesetas, ascendiesen los honorarios del Perito agrícola a 2.000 pesetas por la medición del terreno y 350 por su tasación, mientras que el Registrador de la Propiedad, único responsable del contenido de la inscripción, sólo cobraba la insignificante cantidad de 37,50 pesetas, cuyos honorarios no aumentarían aun cuando la cuantía fuese de varios millo-

nes de pesetas. Defendí la conveniencia de que desapareciera la sumisión de nuestro compañero al Gobernador general, quien tiene facultades para corregirle disciplinariamente, y que se suspendiesen las visitas judiciales, muchas de ellas de pura fórmula, y otras en las que el Juez censura la calificación del documento, sin tener en cuenta que según lo establecido en el artículo 88 del Reglamento de 16 de Enero de 1905, el Registrador de la Propiedad califica bajo su responsabilidad los títulos sujetos a inscripción, pudiendo los que se crean perjudicados recurrir contra su calificación, según el procedimiento determinado en los 90 y 91, y bajo la responsabilidad establecida en los 311 y 323. Propuse que en la implantación del Nuevo Sistema, el Catastro pasase a ser una dependencia del Registro de la Propiedad, siendo el Registrador jefe de ingenieros, ayudantes, peritos agrónomos, geómetras y delineantes. Trabajé por conseguir fuese un verdadero Juez territorial que definiese, declarase y sancionase el derecho respecto a los bienes inmuebles, capaz de restablecer la vida jurídica de los mismos, pudiendo recibir juramento, imponer al perjurio multas y decretar su prisión, citar testigos bajo apercibimiento de multa, pedir toda clase de documentos públicos y privados, aprobar su fuerza probatoria, examinar reclamaciones, dar traslados a los requirientes y resolver en definitiva, admitiendo, denegando o suspendiendo la inmatriculación, que una vez practicada debe ser indestructible. Procuré que nuestras funciones se ampliasen considerablemente y fuesen de orden judicial, administrativo y notarial.

Mas lo que nunca pude imaginar fué que quien realizó una modesta labor, sin intentar obtener ninguna distinción oficial, ni mucho menos un privilegio como el que da el desempeño del Registro de nuestras posesiones en Africa Occidental, con el tiempo hubiese de ser recompensado por aquellos a quienes mis proyectos resultarían beneficiosos de haberse plasmado en una realidad; con expresiones no muy adecuadas para mantener un sano y fraternal compañerismo.

### CARTA ABIERTA

«Señor don José Molina Arrabal.

Mi distinguido compañero: En los artículos que he publicado en esta REVISTA he tenido muy buen cuidado no sólo de no hacer

ninguna apreciación de carácter personal, sino de expresar al final del que señalaba las imperfecciones de ese Registro de la Propiedad que NO PUEDEN HACERSE RESPONSABLES DE LAS MISMAS AL SECRETARIO DE GOBIERNO, AL SECRETARIO LETRADO NI A LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD. Por ello me extrañó muy mucho cuando me dijeron en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO que su susceptibilidad se consideraba lastimada, y extremando, como es norma de mi conducta, todo respeto, deferencia y consideración hacia el compañero, propuse que en los sucesivos trabajos se hiciese constar mi referencia a la visita que realicé a esas regiones tropicales en 1926, y le escribí diciéndole que en mis mal escritos artículos no había ninguna molestia a persona alguna y mucho menos a los que, como usted, entonces no habían ingresado en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad. A correo seguido recibí una muy amable carta suya, en la que me decía: *Contesto por el mismo barco su carta fecha 12 del pasado mes. Me asegura en ella no haber tenido intención de molestarle en sus juicios sobre este Registro. Sobra la explicación, porque seguro yo en todo momento de su corrección y benevolencia, a ellas precisamente recurría para pedirle una aclaración que ya el señor Fuentes me promete harán por nota al primero de los próximos artículos de usted, sobre el Derecho Inmobiliario de la Guinea. Les quedo agradecido por ello. Y en otro párrafo: Conozco y estimo grandemente la Memoria que hizo usted en 1926 y espero que serán de gran lucimiento los nuevos artículos que se anuncian.*

Gran asombro experimenté cuando al leer el último número de la REVISTA me encuentro que alegando nada menos que la reivindicación personal, y con el pretexto del buen nombre, prestigio de las leyes, de la oficina, de la tranquilidad de los propietarios, etc., se hiciese no ya una crítica despiadada, sino un ataque personal, en el que se olvidan las ideas y se prodigan los calificativos. Y mi asombro no tiene límites, pues me es imposible hermanar y armonizar los términos tan antagónicos con que usted se expresa. ¿Es posible que una misma pluma, un mismo cerebro, en la misma época, puedan juzgar de un modo tan distinto una cosa? ¿Debe alegarse en público en contra de un compañero lo que privadamente se reconoce no ser cierto?

Me dice usted que son inexactas mis apreciaciones sobre ese Registro de la Propiedad; creo que, cuando en 1926 faltaban cuatro de los ocho tomos que componían el antiguo Catastro rural, que se había confeccionado de una manera muy tosca y primitiva en libros destinados a la Contabilidad mercantil, con diligencias, notas y planos señalados con lápiz, pegándose a sus folios distintos documentos, salvando sus equivocaciones con tachaduras y colocando encima la nueva palabra *motu proprio* del Registrador, anulándose inscripciones por una simple nota, practicándose otras por el Notario, quien calificó documentos otorgados por el mismo, etc. Cuando el moderno Registro de la Propiedad, al que fueron trasladadas muchas de estas inscripciones con imprecisión y defectuosamente, se componía de varios libros completamente desencuadrados, inscripciones que no expresan el valor de la finca, las cargas que la afectan, las condiciones de la concesión, sin continuidad el escrito, sin referencia al asiento de presentación, omitiendo la hora de entrega del título, importe de los honorarios, de fincas cuya descripción y linderos se modifican por una simple nota marginal, o realizadas con tinta ilegible, de libros provisionales cuyos asientos no han sido trasladados, en los que continuaban haciéndose las sucesivas transmisiones, de fincas inscritas dos veces, una con título provisional y otra con título definitivo (para subsanar este importante defecto se dió lugar a un Real decreto de 5 de Mayo de 1926), de contratos de venta con pacto de retro, de hipotecas sin garantías de cuenta corriente, que por las condiciones del interés de un 6 por 100, más un 2 por 100 de comisión mercantil y la obligación de vender el producto de la cosecha a un precio irrisorio, favorecen muy poco el desarrollo del crédito, y en las que se estableció la renuncia del deudor al derecho de vender, permutar e hipotecar, y en las que faltaba la identidad de los titulares indígenas, por no tener nombre y dos apellidos, y ser reconocidos por un apodo, y el de la finca por tener muchas concesiones, tres o cuatro linderos con monte del Estado, cuyo plano no tenía relación a punto fijo, y se levantaba sin señalar la desviación magnética de la brújula, y casi siempre sin audiencia ni intervención de los interesados... Cuando en el Diario de presentación de documentos no se extendía diligencia alguna de cierre, las inscripciones eran practicadas fuera del plazo le-

gal, infinidad de asientos estaban sin la firma del interesado y del Registrador, existían muchas omisiones de la nota de honorarios, notas marginales puestas con lápiz, falta de la nota de recibir el título por los interesados, falta de continuidad entre los asientos, habiendo entre uno y otro bastantes líneas en claro... Cuando los dos tomos libros índices de personas estaban completamente des-encuadrados, faltando en el de las rústicas el nombre de la finca, el del distrito a que pertenecían, sus linderos, el uso agrícola a que fué destinada y apenas contenía 1.200 fincas de las 2.595 (éste es el número de la última inscripción entonces practicada) y de las innumerables fincas cuyo número se repitió en los nueve primeros libros e inscripciones...

Cuando esto sucedía, comprenderá usted muy bien el fundamento de mis apreciaciones, y que me es muy difícil decir que es un modelo del Acta Torrens, un Registro de la Propiedad que no se basa en un catastro parcelario, y en donde se suprime la movilidad e irrevocabilidad del título, no habiendo indemnizaciones a los propietarios que pudieran ser desposeídos. Del Reglamento que usted alaba, y cuyo criterio respeto, señalé en los artículos anteriores sus muchos defectos, no sólo en los artículos que son copia de la Metrópoli, sino además en la aplicación de estos preceptos a una institución distinta y hasta opuesta a la de aquella para la que fueron decretadas; por ello, el título de la finca es un mero documento de adquisición, no sustancial del Acta Torrens, un documento real, verdadera representación del inmueble, como su fundador quiso pudiera compararse a un lingote de oro legítimamente contrastado y en el que el propietario llevase el mismo en el bolsillo, facilitando todas las operaciones que pueden practicarse sin documento notarial, por un simple endoso y hasta poder entregarlo en prenda.

Y si son tan infundadas mis apreciaciones, ¿por qué propone usted la lenta jubilación del Registro y protesta porque yo cargue al Registro sus defectos, y no al Servicio Agronómico? Aun cuando no comprendo cómo se puede jubilar una Institución como a un funcionario cualquiera, parece indicar usted que no debe de cumplir muy acertadamente su misión social para proponer semejante medida, que yo respeto, por ser propuesta por usted.

Pero he de manifestarle que, como dije anteriormente, yo no imputo la culpa a nadie.

Se ocupa usted de los favorables elogios que ha merecido a nuestros tratadistas la legislación de la Metrópoli. No los conozco tan favorables como usted supone; por el contrario, García Guijarro dice que, a pesar de la inscripción, puede ser sumido en la miseria el mayor propietario, sin culpa suya y sin noticia suya. En la Enciclopedia jurídica española, el juicio crítico sistemático que se ofrece de esta institución es de todo punto desfavorable. Para D. Ramón Gayoso Arias, el sistema no ha llenado su fin extrínseco, remoto, del desarrollo del crédito territorial precisamente por estos defectos, porque resulta caro, porque no ofrece completa seguridad. Cree el conocido autor Sr. Oliver que, desde luego, hay que atribuir a la carencia del conocimiento científico sistemático de la ley Hipotecaria el estancamiento o petrificación de la misma, la cual se encuentra actualmente en el mismo estado, si no es que ha retrocedido. El Sr. Campuzano, por su parte, afirma que, si se ha de hablar sinceramente, los principios enumerados ni en conjunto ni en separación produjeron los efectos que de ello se podía esperar.

En el primer número de esta Revista, y al exponer el plan de la misma, se dice «que esta ley no ha producido todos los beneficios o resultados que de ella se podían esperar, ni ha penetrado en la población rural, llamada sobre todo a recoger las ventajas del nuevo sistema; la modificación de la misma es su objeto, y para ello se escriben por competentes compañeros muy acertadas críticas de la misma». Y el Director de la dicha Revista, D. Jerónimo González, en sus *Estudios de Derecho hipotecario*, hizo de la legislación que usted califica de sana ley el siguiente juicio sintético: «Se adapta al sistema peninsular de anotaciones preventivas, como si se tratase de una institución perfectamente adecuada a la naturaleza y circulación del título real.»

Para que fuera más completa la estadística que presenta sobre esos Registros de la Propiedad, que yo no tengo interés ninguno en desvirtuar, creo que debía indicarse la extensión de la Guinea española, que, según el Sr. Bravo Carbonell, es de 26.112 kilómetros cuadrados, o sea más que las provincias de Valencia, Castellón de la Plana y Alicante (que en conjunto no llegan a 23.000

kilómetros cuadrados) y casi igual a la de Madrid, Barcelona y Valencia (que ascienden a 26.430), y una vez añadido se verá que no hay ningún otro Registro de la Península con tanta importancia y en el que sea más insignificante la propiedad que está inscrita en relación con la que falta por inscribir, aun cuando las causas no puedan ser imputables a ninguna de las personas que tan dignamente han desempeñado ese Registro de la Propiedad. Ellas le pondrán de manifiesto la necesidad de subsanar las imperfecciones del mismo, pues ahora puede hacerse lo que en el día de mañana será muy difícil, más costoso y casi imposible; y esta Institución sabe usted tiene tanta importancia, que de ella puede decirse que el orden y la seguridad pública estriban en que la propiedad acogida al mismo no ofrezca dudas ni incertidumbre, parodiando a Federico el Grande.

Le felicito muy sinceramente por su tesón en reconquistar el aprecio y confianza de los propietarios y el agrado y deferencia de la Dirección general de Marruecos y Colonias, y yo, como usted, lamento que en las revistas profesionales no se reconozca su titánica labor; pero ¿no implica esto el reconocer la existencia de una situación caótica como la que yo presentaba? Y, por otra parte, ¿no cree usted que gozamos todos los Registradores y demás funcionarios del aprecio y confianza del público y del agrado y deferencia de nuestros superiores?

Es de usted afmo. amigo y s. s., q. e. s. m.,

JOSÉ LUIS SERRANO UBIERNA,

Registrador de la Propiedad »