

# Derecho inmobiliario de la Guinea española

El culto Registrador de la Propiedad de Santa Isabel de Fernando Poo, D. José Molina Arrabal, en atenta carta de 12 de Junio último, solicitaba la publicación de la «Carta abierta» siguiente, diciéndonos: «Por la curiosidad que suscitan en España los temas de nuestra Guinea, el gran desarrollo económico que ésta va alcanzando y la calidad circunstancial de mi testimonio, puede que mi escrito, no obstante la tosquedad de pluma del autor, encierre algún interés para los lectores de esa Revista.»

Consultóse al señor Molina nuestro propósito de publicar dicha «Carta abierta» a continuación del último artículo de la serie sobre el Derecho inmobiliario de la Guinea, sin perjuicio de hacer de momento, con el beneplácito del señor Serrano Ubierna, la declaración de la nota segunda, página 596, del número de Agosto de esta Revista, aclarando que aquellos datos han sido tomados de una Memoria del año 1926.

Y el señor Molina, en atenta carta de 13 de Agosto, insiste en estimar conveniente la inmediata publicación de su «Carta abierta», alegando que «... a juzgar por los antecedentes históricos sobre este Registro y sobre toda la Guinea, con que el señor Serrano Ubierna ha encabezado su trabajo, promete ser numerosa la serie de artículos que formen el cuerpo del mismo, y dilatada su terminación, es obvio que, para entonces, será escaso el interés o utilidad de mi «Carta abierta».

En párrafo aparte añade: «Fundada o infundada esa creencia, me mueve a explicarle que el aspecto de reivindicación personal en mi favor, único resultado a conseguir con la aclaración que me

promete, y le agradezco, no tenía importancia ni se la daba yo. Eran los intereses, más fundamentales, de los derechos inmobiliarios ya creados en Guinea ; del buen nombre y prestigio de las leyes que aplicamos y de la oficina que sirvo ; de la tranquilidad de los propietarios actuales o que aspiren a serlo ; de la atracción a este país de capitales y crédito, tan recelosos de suyo ; de estorbar que la Dirección general de Colonias se sintiera moralmente comprometida a los gastos y trastornos de la sustitución apresurada de un Registro que se denuncia públicamente como caótico, gravemente perjudicial y de imposible reorganización, y otras varias conveniencias de carácter general, las que quise amparar del daño que temo se siga de haberse publicado, sin réplica inmediata, las inexactitudes del señor Serrano Ubierna..»

#### CARTA ABIERTA

Señor D. José Luis Serrano Ubierna, Registrador de la Propiedad.

Mi distinguido compañero : Con sorpresa he leído el juicio que le merece el Registro de la Propiedad de estos Territorios de Guinea. Respeto su íntima convicción de lo que escribe ; pero como la verdad es muy distinta, difícil a sus lectores la personal comprobación, e ilícito mi silencio, que implicaría maliciosa ayuda en el error de usted y de todos, permítame la libertad de rectificarle.

Por ahora, contradigo únicamente el párrafo último de la parte de su trabajo titulado «Derecho Inmobiliario de la Guinea Española», publicada en el número de Abril último de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, páginas 269 y siguientes, llegado a la Colonia en el barco del mes en curso.

Sé que usted visitó este Registro de la Propiedad en 1926, y sospecho que carece de posteriores y autorizados informes sobre él. Lamento que en su estudio no concrete cuáles sean sus últimas fuentes de información, fe que les presta y si se refiere en sus censuras de este Registro a su situación actual o a la de 1926, circunstancia bien interesante para mí, porque, después de esa fecha, sirvió esta Oficina nuestro malogrado compañero D. Rafael

Belascoain Cid, y porque va para cuatro años que la sirvo yo. Respondo de la labor de tan competente compañero como de la propia, y considero legítimo salir al paso de ambigüedades susceptibles de interpretarse en descrédito de la obra de cualquiera de los dos. Tampoco oculto mi desaliento de que sea en Revistas profesionales y en estudios documentados de un Registrador de carrera, donde se desconozca, o equívocamente se condene, el tesón y espíritu de Cuerpo de dos hombres que han reconquistado para la institución que sirven el aprecio y confianza de los propietarios de Guinea y el agrado y deferencias de la Dirección General de Marruecos y Colonias. Pero esto no tiene importancia.

Considera usted aplicable a este Registro las durísimas palabras del Decreto de 8 de Agosto de 1855; y creo de interés demostrarle que falta fundamento para tan desmesurado anatema.

Vea mis razones.

De la legislación aquí vigente es absurdo decir que se halle «condenada por la ciencia y la opinión», porque el Reglamento de 16 de Enero de 1905, que rige en la Colonia, sabe usted muy bien que es, sin grandes variantes, copia literal de la mayor parte de la ley Hipotecaria y de su Reglamento vigentes en la Península antes de 1909. Por tanto, de ser lógicos y respetuosos con el favorable juicio que ha merecido a nuestros grandes tratadistas la ley Hipotecaria de la Península, habrá que dedicar a su copia, vigente en la Colonia, los mismos elogios que al original: nunca la implacable crítica del célebre preámbulo del Decreto de D. Manuel de la Fuente Andrés.

Vamos ahora con su juicio sobre el Registro de Santa Isabel como oficina. Discrepando de su parecer, lo considero nada enclenque, hijo de una sana ley, a pesar de las pecadoras o incompetentes manos en que alguna vez ha caído, con riesgo grande, pero no tanto daño como usted se figura. Si este Registro se hallara *condenado por la ciencia y la opinión, no garantizara suficientemente la propiedad, ni ejerciera saludable influencia en la propiedad pública, ni asentara en sólidas bases el crédito territorial, ni diera actividad a la circulación de la riqueza, etc., etc.*, no serían, como lo son, rasgos característicos de la contratación sobre inmuebles en la Colonia, los siguientes: 1.<sup>º</sup> Rareza del documento no inscrito (en fincas de europeos, carencia casi absoluta), sea pú-

blico, o privado y auténtico. 2.<sup>º</sup> No haberse producido, durante mi permanencia en este país, ni siquiera una impugnación, ante los Tribunales, de los asientos de Registro o Derechos reales inscritos. 3.<sup>º</sup> Enorme importancia del crédito hipotecario; y 4.<sup>º</sup> Alcanzar cantidades crecidísimas la suma de valores de enajenaciones registradas.

Compruébelo, si no, con los siguientes datos estadísticos, que tomo del libro de estos trabajos en mi Oficina, advirtiéndole (aunque huelgue) que, en los valores de enajenaciones recogidos, no incluyo los precios percibidos por el Estado por las concesiones que otorga, que es claro los anoto en el cuadro VI de Estadística, como valores de fincas que ingresan por primera vez; y que las grandes concesiones temporales resultan poco menos que vinculadas a las Sociedades o particulares que las explotan, y rara vez producen otro asiento que el de su inmatriculación, por lo que nada cuentan en las cifras que a seguida consigno:

AÑOS	Valores. Enajenaciones Inscritas				Derechos reales transmitidos	Capitales asegurados. Hipoteca voluntaria		
	Rústicas		Urbanas					
	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.				
1930.....	3.332.749,23		342.171,50		1.052.860,15	2.070.597,00		
1931.....	3.934.509,36		1.060.950,32		21.400,00	1.094.000,00		
1932.....	1.023.123,34		314.546,35		208.866,66	308.519,00		
1933.....	552.903,70		111.550,00		259.000,00	1.003.000,00		

(hasta hoy).

A la vista de esos datos, cíteme un solo Registro de la Propiedad de España donde, con sólo un archivo de 75 libros principales de inscripciones y escasamente 5.500 fincas, haya ese movimiento de contratación inscrita y ese volumen de capitales asegurados con hipoteca voluntaria.

Permítame ahora llamar injustificados los pesimismos de que rebosan los informes de D. Diego Saavedra Magdalena y de usted: no creo tan nocivos o graves los defectos de que adolece este Registro, ni atinada su prisa en desahuciarlo por pernicioso o inútil. Salvando todos los respetos a que me obliga una opinión tan autorizada como la suya, propugno yo la lenta jubilación de este

Registro, pero apoyando el que deba sustituirlo sobre cimientos más firmes, como son el Catastro parcelario (de formación menos costosa y difícil de lo que puede sospecharse en la Colonia) y un régimen jurídico inmobiliario de tipo alemán, o australiano si se prefiere, pero sin eclecticismos que los castren en su eficacia. No es de este lugar explicarle mis estudios e informes oficiales en tal sentido.

Voy a terminar. Pero no sin disentir de su opinión en otros dos extremos, a saber: en que cargue a la cuenta del Registro, y no a la del Servicio Agronómico o a la falta del Catastro, como es justo, la culpa de los casos, por fortuna muy pocos, de concesiones dobles o colisión de sus lindes; y en que acuse también al Registro de ser origen de supuestas grandes mermas en los ingresos tributarios de la Hacienda pública, sin duda por ignorar que, entre los varios trabajos extraordinarios de mi tiempo, figura la formación de un índice completísimo de fincas rústicas, cuyos datos, adicionados con los nombres de los dueños actuales, los ha vertido la Administración de Hacienda en un fichero con el que forma listas y recibos recaudatorios de la contribución territorial, fuera de los cuales sólo puede quedar alguna pequeña finca de indígenas que no haya sido aún objeto de concesión, puesto que todas se inscriben de oficio, lográndose, de paso, en orden al cotejo de la realidad y el Registro, y al fomento de su armonía, favorables e importantes resultados que ni la ocasión ni la brevedad de una carta me permiten detallar.

Esperando de su cortesía y probidad científica las aclaraciones oportunas y la benévola acogida de mis observaciones, se ofrece de usted afmo. amigo y s. s., q. e. s. m., *José Molina Arrabal*, Registrador de la Propiedad.