

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

## IV

### SUCINTA CRÍTICA DE LA LEY HIPOTECARIA METROPOLITANA E INFLUENCIA EJERCIDA POR SUS PRECEPTOS EN LA LEGISLACIÓN INMOBILIARIA DE LA GUINEA ESPAÑOLA (2)

Conocidas son las pragmáticas de 1539, 1713 y 31 de Enero de 1768, que inician en España la legislación inmobiliaria, y el Real decreto de 8 de Agosto de 1855, que se ocupó de redactar un Proyecto de ley de Hipotecas, o aseguramiento de la propiedad territorial, que hasta 8 de Febrero de 1861 no fué convertido en Ley, por lo que puede llamarse, con razón, el monumento jurídico más importante del siglo XIX. Esta Ley sufrió modificaciones, derivadas de la concordancia de la misma con el Código civil; tales son la de 3 de Diciembre de 1869, y muy especialmente la vigente Ley de 29 de Abril de 1909.

En las colonias españolas del Golfo de Guinea, en las que no rigió dicha Ley, lo hicieron las siguientes disposiciones: Reales decretos de 13 de Diciembre de 1858, 12 de Noviembre de 1878, 26 de Octubre de 1872, 12 de Noviembre de 1897 y, por último, la Ley y Reglamento del régimen de la propiedad en dichos territorios, que modifica de un modo sustancial los anteriores Rea-

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

(2) De la Memoria que fué presentada a la Dirección general de Marruecos y Colonias a consecuencia de la visita efectuada en el Registro de la Propiedad de Santa Isabel de Fernando Poo en 1926.

les decretos, estableciendo un sistema especial de legislación inmobiliaria.

Dos sistemas distintos y opuestos, el de clandestinidad francés y el de publicidad germánica, el que se basa en la separación estatuida por el Derecho romano, entre título y modo de adquirir, y el que sólo admite el hecho jurídico de la inscripción, negando esta diferencia, formaron la síntesis de la Ley de 1861; verdad es que a los autores de la misma les pareció un grandísimo salto el pasar de las antiguas Contadurías de Hipotecas a la inmatriculación germánica; pero es lo cierto que elaboran una Ley que quiere ser basada en los principios de la llamada legislación francesa en cuanto a los contratantes e inspirada en la alemana en cuanto a tercero.

Con razón se llama esta Ley de tercero; pero tercero, derivado del latín *tertiarius*, significa, según el Diccionario de la lengua española, el que media entre dos o más personas para el ajuste o ejecución de una cosa, buena o mala, o el que se sigue inmediatamente en orden al segundo; y según el espíritu de la Ley, reflejado en la exposición de motivos y no siempre apoyado en los artículos de la misma, el que se llama tercero no interviene en el acto o contrato con relación al cual recibe esa denominación, y, por tanto, no puede aceptarse la primera acepción gramatical. Y en la segunda, dependiente de la noción del segundo, que es el que sigue en orden al primero, la Ley no define ni indica quiénes son primeros, ni quiénes son segundos; y, por otra parte, en los modos originarios de adquirir sólo figura un grupo de adquirentes, sin que en ningún caso se vislumbre, ni remotamente, quiénes puedan seguir en orden al primero para ser segundo, o al segundo para recibir la denominación de tercero.

Para los efectos de la ley Hipotecaria, según el artículo 27 de la misma, se considera como tercero al que no ha intervenido en el acto o contrato inscrito, cuya definición limita la existencia del tercero hipotecario a la existencia de una inscripción, y fué objeto de serias críticas por estar en contradicción con el artículo 23 de la misma Ley, síntesis de ella, en el cual el tercero funda sus derechos en un título inscrito, y, por lo tanto, interviene en el acto o contrato que se inscribió. También contienen otro concepto distinto los artículos 36 a 38 de la Ley; el 35, según el cual son ter-

ceros todos los que pueden llegar a tener interés respecto a los inmuebles que se prescriben, exceptuando al dueño y al prescribiente, que se consideran como partes en la posesión; el párrafo segundo del artículo 23, al dar esta condición al heredero de mejor derecho y a los que hubiesen adquirido de él; los artículos 347, 350 y 355, en los que hay terceros sin haber inscripción, y el 141, que considera como tal al otorgante de un acto o contrato.

De su lado, el Código civil se ocupa de un tercero, que puede llamarse civil, para el cual no es necesaria la existencia de un acto o contrato. Los artículos 316, 472, 516, 649 a 650, 670 y 671, 1.227, 1.230, 1.567, 1.526, 1.690, 1.697, 1.698, 1.738 y 1.820 se preocupan de proteger el derecho de terceros, con protección que llega muchas veces a que el acto jurídico no surta efecto entre las partes contratantes por la existencia de un tercero que lo impide, y cuya defensa tiene fines fundamentalísimos en el Derecho civil.

Y, en fin, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, enlazando la noción del tercero hipotecario establecida en el artículo 23 de la ley Hipotecaria con la idea de buena fe y con la prolongación de la personalidad del finado, reduce considerablemente el concepto de tercero hasta el extremo de negar esta calidad, no sólo al que se prueba tenga conocimiento de dicho acto, sino también al que se presume conoce la relación jurídica, ya que el que adquiere un derecho puede hacerlo saber a las personas a quienes pueda perjudicar.

En la Ley los principios básicos de la legislación hipotecaria se desarrollan con timidez y de un modo muy imperfecto. El de publicidad lo desenvuelve el artículo 24 de la Ley, en su primer párrafo, al establecer que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente se entable demanda de nulidad o de cancelación en que conste dicho dominio; y el artículo 41, al afirmar que quien tenga inscrito el dominio se presume que tiene la posesión de los bienes y gozará de los derechos consignados en el libro II del Código civil.

La ley de Enjuiciamiento civil, en sus artículos 2.056 a 2.060, estatuye un procedimiento especial para que pueda adquirir rápidamente la propiedad aquel a cuyo nombre figura inscrita en el Registro de la Propiedad, y tanto esta Ley como la Hipotecaria

establecen de un modo claro y terminante una presunción *juris et de jure*, presunción que la jurisprudencia del Tribunal Supremo, cercenando siempre la esfera de la legislación hipotecaria, transforma en *juris tantum*, y aplicando el artículo 1.800 de la ley de Enjuiciar convierte en contencioso el expediente de jurisdicción voluntaria, cuando media oposición de parte, quedando sin ninguna eficacia los preceptos aplicables de la ley de Enjuiciamiento civil; y por si esto fuese poco, apenas concede a los asientos del Registro de la Propiedad la categoría de simples títulos.

El principio de especialidad está determinado en los artículos 9.º, 30, 119 de la Ley y 61 de su Reglamento. La identidad física del inmueble se hace por el desechado sistema de la descripción literal y no gráfica, por lo cual la identificación física de los inmuebles es un problema de difícil solución, que da lugar a que una finca se inscriba repetidas veces, ya por un expediente de información posesoria o administrativo, o por la aplicación del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley, ya que los linderos de las fincas sufren grandes y profundas modificaciones que impiden identificarlas.

El principio de legalidad se desarrolla en los artículos 3.º, 5.º, 18, 19, 65, 66, 100, 101 y 103 de la Ley, de los cuales el último es el más interesante. Según el artículo 33, la inscripción no convalida los actos y contratos nulos, señalando más tarde la Ley la excepción de que cuando una persona adquiriera un derecho lo hará definitivamente, aunque se anulase después el derecho del que lo transmitió en virtud de otro título anteriormente inscrito o por causa que no conste en los títulos.

Consecuencia de este principio es la función calificadoradora que se atribuye a los Registradores de la Propiedad, con objeto de que no puedan entrar en el Registro actos jurídicos no conformes a las leyes. Pero tal facultad del Registrador se desenvuelve con mucha oscuridad respecto a las sentencias y actos judiciales.

El principio del tracto sucesivo se desarrolla en el artículo 20 de la Ley, al preceptuar que para inscribir o anotar los documentos en cuya virtud se transfiera o grave el dominio o posesión de bienes inmuebles deberá constar inscrito o anotado el derecho de la persona que lo otorgue o a cuyo nombre se haga la transmisión o gravamen. Pero no se concede decisivo valor al tracto sucesivo

frente a las sentencias judiciales sobre materia hipotecaria, que deben hacerse efectivas contra quien no aparece como titular en el Registro.

Siendo la inscripción voluntaria, la aplicación de este principio traería como consecuencia natural y necesaria el que terminase muy pronto la historia de las fincas en el Registro de la Propiedad. De aquí la necesidad de limitar los efectos de este principio y el origen de las mutilaciones que ha sufrido, y de que ofrecen muestras el título XIV de la ley Hipotecaria y de su Reglamento, al referirse a los documentos no inscritos y a la inscripción de la posesión de los expedientes de dominio, y hasta el mismo párrafo tercero del artículo 20, que por sucesivas modificaciones permite la inscripción de fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad mediante documentos públicos o privados de fecha fehaciente, según el artículo 1.227 del Código civil y anteriores al 1.º de Enero de 1932.

La inscripción, que aparece, de un lado, como prácticamente necesaria para ejercitar acciones procedentes del dominio y derechos reales, y de otro como condición indispensable para que se entiendan adquiridos, transmitidos o extinguidos de un modo perfecto y absoluto, o en cuanto a tercero, puede, según el contexto de la Exposición de motivos, ser considerada como operación subalterna y formal. Y si de conformidad con el criterio desarrollado en el artículo 41 de la Ley se concede a la inscripción una presunción *juris et de jure*, como antes dijimos, el Tribunal Supremo, en diversas sentencias, como la de 6 de Octubre de 1915, la convierte en *juris tantum*. La Ley, y más marcadamente la jurisprudencia, se aparta, pues, de las modernas tendencias, siempre preocupadas con la obsesión del conflicto entre el hecho de la posesión y la propiedad inscrita, lo resuelven así a favor de la primera, con manifiesta infracción del Código civil, en sus artículos 1.957 y 1.959.

En resumen: el sistema inmobiliario español no concede fuerza probante absoluta a la inscripción, por lo cual puede con facilidad romperse la armonía entre el Registro y la realidad jurídica; y los preceptos de la Ley, no siempre en consonancia con el Código civil, resultan oscuros, y, además, al comprender materias de Derecho civil y procesal, originan una duplicidad legislativa innecesaria.

saria y peligrosa. Los artículos 131, 392 y 400 regulan las informaciones posesorias y de dominio; el 35 de la misma Ley está en contradicción con los 1.949 y 1.959 del Código civil; los artículos 172 y 174 de aquélla, en oposición con los 1.346 y 1.349 de éste, referentes a la hipoteca a favor de la mujer por razón del matrimonio, y finalmente, no existe verdadera armonía entre el párrafo tercero del artículo 42 de la ley Hipotecaria y el 190 del Código civil, ni entre los artículos 150, 151 y 155 del Reglamento hipotecario y los 82 y 83 de la Ley.

La idea del seguro inmobiliario, de fecunda aplicación y de brillante resultado en Australia y en Alemania, no ha sido aceptada ni mencionada en la ley Hipotecaria de la metrópoli, que prescinde de ciertos adelantos industriales con referencia a la propiedad inmueble, como el fluido eléctrico, comunicaciones aéreas, etcétera, y en la que igualmente se omite el contrato de opción y se mantiene el concepto clásico de la hipoteca, no comprendiendo pueda existir sin obligación personal de la que sea garantía, como sucede en el Derecho alemán, cuya legislación contiene la hipoteca con cédula, la Deuda territorial, la de seguridad, la de rentas y la del propietario.

Por último, la aplicación en la práctica de esta Ley resulta tan complicada que da lugar a que la propiedad inmueble española se encuentre en las cinco posiciones jurídicas que implican regímenes distintos, que expone y analiza en sus *Estudios de Derecho hipotecario* D. Jerónimo González.

\* \* \*

La Ley de 11 de Julio de 1904 sobre el régimen de la propiedad inmueble en los territorios españoles del Golfo de Guinea y su Reglamento de 16 de Enero de 1905 constituyen una amalgama entre los principios en que se inspira la ley Hipotecaria de 1861, con todos los defectos señalados anteriormente, y el Acta Torrens, nuevo sistema, sin precedentes jurídicos, en la Historia del Derecho. Por ello no es extraño que el Registro de la Propiedad de Santa Isabel de Fernando Poo no haya podido ejercer su preponderante influencia en la prosperidad económica de dicha colonia tropical, que tan necesaria está de esta tutela.

El derecho de propiedad tiene en tales territorios una fisono-

mía propia y distinta del de la Península; se acepta el principio consagrado en la ley 14, título XII, libro IV de la recopilación de Indias, según el cual corresponde al Estado toda la tierra, y éste, para el aprovechamiento y desarrollo de la riqueza, procura la creación de la propiedad individual, teniendo en cuenta la legislación extranjera de las colonias análogas, y sin olvidar los principios fundamentales de la legislación patria. Al lado de las propiedades del Estado y de la individual existe la colectiva, en favor de los organismos locales, y para que éstos puedan obtener los productos necesarios al cumplimiento de sus fines se tiende a respetar la propiedad de las tribus indígenas, no sólo por ser innegable su derecho, sino también para impedir los conflictos de orden público que indudablemente se ocasionarían si por engaño se despojase a las tribus autóctonas de las tierras de sus antepasados. Por ello se tiende a que esta propiedad se rija con arreglo a sus propios usos y costumbres; pero las grandes facultades concedidas al Gobernador general para poder disponer en contra de esos usos y costumbres, y para que con el pretexto de determinar mejor la propiedad de las diferentes tribus, poblados o grupos familiares indígenas pueda fijar sus límites, teniendo en cuenta sus necesidades y su probable desarrollo material y económico, hacen posible que ese respeto no se mantenga dentro de los límites que quisiera el legislador. Por otra parte, el consentir las ventas a particulares de propiedades pertenecientes a tribus indígenas, mediante aprobación judicial, puede constituir con el tiempo un verdadero peligro de muerte para esta propiedad, que cumple equitativamente su misión social.

La ley Hipotecaria de que tratamos es, como la de la Península, una ley de terceros, con todos los inconvenientes de asentar en base tan movediza un derecho inmobiliario que pretende ser nuevo. El artículo 53 de la Ley distingue las partes contratantes y sus causahabientes de los terceros, y el Reglamento, en su artículo 96, considera, para los efectos de la Ley, como tercero «aquel que no ha intervenido en el acto o contrato inscrito»; concepto éste análogo al contenido en la Ley vigente de nuestra Península, que, sobre no ser cierto, se presta a torcidas interpretaciones, que desvirtúan el verdadero espíritu de la misma. Por otra parte, ese concepto, que corrobora el artículo 99 del Reglamento, referente a la

nulidad de inscripciones que no perjudican el derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el acto o contrato inscrito, es distinto y hasta opuesto del que se contiene en el artículo 58 del mismo Reglamento, referente a la no admisión en Juzgados y Tribunales, en perjuicio de terceros, de títulos que debieron ser inscritos; en el artículo 102, referente a la invalidación de actos y contratos inscritos en perjuicio de terceros; en el 103, referente a la prescripción en perjuicio de tercero; en los 104 y 105, referentes a las acciones rescisorias y resolutorias, que no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de su respectivo derecho; en el 150, que establece que el que pudiendo pedir anotación preventiva no lo hiciese en un plazo legal, no podrá inscribir en perjuicio de tercero que haya inscrito; en el 338, según el cual, fijada la inscripción en la parte que deba responder de los bienes hipotecados, no podrá repetirse contra ellos en perjuicio de tercero por más cantidad que la fijada; y en el segundo párrafo del artículo 59 de la Ley, que en lo concerniente a Derechos reales, transmitidos por endoso o por documento privado, dispone que las modificaciones en los mismos no surtan efecto contra tercero que inscriba. Esto determina una grandísima complejidad y crea hasta cinco posiciones jurídicas distintas en el régimen de la propiedad, en oposición con el Acta Torrens, que tiene por fin la simplificación de trámites y la sencillez y perfecta claridad del sistema inmobiliario.

La Real Property Act de 7 de Agosto de 1861 se aplicó a la Australia del Sur, en donde la propiedad, como posteriormente sucedió en las posesiones españolas del Golfo de Guinea, cuando se promulgó el Decreto-ley de 14 de Junio de 1904, provenía de una concesión del Estado y se encontraba dividida en dos clases de bienes inmuebles, según se concediese antes o después de la promulgación del Código inmobiliario. En el sistema australiano los terrenos concedidos anteriormente podían continuar transmitiéndose mediante el título de propiedad, constituido por el conjunto de *deeds*, o sea por escritos firmados en que consta un acto o contrato, relativo a bienes inmuebles, y en los cuales la inscripción no es obligatoria; pero en los terrenos concedidos con posterioridad a la inscripción, ésta es necesaria para que se produzcan efectos jurídicos.



La legislación española, según el artículo 5.º de la Ley, distingue la simple posesión, las concesiones obtenidas de la autoridad francesa, cuando estuvieren establecidas en territorio español, y los contratos celebrados con indígenas anteriores a la promulgación de la Ley de las demás concesiones y contratos, necesitando los primeros la confirmación de sus títulos, previo informe del Inspector de colonización del distrito donde estén situadas las fincas; de una Junta compuesta por el Gobernador general, por el Juez de primera instancia y por el Administrador de Hacienda, ante la cual habrá que justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 6.º de la misma. En cuanto a las segundas, el artículo 58 del Reglamento declara la inscripción obligatoria de las que deban practicarse de oficio, y voluntaria en cuanto a las demás. Son, conforme a esto, inscripciones obligatorias las comprendidas en el artículo 55 del Reglamento, o sea las adquisiciones que realice el Estado de algún inmueble o Derecho real, teniendo la obligación de ordenar realizarla el Jefe de la dependencia que haya de administrar o poseer dichos bienes; los bienes comprendidos en el artículo 3.º de la Ley en los cuales la inscripción es obligatoria, y a este efecto el Jefe de la dependencia presentará en el Registro de la Propiedad el título o títulos para que se verifique la oportuna inscripción de dominio, y si no existen, la de la posesión, previa la presentación de la oportuna certificación; las adjudicaciones a la Hacienda de bienes inmuebles y Derechos reales en pago de deudas, las inscripciones de las cuales deberán procurar se hagan las autoridades gubernativas que decreten el embargo, pudiendo, en caso de no existir título, la Administración expedir certificado con referencia al expediente para practicar la inscripción o anotación a favor del Estado.

La Ley, que parece querer la inscripción obligatoria, según empiezan los artículos 41 y 46 de la misma, al decir imperativamente que constará en el Registro, y a tenor de lo estatuido en los artículos 30 y 45, luego de un modo expreso en el artículo 47, determina que sólo a instancia de parte se inscribirán las alteraciones que sufra el dominio o las concesiones por virtud de actos particulares, contratos o de juicios, siendo potestativo en el interesado su inscripción. En cuanto a las primeras inscripciones, de las fincas obtenidas por concesión provisional o defini-

tiva, es indudable la obligación de inscribir conforme al artículo 30 de la Ley, que impone la obligación al concesionario de terrenos de recoger en plazo que no exceda de seis meses del certificado de la inscripción, y al artículo 46, según el cual las inscripciones de las concesiones y expedición de certificados de inscripción se efectuarán de oficio, así como las transformaciones de los títulos provisionales en definitivos y la caducidad total o parcial de dichas concesiones o cualquier modificación que resulte de resoluciones administrativas.

El principio de publicidad se regula en el artículo 66 de la Ley y en la sección séptima del Reglamento, bajo el título de la publicidad del Registro, siendo sus artículos mera copia de los vigentes en la Península.

El principio de la legalidad lo desarrollan los artículos 88, 89, 91, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107 y 108, que son copia de la legislación vigente en la metrópoli, y cuyo espíritu es contrario al del Acta Torrens, que se funda en la irrevocabilidad del título y de la indemnización al perjudicado en caso de error. Tiene, empero, la modalidad del artículo 50, según el cual el perjudicado, en caso de una inscripción, podrá, en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de la misma, hacer valer sus derechos ante el Juez de primera instancia del distrito, el cual señalará, con un mes de anticipación, el día para la comparecencia, en la que las partes alegarán lo que estimen oportuno, y celebrada aquélla y practicadas las pruebas necesarias se decidirá el recurso, negando la solicitud del reclamante o disponiendo la forma en que la inscripción ha de hacerse. El artículo 90 del Reglamento faculta durante este mismo término a los interesados para recurrir contra la negativa del Registrador ante el Juez de primera instancia, que procederá, con audiencia del Registrador, por los trámites señalados para los incidentes, siendo apelable su resolución ante la Audiencia, tanto por los interesados como por el Registrador de la Propiedad, y de oficio las costas. A petición del recurrente procede, en este caso, acordar la anotación preventiva, retrayéndose los efectos de ésta a la fecha del asiento de entrada en el Registro, cuya circunstancia se hará constar en la anotación, y de la resolución definitiva se dará, en su día, traslado al Registrador para que proceda a su cumplimiento.

Si el Registrador de la Propiedad no realizase la inscripción podrán acudir los interesados al Juez de primera instancia para que declare la validez de la obligación o del título, siendo la demanda tramitada por el correspondiente juicio declarativo, y la anotación de la demanda no tendrá efecto retroactivo. Si la suspensión se refiere a documentos expedidos por la autoridad judicial, ya por defectos en los mismos o por obstáculo legal que impide su inscripción, se devolverán con la nota en que se funde la calificación y las disposiciones pertinentes para acordar la suspensión o denegación, cuya comunicación se unirá a los autos, y si el Juez la considera fundada, acordará lo que proceda de conformidad con la misma; si la estimase infundada, o basada en defecto insubsanable, dictará auto, mandando formar pieza separada con el documento devuelto y el oficio del Registrador, del cual dará traslado, por tres días, a las partes, siempre que en la inscripción solicitada estuviesen interesados menores, incapacitados o el Estado, y al Ministerio público cuando tuviera por objeto asegurar las responsabilidades pecuniarias en un juicio criminal; y cumplido este trámite el Juez remitirá los autos a la Audiencia de Las Palmas, la cual dictará la resolución que proceda, que notificará a las partes y al Registrador de la Propiedad.

La facultad calificadora del Registrador de la Propiedad la regula el artículo 86 del Reglamento, referente a la legalidad de los documentos o títulos en cuya virtud se solicite la inscripción, y a la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de los documentos, de los libros y antecedentes del Registro. En todo lo que no se oponga a la Ley se aplicará, en lo que fuese adaptable, la legislación vigente de la Península, no modificada por disposiciones especiales, para los territorios del Golfo de Guinea, según establece el artículo 79 de la Ley. Por tanto, esta facultad se halla limitadísima y en estado de confusión.

El principio del tracto sucesivo se desarrolla en los artículos 52 y 92 del Reglamento, y tanto en la inscripción de dominio como en la de posesión se hará constar la procedencia inmediata y el estado actual de la posesión de los bienes inscritos. El artículo 92, en su primera parte, es copia del 20 de la legislación de la Península; pero en su segundo párrafo se desenvuelve de un modo muy confuso al decir que «cuando no resultare inscrito a favor de

persona alguna el mencionado derecho, que no se justificare tampoco que lo adquirió el otorgante antes de la citada fecha, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, que durará ciento ochenta días. En caso de que resulte inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión y gravamen y el Registrador no pueda subsanar por sí ese defecto, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley, denegará la inscripción solicitada».

Parece ser que esta segunda parte del artículo 92 quiere decir lo que el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley de 1909, ya que de otra manera no admitiría lógica interpretación en buenos principios de hermenéutica; y en todos los casos, según el artículo 79 de la Ley, procede aplicar el mencionado párrafo segundo del artículo 20 con las modificaciones introducidas al mismo. Por igual motivo creemos aplicable a dichas posesiones españolas la legislación referente a los expedientes de posesión y de dominio, según se aplica en la Península.

El principio de la inscripción se regula de una manera muy imprecisa. La Ley distingue entre las partes y sus causahabientes y los terceros; pero por contener pocos principios aplicables a esta materia hay que aplicar la Ley de la metrópoli, que no concede fuerza legitimadora a la inscripción, y que está restringida por la jurisprudencia hasta el extremo de no conceder fuerza probatoria a los asientos del Registro. Como modificación propia de este sistema, en lo referente a los Derechos reales transmitidos por documentos privados o por endoso, el artículo 39 de la Ley limita los efectos de tales documentos en cuanto a tercero hasta el momento de su inscripción.

Los artículos 103 y siguientes del Reglamento se refieren a la prescripción, que se puede dar en contra del Registro, no obstante lo preceptuado en el artículo 29 de la Ley, según el cual el certificado de inscripción es necesario para la toma de posesión y siempre que haya que acreditar el derecho del concesionario, y claro está que la posesión sin ese requisito no puede producir efectos jurídicos, ni mucho menos originar la fuerza legitimadora de la prescripción.

El asiento de presentación surte efectos legales durante el plazo

de tres meses, y las anotaciones preventivas, durante ciento ochenta días.

El modo de llevar el Registro de la Propiedad se regula por los artículos 202 a 255 del Reglamento; las anotaciones preventivas, por los 112 a 161; las rectificaciones de los asientos del Registro, por los 256 a 300; la Inspección y Estadística, por los 301 a 310, y las responsabilidades de los Registradores, por los 301 a 326.

Los artículos 69, 70, 71 y 75 de la Ley establecen un procedimiento especial en cuanto al cobro de los créditos hipotecarios: el acreedor presentará un escrito acompañando el documento en que conste su derecho, o copia fehaciente de él, y una certificación del Registro de que se halla inscrito dicho gravamen y que ha terminado el plazo del pago del mismo y previo requerimiento del deudor, si se conoce su domicilio, y si no requiriendo al que esté al frente de la finca, se publicará, pasados treinta días, edicto en el *Boletín Oficial*, celebrándose la subasta a los veinte días de su publicación, con facultad, caso de no existir postor, de pedir el ejecutante que se le adjudiquen todos los bienes, respondiendo de todas las cargas anteriores. Los preceptos correspondientes del Reglamento procuran ser una copia de la legislación de la Península.

El Registrador de la Propiedad está en relación de dependencia respecto del Juez de primera instancia, del Gobernador general y del Ministerio de Estado, que tienen facultades para corregirle disciplinariamente. Antes de que el que esto escribe visitase el Registro de la Propiedad de Santa Isabel de Fernando Poo, al Ministerio de Estado correspondía el nombramiento del mismo, que podía recaer en quien no tuviese ni el título de Abogado; ahora, el nombramiento lo hace la Dirección de los Registros y del Notariado.

Son muy pocos los artículos de la Ley y del Reglamento que se inspiran en el Acta Torrens. El título de concesión, ya provisional, ya definitivo, lo concede el Estado, y en su nombre, el Gobernador, el Ministro de Estado y el Gobierno, pudiendo declararse la nulidad de las concesiones provisionales cuando no se hubiesen cumplido los requisitos determinados en la misma, y teniendo facultad el interesado para reclamar el certificado de inscripción

del Registrador de la Propiedad con recurso ante el Gobernador general; pero cabe a las personas que se crean lastimadas en su derecho por la expedición de tal certificado entablar ante el Juez de primera instancia la consiguiente reclamación.

El título es el certificado de inscripción necesario para la toma de posesión y siempre que haya que acreditar algún derecho. Para las transmisiones por contratos no sólo sirve el documento público, sino también la copia del certificado de inscripción y el contrato privado, y al efectuarse la transmisión se entregará al adquirente el certificado de inscripción y demás contratos posteriores al mismo que tengan relación con él. El endoso para producir el efecto legal deberá suscribirse por el interesado, con la aceptación del adquirente, extendida en el mismo certificado de inscripción, ante dos testigos y el representante de la autoridad pública, cuya firma deberá constar en el título, y será suficiente para realizar la inscripción.

La constitución, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de Derechos reales sobre el dominio o derechos otorgados por la concesión, verificada por contrato privado, ha de hacerse en duplicado documento, firmado por ambas partes ante dos testigos y el representante de la Autoridad, consignándose con las mismas formalidades en el certificado de inscripción nota sucinta de la fecha del otorgamiento y naturaleza del contrato. Los funcionarios que deben firmar los endosos y contratos privados son el Notario de Santa Isabel; en Bata y Elobey, los Subgobernadores, y en los demás puntos, el Delegado del Gobierno, pero solamente en los documentos que se otorguen dentro de su jurisdicción; esta facultad sólo podrá ser ejercitada en los territorios españoles del Golfo de Guinea. Los referidos funcionarios tendrán que conocer a los interesados o consignar en acta que los mismos han identificado su personalidad, y llevarán un registro especial de endosos, firmados por ellos, consignando el número de orden que le corresponda, los nombres de los otorgantes, índole del contrato y finca a que se refiere.

Cuando se trate de la división de un terreno, concesión o derecho, se recogerá o anulará el certificado anterior, cancelando la inscripción practicada y efectuando las que procedan, y se entre-

gará a los interesados tantas certificaciones como participaciones se hayan hecho.

Los Derechos reales inscritos en el Registro que consten en el duplicado del contrato privado serán transmisibles por la entrega de dicho documento mediante endoso ante dos testigos, la autoridad correspondiente y la aceptación del adquirente; la modificación de dichos derechos no surtirá efecto contra tercero sino desde el momento de su inscripción. En caso de extravío del título se puede éste sustituir con una certificación del Registro de la Propiedad, y cuando ella no pudiera expedirse, por no estar todavía inscritas las fincas, el Juez podrá expedirlo, previa la publicación de anuncios en el *Boletín Oficial* y el transcurso del plazo de seis meses, para que se presenten las personas a quienes pueda perjudicar la formación de nuevo documento, y después de transcurrido otro segundo llamamiento. Contra la detentación de los mencionados documentos podrá acudirse ante el Juez de primera instancia.

Son sólo los artículos 41 al 78 los que en el Real decreto-ley de 14 de Junio de 1904 se refieren a la organización del Registro de la Propiedad; pero de ellos, algunos, como el 75, son tan casuísticos que parecen más propios de un Reglamento. Al Acta Torrens se le suprime sus dos principales caracteres, cuales son el de la identificación física del inmueble, pues se archivan el plano y legajo correspondiente, y el de la movilización, por las anotaciones preventivas, verdadera antítesis de dicho sistema. Tiene todos los inconvenientes de ser una ley de tercero, y el juicio de la misma lo expresa sintéticamente D. Jerónimo González en sus *Estudios de Derecho hipotecario* al decir se adapta al sistema peninsular de anotaciones preventivas, como si se tratase de una inscripción perfectamente adecuada a la naturaleza y circulación del título real.

JOSÉ LUIS SERRANO UBIERNA,

Registrador de la Propiedad