

Derecho inmobiliario de la Guinea española ⁽¹⁾

II

ESTADO ACTUAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA ISABEL
DE FERNANDO POO

(Continuación.)

Si Carlos III, en 31 de Enero de 1768 (ley 3.^a, título XVI, de la Novísima Recopilación), prescindiendo de antiguas tradiciones españolas e inspirándose en el derecho romano de las Partidas (casi todo es el derecho recopilado por el Emperador Justiniano en la Instituta, Pandectas, Codex Novellae), formó un sistema inmobiliario, antigua Contaduría de Hipotecas, haciendo mención del acto o contrato, fuese o no conforme a la Ley, su interpretación y aplicación por Real orden de 12 de Noviembre de 1897 a los territorios españoles del Golfo de Guinea no pudo ser más sencilla ni tampoco se pudo reducir a menos la intervención del Estado en la adquisición de la propiedad inmueble y en la constitución, transmisión y extinción de los derechos reales impuestos sobre la misma.

Siguiendo la tradición española de las leyes de Indias, hoy principio aceptado en el Derecho moderno, del dominio eminente del Estado, éste, para la explotación de terrenos, los concedía a título oneroso o lucrativo. Así lo establecían los Decretos de 12 de Noviembre y de 13 de Diciembre de 1858, refrendados por don

(1) Véase el número 99 de esta Revista.

Adelardo López de Ayala y por el General O'Donnell, como Ministros de Ultramar y de la Guerra, de 26 de Octubre de 1872 por el también Ministro de Ultramar D. Eduardo Gasset y, finalmente, en el Reglamento de 12 de Noviembre de 1897 (publicado en la *Gaceta* de 16 de Noviembre del mismo año), en cuyo artículo 2.º se dispone que, previo informe del Consejo de Vecinos, del Inspector de Colonización o del Gobernador, se realicen las concesiones de terrenos; y ordena en su artículo 3.º la formación del Catastro rural, y en la disposición transitoria número 2 regula la formación de un registro de terrenos concedidos y de concesiones caducadas; primeras disposiciones de carácter inmobiliario aplicables a dicha zona tropical.

Al Secretario del Gobierno General de los territorios españoles del Africa Occidental, para cuyo cargo no se exigían conocimientos especiales, ni aun el título de Licenciado en Derecho y sí sólo el valor suficiente para despreciar la leyenda negra de Fernando Póo, que en aquellos tiempos tenía no sólo caracteres de verosimilitud, sino que era una triste realidad, y quien, por otra parte, intervenía, en el desempeño de su cargo, activamente en las múltiples y diversas esferas de nuestra complicadísima Administración, en completa incomunicación con la Península, sin tener el necesario y competente personal para desempeñar tan importante función, se le encomendó, con carácter de cometido accesorio, la Contaduría de Hipotecas, como se le podría haber encargado de la formación de una estadística cualquiera. No es extraño que el primitivo Registro Inmobiliario no fuese, ni con mucho, un modelo de perfección.

Ya de por sí el título de concesión tenía una muy imprecisa descripción de la finca en los cuatro linderos, que, salvo raras excepciones, son monte del Estado o terrenos del mismo, y en la extensión, calculada aproximadamente por el peticionario y modificada más tarde en los trabajos de desmonte, chapeo y plantaciones. Por otra parte, no teniendo el referido Secretario ningún oficial, no ya versado, sino simple conocedor de tan sencillo mecanismo hipotecario, tuvo que hacer—con ayuda del antiguo Registro catastral y con el poco papel que en hojas sueltas encontró a su disposición—las primeras inscripciones, en que se omitían las condiciones de la concesión, la de hacer constar la entrega de

certificado al interesado, la del día y hora de presentación, principio fundamental, que es base y lema de nuestro derecho inmobiliario, *prior tempore potior jure*. Verdad era que en aquellos tiempos, en que toda la isla era bosque, y casi todo el terreno propiedad del Estado, y en que se sentía la necesidad inmediata de colonizar nuestras posesiones, los pocos atrevidos, por no decir desesperados habitantes, disponían a su antojo de sobrados terrenos donde elegir, y además, por su escaso número, era difícil que sus actos no fuesen por todos conocidos, resultando, por tanto, difícilísima una colisión de derecho, cuyo seguro contra pleitos y base del crédito territorial debe ser la finalidad del Registro de la Propiedad. A pesar de ello, en el primero de los ocho cuadernos que forman el primitivo Registro de la Propiedad, la finca señalada con el número 15 se extendió por equivocación, ya que dicho terreno formaba parte de otra finca.

Para salvar este tan grave error bastó una nota marginal de anulación, del mismo modo que para corregir los demás defectos de las inscripciones se apeló al expeditivo recurso de tachar la parte equivocada, colocando encima la nueva palabra, o intercalar notas puestas con lápiz, sin firma alguna que las autorice. Tales hojas en que figuran las inscripciones autorizadas con la firma del Secretario se encuadernaron sin la menor garantía, sin que los libros tuviesen diligencia de apertura ni de cierre, ni el papel el menor signo de autenticidad; sin llevar libros diarios de presentación de documentos, y sin extender tampoco diligencia de entrega del título sustituido por otro, o de haberse alterado el orden, no obstante poderse causar con ello el perjuicio irreparable de la pérdida de un derecho. Para continuar obra tan defectuosa, sirvieron, más adelante, como instrumentos bien un libro de los destinados a llevar la contabilidad comercial, bien otros libros encasillados, de los que se utilizaban en la Península en la antigua Contaduría de Hipotecas, en los que se hacía caso omiso de lo consignado en las columnas, pero teniendo cuidado de respetar las primeras inscripciones, que con el tiempo fueron nada menos que modelo y formulario de las sucesivas, siendo, pues, el primer Secretario el que, de *motu proprio*, inició una costumbre jurídica, fuera de ley, que se observó rigurosamente en todo el Registro catastral.

Posteriormente, el Secretario Letrado mejoró las formalidades

externas. En muchos de los libros existen ya diligencias de apertura y entrega, firmadas por el Gobernador General; las hojas aparecen foliadas y selladas por la Secretaría del Gobierno, y los asientos están firmados por el Secretario Letrado, quien muchas veces se da el título de Registrador de la Propiedad, o por su sustituto, el Fiscal, que también se concede dicho título, con el visto bueno del Gobernador, y se dispone de un sencillo índice, según la finca estuviese situada al Este, Sur y Oeste de Santa Isabel, Basilé, Banapá, Bahía de San Carlos o Bahía de Concepción.

Este primitivo Registro no puede ser más sencillo; se compone de ocho cuadernos, copia del Catastro rural, que se trasladaron en 1878 a otro libro por el Gobernador General, D. Alejandro Arias Salgado, y en los cuales figuran pegados a sus hojas diversos documentos, como instancias, cartas de pago y planos hechos a lápiz, sacados del libro de concesiones de terreno, del libro de los títulos de propiedad definitiva, del libro copia del extracto del Registro de concesiones de solares y de dos libros de índices.

Las segundas y posteriores inscripciones de traslación de dominio y de constitución, modificación y extinción de derechos reales se reducen a unos cuantos datos tomados del acto o contrato originario, que vienen a ser una sencilla anotación de sus particulares, sin hacer distinción entre los actos válidos y los anulados y anulables, los verdaderos y los simulados o falsos, y prescindiendo sistemáticamente de la capacidad de los otorgantes y de las formalidades legales.

Publicada la ley Hipotecaria de 1861, modificada en los años 1869, 1876 y 1877, sin que tuviera vigencia en los territorios españoles del Golfo de Guinea, el Registro de la Propiedad continuó, como en sus primeros tiempos, sin servirse de libro Diario de Presentación y sin que en los libros de Inscripciones se observasen los requisitos y formalidades determinadas por aquella ley; sin que el Registrador califique bajo su responsabilidad el acto o contrato; sin que se extiendan anotaciones, cancelaciones y notas marginales y sin que tampoco se lleve el libro de Incapacitados.

Dictada la ley sobre el régimen de Propiedades de las posesiones españolas del Africa Occidental, de 11 de Julio de 1904, y su Reglamento de 16 de Enero de 1905, el Secretario Letrado pasa

a ocupar el cargo de Registrador de la Propiedad ; se cierran todos los libros del antiguo Registro, con diligencia firmada por el Gobernador General, y se comienza el nuevo Registro de la Propiedad con libros conforme al Reglamento, previamente inspeccionados y mandados por el Ministerio de Estado, los cuales se sellan por el Juzgado de Primera instancia y se entregan al Registrador de la Propiedad, previa diligencia firmada por el Gobernador General y el Juez de Primera instancia. Las inscripciones primeras son de traslación del antiguo Registro catastral, y en ellas se contienen solamente la descripción de las fincas, como si fuese el primer asiento, y a continuación, el segundo de transferencia con referencia al anterior.

El tomo primero del Diario tiene los primeros 67 asientos sin diligencia alguna de cierre y muchos asientos extendidos fuera del plazo legal. Además, tanto en el libro Diario de Presentación como en los libros de Inscripciones y en los demás libros del Registro se observan una infinidad de defectos.

Arrastrados los errores del primitivo Registro, que se aumentan en las sucesivas transmisiones con nuevos defectos, no es extraño que en 1907, con ocasión de una visita a esta institución, se la calificase de inútil, no ya para el fomento del crédito, sino para la defensa de la propiedad, defectuoso estado de cosas de que no puede hacerse responsables al Secretario del Gobierno, al Secretario Letrado del mismo ni a los Registradores de la Propiedad.

III

IMPOSIBILIDAD DE REORGANIZAR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA ISABEL DE FERNANDO POO Y NECESIDAD DE FORMAR OTRO NUEVO

En la Memoria presentada al Ministro de Estado por D. Diego Saavedra Magdalena, Inspector que fué a dichas posesiones del Africa Occidental y más tarde Gobernador General de las mismas en el año de 1906, se dice, con referencia al Registro de la Propiedad, lo siguiente: «Encomendadas las funciones del Registro de la Propiedad al Secretario del Gobierno General, no ha podido ser, hasta la fecha, más irregular la marcha de esta dependencia..

Abrumado con el peso de la Secretaría, el funcionario que la desempeña no tiene manera de poder atender con cuidado, como se debe, al trabajo que hoy día representa el Registro de la Propiedad, ni aun menos tener en su labor la seguridad que se obtiene con los estudios especiales. En relación con la precaria situación de aquellos agricultores, si bien el movimiento de la propiedad no es muy grande, son muy numerosas las inscripciones hipotecarias. Algo complicado el sistema establecido por la Ley y el Reglamento del Régimen de la Propiedad en los Territorios españoles del Golfo de Guinea y aranceles para su ejecución, la labor del Registro de la Propiedad de aquellas colonias no puede ser más delicada y minuciosa; exigimos, por otra parte, al encargado de aquel Registro todos los conocimientos técnicos que requiere dicha dependencia y todo el tiempo y libertad de acción que precisa para que su trabajo responda a la importancia de sus funciones. No concurriendo estas circunstancias en el Secretario, encargado del Registro de la Propiedad, éste viene siendo un caos, que es preciso desaparezca, para que en lo sucesivo pueda prestar la utilidad que de él deba derivarse. Para que V. E. pueda darse cuenta, o, mejor dicho, clara idea del estado de desorden en que se encuentra y de las anomalías que en él se han cometido, bastará que exponga a V. E. que, habiendo ordenado al Juez de Primera instancia, durante el tiempo que estuve al frente del Gobierno, una visita de inspección a aquel Registro, me comunicó que eran tantas las faltas advertidas como los asientos e inscripciones (esta visita de inspección, según el acta, cuya copia queda archivada en el Registro de la Propiedad, fué relativa a las inscripciones practicadas durante un año), y para precisarlas y subsanar aquellas faltas *posibles de subsanar* será preciso una *revisión total* y en muchos casos *recurrir a declaración firme de los Tribunales de Justicia*... Esto es intolerable; un organismo creado para que sirva de salvaguardia de la propiedad no puede seguir siendo, como es hoy, el mayor peligro contra ella. No creo yo que los mil errores e irregularidades que se perciben en los libros y documentos de dicha oficina sean todos efectos de la mala fe y del escándalo; creo más bien que tengan por causas el desconocimiento y la falta de atención; pero es el caso que son casi iguales los resultados y los perjuicios que se irrogan, aun cuando sea de tan diferente motivo. Aquel Registro

no puede continuar así; garantía de la propiedad, todos reclaman con urgencia su reorganización y regular funcionamiento, y últimamente, la representación de la Colonia, la Cámara Agrícola, ha elevado a V. E. sus quejas, suplicando el envío de un Registrador de carrera que dé término a tanto desbarajuste e irregularidades como se han cometido.»

Posteriormente, y según nos dijeron, fueron varios Registradores de carrera (extremo que no pudimos comprobar, y solamente que los señores que decían ser del Cuerpo de Registradores de la Propiedad no figuran en el actual escalafón). El Sr. Aldrich, procedente del Cuerpo de Registradores de la Propiedad, estuvo más de un año desempeñando el Registro de la Propiedad de Santa Isabel, sin que pudiese, no obstante su competencia y el grandísimo trabajo que empleó, reorganizar dicho Registro, pues, como dice muy bien el Sr. Saavedra Magdalena y como se desprende claramente del acta de la visita de inspección, para eso hacía falta la rectificación de todas las inscripciones y en muchas de ellas, además, obtener un acuerdo firme de los Tribunales de Justicia. Fruto de su actuación ha sido el de señalar los modelos de las inscripciones conforme a la Ley, que han sido, con más o menos defectos, copiados por sus sucesores.

En resumen: se puede decir de este Registro lo que D. Manuel de la Fuente Andrés, Ministro de Gracia y Justicia, en el preámbulo al célebre Decreto de 8 de Noviembre de 1855, cuyo vigor o energía y profundidad no han sido superados por nadie en la literatura jurídica española del siglo XIX, dijo: «Estas leyes se hallaban condenadas por las ciencias y la opinión, ni garantizaban suficientemente la propiedad, ni ejercían saludable influencia en la propiedad pública, ni asentaban en sólidas bases el crédito territorial, ni daban actividad a la circulación de la riqueza, ni moderaron el interés del dinero, ni facilitaban su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni daban las debidas garantías a los que sobre aquélla prestaban su capital.» Por consecuencia de los grandísimos errores o inexactitudes cometidas en las sucesivas transmisiones o inscripciones se ha llegado a una situación realmente confusa, en la que ni el Estado sabe exactamente el terreno concedido, ni, por tanto, el que puede conceder, y en que haya fincas completamente abandonadas por no saberse cuál es su dueño,

con gran perjuicio para la producción colonial; otras en que, por atribuirse los derechos dominicales a varias personas, se originan conflictos jurídicos; algunas en que los títulos de concesión y sus respectivas inscripciones no tienen ningún valor por estar en contra de la realidad, y, por último, otras en las cuales no se sabe cuáles son de derecho las concesiones caducadas; y este desbarajuste es tan grande, que trasciende a la misma Hacienda pública, con grave perjuicio para el Tesoro, por desconocerse cuáles son las fincas que deben tributar; por no poderse trabar en debida forma el embargo de las que se hallaren en descubierto, siendo de hecho el pago de la contribución territorial voluntaria en el contribuyente y encontrándose con un país en que los esfuerzos individuales para colonización del mismo tienen que luchar contra el clima, enfermedades, falta de braceros, apatía de los mismos, carestía de la vida, con absoluta falta de crédito, teniendo que caer, después de mil inútiles esfuerzos, en préstamos usurarios que lo arruinan y causan el aniquilamiento del país, como se observa al comparar las estadísticas de producción, que no guardan relación con las de los terrenos solicitados y puestos en explotación.

JOSÉ LUIS SERRANO UBIERNA,

Registrador de la Propiedad.

.(Continuará.)