

El cincuentenario de la vigencia de la Ley Hipotecaria en Cuba

No fué celebrado, como todos esperábamos y tanto se anunció, por mí mismo, aquí, en esta Revista, con fiesta ninguna, día tan marcado en el orden judicial.

Ni la Asociación de Registradores de la Propiedad efectuó las fiestas que tenía acordadas, y cuyo programa no llegó a confeccionarse (que yo sepa), ni las Revistas jurídicas, han dicho ni hecho nada con ocasión de la fecha.

La *Revista de Derecho Hipotecario* preparaba un número especial; pero, por razones de reorganización y nuevo plan de la publicación, está en suspenso hace meses.

Sólo *Diario de la Marina*, cuyo director letrado, el Doctor José Ignacio Rivera y Alonso, se hizo eco del acontecimiento, dió una interesante nota, a manera de efemérides, y recogió varios artículos, con ocasión de él, en los días 2, 3 y 4, porque el día 1—día del Trabajo—no hubo periódicos en Cuba.

Oportuno me parece la reproducción de esos trabajos en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, y a ese fin los he recogido e inserto a continuación:

EL CINCUENTENARIO DE LA LEY HIPOTECARIA EN CUBA, 1880-1930

Ayer cumplió cincuenta años de vigencia en Cuba la legislación Hipotecaria, que en España rigió desde 1 de Enero de 1863.

Este régimen debió quedar establecido en la isla el 1 de Enero

de 1880, de conformidad con el artículo 2.º del Real decreto de 16 de Mayo de 1879; pero tuvo que aplazarse su implantación hasta el 1 de Mayo del dicho año de 1880, según lo dispuso ese Real decreto de 19 de Diciembre de 1879, comunicado a Cuba por la Real orden de la misma fecha, que se publicó en la *Gaceta de la Habana* de 15 de Enero del dicho año de 1880, por no haber podido ser nombrados a tiempo los Registradores de la Propiedad.

Desde esa fecha, 1 de Mayo de 1880, quedó en vigor la ley Hipotecaria hasta el año de 1893, en el que, sin establecerse en ella reformas radicales que afectaran al régimen, se hicieron modificaciones de bastante importancia. Promulgóse una nueva ley, con su reglamento e instrucción para la redacción de instrumentos públicos.

Esta nueva legislación Hipotecaria, conocida en el foro, en general, por la «ley Maura», comenzó a regir en Cuba el día 18 de Septiembre de 1893, vigésimo día siguiente a la publicación en la *Gaceta*, o séase a su promulgación.

Hoy su vigencia emana de la séptima de las disposiciones transitorias de la constitución de la República.

Al promulgarse la ley de 1880, e implantarse en Cuba—hace cincuenta años—el régimen hipotecario, existían sólo dos Audiencias: la de la Habana y la de Puerto Príncipe, y se nombraron Registradores de la Propiedad, para atender a su régimen en el territorio de la primera de dichas Audiencias, en número de seis para la provincia de la Habana, tres para la de Pinar del Río, cuatro para la de Matanzas, seis para la de Santa Clara y uno para la Audiencia de Puerto Príncipe y cinco para la de Santiago de Cuba.

Hoy, los Registradores de la Propiedad, en los territorios de las seis Audiencias que existen en la República, ascienden a 49.

«EL CREDITO HIPOTECARIO», POR GASTON MORA

Con motivo del cincuentenario de la ley Hipotecaria vigente en Cuba.

Mientras en Cuba se consolida y florece el crédito hipotecario, se nos dice que en Rusia o no existe o agoniza. Esto se debe a que

Cuba, como todos los países de tradición jurídica romana o de civilización occidental, reconoce y consagra el derecho de propiedad privada. Y donde esta institución existe, es natural y necesario que haya crédito hipotecario y una legislación que lo organice y regule. Donde no hay propiedad privada, sino colectiva o comunista, no hay necesidad de crédito hipotecario. Ya se comprende que hablamos de la propiedad raíz de los inmuebles. Los bienes muebles y semovientes tienen la garantía de la prenda. De ahí el crédito pignoraticio. Cuando el crédito personal, que se funda en la confianza que inspira un ciudadano, no existe prácticamente—no bastan las cualidades morales—, los prestamistas, sean personas naturales, sean personas jurídicas, piden garantías. Un refrán francés dice que «sólo se presta a los ricos».

¿Es buena la legislación hipotecaria existente en Cuba? Un legista de talento y cultura extraordinarios, ya fallecido, dijo de ella, un día, *que era una ley de usura*. Es posible que este juicio resulte demasiado severo, injusto quizás. Ciertamente, la ley es dura y hasta rígida en sus disposiciones para asegurar, para resguardar el derecho del acreedor hipotecario. Pero si no fuese así, no habría o apenas habría quienes prestasen dinero con garantía hipotecaria. El aludido eminente jurista entendía que era conveniente suavizar la ley Hipotecaria, armonizándola con la equidad. Para él no debía existir el tipo mínimo de la subasta de las responsabilidades preferentes, ni tampoco el justiprecio del inmueble hecho o fijado en el contrato de la hipoteca, pues el deudor, obligado por el acreedor, habrá tenido que aceptar el impuesto por el prestamista, sino el justo y verdadero valor del *bien hipotecado*. Más lejos iba todavía el sabio letrado. Creía que al deudor no se le debía privar de su propiedad en el caso de que el precio obtenido en la subasta no cubriese el crédito del acreedor, sino que lo justo y equitativo y hasta lo económico y social era entregar la finca al acreedor para que éste la administrase o explotase hasta reembolsarse de su crédito.

«Con esta solución—decía el consabido jurisconsulto—se impediría lo que ya ha sucedido algunas veces, a saber: que los licitadores, de acuerdo con el acreedor, ofreciesen precios muy bajos, inferiores al *valor real* del inmueble.»

Si estas doctrinas prevalecieran, desaparecería o se contraería

mucho el crédito hipotecario. Los acreedores quieren siempre plenitud de garantías.

MI PRIMERA MANIFESTACION COMO PUBLICISTA (1)

ÍNDICE ALFABÉTICO DE LA LEY HIPOTECARIA Y SU REGLAMENTO. 1886

Al doctor Miguel Alonso Pujol, fraternalmente, con motivo del cincuentenario de la vigencia entre nosotros de la ley Hipotecaria.

Cuando, en 1878, al terminar en Diciembre, el año escolar, le dije a mi padre, el Director del Gran Colegio privado de la villa de Guanabacoa, Santo Tomás de Aquino, que no tenía nada más que enseñarme allí, y estaba en el caso de advertírselo para que tomara la determinación que mejor creyere, pues yo había completado mi enseñanza superior con bastante aprovechamiento; mi padre, hasta resolver qué destino, al fin, me daba, acordó llevarme a la Audiencia, a su lado, para que, con mi letra, muy buena y muy gallarda, aunque nada cursada, lo ayudara en ciertos trabajos, que era lo que requerían.

Yo pensaba ser médico, me inclinaba la Medicina y me parecía que era mi mejor campo de acción.

Sólo tenía de edad catorce años y meses; pero es de advertir que yo empecé muy temprano, y el tesonero carácter de mi madre inolvidable, se manifestó siempre inflexible en todo lo que a nuestra educación—de sus hijos todos—afectaba; y así, cuando otros se iniciaban, ya nosotros leíamos, escribíamos y contábamos largamente.

Nuestros juguetes fueron siempre instructivos. Recuerdo perfectamente un rompecabezas que consistía en las cinco partes del mundo y un mapamundi, el cual, a los ocho años, yo armaba exac-

(1) Inserto aquí este trabajo como fué escrito y corregido para su publicación, pues en *Diario de la Marina*, por falta de espacio en la página de editoriales, donde apareció, se le suprimió mucho de su texto.—A. S. C.

tamente, explicando lo que hacía; y, desde entonces, aprendí cuáles eran las capitales de todos los Estados del Universo.

Valga esta digresión para explicar cómo a los catorce años ya pensaba yo en una carrera determinada.

Fuí, pues, el 7 de Enero de 1879, por primera vez, a la Audiencia, con mi padre. La Audiencia estaba entonces en el Palacio de Aldama, Reina y Amistad.

El, mi padre, me presentó allí al licenciado D. Francisco Javier de Zúñiga, Escribano de Cámara de la Sala tercera, su jefe, quien celebró mis adelantos y me hizo notar las ventajas de hacerme Abogado, en vez de Médico. «El Abogado—me dijo—es apto para todo.»

Al volver, por la tarde, a mi casa, en Guanabacoa, de «mi empleo», y referir a mi santa madre, que, anhelosa, me esperaba, lo que me había dicho el licenciado Zúñiga, abundó en su idea, agregándome que, a más, ella creía que el «foro», para mí, había de ser un venero de riqueza, dadas las relaciones de mi padre en él, donde, desde el año de 1854, desenvolvía sus actividades; y quedó acordado que me hiciera Abogado.

Entonces nos trasladamos a la Habana para hacer más fáciles mis estudios de bachillerato; y, sin dejar la Audiencia, hice en Belén el primer año, y los demás, en el Colegio «Santiago Apóstol», que dirigía el doctor D. Juan Zamora, donde fué posible estudiar al par que continuar en mis labores forenses.

Ya bachiller, sin vacilaciones de ningún linaje, me matriculé en la facultad de Derecho Civil y Canónico, y me sentía como más en caja en mi modesto puesto de escribiente en la Audiencia, donde tenía el sueldo de cincuenta pesos del Banco Español de la Habana, que eran equivalentes a una y media onza en oro.

Me hice amigo y capté el aprecio de innumerables Abogados, que me trataban con marcada distinción, deferencia hacia mi padre, más que nada.

Mi padre me enseñaba de todo allí. Me impuso de la nomenclatura (llamémosla así) de todos los juicios.

Supe, en seguida, cuál era el declarativo, el ejecutivo; qué era una mayor cuantía, qué una menor cuantía, un incidente, etc. De los recursos me lo explicó todo: la apelación, la queja, la súplica, la casación y sus efectos, de cada uno.

Y me mostró cosas rarísimas, procediendo con algunas, por comparación.

Me dió a leer un pagaré, obrante en un pleito—no se me ha olvidado la impresión que me hizo—, «por resto del importe del precio de veinte esclavos vendidos», con esta especificación: «ánimo en boca, hueso en costal, sin lugar a redhibitoria»; es decir, que hablaban y andaban, que estaban vivos. «Acción que nace de la venta de animales», me decía, indignado, mi padre, de espíritu tan cristiano, tan liberal y tan compasivo.

Y, comparándolas con las que entonces se redactaban, que son casi como las de hoy, me hizo ver una sentencia en unos autos muy antiguos, que, al efecto, rebuscó, escrita así: «Resultando: lo que aparece de los autos.»—«Considerando: lo alegado por las partes.» «Fallo que debo declarar la demanda con lugar, imponiendo también las costas al demandado.»

Nada más sintético y, por ende, más cómodo.

Aquello, que me animaba, llegó a atraerme más que la asistencia a enfermos de males no pocas veces contagiosos y casi siempre repugnantes.

Seré, pues, me dije, Abogado, con amor y gusto por la carrera.

Mas, no contento mi padre, y ya estudiando yo el segundo año, quiso que especializara, y me indicó como lo más conveniente los estudios de la materia hipotecaria, que me abrirían las puertas de un Registro de la Propiedad. Y, muy amigo de D. Manuel Triana, Registrador de la Habana, me presentó a él, quien me franqueó la oficina «para que fuera haciendo boca», como me dijo, agregándome: «pero no estudie sólo legislación hipotecaria, porque ésta no es más que el canevá en que ha de bordar usted los dibujos innumerables que el Derecho, en general, pero el civil, principalmente, le ofrecerá en cada caso. Para ser un buen hipotecarista es preciso ser un gran civilista.»

Una mañana me llevó, acompañándolo, a una diligencia personal suya y, al volver por la calle de O'Reilly, entró conmigo en la librería La Enciclopedia, de D. Miguel Alorda, donde compró la obra en tres tomos de *Elementos de Derecho civil*, de D. Pedro Gómez de la Serna y D. Juan Manuel Montalván, y me la obse-

quió, diciéndome: «Para hacer bueno mi consejo.» Aún la conservo con gran afecto.

Su gentileza y su caballerosidad extraordinaria, su generoso proceder en todo, me encantaban y, consiguientemente, me atraían por modo invencible. Pero no podía, a pesar de mi gusto y de mi empeño, concurrir diariamente a su Registro, lo que a él no le gustaba y «hasta a veces—me dijo en una ocasión—se dolía que pudiera ser consecuencia de su consejo—mal tomado por mí—de darle preferencia en mis estudios, al Derecho civil».

Yo le hice saber que, muy lejos de eso, su consejo había encauzado mis planes, y que no había desistido de ellos, pues, al contrario, eran mi empeño y dedicación cada vez mayores. «Yo estoy acabando un *Índice alfabético de la ley Hipotecaria y su Reglamento*, que he hecho al par que estudiaba esos textos, para facilitarme su repaso en ordenación de temas», le dije una tarde; y, en efecto, meras notas que era lo que entonces tenía, se convirtieron muy pronto en aquél.

Le rogué—cuando, ya terminado, se lo mostré—que me lo prologara; y no quiso, porque «siempre había declinado este honor, como también el de las dedicatorias»; pero me ofreció pagarme la impresión.

Esta oferta—ya aceptada por mí cuando la de Triana—me la había hecho D. Niceto Solá, y no pude, pues, desviarme de ella.

En la imprenta *La Correspondencia de Cuba*, de Obrapía, 24, se esperaban mis cuartillas para comenzar el trabajo. El prólogo era lo que me inquietaba.

Tantos Abogados conocidos, tantos tan amigos de mi padre, en constante y estrecha relación allí en la Audiencia, ¿a quién acudir, cómo preferir de entre todos a uno?

En esto llegó a la Habana el doctor Antonio Zambrana y Vázquez—figura de gran relieve como patriota y literato, colaborador de Ignacio Agramonte en la Constitución de Guaimaro, en aquella obra inmortal, la primera entre los códigos de nuestra República—, que produjo en nuestra sociedad singular expectación, y, amigo de mi padre también, me le presenté solo yo, invocando ese lazo; le expuse mi plan, mi ruego a Triana y su justa excusa, mis miramientos en elegir de entre los de la cotidiana comunicación quien me sirviera y mi empeño, que le rogaba acogiera y com-

placiese, de obtener unas letras de él con que abrir mi trabajo al publicarlo.

Accedíó. Le dejé el manuscrito, y pocos días después, él mismo me llevaba a la Audiencia, autógrafa, la carta que, colmando mis deseos, fué la primera página del folleto que dí a la luz, en 30 de Septiembre de 1886, con el título antes escrito: *Índice alfabético de la ley Hipotecaria y su Reglamento*.

No he de pasar adelante sin darla a conocer, insertándola aquí íntegramente:

Dice así:

»Señor Don Andrés Segura Cabrera.

»Mi distinguido amigo: Las modernas leyes hipotecarias, que dondequiera que se han establecido han significado tanto progreso para las transacciones referentes a la propiedad raíz y, en general, a los derechos reales, por la luz que arrojan sobre la situación de éstos, nunca pudieron eludir el inconveniente, enlazado a su propia naturaleza, de una complicación de formas, que hace muy difícil su examen para la aplicación a alguno de los casos concretos que ocurren con tanta frecuencia en el foro y en los negocios.

»Facilitar su consulta es una empresa de importante utilidad. El *Índice* de usted, llevado a cabo con perfecto conocimiento del asunto y con método irreprochable, presta, por lo tanto, un buen servicio.

Tengo sumo placer en manifestarlo, autorizándole, como me pide, para que publique estas líneas.

»Su affmo. y a. s.

»Antonio Zambrana.

»L/c. Septiembre 30 de 1886.»

El folleto se publicó con el éxito mayor. Yo hice constar en su portada, al pie de mi nombre, como su autor que era, «Alumno de la Facultad de Derecho Civil y Canónico».

Me sentí publicista, como cuando *El País*, *La Lucha*, *El Estudiante*, *La Razón*, *La Correspondencia de Cuba*, etc., insertaban mis primeras producciones literarias, me sentí periodista.

Se vendió extraordinariamente. El millar de la tirada fué agotado muy pronto.

Yo me recreaba en mi obra. Me parecía que había hecho algo. Me lo celebraban mucho, además.

Era, evidentemente, útil. La ley Hipotecaria tenía muy poco tiempo de vigencia entre nosotros. El trabajo mío facilitaba la busca de sus preceptos y su concordancia con el Reglamento.

Pero, él fué precisamente la causa de que yo no llegase a ser Registrador, de que me desviase de ese mi propósito que satisfacía el empeño de mi padre.

Un amigo, al mostrárselo y dedicarle un ejemplar, apasionado, por ende errado en su apreciación, y creído por mí, sin más examen, me hizo ver que el campo de la legislación Hipotecaria era muy limitado, y lo del Registro muy problemático. Que de civilista o en lo mercantil tenía más vuelo, más acción, más ventajas; y me hizo dejar caer al suelo mi ídolo, que se destrozó en pedazos, por completo.

Mi padre, Triana, mis demás amigos, juzgaron muy equivocado el consejo. Me animaron, haciéndome reflexionar; pero todo fué en vano.

Fuí tan sólo Abogado, ejerciendo en todo, menos en lo criminal, que nunca me atrajo. Luego, Juez municipal, Secretario de la Sala de lo Civil de la Audiencia de la Habana y del Tribunal Local Contencioso-Administrativo—entonces un organismo aparte—, Archivero judicial de Hacienda, Escribano de actuaciones, que hoy son los Secretarios judiciales; Juez instructor administrativo y hasta Notario, por último, que aun lo soy, ahora, cuando ese ejercicio se hace punto menos que imposible.

De las riquezas presentidas por mi madre, nada absolutamente; ¡ni esto!, a pesar de que, para alcanzarlas, y cumpliendo con la máxima, que pudiera llamarse económica, de San Ignacio, «recé, como si no contase con mi trabajo, y trabajé, como si no contase con Dios».

Sólo he logrado hacerme de mucho mundo interior, de una grandísima experiencia en todo y pleno conocimiento de los hombres, de los que, por muchos, siento el más grande desprecio, porque a tal me mueven sus torcidas actuaciones, sus indignos proceder, sus mismos honores y riquezas, adquiridas éstas, las más, por modos inconfesables, como aquéllos a costa de sus propios vilipendios, pues que, a lo primero que han faltado ha sido al respeto a su propia estimación.

Si mi carrera no se tuerce, sería Registrador de la Propiedad,

y entonces, no en esta *menção*, me hubiese ocupado de mi primera obra publicada, sino que, tomándola por pretexto, hubiese entonado un Himno, en *asiento especial y separado*, a la ley del tercero, a la ley Hipotecaria, al cumplirse el cincuentenario de su vigencia entre nosotros, con evidente provecho para la propiedad inmueble y la contratación sobre la misma.»

«REFORMAS QUE SE IMPONEN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD», POR TIBURCIO CASTAÑEDA. — *Con motivo del Cincuentenario de la ley Hipotecaria vigente en Cuba.*

Cuando yo entré a desempeñar el cargo de Registrador de la Propiedad de la Habana, hacía pocos años que se habían establecido los Registros de la Propiedad en esta Isla por medio del sencillo, pero largo procedimiento de enviar a los respectivos Registros que se crearon en esta Isla, las copias de las anotaciones de los antiguos libros correspondientes a cada uno de los Registros de nueva creación.

Y es evidente que la creación de los Registros ha facilitado mucho las transacciones y abreviado el traspaso de las propiedades inmuebles.

Pero el resultado de la práctica de las inscripciones en los libros de los Registros de la Propiedad trae consigo el propósito de obviar algunas de las dificultades que surgen en la labor de los Registradores en relación con los dueños de las fincas y las inscripciones de la propiedad y los gravámenes.

Hay que aumentar las facultades de los Registros.

Cuando un Registrador recibe hoy una copia notarial de una escritura para la inscripción de una finca, si la transmisión de la propiedad se ha realizado en un Juzgado, puede suceder que se asegure ante ese Juzgado la existencia de un censo que antes no constaba, ni mencionábase siquiera en la inscripción del Registro de la Propiedad; pero se puede dar el caso de que ante un Juzgado se pida el remate de una finca a virtud de los intereses caídos, de

un censo que no existía antes ; y es más : al tratar de hacer la valoración de la finca sobre la cual se ha inscrito el nuevo censo, con una copia de una escritura que hasta puede ser de los Archivos de la Hacienda o fabricada totalmente desde la cruz a la fecha, es decir falsa, se remate una finca que vale 30 ó 40.000 pesos, y que se ha valorado en dos o tres mil pesos, falsamente, por los réditos del censo.

¿ Cómo puede venir el convencimiento al Registrador de que se trata de una falsedad de a folio, sobre todo si atañe a fincas que no son de particulares, sino de instituciones piadosas ?

Hoy, el Registrador está desarmado, aunque sospeche que se trata de un fraude. Pero si se hiciese obligatorio el acompañar una fotografía de la finca o fincas que se van a inscribir, ya entonces se hallaría el Registrador con un dato cierto de que existe la falsedad, toda vez que la fotografía revela la importancia del inmueble.

Advierto que al decir esto yo no hago suposiciones creadas por la imaginación, sino de hechos ciertos que han sucedido.

El costo de una fotografía traída por el Notario o el Escribano y el Juez es ya un documento de valor, sobre todo si el rematador, dueño del censo falso o cierto (de nueva inscripción) firma también la fotografía de la finca.

El par de pesos que pueden costar las fotografías, una para el Registrador y otra para el Notario, nada significa.

,

El Registrador tendrá que denunciar el delito de falsedad de los títulos que se le presenten.

No de un modo potestativo, sino obligatorio, quedará forzado el Registrador a denunciar ante el Juzgado una tasación baja de una casa que por la fotografía se colige que vale 30.000 pesos y que se remata por un censo de 500 pesos, diciendo el perito tasador que, en efecto, no vale los 500 pesos del censo, sino mucho más.

Con obligar a presentar una copia simple, firmada por el Notario, de la finca vendida, a la que se pegue la fotografía, no hay necesidad de crear un archivo de fotografías, sino de las copias, aunque rubricadas por el rematador y por el propio Notario.

Para esa denuncia basta que el Registrador acompañe la fotografía de la casa y el dato del precio porque se remató.

No por pasividad de las personas que conocen de los bienes de las Sociedades benéficas, sino porque no tienen noticia del desmán perpetrado, surgen algunos desafueros.

Una parte del nuevo Palacio de Justicia para los Registradores.

Cuando yo cesé en desempeñar el Registro de la Habana por sustitución, fuí a Nueva York a pasar una temporada, y ya allí me permitieron examinar todo el mecanismo de las inscripciones.

Hay que empezar por decir que, respetando los derechos adquiridos, habría que dejar en sus puestos de Registradores a los que lo son hoy y el mismo número de Registros; pero todos ellos tendrían sus oficinas y archivos en el mismo edificio; quizás se pudiese hacer extensiva esta unidad a los Jueces.

Pero ¿no es verdad que el público tendría una gran ventaja y hasta economía en medios de transporte si todos los Registros y Juzgados estuvieran en la planta baja del Palacio de Justicia, reservando la parte alta para las Audiencias y el Tribunal Supremo?

En poco tiempo un agente de Notaría o un particular podría enterarse del estado en que se hallan los títulos presentados a la inscripción.

En Nueva York es cierto que hay un solo Registrador en Jefe; pero tiene varios auxiliares que le ayudan; lo cual quiere decir que su labor es de inspección y firma definitiva.

Pero también es cierto que, dado el enorme valor de muchos de los edificios de Nueva York, el Registrador y sus auxiliares tienen un sueldo subido, sí, pero los productos del Registro son para el Estado.

Bastará decir que el certificado de inscripción y cargas de alguno de los valiosos edificios de Nueva York, para oficinas, vale varios miles de pesos.

Por lo que he escrito se ve que, en resumen, al volver la vista al medio siglo, que termina hoy, de la creación de los Registros de la Propiedad en Cuba, hay que felicitar a los actuales Registradores, que son modelo de inteligencia, capacidad y rectitud; y

luego se ve que bien poco he tenido que decir de nuevo sobre los Registros, a no ser reforzar y aumentar las facultades de los Registradores para que den un jalto ahí! a aquellos que quieren burlar los derechos ajenos y dar facilidades al público para el pronto despacho de sus títulos de propiedad, reuniendo en un solo edificio a todos los Registros actuales.

Hay que agradecer muchísimo el recuerdo a *Diario de la Marina* y a su ilustre director, el doctor Rivero; y, más en estos instantes, en que la política nacional, llegando a sus períodos más cálicos, todo lo absorbe.

DR. ANDRÉS SEGURA CABRERA,

Redactor en Cuba.

Mayo de 1930.»