

## IV

### 2.º EL GRUPO AUSTRALIANO

---

#### 1.—PRECEDENTES DEL ACTA TORRENS.

La designación de *Acta Torrens*, con que es conocido el sistema que vamos a estudiar, debe su origen al nombre de su autor y al mismo tiempo promotor de la declaración parlamentaria (*act of Parliament*) que lo puso en vigencia, de igual manera que nosotros damos el nombre de ley Azcárate a la ley de la usura, debida a la iniciativa o proposición del eminente estadista.

Sir Robert Richard Torrens era un irlandés, nacido en Kork el año 1814, que se trasladó en 1840 a Australia del Sur, donde fué nombrado, en un principio, Director de Aduanas (*Collector of customs*), formando parte, en tal concepto, del primer Consejo Legislativo, y más tarde (1852), Tesorero y Registrador General.

Para hacerse cargo de los motivos que le indujeron a planear su sistema inmobiliario y a orientar toda su actividad política en tal sentido, es necesario tener en cuenta la organización territorial de Australia durante la primera mitad del pasado siglo.

Descubierta por los navegantes portugueses y españoles la *terra Australis incognita*, y reconocida, sobre todo en la costa oriental, por Carpenter, de Nuyts, Tasman y Cook, el Gobierno inglés se decidió, en vista de los informes del último, a crear una colonia penitenciaria sobre el continente que llevaba entonces el nombre de Nueva Holanda. Sus costas, penosamente abordables, y la falta de ríos navegables, dificultaban enormemente los avances hacia el interior de viajeros y exploradores. Apenas señalada la ruta, el *overlander* se aventuraba con su rebaño en el desierto, como un verdadero *pionner*, y tras él establecía el *squatter* (1) su *station* agrícola, apropiándose temporalmente el pequeño espacio que cultivaba.

Mediaba el siglo XIX, y el interior del continente seguía cerrado, desconfiaban los *bushmen* de pasar de una mar a otra, y se ignoraba si en el centro existía una gran zona marina o una estepa sin agua ni verdura.

En los comienzos, los *squatters* alquilaban

---

(1) Del verbo *squat* = ocupar, roturar arbitrariamente.

grandes extensiones, pero a medida que se desenvolvió la industria agrícola y aumentaron los capitales, con el objeto de forzarles a adquirir los terrenos ocupados, el Tesoro de la colonia autorizó a todos los residentes para escoger y comprar los que juzgaran más cultivables (*free selectors*).

Torrens, que, como hemos indicado, desempeñaba en esta época las funciones de Registrador General, se hizo pronto cargo de los inconvenientes que presentaba el régimen inglés de transferencias inmobiliarias por medio de instrumentos (*deeds*) firmados por las partes, y registrados desde 1841 en una oficina, sin ninguna relación jurídica formal entre sí que facilitara y garantizara la adquisición de la finca. Estos inconvenientes fueron puestos de relieve por un artículo del periódico *The South Australian Register* que, después de indicar las complicaciones, deficiencias y gastos del sistema, preguntaba si no existía un medio más expedito para transmitir la propiedad de la tierra. La práctica que Torrens había adquirido como Director de Aduanas, le llevó, naturalmente, a idear la aplicación a los inmuebles del sistema de transferencia de buques, y sobre tal base redactó un boceto de ordenamiento inmobiliario con el triple fin de inscribir la propiedad completamente liberada de las cargas ocultas, dar a conocer los derechos reales que la afectarían

y movilizar tanto la tierra como el crédito hipotecario.

Se inauguraba entonces el régimen parlamentario en la colonia, y Torrens presentó su candidatura por Adelaida, enarbolando la bandera de la reforma de la legislación inmobiliaria.—«Cualquiera puede vender un caballo sin la mediación de un agente, y aun un buque de diez mil o treinta mil libras esterlinas; pero cuando se trata de la tierra, es imprescindible la asistencia de un hombre de negocios, y frecuentemente la propiedad adquirida es tan incierta o se halla tan gravada, que no se puede saber si se ha comprado un acre de tierra o un proceso.»

Elegido diputado, presentó su radical proyecto que, aprobado por ambas Cámaras y sancionado después por el Gobernador General en 27 de Enero de 1858, principió a regir en 1.º de Julio siguiente bajo el nombre de *Real Property Act*.

Como sucede con todas las invenciones de alguna resonancia, se ha discutido la originalidad de las ideas de Torrens, y se han señalado los puntos de contacto que su sistema tiene con los *Handfesten* de las ciudades Anseáticas, con el proyecto de movilización de la tierra, presentado por Law en el Parlamento de Escocia a principios del siglo XVIII; con las cartas hipotecarias (*Pfandbrief*) prusianas que las asociaciones

de propietarios han vulgarizado; con los célebres asignados de la Revolución francesa, y con las cédulas hipotecarias de los citados Decretos de 9 de Messidor del año III.

Limitándonos a los precedentes alemanes, que el mismo Torrens alegaba en garantía de la viabilidad de sus proyectos, se encuentra en las ciudades libres de Brema y Hamburgo un régimen inmobiliario de remoto origen, que se destaca de los otros germánicos por dar más valor a los anuncios y provocaciones jurídicas, que a la publicidad registral propiamente dicha, por exigir la liberación de cargas para aprobar una transferencia del inmueble y por movilizar los valores territoriales mediante títulos de crédito fácilmente transmisibles (*Handfesten*).

Allí, quien deseaba enajenar un inmueble libre de cargas no inscritas o redimibles, acudía a una Comisión o Tribunal que convocaba tres veces por edictos y mediante la publicación en un periódico oficial (1), a todos los que creían tener sobre el mismo algún derecho, para que lo denunciasen en un plazo de varias semanas. Transcurrido éste sin que se hubiera presentado ninguna reclamación, o verificada en otro caso la distribución del precio, que el mejor postor había consignado previamente, entre los

---

(1) Esta era la forma vigente, por ejemplo, en Brema, cuando Torrens inició su campaña en Adelaida.

acreedores, con la preferencia determinada por los respectivos títulos, se transfería la propiedad libre de gravámenes y acciones reales o personales, declarando en nombre del Estado legítimo e indiscutible adquirente al comprador.

Los *Handfesten* (1), cédulas hipotecarias, son pedidos por el propietario a la misma Comisión, que publica la petición en el noticiero oficial, y si dentro de un plazo que terminaba quince días después de la segunda publicación, no se había formulado oposición, expedía los títulos representativos del gravamen, que tan sólo contenían media docena de líneas, haciendo constar el nombre del propietario, el inmueble que les servía de garantía, la cantidad asegurada y el importe de los *Handfesten* librados con anterioridad.

La circulación de las cédulas estaba regida por preceptos del derecho mobiliario, y la entrega de las mismas en garantía de una deuda, casi equivalía a una constitución de prenda.

## 2.—ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO.

Aunque no es consustancial con el sistema el establecimiento de una sola oficina central, Torrens concedía gran importancia a esta particu-

---

(1) Se traduce el término por las palabras latinas *manu firmatio* (firmar).

laridad, que permite la concentración de todas las operaciones en manos expertas.

Al frente de esta oficina se encuentra el Registrador General, que tiene a sus órdenes (1) dos clases de funcionarios: los peritos en derecho (*examiners of titles*), encargados como asesores de la calificación hipotecaria, y los topógrafos, destinados a las operaciones planimétricas, que pudiéramos llamar de gabinete (2).

Los libros van formándose cronológicamente por orden de matrícula, y contienen ordinariamente 250 folios o certificados de títulos, en los que se fija el derecho, se describe la finca y se traza el plano (3).

Existen también libros auxiliares, y entre ellos el Diario, que contiene las indicaciones relativas a los títulos presentados, hora en que lo han sido y fecha de su despacho y devolución.

---

(1) Las funciones del Registrador General son muy amplias y de orden judicial, administrativo y notarial. Decide o deniega la inscripción, autentica documentos, vela por los intereses de la Corona y de los ausentes y menores, publica edictos, notifica a los interesados, cita a los testigos, recibe juramentos, impone multas y provoca la intervención de los Tribunales.

(2) Puede verse el detalle de la plantilla en la obra del Sr. GALLARDO Y MARTINEZ: *La Movilización de la Propiedad y el Acta de Torrens*. Barcelona, Berdos y Feliú, 1893, pág. 65.

(3) El folio tiene varias hojas y los volúmenes resultan muy abultados. Por eso en Victoria se cierran en las 200 hojas y no se encuadernan.

### 3.—MATRÍCULA O INMATRICULACIÓN.

En sus primeras aplicaciones dentro de las colonias australianas, el sistema era facultativo, y los propietarios podían solicitar el beneficio de la inscripción cuando lo juzgasen conveniente. Unicamente era obligatoria cuando las fincas hubiesen sido enajenadas o concedidas por la Corona con posterioridad a la vigencia del Acta.

El procedimiento de inmatriculación se inicia con una solicitud dirigida al Registrador General por el propietario, haciendo uso de fórmulas impresas que se venden en todas partes, aunque de ordinario se asesora de abogados o corredores, y a la cual acompaña los títulos justificativos de su derecho, el plano, a escala determinada por la Ley, certificado por un agrimensor jurado y una libranza por el importe de los gastos y honorarios de inscripción.

Recibida y encarpeta la documentación completa, se pasa a informe del topógrafo jefe que examina la descripción de la finca, se asegura de que los linderos están clara y precisamente determinados, compara el plano con los que puedan obrar en el Registro, y en algunas colonias remite copia a los colindantes o al Consejo del distrito para que llegue a conocimiento de los interesados.

Pasa luego el expediente a los auxiliares del antiguo Registro, que se lleva en la misma oficina, para que comprueben los títulos presentados con los *deeds* registrados, y más tarde a los asesores que, en vista de los datos e informes, dictaminan sobre la admisión o denegación de la solicitud de matrícula. Corresponde la decisión definitiva a una Comisión formada por el Registrador General y dos comisarios, que en algunas colonias no son empleados de la oficina. Si es favorable el acuerdo, la Comisión fija un plazo de un mes a un año (1) para que los interesados puedan formalizar la oposición, y manda publicar edictos en los diarios oficiales o de la localidad y notificar a los colindantes (2). Caso de que no se haya formulado o hecho valer judicialmente la oposición, o de que el Tribunal competente haya rechazado la formulada (3), los asesores redactan la mi-

---

(1) Así lo afirma Gallardo (op. cit., pág. 72); BESSON: *Les livres fonciers*, pág. 342, dice que el plazo es de dos meses a tres años.

(2) Viollette (*L'Act Torrens*. Paris, Jouve et Boyer, 1900, pág. 20) añade las advertencias a los interesados y acreedores y la adopción de medidas en interés de los incapaces y de los ausentes.

(3) La oposición se presenta en forma de requerimiento (*caveat*) ante el Registrador General, que la pasa a informe de los asesores. Se notifica la admisión al peticionario y al opositor para que usen de su derecho ante los Tribunales. En casi todas las colonias corresponde al último el papel de demandante, pero en Nueva Gales del Sur es el solicitante

nuta del título de propiedad con las menciones y reservas oportunas, y el Registrador General lo expide por duplicado, incorporando al libro corriente del registro uno de los ejemplares y entregando el otro, con las notas de referencia y plano marginal de la finca inmatriculada, al peticionario (1).

Hecha la inscripción, se adicionan los índices y se anulan o archivan los títulos antiguos (*deeds*) referentes al mismo inmueble.

#### 4.— VALOR DEL DUPLICADO DE INSCRIPCIÓN.

El título de propiedad que, extendido en pergamino o papel muy fuerte, recibe el interesado, presenta las siguientes características: 1.<sup>a</sup>, la de ser expedido en nombre del Estado, como si éste entregara directamente la propiedad alodial y respondiera de las consecuencias de la inmatriculación; 2.<sup>a</sup>, la de ser irrevocable, anulando, en su consecuencia, la fuerza real de los títulos anteriores; 3.<sup>a</sup>, la de presentar de un modo sinóptico los datos descriptivos de la finca y de los derechos que la afectan; 4.<sup>a</sup>, la de servir no sólo como medio de prueba, sino también de *soporte* a la propiedad en el papel *infil-*

---

de la inscripción quien debe ejercitar una acción parecida a la que nuestros prácticos llamaban de jactancia.

(1) Véanse los modelos en el Apéndice A.

*trada*, de suerte que la posesión del mismo documento o las relaciones jurídicas de que sea objeto repercuten sobre aquel derecho real (1).

«La acción reivindicatoria contra el titular del certificado de propiedad, no se puede ejercitar más que excepcionalmente en los casos de inmatriculación fraudulenta, error en los linderos, ejecución por un acreedor hipotecario o por un arrendador, y, en fin, cuando la acción proviene de un propietario, portador de un certificado de título anterior» (2).

Las ventajas de este procedimiento de matrícula están resumidas en las siguientes palabras de Torrens: «El título de propiedad, por excelente que sea, se parece a un lingote de oro. A cada transferencia es preciso pesarlo y ensayarlo, y para esto quitarle un trocito. Pero una

---

(1) Por eso se exige la exhibición del título para contratar y se regula escrupulosamente la expedición de otro en los casos de pérdida o destrucción del primero.

(2) Contra estas afirmaciones de Besson (op. cit., pág. 344), que reproduce la citada tesis doctoral de Viollette (pág. 28, nota 1) y que De Lavergne (*Les livres fonciers*. París, Angers, 1900, pág. 45) reduce a los casos de fraude y error, puede distinguirse con Gallardo (op. cit., pág. 111) entre el primer duplicado de inmatriculación y los sucesivos: «En cuanto al título que por vez primera se expide al interesado, le atribuye el acta un valor absoluto, y el propietario a cuyo favor se ha expedido resulta reconocido como dueño indiscutible, sean cuales fueren los defectos que después se notasen en su titulación, y sujeto únicamente al arrendamiento en favor del poseedor material del inmueble en la época de la expedición del título, y por un plazo que varía de uno a tres años, según las colonias.»

vez acuñado, el lingote se transforma en moneda legal y puede pasar de mano en mano sin deterioro ni pérdida de tiempo. El registro de una finca y la entrega del título equivalen a la acuñación de la moneda.»

Al extender el sistema a otras colonias e imponer la inscripción, hubieron de admitirse al lado de estos títulos irrevocables, otros que no confieren al propietario primitivo más que una legitimación relativa, como nuestros expedientes posesorios.

## 5.—TRANSFERENCIAS.

La transmisión de las fincas inscritas se realiza mediante formas tan sencillas, que, según palabras del mismo Torrens, cualquiera persona que supiese la regla de tres podría llenarlas. En una de las fórmulas impresas relativas al contrato causa de la enajenación, que contiene los pactos más usuales del negocio y la explicación de los términos o frases corrientes, consigna el vendedor, por ejemplo, su nombre, las características de la finca, la suma satisfecha y el nombre del comprador, firmando el acta. Acepta éste la venta y, a continuación, se extiende una diligencia de adveración de la firma del vendedor por un funcionario judicial o administrativo, por el Registrador o un Notario o

simplemente por un testigo, que a su vez ha de ser averado por aquéllos (1).

Cubiertos así los huecos del impreso, se remite por correo (2) con el título o certificado de propiedad y una libranza por el importe de los gastos, a la oficina del Registro, donde el Secretario, tras un examen sumario, liquida los derechos abonables y remite la documentación a los asesores encargados de la calificación hipotecaria.

Si el dictamen fuese favorable (3), se toma nota en el Diario de operaciones (4) y se procede a la redacción de la sucinta mención de la transferencia, que ha de extender el Registrador en el folio del Registro y en el duplicado, a fin de legitimar el derecho del adquirente.

El pensamiento de Torrens, manifestado en sus discursos de propaganda y concretado en los artículos 49 y 50 del Acta, se inclinaba, en el caso de transferencia total, hacia la anula-

---

(1) La averación es requisito más solemne y serio que la llamada legitimación de firmas en nuestra práctica notarial, pues garantiza que el testigo ha reconocido su propia firma y ha asegurado que conocía personalmente al vendedor y que éste ha suscrito el documento libre y espontáneamente.

(2) Adviértase el empleo constante que en la legislación examinada se hace de este medio de petición y comunicación, mientras nosotros lo prohibimos terminantemente.

(3) Caso de que existan faltas subsanables los asesores indican el modo de subsanarlas.

(4) Más que de entrada de documentos, como nuestro Diario, es éste de salida o despacho.

ción del título primitivo y la entrega al adquirente de otro nuevo «directamente emanado de la Corona»; pero en varias colonias se deja subsistente el antiguo, agregándole la nota de inscripción últimamente realizada (1), mientras haya huecos en el papel.

Cuando la transferencia se refiere sólo a una parte del inmueble, la tramitación anterior se complica con la necesidad de acompañar planos, calificar la segregación topográfica y jurídicamente, inscribir la nueva finca y expedir el título correspondiente.

## 6.—GRAVÁMENES.

En forma análoga se constituyen los derechos reales sobre las fincas inscritas. El propietario que quiere hipotecarlas, compra el impreso correspondiente, llena los huecos relativos a las partes, cantidades, intereses y plazos, firma y hace legitimar su firma después de la aceptación del hipotecario. Une a este documento su título y la libranza para gastos, y los envía por correo al Registrador General, que extiende la mención del acto en los dos duplicados (folio y título) así como en el dorso del

---

(1) No debe confundirse esta nota (*endorsement*) con la estampada en algunas colonias por el mismo transferente para realizar el acto.

acta de constitución de la hipoteca, devolviendo uno de aquéllos al propietario y ésta al acreedor.

### 7.—CESIÓN, PRÓRROGA Y RESCISIÓN.

La transmisión del derecho hipotecario o arrendaticio se puede hacer, bien por medio de acta impresa de transferencia, como si se tratara de la propiedad de una finca, bien por medio de endoso en el documento de constitución inscrito, verdadero título del acreedor o arrendatario. El Registrador menciona la cesión en el folio del Registro y en el acta de constitución del derecho cedido, de igual manera que en el título de propiedad cuando se le ha enviado (1).

Bastan simples notas en los contratos inscritos, para que el Registrador General pueda extender las menciones de prórroga o rescisión de los derechos reales de hipoteca o arriendo, y en algunas colonias la simplicidad se ha llevado al extremo, admitiéndose como suficientes para producir efectos hipotecarios durante

---

(1) Nótese que si no se acompaña el título del propietario, figurará en éste como titular de la hipoteca el primitivo acreedor, y en el acta de constitución de la misma, el cesionario.

un año las palabras prorrogado (*extended*) y aceptado (*accepted*), y para anularlos la de rescindido (*rescinded*).

## 8.—PIGNORACIÓN DE TÍTULOS.

La íntima unión que existe entre el duplicado que obra en poder del propietario y su derecho, se utiliza en muchas colonias para constituir un derecho real que por sus efectos se aproxima a la hipoteca y por sus requisitos a la prenda. Extendida el acta de hipoteca en la forma corriente, entrega el deudor-propietario su título de propiedad al acreedor que lo retiene en garantía y como, según hemos dicho, se exige ordinariamente la presentación del duplicado en el Registro para crear, modificar o extinguir derechos reales, el hipotecario tiene la seguridad de conservar su prelación, y de obtener la inscripción preferente sin más que enviar por correo los documentos.

Aun en las colonias que permiten la extensión de asientos sin necesidad de que se exhiba el título de propiedad, el acreedor está suficientemente garantido por los anuncios y formalidades que han de practicarse antes de inscribir, y a veces la posición adquirida fuera del Registro por el mismo hipotecario, se refuerza mediante una oposición (*caveat*) comunicada al

Registrador para que en lo sucesivo se abstenga de autorizar ninguna transferencia o gravamen sobre el inmueble.

Esta hipoteca-prenda, fundada en consideraciones de equidad (*equitable mortgage*), es la empleada corrientemente por los Bancos, y suple con ventaja a las combinaciones de discutible legalidad, que entre nosotros se idean para continuar la tradicional pignoración de escrituras que las *Partidas* admitían.

## 9.—TRANSMISIONES «MORTIS-CAUSA».

Reconoce el sistema la enorme importancia que revisten para fijar y asegurar el estado de la propiedad inmobiliaria y exige, con tanto rigor como para las primeras inscripciones, el examen y remisión de los títulos justificativos de la sucesión testada o abintestato en los bienes inscritos, llamando por edictos a los que se crean perjudicados y extendiendo los asientos y títulos nuevos a favor de los herederos o de los albaceas, cuyas facultades, en el derecho inglés, son extraordinarias.

## 10.—PODERES Y FIDUCIAS (TRUST).

Para obviar los inconvenientes que el derecho sustantivo presenta al ejercicio de acciones en nombre ajeno y anular las dudas sobre la existencia y suficiencia de los poderes, se permite en algunas partes la inscripción del *power of attorney* que por regla general comprende las facultades de vender, arrendar, hipotecar y cancelar. El poderdante puede revocar *ad libitum* el poder, pero la revocación no produce efectos sino desde el momento en que se ha tomado razón de ella en el libro Diario y respecto de los contratos que se otorguen con posterioridad, o de los que se hubiesen otorgado antes con mala fe.

La institución fiduciaria (*trust*) por la que una o varias personas asumen las facultades de disposición relativas a una finca, cuyos beneficios o goce económico pertenecen a otras, se lleva directamente al Registro, extendiendo el título a favor de los fiduciarios (*trustees*), pero se archiva el documento constitutivo o fundacional, con el objeto de comunicar a los beneficiarios cualquier contrato relativo al inmueble que los fiduciarios celebren, por si aquéllos entienden que lesiona sus intereses y deben formalizar la oposición (*caveat*).

## 11. —CANCELACIÓN DE ASIENTOS Y CIERRE DEL REGISTRO.

Para obtener la cancelación de un derecho real, puede enviarse con el título de propiedad el acta constitutiva de aquél, en la que se ha extendido una nota de liberación firmada por el titular y legitimada en la forma corriente, o puede extenderse aparte un acta cancelatoria a la que se acompaña la de constitución. El Registrador General hace constar la cancelación en los duplicados del Registro y del propietario y en el acta de constitución del derecho.

No se permite la cancelación de la inscripción de propiedad, si el titular de la misma desea sujetar la finca al ordenamiento antiguo, que pudiéramos llamar extra-hipotecario. Una vez colocada al amparo del acta Torrens, queda sometida para siempre a este régimen legal.

En las Colonias de Australia del Oeste y Quesland, el Registrador, a instancia del propietario, puede expedir un certificado especial (*Registration abstract*) que cierre el Registro a toda inscripción que en aquél no conste, y permita la contratación en el extranjero con plenas seguridades para el adquirente.

## 12.—PARALELISMO ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA.

La igualdad de contenido, a veces identidad fotográfica, del título y de su duplicado, establece un paralelismo perfecto entre el documento que posee el propietario y la situación jurídica de la finca, en cuya virtud no hay más derechos reales que los inscritos, y todos los inscritos pueden desenvolver su potencialidad. Pero el sistema no llega a conceder, como se ha indicado, a las declaraciones registrales en todo caso, la fuerza de cosa juzgada, ni a dejar sin efecto los contratos que sirvan de causa a la transferencia o modificación de carácter real.

Este último punto aparece envuelto en las brumas de una técnica poco analizada y de un pensamiento más de *dilettante* que de jurista consumado. Los términos del primitivo artículo 43 de la Ley de Australia del Sur se limitan a exigir la inscripción para que los actos translativos de propiedad produzcan efectos, sin distinguir los terceros de los contratantes; y los del artículo 67 de la Ley de 30 de Noviembre de 1878 para la misma colonia, otorgan al acreedor contractual, mientras la inscripción no se lleve a cabo, un derecho o acción para registrar (*a right or claim to the registration*). Las distintas redacciones de la Ley de Queens-

land dejan a salvo los derechos de los contratantes, aun en el caso de muerte de uno de ellos antes de verificarse la inscripción, y equiparan, por los efectos que entre aquéllos producen, los contratos que tengan por objeto bienes registrados, con los relativos a fincas no colocadas bajo la protección del sistema.

Las acciones nacidas fuera del Registro o contradictorias de la inscripción solicitada, encuentran un apoyo formal y preventivo en el mecanismo de la oposición (*caveat*) (1), dirigida al Registrador por la persona lesionada para que no extienda los asientos relativos al inmueble, sin reservarle sus derechos o concederle un plazo de impugnación.

Recibido el *caveat* y una vez que el petionario se ha ratificado en su contenido, se toma razón de la prevención pedida, notificándola a la persona contra cuyo derecho se formula (*caveatee*), y si ésta la rebate, pasa el asunto al Tribunal competente que resuelve lo que proceda y ordena la extensión de las inscripciones correspondientes.

Estas menciones preventivas (algo parecidas a nuestras anotaciones), caducan por el transcurso de los plazos concedidos para ejercitar las acciones que las originan y por el desistimiento del opositor (*caveator*) (2).

---

(1) Del verbo latino *caveo*, es, ere = garantizar, cuidar.

(2) Es chocante el escaso desenvolvimiento que dan a la

### 13.—SEGURO INMOBILIARIO.

Los perjuicios que pudieran sufrir los verdaderos titulares de la propiedad o de un derecho real sobre inmuebles por el radical funcionamiento de los principios en que se apoya el sistema, se compensan, casi en su totalidad, mediante la constitución de un fondo de seguridad formado con las primas al 2 por 1.000 (1), satisfechas al matricular las fincas.

Existen variantes en las Colonias sobre la forma de hacer efectivas las responsabilidades y percibir la indemnización, según distingan o no, si la falta procede de los funcionarios o de los particulares, según admitan la acción de responsabilidad directamente contra la administración o sólo con carácter subsidiario, y, en fin, según la extensión de los plazos concedidos para reclamar que van de seis a veintidós años. Pero en último término, el propietario, rara vez expropiado (2), gracias a las precauciones lega-

---

materia los expositores franceses, y que indirectamente ha sido causa de la contradictoria redacción del *Dahir* vigente en la zona marroquí sujeta a nuestro protectorado.

(1) Medio penique por libra esterlina, o sea 1/480 del valor.

(2) Viollette (*L'Act Torrens*, pág. 57) afirma que en quince años sólo se han pagado en la Colonia de Victoria 115.000 francos. En un artículo de la *Enciclopedia Británica* (*Land Registration*, Suplemento, 1902) se asegura que los fondos ascendían a 40.000 libras esterlinas cuando no se habían satisfecho por indemnización más que 14.600.

les y a la idoneidad del personal, recibe una indemnización que le compensa, al menos económicamente, los daños sufridos.

#### 14.—RESULTADOS PRÁCTICOS.

Al final de un opúsculo de propaganda, en el que Torrens (1) discute las objeciones formuladas y los resultados obtenidos, señala con un entusiasta optimismo las ventajas del sistema.

1.º Eliminó la inseguridad proveniente de las múltiples causas de resolución, nulidad y rescisión en la contratación inmobiliaria, haciendo seguras las transacciones e irrevocables los títulos.

2.º Redujo el coste de las transmisiones de libras a chelines, y el tiempo necesario para realizarlas de meses a días.

3.º Introdujo la claridad y la precisión en un ordenamiento jurídico, que se caracterizaba por la oscuridad y la palabrería.

4.º Simplificó los tratos de tal modo, que puede llevar sus negocios inmobiliarios quien sepa la regla de tres simple.

5.º Protege a los adquirentes contra los fraudes más extendidos y peligrosos.

6.º Restituye su valor a las fincas deprecia-

---

(1) *An essay on the transfer of land by registration* by Sir Robert Torrens. Carrell & C.º, London (sin fecha), pág. 57.

das en el mercado por su titulación deficiente.

7.º Disminuye notablemente el número de pleitos sobre la propiedad territorial.

Entre los ataques que se han dirigido al Acta Torrens, los hay que alcanzan a la mayor parte de los sistemas hipotecarios, y otros que más concretamente se refieren a las características del sistema australiano, o a las naturales consecuencias que por la combinación de los diferentes principios produce en la práctica.

Dentro del primer grupo, podemos colocar las siguientes censuras:

1.ª La inscripción facultativa (1) beneficia, en apariencia tan solo, a la titulación, pues a los documentos incontrovertibles no les hace falta la inmatriculación, y a los malos o defectuosos se les cierra la puerta del Registro (2).

2.ª El riguroso desenvolvimiento de la publicidad real, atropella y posterga los derechos de las mujeres, menores e incapaces.

---

(1) La Real Comisión nombrada en Inglaterra (1868) para estudiar la implantación del Acta, terminaba su informe sentando como dilema que si se daba carácter facultativo a la inscripción el pueblo la dejaría caer en desuso, y si se imponía coactivamente las protestas serían formidables.

(2) En el citado folleto (pág. 46) contesta Torrens a esta objeción del profesor Jevons que los títulos son malos, defectuosos o perfectos y que si el acta se niega a inscribir los primeros, con lo cual evita las usurpaciones, en cambio subsana los vicios de las tenencias apoyadas en los segundos, y concede a los últimos el valor de moneda fácilmente transferible.

3.<sup>a</sup> A la sombra del principio de *legalidad* se desenvuelve un régimen *absolutista* de la propiedad, cuyas únicas garantías son los poderes arbitrarios y omnímodos concedidos al Registrador General.

4.<sup>a</sup> El proceso provocatorio con sus notificaciones y edictos no basta para justificar la transformación de las acciones reales, pertenecientes al propietario, en acciones personales contra el fondo de seguridad o los funcionarios.

5.<sup>a</sup> El sistema que resulta adecuado a las colonias en vía de formación, donde la propiedad territorial se adquiere directamente del Estado y las fincas tienen una extensión enorme, es inaplicable a los países viejos de relaciones jurídicas complejas, variadísimas y de rancio abolengo, con una exagerada división del suelo y una mayor desintegración del tipo alodial.

Aparte de estas objeciones, que pueden ser rechazadas con los razonamientos generales que han servido para defender e implantar los sistemas hipotecarios más progresivos, la discusión se entabla especialmente] sobre la técnica adoptada para organizar el registro y favorecer la circulación de los valores inmobiliarios.

La formación de un Archivo de fincas con los planos presentados sin relación entre sí, no puede llevar a un paralelismo perfecto de re-

gistro y catastro, ni a la identificación indudable (1) de los inmuebles cuando éstos son de pequeña extensión o límites tortuosos e imprecisos, y los gastos necesarios para fijar topográficamente un predio y determinar sus características, absorberían su valor en venta (2).

Tampoco encuentra un eco entusiasta en el Viejo Mundo la idea centralizadora que preside al sistema, y que impondría en nuestra patria la calificación diaria por la oficina central de mil títulos, la expedición de innumerables certificaciones (3), la exhibición de cientos de libros, etc., etc.; pero, como hemos indicado,

---

(1) Véase sobre este particular la réplica a las objeciones formuladas contra el sistema (cap. IV del opúsculo citado). Torrens alega que también los buques sufren modificaciones de aparejo y casco, son transformados, acortados y alargados y tienen aumentos y disminuciones de tonelaje que los desfiguran. Sin entrar en una polémica que rebasaría los límites impuestos por la naturaleza de estos Estudios, bástenos aludir a la triste experiencia y al prodigioso *avatar* de la pequeña propiedad en los expedientes posesorios españoles.

(2) Según palabras del coronel Leach ante la citada Comisión Real (*An essay*, pág. 30): «Nuestros gastos completos, incluyendo examen de títulos, recorrido de la finca, preparación de planos, etc., han variado de 8 a 20 libras esterlinas.» En la mayor parte de los países europeos, sobre todo después de la guerra mundial, serían insoportables los gastos de inmatriculación para la propiedad *pulverizada*.

(3) Ha de advertirse que la publicidad formal o el derecho de investigación no tiene restricciones en el *Acta Torrens*, de modo que no se necesita justificar la condición de parte, ni el interés con que se obra, ni extender la petición por escrito para obtener el ticket de entrada en la sala de exhibiciones.

en Nueva Zelanda se ha admitido el régimen de distritos, y el mismo Torrens llegaba a aceptarlo para Inglaterra, si bien en el fondo siempre guardó sus simpatías para el organismo *metropolitano* dotado de personal inteligente, imparcial y bien pagado, con quien todo el país puede comunicarse fácilmente por correo y por telégrafo.

El problema de la condensación de los derechos en el título real presenta aspectos que dan lugar a soluciones contradictorias; lo que la contratación gana en facilidad, seguridad y rapidez, se traduce en dificultades y peligros cuando el que dispone del derecho no está, por cualquier circunstancia, en posesión del título. El paralelismo entre los duplicados, del Registro y del propietario, se rompería con mucha frecuencia en las legislaciones que admitan la intervención de los Tribunales por medio de mandamientos, embargos o anotaciones y si, para evitar las discordancias, exigiéramos que en todo caso se necesite la exhibición del título para extender un asiento, transformaríamos el régimen territorial en un ordenamiento mobiliario con los naturales inconvenientes de la pérdida, extravío y ocultación de las cédulas o títulos reales.

De otro lado, por muy laudables que parezcan los esfuerzos realizados para abaratar el tráfico de inmuebles y derechos reales sobre

los mismos, con el empleo de fórmulas impresas, la simplificación de requisitos y la *preterición*, por no emplear otro término más fuerte (1) de notarios, abogados o agentes, no podemos olvidar que dentro de los estrechos moldes creados apenas si caben media docena de contratos sencillos, siendo indispensable la presencia de un técnico en cuanto trate de redactarse con precisión y claridad una cláusula nueva.

Finalmente, la movilización excesiva de los valores territoriales, predispone a la especulación y es un serio obstáculo para el desenvolvimiento de una economía esencialmente agraria. Resulta inútil y contraproducente un ordenamiento que tienda a equiparar la transmisión de tierras laborables, con la negociación de valores bursátiles.

Estas consideraciones explican la tibieza crítica que ha sustituido en este siglo a las entusiastas apologías del pasado, y la falta de ambiente con que el sistema ha tropezado en Europa. No puede, sin embargo, desconocerse que

---

(1) La antipatía de Torrens hacia los *hombres de ley*, que acaso le pagan en igual moneda, se exterioriza en sus réplicas a las indicadas objeciones (cap. IV, ya citado, del opúsculo *An essay*, etc.) y se condensan en las palabras de Lord Brougham que copia (pág. 32): «Aman y reverencian los misterios cuyo estudio les ha llevado tanto tiempo, y no pueden soportar la dura mano que barre las telarañas en cuya textura han gastado su celo y sus días.»

su funcionamiento en las colonias es admirable, no presenta dificultades y se ha popularizado rápidamente.

## 15.—LEGISLACIONES COMPRENDIDAS EN EL GRUPO.

De la Australia del Sur pasó el sistema a Queensland, Tasmania, Nueva Gales del Sur, Victoria, Nueva Zelanda, Australia Occidental e Islas Fidji, después a la Colombia Británica y al Estado de Yowa, a los Establecimientos del Estrecho de Malacca, Túnez, al Congo, Inglaterra, Argelia, Nueva Caledonia, Madagascar, posesiones españolas del Golfo de Guinea, protectorado de Marruecos, Sahara español (Muni)...

En su transmigración a través del Antiguo y Nuevo Mundo, sufrió el *Acta Torrens* algunas modificaciones que vamos a examinar con brevedad.

Las Ordenanzas dictadas por el Gobernador de los Establecimientos del Estrecho (*Straits settlements*) durante el año 1886, introdujeron en Singapur, Penang y Wellesley el sistema australiano, declarando obligatoria la inmatriculación, que tiene lugar a medida que se terminan los trabajos catastrales. Con este objeto el Registrador forma la lista de parcelas, requiere a los interesados para que exhiban sus

titulaciones y ejerciten sus derechos, publica edictos durante seis meses y, una vez inmatriculada la finca, expide bien un título de propiedad incommutable, cuando la justificación es plena, bien un título posesorio, si es deficiente.

De gran importancia son igualmente las deformaciones que el *Acta Torrens* ha sufrido al ponerse en contacto con la legislación de nuestro Continente. El régimen tunecino, desarrollado por la Ley de 1.º de Julio de 1885 y otras muchas leyes y decretos beycales, es una institución ecléctica que acepta del *Acta Torrens* la inmatriculación facultativa, el deslinde de la finca, la purga de los derechos reales y la expedición del título, si bien atribuye a un Tribunal mixto muchas de las facultades del *Registrar*; toma de la ley belga de 1851 las reglas concernientes a la protección de los incapaces, así como el ordenamiento de la superficie y de la enfiteusis; y, en fin, introduce el mecanismo de las prenotaciones o anotaciones preventivas de la ley prusiana de 1872. Aunque en principio mantiene con rigor la concordancia del título registrado y del duplicado o copia que obra en poder del interesado, basta un mandamiento judicial de inscripción que no pueda mencionarse en el duplicado, para romper el paralelismo.

## 16.—INGLATERRA.

Para comprender las dificultades que encontró en la metrópoli el sistema que tan entusiasmados defensores contaba en las colonias, necesitamos dar una ligerísima idea del desarrollo y formas de la propiedad territorial en aquellas islas.

Como consecuencia de las distribuciones de tierra hechas por Guillermo de Normandía a los barones que le ayudaron en la conquista (según se hizo constar en el catastro llamado *Domesdei book*), todos los poseedores del suelo eran meros terratenientes que habían recibido sus predios de un señor directo, exceptuándose de esta regla únicamente el monarca que se suponía vasallo de la Divinidad (*cujus nullus auctor est nisi Deus*).

Entre las variadísimas clases de tenencias que se introdujeron con el tiempo y las costumbres, existía una propiedad villana (*villanage*) procedente de las cesiones hechas por el señor, que si bien revocable en un principio, fué adquiriendo carácter vitalicio y hereditario con arreglo al derecho consuetudinario (*common law*), de forma que, aunque el título de posesión parecía ser la voluntad del señor (*the will of the lord*), estaba garantizado por las declara-

ciones (1) que constaban en los libros o registros llevados por el Tribunal feudal. De la copia de esta inscripción se derivó la designación *tenants by copy* (llevadores por copia) y después el nombre de *copyhold* dado a la propiedad.

Las tenencias concedidas a hombres libres bajo la condición de prestar homenaje y servicios más o menos determinados, pero de naturaleza noble, se transformaron, al ser abolidos los feudos militares, en propiedades alodiales (*freehold*), pues aunque en principio sigue sosteniendo la jurisprudencia inglesa que toda tierra procede de la Corona, carece la afirmación de importancia práctica.

Desde principios del siglo XVIII se habían establecido Registros de instrumentos (*deeds*) relativos a estos bienes alodiales en Middlesex, Hingston-upon-Hull y los distritos del condado de York. Durante el segundo tercio del siglo XIX fueron presentados múltiples proyectos, que no llegaron a ser aprobados, de organización territorial, y, por fin, en 1863 obtuvieron pleno éxito dos *bills* debidos a la iniciativa de Lord Westbury, que tenían por objeto simplificar los títulos de propiedad y organizar el Registro sobre los preceptos fundamentales del *Acta Torrens*. Pero el carácter facultativo de la

---

(1) La voluntad del señor debía ser ajustada a las costumbres (*agreeable to customs of the manor*).

Ley, el apego del pueblo inglés a sus costumbres y las exigencias del procedimiento de matrícula fueron poderosos obstáculos a la implantación del sistema, que trató de remover otra Ley de 1875 llamada de Lord Cairn (*Land Title and Transfer Act.*, C. 87) (1).

Según ella, pueden ser inscritos los títulos absolutos, los cualificados por alguna afección y los meramente posesorios, y en el primer supuesto el Registrador, residente en Londres, está autorizado para investigar la adquisición, llamar testigos, bajo la multa de 20 libras si no asisten, y decidir sobre la inmatriculación, con apelación al Supremo Tribunal (*High Court of Justice*), expidiendo en su caso a instancia del propietario el certificado de inscripción (*Land certificate*).

Tampoco ha tenido fortuna esta última ley, acaso por la oposición que han hecho a su aplicación los *Solicitors*, jurisperitos poderosísimos en la sociedad inglesa (2), y de aquí la serie de disposiciones que, fundadas en otra ley

---

(1) No rige en Escocia ni en Irlanda, y aunque puede decirse que ha sustituido al antiguo registro de Middlesex, no así a los del condado de York que fueron organizados en 1884 y 1885.

(2) Gide (cit. por Besson, pág. 365) dice: «Cada familia tiene su *solicitor*, y a éstos hubiera correspondido la aplicación de la ley nueva; no han puesto en ello, naturalmente, ningún empeño. Es como si se hubiera confiado a los contratistas de transportes y empresarios de diligencias el cuidado de construir los ferrocarriles.»

de 1897 (1), se vienen promulgando para inscribir los títulos de la propiedad inmueble (2) y regular la transferencia y el gravamen de la misma por medio del Registro.

La inmatriculación se ha hecho forzosa en el Condado de Londres, y descansa sobre las facultades calificadoras conferidas al Registrador, con arreglo a los precedentes del *Acta Torrrens*.

El Registro comprende la descripción de la finca con referencia al plano, la naturaleza del título con indicación de las características personales del propietario y de las limitaciones de su facultad de disponer, y, en fin, las cargas o afecciones del derecho inscrito.

La publicidad no es absoluta: solamente los titulares, las personas a quienes autoricen y los interesados en las fincas inscritas, en las colindantes o en los derechos reales respectivos, pueden examinar el Registro, pedir una investigación oficial o solicitar una certificación de su resultado.

Además de las inscripciones absolutas, calificadas y posesorias de los bienes alodiales (*free-*

---

(1) Land Transfer Act., 60 & 61. Viet. C. 65.

(2) La Ley de 1897 fija un procedimiento para extender o restringir el ámbito del registro obligatorio, y faculta al Canciller (*Lord Chancellor*) para dictar la reglamentación necesaria con el informe y asistencia de una comisión (*Rule committee*).

*hold land*), se admiten las inscripciones de las tenencias arrendaticias (*leasehold land*) mediante títulos absolutos, buenos, cualificados o posesorios, con pruebas más o menos rigurosas según los casos.

Aunque en principio las transferencias y gravámenes se verifican al amparo del Registro, no están prohibidos los tratos sobre inmuebles o la creación de afecciones (*interest*) en instrumentos no registrados, a salvo siempre la prioridad hipotecaria.

Los derechos nacidos fuera del Registro se protegen mediante *menciones* (por ejemplo, de arrendamientos); *cauciones* preventivas solicitadas del Registrador con prestación de fianza, para impedir asientos posteriores sin conocimiento de los interesados, que pueden ejercitar sus derechos dentro de un plazo determinado; *inhibiciones* ordenadas por los Tribunales o pedidas directamente al Registrador con apelación ante aquéllos, y que prohíben durante cierto tiempo, o hasta que ocurra un suceso, o generalmente mientras no se reciba orden en contrario, la práctica de inscripciones, y por *limitaciones* registradas a instancia del propietario, que ligan su facultad de disponer al aviso dado a un tercero, al consentimiento de una persona determinada o al cumplimiento de ciertos requisitos.

Se establecen indemnizaciones a favor de los

titulares desposeídos por error u omisión del Registrador, o por una inscripción obtenida fraudulentamente, o por una rectificación del Registro en los casos en que se consiente, siempre que el que reclama no haya contribuído con sus propios actos o faltas a causar el perjuicio.

Parece que en los primeros años del siglo que corre se ha conseguido la inmatriculación de bienes por más de cien millones de libras esterlinas, y una Real Comisión, nombrada en el otoño de 1908 bajo la presidencia de Lord Aldwyn para investigar el resultado de las leyes de transferencia por el régimen de registro, ha hecho constar, entre otros benéficos efectos, la creciente práctica londinense de operar sobre inmuebles sin necesidad de acudir a los profesionales del derecho.

## 17.—ESPAÑA: ISLAS FILIPINAS.

En el grupo australiano incluye Besson (1), antes de examinar la legislación tunecina, el Real decreto de 31 de Agosto de 1888, que, con los dictados en 25 de Junio de 1880 y 26 de Diciembre de 1884, reglamentó en las Islas Filipinas la inscripción de los bienes de realengo.

Refiriéndose a estas características de nuestra

---

(1) *Les livres fonciers*, págs. 376, 379.

legislación de Ultramar, dice Gallardo que las citadas disposiciones «en espíritu y hasta en sus detalles, por razón de la naturaleza especial de la materia que las había motivado, convienen con las del *Acta Torrens*, lo cual ha hecho que en el afán de dar a ésta la mayor popularidad, se haya pretendido por algunos que constitufan una aplicación o ensayo de los principios de Sir Robert Torrens, siendo así que, cuando se adoptaron aquellas medidas, apenas era conocida en nuestra patria la legislación australiana...» (1).

El Real decreto de 1880 es un Reglamento para la *composición* de terrenos realengos que tiende a legitimar gratuitamente los títulos de los propietarios, distinguiendo: *a)* los que acrediten haberlos poseído durante diez años en virtud de justo título y con buena fe; *b)* los que, careciendo de título, acrediten haber poseído sin interrupción durante veinte años si se encuentran en cultivo los bienes, y durante treinta si se hallan incultos; *c)* los indios o mestizos de chino que posean terrenos cultivados dentro de la llamada legua comunal de un pueblo, o, siendo de otra raza, los hayan adquirido por compra o donación, y *d)* los que ocupen una superficie cultivada mayor que la fijada en el título de egresión; y concede la facultad de pe-

---

(1) La movillización de la propiedad, pág. 160.

dir *composición* onerosa, es decir, mediante el pago de una cantidad, que varía según los casos: *a)* a los que ocupen una superficie inculta que no exceda de la quinta parte de la cabida fijada en los títulos; *b)* a los que ocupen una superficie que exceda en más de una quinta parte a la titulada; *c)* a los que hayan agregado a sus terrenos otros colindantes, y *d)* a los poseedores sin título.

La tramitación y resolución de los expedientes correspondía a la Dirección General de Administración Civil, que ordenaba la clasificación, medición y apeo de la finca y expedía el título de propiedad con expresión circunstanciada de la situación, cabida y linderos.

En el Decreto de 26 de Diciembre de 1884, que clasificó los terrenos sujetos a composición en tres grupos, según su importancia, encomendando los trabajos respectivos a Juntas locales o provinciales y a la Inspección General de Montes, aparece ya, al lado de los preceptos relativos al libro registro que han de llevar las Juntas locales y el Jefe de la Provincia para anotar los títulos expedidos (en los cuales debían consignar el folio de su registro), una prescripción que se halla bastante lejos del sistema australiano para que podamos afirmar que de él se deriva. «Después de terminados los expedientes, dice el artículo 18, se inscribirán los títulos de propiedad de los terrenos que hayan sido

compuestos con la Hacienda, en las Escribanías de provincia y en los Juzgados receptores encargados hoy día del Registro de la propiedad.»

Y el Real decreto de 31 de Agosto de 1889 suprimió las Juntas locales, clasificó los terrenos en dos grupos, incluyendo en el primero los que lindasen con otros pertenecientes al Estado, o, sin lindar, tuviesen una extensión de más de 30 hectáreas, y en el segundo los no colindantes con el Estado, si fuesen de menor extensión; confió los trabajos para la composición de los terrenos incluidos en el primer grupo al personal facultativo de Montes; reservó los del segundo a Juntas provinciales, compuestas de personas competentes por sus circunstancias o posición oficial, y ordenó la inscripción de los expedientes terminados, con certificación de lo que constara en el Registro del Gobierno de la provincia, en los mismos términos del Real decreto anterior.

Ni el procedimiento de composición de la antigua legislación de Indias, ni la organización de las Anotadurías de Hipotecas a cargo del Escribano Mayor en Manila y de los Jueces receptores en las provincias, ni la manera de llevar los libros a partir del año 1889, tienen otro parecido con las disposiciones del *Acta Torrens* que el derivado del origen de la propiedad colonial (la concesión del Estado), del principio de publicidad tradicional en nuestra patria

y de la implantación en 10 de Mayo de 1889 del ordenamiento hipotecario, que años antes se había redactado para la Isla de Cuba, con algunas variantes (1).

El Conde de San Bernardo presentó en 25 de Febrero de 1892 al Congreso de los Diputados un proyecto de ley que autorizaba al Gobierno para que, una vez oídas las personas que tuviera por conveniente, o mediante la creación de una Comisión especial, publicase una ley encaminada a facilitar la transmisión de la propiedad inmobiliaria y a fomentar el crédito territorial. Como bases de la ley en cuestión se consignaban: el *Acta Torrens*, la inmatriculación potestativa, la forma de simple anotación en el título original y en el del propietario para la transmisión, modificación, gravamen, constitución o cancelación de derechos; la adopción de medidas aseguradoras del título, la pignoración del mismo, la emisión de cédulas hipotecarias por el deudor y la reforma del impuesto de derechos reales para que se despachasen los títulos en un día o dos.

---

(1) Besson (op. cit., pág. 397) termina así el apartado que dedica a las Islas Filipinas: «Estos Registros, cuya vigencia remonta solamente al mes de Octubre de 1889, constituyen el *gran libro* de la propiedad inmobiliaria y corresponden al Registro-matriz australiano. Sus enunciaciones tienen fuerza probatoria y sirven de base a los préstamos hipotecarios, a las transferencias de propiedad, en una palabra, a todas las transacciones concernientes a los inmuebles que están registrados.»

La proposición, aceptada íntegramente por la Comisión en 24 de Abril siguiente, no fué sometida a discusión y quedó olvidada en los Archivos del Congreso.

Sobre las bases del sistema examinado, pero con profundas alteraciones de alguno de sus principios, se desarrollaron las disposiciones dictadas para el régimen inmobiliario de las posesiones españolas del Golfo de Guinea (1904), de la zona de nuestro protectorado en Marruecos (1914), y de los terrenos de la costa occidental de Africa designados con el nombre de Sahara español (1920).

## 18.—GOLFO DE GUINEA.

Rige en los territorios españoles del Golfo de Guinea el Real decreto de 11 de Julio de 1904 y el Reglamento de 16 de Enero de 1905, que distinguen la propiedad del Estado, las adquisiciones anteriores a su promulgación hechas por particulares no indígenas, la propiedad indígena, la perteneciente a los Consejos de vecinos, las concesiones de bienes que son propiedad privada del Estado, y las concesiones temporales con facultad de adquirir la plena propiedad, dando las reglas correspondientes para la confirmación de posesiones, demarcación de las propiedades de poblados o grupos, aprobación de adquisiciones y concesión de bienes por el

Gobernador general de la Colonia, el Ministro de Estado y el Gobierno, según los casos.

Para organizar el Registro de la propiedad transforman dichas disposiciones el antiguo Registro de terrenos y solares en una oficina central de tipo australiano, a cargo del Secretario del Gobierno general, donde se inscriben: *a)* las adquisiciones y expedición de *certificados de inscripción*, que constituirán el título para el interesado, y *b)* los actos, contratos y decisiones judiciales o administrativas que constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales.

Las inscripciones provocadas por resoluciones administrativas (concesiones, caducidad, etcétera) se practican de oficio; y a instancia de parte las alteraciones que sufra el dominio por virtud de actos particulares.

El certificado de inscripción, que expide y firma el Secretario del Gobierno, contiene la descripción del inmueble y la designación del propietario.

Sobre él se practican las transmisiones, por medio de endoso suscrito por el interesado con la aceptación del adquirente ante dos testigos y autenticado por el representante de la autoridad. Los actos relativos a los derechos reales (constitución, etc.) se formalizan por contrato privado, firmado por ambas partes en dos ejemplares, con igual legitimación.

Para inscribir en el Registro las transmisiones, basta la presentación de la copia del endoso, legitimada de la misma manera, con las referencias al certificado correspondiente, y para inscribir la constitución, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de derechos reales, se presenta uno de los ejemplares del acto correspondiente.

El Secretario general se limita a consignar al pie de las copias de los endosos o ejemplares la fecha y *carácter* de la inscripción, que surte efecto contra tercero desde dicho momento. Debe realizar las inscripciones por orden riguroso de presentación, pero puede suspenderlas devolviendo la documentación a los interesados, que, a su vez, están facultados para recurrir judicialmente contra la calificación en el término de tres meses. En la sección 3.<sup>a</sup> del capítulo 6.<sup>o</sup> del Reglamento citado de 16 de Enero de 1905 se adopta el sistema peninsular de anotaciones preventivas, como si se tratase de una institución perfectamente adecuada a la naturaleza y circulación del título real.

## 19.—ZONA DE INFLUENCIA EN MARRUECOS.

El *Dahir* estableciendo el Registro de inmuebles en la zona de influencia española en Marruecos, publicado como anexo al *Boletín Oficial*

correspondiente de 10 de Junio de 1914, reproduce la modalidad del *Acta Torrens* aclimatada en el Norte de Africa (Túnez, Argelia), tanto en lo relativo a las solicitudes de matrícula, documentación, fianza, reconocimientos, deslindes, edictos y notificaciones necesarias para realizar la primera inscripción, como en la expedición, contenido y valor del certificado literal, verdadero título de propiedad, cuya presentación es indispensable para practicar los asientos posteriores y las notas de referencia.

Las influencias sobre este ordenamiento de nuestro sistema hipotecario son innegables en la limitación respecto a tercero de los efectos de la inscripción y en el concepto del mismo tercero (persona que no haya intervenido en el acto o contrato); pero sobre todo se evidencian en la incrustación, acaso poco meditada, de la técnica inadecuada al *Acta Torrens* de la anotación preventiva.

Aun a riesgo de que las estadísticas nos desmientan, podemos asegurar que el paralelismo de ambos duplicados (registral y titular) ha de romperse con excesiva frecuencia por la posible anotación en el primero solamente, de un derecho nacido y ejercitado fuera del Registro.

## 20.—COSTA OCCIDENTAL DE AFRICA.

Por último, la costa africana, pomposamente designada Sahara español, goza también, en virtud de un Real decreto de 21 de Junio de 1920, de un régimen inmobiliario análogo al de la Guinea española. En un libro registro de concesiones de terrenos, solares, subsuelo, zona marítima... se inscriben las adquisiciones y la expedición del título, así como los actos y contratos relativos a tales inmuebles, mediante decisiones administrativas dictadas a instancia de parte, que acompañará el título de dominio en el caso de segundas inscripciones (1).

---

(1) Resultado de la misma orientación legislativa es el artículo 85 de la Ley del Catastro de 23 de Marzo de 1906 a cuyo tenor «dentro del primer año del ensayo de los avances catastrales, los Ministerios de Gracia y Justicia y Hacienda estudiarán los medios de crear los *títulos reales* definitivos de los predios rústicos y urbanos, o sea de las parcelas catastrales, en las provincias y en las condiciones que fuese posible». «Estos títulos serán copia fiel de la cédula parcelaria.» Sobre este absurdo precepto volveremos al estudiar el Catastro.