

ESTUDIOS

Historia del Registro de la propiedad colonial en Guinea (1888-1948)¹

Colonial Land Registry history in Guinea (1888-1948)

por

FERNANDO MARTÍNEZ-PÉREZ

*Profesor titular de Historia del Derecho
Universidad Autónoma de Madrid*

RESUMEN: Tras los fracasos durante el siglo XIX para hacer de Guinea una colonia de asentamiento, el sistema de publicidad inmobiliaria que se estableció en el siglo XX respondió a dos propósitos: que fuera institucionalmente barato y que permitiera una ágil y económica negociación de los títulos para unos colonos europeos que no pretendían hacer de aquella tierra hogar ni patria, sino especular con la riqueza generada allí. Como consecuencia, se optó por implantar algunos elementos del sistema *Torrens* que favorecían la movilidad. Pero se desecharon otros que tenían una dimensión constituyente de nueva propiedad como la perfecta identificación de la finca, el carácter inatacable de los títulos, la responsabilidad del Estado o la consideración del registrador como un juez territorial. El tipo de Registro finalmente adoptado consistió, sin embargo, en la traspalación del sistema que regía en España, con unas desusadas facilidades para la movilidad del sistema australiano, y todo ello mediatisado por fenómenos no previstos, como la necesidad de legitimar la propiedad individual indígena. Estos factores unidos a la desproporción entre la complejidad técnica del sistema y la falta de personal especializado para su gestión explican que, antes que una herramienta para la constitución y garantía de nueva propiedad, el Registro pudo convertirse en un obstáculo. Aunque Guinea ecuatorial, a diferencia de otras experiencias coloniales, fue un fallido laboratorio de soluciones de registración, sí demostró, contra lo que doctrinalmente se afirmaba en la Península, la posibilidad de la integración institucional del Registro con un Catastro dependiente.

ABSTRACT: After the attempts to turn Guinea into a settlement colony during the 19th century failed, the land registration system that was established in the 20th century served two purposes: being institutionally cheap and to allowing an agile and economical negotiation for european settlers who did not intend to make that land their homeland, but merely to speculate with the wealth generated there. In consequence, it was decided to institute some elements of the Torrens system that favoured mobility. But others that had a constituent meaning of new ownership were discarded, such as the perfect identification of the estate, the indefeasibility of titles, the accountability of the State or considering the registrar as a territorial judge. Nonetheless, the type of registration that was finally adopted consisted in the transposition of the land law system that governed in Spain, with some facilities for the mobility of the Australian system. All of this was obstructed by unforeseen phenomena in colonial policy like the necessity to legitimize indigenous private ownership. These factors, as well as the disproportion between the technical complexity of the system and the lack of specialized personnel for its management explain how, before being a tool for the constitution and guarantee of new property rights, the Registry had perhaps become an obstacle. Nevertheless, and even though Equatorial Guinea, unlike other colonial experiences, was a failed laboratory for registration solutions, it was proven —against what was claimed by 20th century legal doctrine in Spain— that an institutional integration of a Registry with a dependent Cadastre was feasible.

PALABRAS CLAVE: Registro de la propiedad, Historia, Guinea Ecuatorial, Colonialismo, Catastro, sistema Torrens

KEYWORDS: *Land Registry, History, Ecuatorial Guinea, Colonialism, Cadastre, Torrens system.*

SUMARIO: I. EL SISTEMA TORRENS DE PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL REFORMISMO ESPAÑOL FINISECULAR. I.I. *TORRENS PARA ESPAÑA: MOVILIDAD Y PRINCIPIO CONSTITUYENTE DE PROPIEDAD.* I.2. *LA INVENCIÓN DE LA EXCEPCIÓN FILIPINA DE UN TORRENS COLONIAL ESPAÑOL.* I.3. *LIBROS “CATASTROS” Y REGISTROS DE CONCESIONES EN GUINEA.*—II. *“NI PARA ASENTAR UN HOGAR, NI PARA BUSCAR UNA PATRIA”.* EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN GUINEA (1904-1926). II.1. *DE LA SENCILLEZ DE LA LEY AL FÁRRAGO REGLAMENTARIO (1904-1905).* II.2. *PRÁCTICA DEL SISTEMA.* II.3. *TORRENS EN OTRA ÁFRICA ESPAÑOLA. EL PASTICHE SAHARAUI DE GUINEA Y LA IMITACIÓN DEL PROTECTORADO FRANCÉS.*—III. NUEVAS ESTRATEGIAS COLONIALES. PROPIEDAD INDIVIDUAL INDÍGENA Y EXPLOTACIÓN FORESTAL DEL CONTINENTE. III.1. *LA VISITA DE INSPECCIÓN DEL REGISTRADOR SERRANO UBIERNA.* III. 2. *SUSPENSIÓN DE CONCESIONES Y FAVORECIMIENTO DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL INDÍGENA.* III.3. *EL REGISTRO TE-*

RRITORIAL EN GUINEA. EXCEPCIÓN COLONIAL DE INTEGRACIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO.—IV. ECOS DE LA REFORMA HIPOTECARIA EN LA COLONIA. IV.1. LA NEGACIÓN DEL MODELO *TORRENS* EN LA POSGUERRA CIVIL. IV.2. CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD PRIVADA COLONIAL FRANQUISTA.

I. EL SISTEMA TORRENS DE PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL REFORMISMO ESPAÑOL FINISECULAR

I.1. *TORRENS* PARA ESPAÑA: MOVILIDAD Y PRINCIPIO CONSTITUYENTE DE PROPIEDAD

En la última década del XIX, los círculos jurídicos españoles no eran ajenos a la moda que había alcanzado el sistema australiano de registración de la propiedad también conocido como Acta *Torrens* que, con múltiples variantes, llegó a conformar en la primera mitad del siglo XX uno de los modelos de publicidad inmobiliaria reconocidos en el derecho comparado moderno². Este sistema, reducido a sus elementos esenciales, destacaba para sus coetáneos en España por hacer posible una extrema y muy barata movilización de la propiedad inmueble, a través de la construcción de un “título real” que incorporaba el derecho sobre la finca y en el que debían añadirse cuantas vicisitudes de transmisión, modificación o extinción de la propiedad o derechos reales se produjeran ulteriormente. De manera que las transmisiones de los inmuebles podían llegar a efectuarse por mero endoso. La construcción de este título era resultado de un complejo proceso de identificación de la finca y de su situación jurídica en el que el encargado del Registro resumía, cancelaba —o desconocía— cualquier situación jurídica previa. La finca era una realidad física exclusiva que se concretaba en que ese título venía siempre acompañado de un plano levantado por profesionales técnicos, agrimensores o topógrafos. El “título real”, así construido, tenía carácter absolutamente inatacable cuando se coordinaba con la inscripción en un Registro Central, de manera que no podía verse desvirtuado prácticamente en caso alguno. Para los supuestos en los que con posterioridad quedaran acreditados errores en la construcción del título, la satisfacción del verdadero dueño no se producía mediante la nulidad del “título real” erróneo, sino mediante una indemnización con cargo a un seguro habilitado y sufragado por el Estado, cuyo fondo se nutría de una tasa que se devengaba a todos los usuarios de este sistema de publicidad en el momento de realizar la inscripción³.

Pero, más allá de estos caracteres, el sistema *Torrens* partía de la petición de un principio, que puede resultar quizás obvio a los historiadores, pero que suele perderse de vista en los análisis de derecho inmobiliario comparado. Este principio, de fundamento feudal y consustancial a los derechos inmobiliarios del

common law, era el que atribuía a la Corona la propiedad de todas las tierras⁴. De manera que el carácter inatacable del título real constituido por el Estado, el fondo de garantía provisto por el mismo Estado para indemnizar los errores en la constitución del título, la consideración del registrador como juez territorial, o incluso, en algunos casos, el carácter obligatorio de la primera inscripción, no serían sino sus corolarios. Este principio, verdaderamente constituyente (y no la seguridad, menores costos y facilidades de movilidad de la negociación inmobiliaria con Acta *Torrens*) es el que mejor permite distinguir el anglosajón sistema australiano de otros “Registros de derechos”. Efectivamente, hoy ya se puede sostener solventemente que, más que innovación anglosajona, el sistema se incardinaba genuinamente en la familia de los Registros de derechos de impronta germánica⁵. Sin embargo, el debate suscitado sobre cuánto de germánico tenía el acta australiana en sus orígenes no nos resulta interesante por hacer más o menos justicia al colaborador prusiano de *Torrens*. Si el debate merece ser traído aquí a colación es porque pone de manifiesto que, incluso en el momento primigenio de su gestación, el acta australiana bien podía resultar de un proceso de hibridación, que no dejó de reproducirse a lo largo del ochocientos y primer novecientos, dando lugar a otras mutaciones y variantes, e incluso a su asunción en otras latitudes con algunos “correctivos”⁶.

Dicho en otros términos, por sobre otras consideraciones aventuro que el impacto (para su adopción, pero también para su rechazo) que generó el sistema *Torrens* en este momento finisecular en toda Europa no tuvo tanto que ver con algunos de sus efectos comprobados en la experiencia australiana, y ni siquiera con su naturaleza de medio constitutivo de la titulación en las transferencias de la propiedad, sino con ese elemento autoritativo de la intervención del Estado en la definición de la propiedad y en la organización de un espacio que se suponía o pretendía “nuevo”. Ejemplos de sistemas de publicidad inmobiliaria constitutivos de derechos ya se habían dado en la historia del derecho europeo. Sin embargo la idea de incorporar el sistema *Torrens* en la vieja Europa resultaba tan atractiva (pero también, para algunos, tan peligrosa) porque suponía asumir la petición de ese principio de titularidad estatal de las situaciones de dominio, con la consecuencia de que podía llegar a plantearse una abrogación masiva de las titularidades preexistentes para su resesto sin excepciones a través de su deslinde generalizado ordenado como expresión de la soberanía del propio Estado. De manera que, si podía ensayarse sin peligro en espacio colonial, era mucho más difícil que fuera admitido en el metropolitano⁷.

Joaquín Costa se arrogaba en su conocida obra sobre la *Reorganización del notariado, el Registro de la propiedad y la administración de justicia*⁸, el papel de pionero en haber dado a conocer el sistema en España desde 1883⁹. Siete años más tarde podía además jactarse de que la introducción del sistema australiano

hubiera cundido en múltiples iniciativas, pero todas conducentes a simplificar y abaratar los costes de la negociación inmobiliaria¹⁰. Pues, en efecto, si en aquellos años en España se invocababa el sistema australiano era por uno de sus rasgos esenciales de procurar una muy ágil y, sobre todo, económica transmisión y negociación de los inmuebles. Hasta el punto de que “*Torrens*” era sinónimo de “movilización de la propiedad”, sin preocuparse por esos otros elementos que también resultaban consustanciales a este modelo, y que tenían que ver con esa constituyente dimensión registral¹¹. Esto es, se buscaba simplificar y abaratar los costes de transacción y de la hipoteca (esto último gracias a la figura de la pignoración del título real), sin poner mucha atención en otros elementos de publicidad inmobiliaria y seguridad jurídica preventiva del sistema australiano que se deducían de la *Registration of titles Act* de 1858. Si dejamos a un lado las múltiples iniciativas que proponían combinar el régimen vigente de la Ley Hipotecaria con esas facilidades de movilización del acta australiana, no había en el arranque de la década de los noventa en España, salvo una excepción, iniciativa oficial alguna para el ensayo del sistema australiano en los territorios ultramarinos españoles¹².

I.2. LA INVENCIÓN DE LA EXCEPCIÓN FILIPINA DE UN *TORRENS* COLONIAL ESPAÑOL

La excepción era Filipinas, aunque la atribución de estar ante un ensayo *Torrens* en aquel archipiélago no fue nacional sino foránea¹³. Allá, en los años ochenta el Gobierno había adoptado algunas disposiciones para la composición o legitimación de ocupaciones de bienes realengos¹⁴. Solo allí, respecto de estos bienes vacantes y en mayor medida que en las Antillas (y, por supuesto, a diferencia de la Península) podía partirse del presupuesto, tan natural al sistema australiano, de que el Estado era el propietario de toda la tierra y que no había propiedad privada por entonces sino como resultado de la tolerancia o concesión del Estado. Esto es, la conveniencia de legitimar, no cualquier tipo de ocupaciones de bienes, sino los realengos en aquellas islas era lo que permitía calificar allí algunos procedimientos de reconocimiento registral de propiedad como procesos de formación de títulos propios del sistema australiano. Porque solo allí en Filipinas también se daba la condición tan favorable para hacer un cambio radical en el sistema de publicidad inmobiliaria de no haber *de hecho* ni Registro de la propiedad, ni antecedente de Contaduría, Anotaduría u Oficio de hipotecas¹⁵.

Una vez que la composición de los realengos entró en las clasificaciones del comparatismo colonial europeo como especie española de sistema *Torrens*, se generó el curioso retorno de su reconocimiento como tal especie por la ciencia jurídica española¹⁶. Esta identificación siguió produciéndose incluso más allá del desastre de 1898 en un hilo que, a los efectos de este trabajo, ya no podemos

seguir más aquí¹⁷. Sin embargo, en España no dejaron de oírse las voces de quienes cuestionaron el parentesco, no solo por discutir genealogía, sino también porque desde una posición crítica con el sistema *Torrens* negaron la petición del principio sobre el que estaba asentado¹⁸. En estos primeros años noventa en la Península se discutía si este sistema respondía a la escuela individualista, socialista o utilitaria. Existía, en todo caso, un consenso sobre que era desaconsejado e incluso peligroso para las naciones “viejas”¹⁹.

I.3. LIBROS “CATASTROS” Y REGISTROS DE CONCESIONES EN GUINEA

En las posesiones “nuevas” de la Guinea española, periferia colonial de la periferia ultramarina, que había quedado fuera de foco de todos los debates sobre regímenes hipotecarios, se venían haciendo desde 1858 de forma esporádica sin mucha convicción ni fortuna algunos ensayos de colonización que se concretaban en la utilización del instrumento de la concesión de tierras a favor de aventureros y desesperados colonos, trabajadas forzosamente por unos también forzosamente desplazados y siempre insuficientes braceros negros²⁰. Incluso después del reparto del continente en 1885, los problemas para la explotación de la colonia no tuvieron tanto que ver con el régimen hipotecario o con la atracción de capitales y colonos europeos, sino con la falta de mano de obra que, en estado de neoesclavitud, poder traer a la isla de Bioko (SUNDIATA, 1996). La dimensión constitucional de la cuestión de los “braceros” es de sobra conocida y ha sido suficientemente tratada por todo tipo historiografía, también la que nos es más familiar²¹. Esta cuestión condiciona permanentemente la historia de propiedad colonial que aquí nos interesa.

Todos esos intentos tenían normativamente un esquema común consistente en una disposición orgánica del diseño de las autoridades para aquellas posesiones que incorporaba o se acompañaba inmediatamente de una norma que arreglaba el régimen de concesión de terrenos para su explotación colonial y de reconocimiento de situaciones previas²². Respecto de los indígenas, solo fue a partir del estatuto orgánico de 1868, cuando se les reconoció como “hijos del país” unos derechos de propiedad, (justificados sobre las antiguas Leyes de Indias) que, sin embargo, también venían acompañados de deberes de prestación forzosa de trabajo personal²³. En el caso de las posesiones españolas de Guinea, los repetidos fracasos de esta aventura colonial, y los muy magros beneficios que ya cabía esperar de la misma a final de siglo, daban pie a que el diseño institucional se rodease de precauciones para que la colonización no generase demasiados gastos al Estado²⁴.

Pues bien, mientras en la Península se discutía sobre la adopción en la metrópoli del sistema *Torrens*, y sobre si lo que se estaba introduciendo en Filipinas era esto u otra cosa, desde ese rincón del continente africano, su gobernador se dirigió al Ministerio de Ultramar pidiendo infructuosamente un Registro de propiedad²⁵. Cuando el gobernador general hizo esta petición regía el decreto orgánico de 17 de febrero 1888²⁶ y un reglamento de finalidad fundamentalmente fiscal sobre “concesiones, cambios dominio e impuestos sobre ellos” de septiembre de 1891²⁷. Obviamente, para la consecución de estos propósitos fiscales era preciso no solo conocer la atribución de estas concesiones, y de las transferencias de su dominio, sino también la situación de cualesquiera otros terrenos reducido a cultivo en las que los dueños no hubieran solicitado título de propiedad, así como de aquellos que los dueños hubieran ocupado, o roturado arbitrariamente respecto de los concedidos. La publicidad de todas situaciones se confiaba a que todos estos terrenos estuvieran “inscritos” (art. 6).

Sin perjuicio de lo que se indicará oportunamente, no parece que la petición del gobernador viniera obligada por un sensible incremento en el movimiento de la propiedad, sino, más bien, por el abandono de la situación registral de esas concesiones una vez que las mismas se inscribían a favor de primer concesionario en unos libros que el gobernador llamaba de “catastros”²⁸. La respuesta del Ministerio fue negativa y basada en el escasísimo movimiento de la propiedad que se observaba en la colonia y en los crecidos gastos que el establecimiento del Registro comportaría. Aunque ello no era óbice para que se ordenara a este funcionario que tomase medidas para saber a quiénes pertenecían las fincas que habían ido cambiando de manos desde una primera concesión y, acto seguido, utilizase esos “catastros” para reflejar en los mismos esas transmisiones, pues esos libros habrían de servir de base al futuro Registro de la propiedad, por entonces prematuro²⁹.

Sin perjuicio de los motivos de fondo que llevaban a desechar de momento la idea de un Registro de la propiedad en Santa Isabel, es cierto también que la frustrada solicitud del gobernador se enmarcaba en esos primeros años noventa en un aumento del interés desde la metrópoli en invertir en esa colonia, fundamentalmente en el cultivo del cacao, sobre todo tras la apertura de los puertos peninsulares y el establecimiento de una línea regular, aunque de escasa frecuencia, que unía Santa Isabel con Barcelona. Este cambio también puede apreciarse en el incremento de las solicitudes de concesiones de gran extensión que llegaron al Consejo de Filipinas y posesiones en Guinea, cuya resolución pone de manifiesto que el decreto de 1888 en la parte de arreglo de la propiedad colonial y el reglamento de 1891, por su naturaleza eminentemente fiscal, se habían quedado muy cortos o resultaban ya obsoletos. Aventuro que las expectativas sobre el incremento del tráfico con la colonia derivada de la explotación del cacao por

capitalistas fundamentalmente catalanes pudo llevar a las autoridades a terminar de desechar un frustrante modelo de colonización de asentamiento que resultaba ruinoso para las además apuradas arcas del Estado, en cuanto basado en la difícil atracción a latitudes ecuatorianas de colonos dispuestos a establecerse, y en la subvención de unas ayudas que no sólo eran monetarias sino también de preciada mano de obra negra.

En efecto, a golpe de resolución en los expedientes de concesiones fueron añadiéndose nuevos requisitos y condiciones para su otorgamiento y, por lo que aquí interesa, también para su inscripción y publicidad. Las dos adiciones más interesantes que se introdujeron en el régimen de concesiones fueron la exigencia en 1893 de memoria y plano para todas las solicitudes de concesión que pasasen de 50 hectáreas³⁰, y la formación de unos nuevos títulos de propiedad elaborados por el gobernador y convalidados por el Consejo³¹. En noviembre de 1897 el Ministerio de Ultramar aprobó un nuevo reglamento de concesiones que el gobernador general de Guinea había propuesto algunos meses antes. De esta norma ha de interesarnos aquí su art. 7:

“Al expirar el tercer año de la concesión solicitará el concesionario del Sr. Gobernador general el título de propiedad definitivo, acompañando a dicha petición una certificación de medición y un plano exacto del terreno, en el que conste el estado en que se halla de cultivo la parte concedida, y pudiendo el Gobierno disponer libremente de la parte no cultivada.= El plano y la certificación de medición se llevará a cabo por el inspector de Colonización, quedando dichos documentos en la Secretaría del Gobierno general para la formación del libro del Catastro, siendo de cuenta del propietario los gastos que dichos trabajos ocasionen.”³²

Un Registro de la propiedad, como hemos visto, todavía podía parecer prematuro en 1893. Cuatro años más tarde, cuando en los círculos metropolitanos españoles y europeos se extendía la necesidad de la elaboración de un catastro y la moda de la implantación del sistema *Torrens* para los países “nuevos”, no resultaría extraño ver en el tenor de esta disposición algo más que una precaución del Gobierno frente a la voracidad especulativa de algunos solicitantes de concesiones guineanas. Sin embargo, sería un espejismo. Porque para el Consejo de Filipinas, esta propuesta del gobernador no era otra cosa que una consolidación de la norma de 1891 con alguna de las modificaciones que se habían ido aprobando después³³. El reglamento seguía teniendo una finalidad eminentemente fiscal, además de responder de una forma más contundente contra las facilidades para la especulación a las que los anteriores regímenes de concesión habían dado pábulo. En este sentido, el articulado de la disposición no sólo consideraba toda concesión como de propiedad “provisional”, sino que estrechaba a los concesionarios con obligaciones formales y de cumplimiento de condiciones sustantivas,

y fundamentalmente tributarias, para la obtención de un título definitivo, so pena de caducidad y reversión al Estado de lo concedido. En definitiva, el examen de los expedientes relacionados con la corta vigencia de la disposición de 1897 impide calificar la exigencia contenida en ese precepto como elemento preparatorio de la introducción del acta australiana para Guinea³⁴.

II. “NI PARA ASENTAR UN HOGAR, NI PARA BUSCAR UNA PATRIA”. LA CREACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN GUINEA (1900-1926)

II.1. DE LA SENCILLEZ DE LA LEY AL FÁRRAGO REGLAMENTARIO (1904-1905)

La situación cambió con el nuevo siglo, no tanto porque se hubiera incrementado la necesidad y el volumen de las inscripciones tras el reglamento de concesiones de 1897, cuanto porque tras el desastre de 1898 y la decepcionante negociación con Francia para el reconocimiento de la soberanía española de unos, a la postre, muy menguados territorios de Guinea, las posesiones africanas eran prácticamente las únicas sobre las que España podía desarrollar un papel conscientemente humilde y secundario en la colonización europea de este continente.

Apenas un mes después de la firma del Tratado de París, se decidió la suspensión de las concesiones de terrenos en Guinea (RO de 19 de julio de 1900). Esta decisión tuvo más que ver con la necesidad de poner orden en el nuevo espacio que se había reconocido a España, que con poner coto a los abusos que se habían introducido en la ejecución del Reglamento de concesiones de 1897. Sin embargo, aunque el escenario fuera propicio para el establecimiento de un nuevo Registro, todavía en la *Memoria* que el ministro de Estado presentó a las Cortes en enero de 1904, referida a la situación de la colonia en el año anterior, no se destacaba como una necesidad imperante la organización de un moderno Registro de la propiedad. Y ello a pesar de que en el adjunto informe del secretario general de la colonia, que desempeñaba la función de registrador de concesiones, se hubiera aludido a la necesidad del establecimiento de esta institución. Este informe no solo revela el prácticamente insignificante movimiento de la propiedad de la colonia a principio de siglo³⁵, sino algo mucho más trascendente a los efectos de este trabajo, y es que el tipo de Registro moderno en el que estaba pensando este letrado no era otro que uno basado en la trasposición de la Ley Hipotecaria de la Península y de las que habían regido en las Antillas. El proyecto de un sistema de publicidad inmobiliario en este informe resultaba de objetivo desmedido

además respecto de la desastrosa situación que ese mismo funcionario describía a las alturas de 1903³⁶.

Este contexto y el más inmediato de asunción por el Ministerio de Estado de la nueva política colonial, que pronto se dotó de una Junta Consultiva, explican la enorme desproporción entre el diseño de la normativa orgánica, verdaderamente constituyente, para aquellas posesiones y lo endeble de los recursos institucionales arbitrados para ponerla en ejecución. En efecto, como es sabido, la constitución de la colonia recibía una nueva planta con un decreto orgánico de 1904 en el que ya puede apreciarse esa desproporción. Acto seguido, el Ministerio de Estado proyectaba un decreto referido a la propiedad que terminaba con una serie de preceptos dedicados a su Registro.

En este anteproyecto ministerial se partía de la ficción colonial sobre la inexistencia de propiedad previa que no hubiera sido otorgada por el Estado. De manera que las situaciones anteriores bien debían estar en grado de acceder al nuevo Registro, bien debían considerarse caducadas por incumplimiento de las condiciones de la concesión con la consecuencia de su reversión al Estado. Que originariamente toda propiedad territorial en los países coloniales pertenecía al Estado constituía un principio fundamental de la propiedad colonial que España trataba de justificar también con apoyo en las viejas Leyes de Indias, que solo operaban como depósito de autoridad de ese aserto³⁷. Guinea se pensaba en el texto ministerial como colonia de explotación en la que habían de maximizarse los beneficios con los mínimos recursos no sólo institucionales, sino de capitales e infraestructuras. Bien avisados por una experiencia previa de la dificultad de hacer de aquellas posesiones una colonia de asentamiento, se reconocía abiertamente que había de confiarse esa explotación a capitales extranjeros a los que había que dar facilidades para una actividad especulativa. A diferencia de la experiencia australiana, para los autores del anteproyecto ministerial Guinea no era tierra “ni para asentar un hogar, ni para buscar una patria”:

“Por lo que atañe a Guinea una consideración se impone y es la de que allí, a diferencia de lo que en Australia sucede, el propietario no fija su residencia con ánimo de permanecer. A las comarcas ecuatoriales el europeo va en busca de empresas, de lucros para el capital, de satisfacciones para el espíritu de aventura, nunca de patria ni de asiento para su hogar. Tan pronto como puede, el colono regresa a su país de origen y lleva consigo, claro es, cuanto le interesa: los documentos justificativos, pues, de sus derechos”³⁸.

El planteamiento resultaba coherente con la comprensión que, de este modelo, había cundido en el reformismo hipotecario hispano de finales del siglo XIX. Esto es, con un entendimiento del Acta *Torrens* enfocado a fomentar la movilidad de los llamados “títulos reales”. Los autores del anteproyecto ministerial hacían explícitos los ejemplos que habían tenido presentes para la elaboración del texto,

en las que las referencias se repartían en igual proporción entre la legislación hipotecaria peninsular (integrando ya las disposiciones del Código civil), de un lado, y, de otro lado, las normas que arreglaban el sistema *Torrens* y sus derivados con ciertas modificaciones en otras colonias y territorios³⁹.

Pero para las posesiones ecuatoriales españolas era menester apartarse bastante de estos ejemplos. Se asumía, eso sí, en línea de principio y como rasgo común “de todo derecho moderno”, que debía habilitarse un verdadero Registro de la propiedad que diese la publicidad necesaria como base segura de dominio y el crédito a toda constitución, desmembración y modificación de la propiedad. Pero, salvando este punto de partida, ya empezaba a mostrarse la racanería institucional, pues ese nuevo Registro, que habría de sustituir a los libros “catastros” de concesiones, no se encargaba a un funcionario de carrera especializado, sino que esa función debía seguir siendo realizada por el secretario del gobernador general, como único funcionario letrado al que podía encomendársele. Pues parecía bastante evidente que no podía acumularse la función de calificación ni al juez de primera instancia —encargado precisamente de la inspección del Registro— ni mucho menos —por un también manifiesto conflicto de intereses— al administrador de Hacienda, pues este era quien desempeñaba la Notaría de Santa Isabel.

Ahora bien, el alejamiento respecto de otros ejemplos de Acta *Torrens* no sólo era consecuencia de esta tacañería institucional, sino también de un diagnóstico de la situación de la propiedad colonial en Guinea respecto de la presente en otros territorios coloniales donde se había introducido el sistema australiano. Venía a decirse en la justificación del proyecto que, a diferencia de lo que podía ocurrir en Túnez, Argelia, la India o Madagascar, ni había en Guinea restos poderosos de una antigua y complicada organización de la propiedad indígena, ni la presencia de los europeos había generado aún grandes intereses y derechos sin conocimiento del Estado. Esto es, con alguna excepción (como las concesiones otorgadas según el reglamento de 1897 y anteriores, “o los terrenos cuyo dominio va a reconocerse a particulares europeos o grupos de indígenas”) no existía propiedad privada en Guinea, ni situaciones adquiridas que condicionasen al legislador en el mejor diseño de un sistema de publicidad inmobiliaria y, especialmente, respecto de una las cuestiones más difíciles que siempre había que resolver cuando trataba de implantarse el sistema del acta australiana y que consistía en el carácter obligatorio o facultativo de la inscripción⁴⁰.

La consecuencia que se derivaba de este diagnóstico era la instauración de un régimen de inmatriculación obligatoria de las concesiones que otorgaba el Estado, así como de las propiedades colectivas que ese mismo decreto de 11 de julio creaba a favor de indígenas y Consejos de vecinos. La inmatriculación de concesiones en propiedad provisional o definitiva se hacía *de oficio* una vez que el secretario del Gobierno General comprobaba que se habían cumplido las con-

diciones de su otorgamiento. La obligatoriedad de las primeras inscripciones radicaba en la caducidad de los derechos del concesionario que dejara de cumplir, no sólo las condiciones sustantivas de la concesión, sino también los deberes formales asociados a la solicitud, entre los cuales figuraba precisamente el de retirar el certificado de inscripción. El anteproyecto también consideraba como nueva concesión el reconocimiento que el Estado podía hacer de situaciones posesorias previas, o de concesiones otorgadas por las autoridades francesas o resultantes de contratos con indígenas antes de la promulgación del decreto, cuya inmatriculación se hacía bien de oficio, bien a instancia de parte, dependiendo de la capacidad del sujeto. La inmatriculación o, más bien, el traslado de los asientos de los antiguos libros catastrales o registros de concesiones al nuevo Registro de la propiedad también era de oficio en este anteproyecto.

Ahora bien, una vez inmatriculado el bien, y formado a partir de ahí el *certificado de inscripción*, nombre hispano del acta *Torrens*, el sistema debía estar diseñado para no embarazar con requisitos a quienes podrían llevar en el bolsillo esos “títulos reales” y especular con ellos a miles de kilómetros. Guinea, a diferencia de Australia, no era tierra para “asentar hogar, ni formar patria”. Por eso las circunstancias desaconsejaban algo que era elemento natural del genuino sistema australiano: la coordinación entre la matriz del título registrado y su copia auténtica en manos del propietario:

“¿Cuántas dilaciones, cuan frecuente ocasión a extravíos y litigios no derivarían de la necesidad de enviar a Santa Isabel las copias auténticas de los títulos cada vez que hubiera de inscribirse algún acto concerniente a la propiedad inmueble?”

La preocupación que encerraba esta pregunta pugnaba con ese elemento esencial de la perfecta correspondencia entre el título y su duplicado auténtico. Pero para resolver el problema los autores del anteproyecto buscaban consuelo apelando a que la mayoría de las legislaciones que se habían inspirado la australiana se habían desviado de ese principio según el cual ningún acto o contrato relativo a la finca surte efecto en cuanto a tercero hasta que el Registrador lo inscribe *a la vez* en el título y la copia. Apoyados en ese vano consuelo, solo se trataba de tomar partido en una disyuntiva entre conferir valor a la copia circulante o al título registrado⁴¹. El Ministerio se decantó por “volver al sistema de nuestra ley Hipotecaria, esto es, al que no exige más que la inscripción en los libros de Registro (en Guinea, en el título)”, matizando esta solución con dos modificaciones para facilitar en lo posible las transacciones, y principalmente las que conciernen al crédito: a) declarar que las traslaciones del dominio podrán efectuarse por medio de una simple nota, puesta en la copia del título y firmada por el vendedor y el comprador; b) dar también la facultad de obtener del Registro una cédula justificativa de la existencia de ciertos derechos reales. Dicho

documento contendría la descripción del derecho y podrá expedirse a nombre de persona determinada y aun al portador, con objeto de que se transmita mediante endoso y hasta en virtud de simple entrega.

La invocación de la Ley Hipotecaria no solo contrariaba la confesada intención de buscar un modelo para la conservación y transmisión de la propiedad “no en la legislación metropolitana, sobrecargada del peso de la tradición y de los intereses creados, sino en el atrevido y original derecho de los países nuevos” sino que abría el portillo para terminar de desnaturalizar este *Torrens* hispano.

En efecto, el paso del proyecto por la Junta Consultiva del Ministerio de Estado, por un lado, confirmó el principio de que el Registro de la propiedad guineano debía ser institucionalmente barato y, por otro lado, acentuó este carácter híbrido del sistema de publicidad inmobiliario. Por lo que se refiere a lo primero, ya una ponencia sobre el anteproyecto arrojaba dudas sobre el cumplimiento de la muy optimista previsión ministerial de que la inscripción de las concesiones viniera precedida de levantamiento de planos por personal cualificado (que ya se contenía en el Reglamento de concesiones de 1897):

“El precepto del art. 7 del Reglamento que se cita, parece que no se ha cumplido. Es difícil y costoso levantar el plano, y, como no conviene legislar a sabiendas de que no se acatará lo mandado, podría modificarse este artículo (52 del anteproyecto) en el sentido de aceptar los límites o linderos que figuran en los títulos actuales, con la obligación de rectificarlos o completarlos después de desbosquados o roturados los terrenos.”⁴²

La condición de que las instituciones coloniales en África no tuvieran mucho coste se apreciaba más claramente en el dictamen que el pleno de la Junta Consultiva elevó al Ministerio en marzo de 1903, y donde recordaba que el principio de hacer economías ya había guiado su dictamen sobre el anteproyecto de decreto orgánico para aquellas posesiones.

“El propósito de simplificar trámites y facilitar el desenvolvimiento de la riqueza mediante su libre circulación, ha inducido a la Junta a proponer a V.E. una organización del Registro de la Propiedad sumamente sencilla. Ya al dictaminar sobre el Anteproyecto de decreto orgánico hizo constar la Junta su resolución de huir de todo gasto superfluo, de toda expansión burocrática injustificada, de toda complicación en la vida oficial de la colonia; a ello tiende el sistema propuesto que reduce la intervención del Estado en el movimiento de la propiedad inmueble a lo que estrictamente es necesario para su garantía y seguridad, sin trabas que, además de estar en pugna con los modernos principios económicos, exigirían aumentos en el personal de aquella administración.”⁴³

Ahora bien, ese propósito de huir de gastos superfluos, de evitar toda expansión burocrática injustificada, de toda complicación en la vida oficial de la

colonia, no conducía, como suponía la Junta, a una organización del Registro sencilla. Porque, y ese ese es el segundo aspecto que me interesa aquí destacar, el tenor del proyecto que presentaba esa misma Junta Consultiva, y que modificaba sustancialmente todos los aspectos registrales del anteproyecto ministerial, venía a complicar las cosas. En el anteproyecto solo se había contemplado una forma de inmatricular a través de la formación de un título, con identificación previa de plano y expedición de su copia —remedio de acta *Torrens*—. Pero, además, cualquier transmisión, modificación, constitución, extinción o reconocimiento de derecho para surtir efectos a terceros necesariamente debería hacerse mediante la formación de un nuevo título en el que se inscribieran los actos o contratos que motivaran esos cambios. Sin embargo, en el texto salido de la Junta Consultiva se introdujo la funesta posibilidad de que la transmisión de dominio y la constitución de derechos reales pudiera hacerse por cualquiera de los medios legales, lo que unido a la posibilidad de introducir anotaciones preventivas en el Registro (que no tenían por qué reflejarse en la copia del título) y al hecho de que la inscripción y expedición del certificado del título no tuviera por consecuencia el cierre del Registro, era algo que borraba los elementos esenciales de ese certificado como título real, enervando su poder movilizador y naturaleza inatacable.

Aventuro, como explicación para esta aparentemente innecesaria complicación del sistema de publicidad, consistente en la ampliación de los medios para ulteriores transmisiones del dominio, que con ello se respondía, además de a la finalidad de la movilización de la propiedad, al “espíritu” del régimen hipotecario de 1904 basado fundamentalmente en la esencial economía de empleados y señaladamente de notarios para aquellas posesiones. Era la posibilidad de una negociación extranotarial lo que estaba detrás de los preceptos pseudo-australianos del decreto de 1904. Para tal espíritu del decreto no resultaba contradictorio que se habilitasen otros medios legales para la inscripción que no se llevaban al certificado de inscripción ni tampoco que se introdujeran anotaciones preventivas⁴⁴. Como también resultaba coherente con ese espíritu modificar el carácter *de oficio* del traslado de los asientos de los antiguos libros al nuevo Registro: respecto de lo que preveía el anteproyecto, el traslado se efectuaría a instancia de parte, y a medida que fueran transmitiéndose los derechos a los que se referían esos asientos.

En resumen, el decreto no solo constituía distintos tipos de propiedad colonial siguiendo un criterio subjetivo, que encerraba también limitaciones (de un lado, las propiedades colectivas de indígenas y de los Consejos de vecinos; de otro lado, las individuales de concesionarios españoles y extranjeros), sino también un diversificado régimen de publicidad inmobiliaria. De manera que el decreto terminaba por instaurar para las colonias un Registro de derechos de terceros de inmatriculación obligatoria, pero de ulterior inscripción voluntaria, al

que se le adjuntaba la posibilidad de la negociación sobre la copia del título o los certificados de derechos que servía, fundamentalmente, para paliar la falta en las colonias de otros funcionarios que autenticasen títulos hábiles de ser inscritos en el Registro de Santa Isabel.

La Dirección General de los Registros, a la que se había dejado al margen en la preparación del decreto de 11 de julio de 1904, hizo ver, cuando se la consultó para formar el reglamento de ejecución, que el sistema de publicidad inmobiliaria tal como había quedado en esta disposición, aun basándose en el acta *Torrens*, desnaturalizaba el sistema australiano:

“Estudiada detenidamente la organización que por dicho Decreto se da al Registro de la Propiedad, se observa que en principio se acepta el sistema ideado por Sir Roberto *Torrens* para la colonia inglesa de la Australia,/.../ si bien se establecen en el propio Decreto variantes de importancia, que desnaturalizan bastante la base y fin de dicho sistema.=El principio fundamental de este se halla en efecto aceptado en el Decreto de referencia en cuanto el título de dominio de las concesiones de terrenos hechas por el Estado es el certificado de sus inscripción en el Registro (art. 29, 42, 43, 48 y 49), con lo cual el título es verdaderamente real, como en el sistema australiano y no de actos como resulta en el hipotecario notarial que rige en España; teniendo además aquellos de común, la facilidad de las transmisiones por medio de simple endoso, como permiten los arts. 44, 52 y 59 del mismo Real Decreto, la simplificación de formalidades para la realización de derechos reales y la constitución de un Registro único y general para toda la colonia, mas fuera de esto existen diferencias que distinguen grandemente una y otra organización, como son el admitir también como títulos para el reconocimiento y transmisión del dominio y derechos reales cualquier otro medio legal, incluso el contrato privado (art. 43, párrafo 3.º, 44 y 52), el no permitir la pignoración del certificado de inscripción en sustitución de la hipoteca que es uno de los efectos del sistema de *Torrens*, prescindir de la institución del seguro de la propiedad por el Estado, que es otra de las bases primordiales del mismo, y finalmente conceder al Registrador solamente facultad para extender la inscripción por fundados motivos de duda sobre la autenticidad de los documentos inscribibles o por incapacidad o carencia de derecho de las personas que los otorguen o autoricen (art. 55) cuando en dicho sistema, el Registrador tiene amplia facultad de calificación, viniendo a ser un verdadero juez de la propiedad.”⁴⁵

Pero la memoria de la Dirección General de Registros que acompañaba la propuesta del que, a la postre sería el Reglamento de 1905, no se limitaba a señalar estas y otras divergencias contenidas en el Decreto de 1904 respecto de las características del sistema *Torrens*⁴⁶. La Dirección trataba de “perfeccionar” en el desarrollo reglamentario algunos aspectos de la ley necesitados de interpretación que, precisamente, tocaban elementos claves de acta australiana⁴⁷:

“El art. 49 del Decreto presupone la existencia de estos requisitos [que a todo título de concesión preceda el deslinde y plano de los terrenos objeto de ella], disponiendo se hagan a costa del interesado, lo que indica que parte del supuesto de que en la colonia hay medios técnicos o facultativos de cumplir estos requisitos, y dada esta premisa, es indudable la conveniencia de exigirlos en todos los casos de concesión, pues basándose el régimen de la propiedad que aquel establece en el principio de que los títulos sean reales, como en el de *Torrens*, y no meramente formulario como en España, se impone como consecuencia la necesidad de que a cada título acompañe la expresión gráfica del terreno a que se refiere. Preocupación constante ha sido en la Península la idea de establecer el catastro y relacionarlo con el Registro de la Propiedad, habiendo sido inútiles los esfuerzos hasta ahora hechos, y esto que en España es sumamente difícil, puede irse implantando paulatinamente en países o territorios, por decirlo así, nuevos, como son los del Golfo de Guinea, o en lo que no hay precedentes, intereses, ni organismos ya creados, que pudieran oponerse a la innovación de que en todo título de dominio constare el plano o croquis del inmueble objeto del mismo. Si esto no obstante se creyese poco oportuna la exigencia de este requisito en todos los casos de concesión, fácil es modificar los artículos en que así se establece, sin que por ello haya que variar la estructura y restantes disposiciones del proyecto [de reglamento].”⁴⁸

La DGRN empezaba echando de menos la obligatoriedad en todos los casos de que al título acompañase la representación gráfica, y terminaba reclamando para Guinea la coordinación de Catastro y Registro. La idea que era sumamente difícil en la Península no parecía revestir especial dificultad para el territorio “nuevo” de la colonia ecuatorial donde no había “precedentes, intereses, ni organismos ya creados, que pudieran oponerse a la innovación”. Pero sobre esta augurada relación y aún integración del Catastro en el Registro volveremos más adelante.

II.2. PRÁCTICA DEL SISTEMA

La práctica del sistema deducido de esta normativa vino pronto a corroborar que su ejecución era todo menos sencilla. La farragosa normativa hipotecaria metropolitana trasplantada con el reglamento de enero de 1905 a Bioko, confiada además a un personal en modo alguno familiarizado con las sutilezas y pormenores del derecho inmobiliario y registral, generó su sonoro incumplimiento o, más bien, un cumplimiento plagado de irregularidades, omisiones y defectos técnicos⁴⁹. Para Diego Saavedra, gobernador que había sido de aquellas posesiones, el problema no lo era de falta de funcionarios técnicamente competentes, sino que

estribaba precisamente en la complejidad del sistema que se había trasladado a Guinea y que exigía para su buen funcionamiento un personal más especializado. Ciertamente hubiera convenido establecer para aquel territorio un sistema hipotecario realmente más sencillo y distinto del peninsular, pero a esas alturas hacer ese cambio radical no era algo ya viable⁵⁰.

La inspección extraordinaria ordenada por el propio Saavedra, movido a actuar por la presión de los propietarios de la colonia, ofrecía unos resultados sobre la situación el Registro guineano que se tildaba de intolerable: había tantas irregularidades como asientos⁵¹. Esta inspección, sumada a las críticas formuladas en la propia metrópoli sobre el estado de las instituciones guineanas por el antecesor en el cargo de Diego Saavedra, el exgobernador interino Angel Barreda⁵², que podían añadirse a las que se dirigían desde sectores corporativos de funcionarios⁵³, conformaba un estado de opinión que terminó moviendo al Gobierno a satisfacer la petición de dotar la Notaría y el Registro de la propiedad de Santa Isabel con el requerido personal especializado⁵⁴.

Sin embargo, de esta y otras memorias sobre el funcionamiento de la institución registral nos han de interesar otras noticias, en las que no se ha reparado tanto, y que nos muestran los verdaderos problemas de fondo relacionados con la propiedad colonial en la Guinea en el primer tercio del siglo XX. En efecto, la reclamación de los propietarios de la Cámara agrícola en 1907 para que se dotara el Registro con un funcionario de carrera, conocedor de la sofisticada y excesivamente reglamentaria normativa, era una demanda más hipotecaria que inmobiliaria. Esto es, no tenía tanto que ver con la primera inscripción o movimiento de la propiedad cuanto con la de los gravámenes hipotecarios. Ciertamente, como también resulta omnipresente en una prensa que empezó a publicarse en Barcelona en la segunda década del siglo, órgano de expresión y defensa de los finqueros guineanos cultivadores de cacao, el principal problema era de crédito agrario y la solución ansiada estribaba en el establecimiento de un Banco Hipotecario público⁵⁵. Pero junto a este problema que, con el de falta de mano de obra, aparece como trasfondo de las preocupaciones de la propiedad registrada, las memorias oficiales dan cuenta de otro problema que a principios de siglo iba alcanzando cierta relevancia, que corría al margen o, incluso, en contradicción con el Registro. Me refiero a la ocupación, roturación arbitraria o posesión clandestina protagonizada por sujetos a quienes se les suponía entonces como insospechados colonos:

“De conformidad con este nuevo Reglamento [de 1904] las peticiones han continuado, no obstante la crisis que atraviesa la agricultura de aquellas Colonia. Hoy día [1907], seguramente pasarán de 13000 el número de hectáreas concedidas, pero, sin embargo, no llegarán a 4000 las que de ellas están en cultivo. En cambio, son muchas las que, sin estar otorgadas, ni registradas consiguiente-

mente, han sido puestas en explotación, no sólo por los bubis, sino por el numeroso elemento de indígenas de las vecinas colonias que, llegados a Fernando Poo como braceros contratados, al terminar su compromiso, o fugados de las fincas antes de ello, se han quedado en la isla, internándose en la selva, en donde, sin autorización alguna, han procedido al desbosque y chapeo de pequeñas superficies de terreno que han dedicado al cultivo del cacao.”⁵⁶

La situación del Registro no varió, sin embargo, en los años siguientes a pesar de la intensificación en el volumen de concesiones y de roturación de tierras para el cultivo, como consecuencia del periodo de expansión que la neutralidad en la Primera Guerra Mundial supuso para la colonia española. Bajo el segundo mandato del gobernador Barrera, ahora en propiedad, podemos seguir advirtiendo que el aumento del tráfico jurídico que producía esta expansión no se veía acompañado de una mayor inversión institucional en el arreglo del Registro de la propiedad, ni en su dotación con personal especializado⁵⁷. Pero la situación del Registro de Santa Isabel que se deduce de las comunicaciones entre las autoridades de la colonia con la metrópoli contrasta poderosamente con la ufana y hasta boyante imagen que los ministros de Estado presentaban sobre esta institución en sus preceptivas *Memorias a las Cortes*⁵⁸.

II.3. *TORRENS EN OTRA ÁFRICA ESPAÑOLA. EL PASTICHE SAHARAUI DE GUINEA Y LA IMITACIÓN DEL PROTECTORADO FRANCÉS*

La distorsionada imagen en la metrópoli de las virtudes del régimen de propiedad colonial ideado para Bioko pudo animar su extensión a las otras posesiones coloniales españolas. El decreto de 1920 para el Sahara español reprodujo los términos del guineano de 1904 en su exposición de motivos y articulado⁵⁹. El estatuto de propiedad de Guinea con su falso o híbrido sistema *Torrens* se elevó así a modelo y derecho supletorio para la constitución de la propiedad colonial en el Rio de Oro, primero, y más tarde en el resto de las posesiones españolas en el África Occidental⁶⁰. Las autoridades a las que se refería la norma de 1904 se reproducían en el texto de 1920 como entidades fantasmagóricas destinadas a no tener nunca cuerpo. La extensión (aun con alguna cosmética adaptación, como la referida al carácter demanial de pozos y fuentes de agua) resulta una asimilación demasiado burda. Pero para el historiador la operación resulta especialmente reveladora de una mentalidad colonial que prescindía de cualquier consideración sobre las circunstancias peculiares del espacio (y sus gentes) que se convertía en territorio por medio, por lo que aquí interesa, de un régimen inmobiliario. Si no se había considerado reparo alguno para implantar el complicado régimen hipotecario hispano en Santa Isabel, ¿por qué habría de existir inconveniente en

vestir el desierto sahariano con el traje inmobiliario de la fronda guineana?, ¿Por qué hacer distingos si ambas eran colonias españolas?⁶¹

Respecto del objeto que aquí nos importa más interés tiene el régimen diseñado por el Dahir de 1 de junio 1914 para el Protectorado español de Marruecos. Esta disposición se inspiraba en la que se había adoptado en la zona francesa para *l'immatriculation des inmeubles* de 12 de agosto de 1913, que a su vez venía motivada por la exitosa introducción del acta australiana en Túnez. Las características de un sistema *Torrens* saltaban a la vista en el exhaustivo procedimiento para verificar la inscripción y el certificado, acompañado de plano, que se entregaba al interesado⁶². Sin embargo, las virtudes para el colono español de la registración de derechos mediante el acta australiana podían ser distintas de las que habían entusiasmado a parte del reformismo hipotecario peninsular a finales del siglo XIX, y animado su híbrida adopción en la organización del Registro de Santa Isabel. Porque no era ya solo la movilización de la propiedad y la economía de transacciones (y con ello de empleados) lo que principalmente se procuraba en el Protectorado. El ingreso de una tierra en Registro con este molde del acta australiana habilitaba la prorrogación de la jurisdicción para el conocimiento de las vicisitudes sobre las transmisiones propiedad indígena a favor de titulares españoles hacia las autoridades judiciales hispano-jalifianas, en detrimento de la justicia tradicional coránica. La implantación del sistema australiano servía para una “españolización” de la propiedad, como en Túnez y luego en la otra zona del Protectorado había servido para su afrancesamiento⁶³.

Pero esta experiencia australiana del *Torrens* del Protectorado de Marruecos resulta interesante ser mencionada aquí por otro aspecto. Porque la valoración de sus efectos dio pie a una polémica que se ventiló en las páginas de la *Revista crítica de Derecho Inmobiliario* entre mediados de los años treinta y los cuarenta sobre cuál había de ser el sistema de Registro idóneo para aquellas posesiones⁶⁴. Es debate que prácticamente corrió parejo a otro, en la misma sede y sobre el mismo objeto, pero referido al Registro de Guinea: si la movilidad que se asociaba al sistema *Torrens* era conveniente y proporcionada a las necesidades de las colonias españolas. De los antecedentes de esta otra discusión empezamos a dar cuenta inmediatamente.

III. NUEVAS ESTRATEGIAS COLONIALES. PROPIEDAD INDIVIDUAL INDÍGENA Y EXPLOTACIÓN FORESTAL DEL CONTINENTE

III.1. LA VISITA DE INSPECCIÓN DEL REGISTRADOR SERRANO UBIERNA

“Urgente. Envío personal competente para inspección registro. Ruego a V.E. se sirva esperar informe sobre régimen propiedad envío correo”⁶⁵.

Así rezaba el cable telegráfico que el 15 de marzo de 1926 remitió el gobernador general de Guinea, Miguel Núñez de Prado a la Presidencia del Directorio militar. El ruego tuvo acogida en los destinatarios madrileños que respondieron en menos de una semana a este cablegrama con otro mensaje, remitido por la Dirección General de Marruecos y Colonias:

“20 de marzo de 1926. Sírvase V.S. informar motivos y clase inspección que necesita registro para enviar personal adecuado”.

Desde el Ministerio de Estado no podía esperarse el prometido informe que el gobernador había anticipado sobre la situación del régimen de la propiedad en la colonia y que motivaba tan urgente petición. La respuesta del Ministerio provocó la también telegráfica réplica del gobernador solo dos días más tarde:

“22 de marzo 1926. Comandante General al presidente del Consejo de Ministros. Motivo inspección registros antigua desorganización y no ser de la carrera registrador actual necesitando técnico materia instalado y encauce importantísimo servicio”

Casi un mes después sin obtener respuesta de Madrid, el mismo Núñez de Prado insistía en su petición ahora por oficio dirigido a la Dirección General de Marruecos y Colonias, y del que ya podemos colegir alguna explicación añadida sobre la necesidad de esa inspección, que ahora no sólo debía girarse al Registro de la propiedad, sino a todos los servicios relacionados con la administración de justicia de la colonia:

“Todo cuanto afecta a la Administración de justicia en estos territorios adolece de enormes deficiencias debido ello a no ser de carrera ninguno de los Sres. que ocupan los cargos de Juez, Notario y Registrador; pero, sobre todo, en este último servicio las deficiencias son ya de dominio público y es tanto más de lamentar cuanto que es este el servicio más importante de los tres, por ser donde radican los derechos de propiedad.=Informes fidedignos que llegan constantemente a este Gobierno, aseguran existen infinidad de escrituras mal inscritas, el no llevarse por el Registrador los libros que manda la Ley, y que tan importantísimo servicio quien realmente lo desempeña es un indígena, y como tal estado de cosas no debe seguir subsistiendo por recaer ello en el desprestigio de la Administración ante propios y extraños, es por lo que me permití rogar y sigo rogando se practique la inspección solicitada que podrá hacerse extensiva tanto al Juzgado como a la Notaría.”⁶⁶

Las quejas sobre la llevanza del Registro y la aplicación del Decreto de 1904 y su reglamento de 1905 también habían llegado a la capital y motivaron a principios de mayo de ese año 1926 la expedición de un nuevo Real Decreto con el que se trataron de cortar algunos abusos. Consistían fundamentalmente estos en la falta de sistema con la que se había procedido en el otorgamiento de las concesiones sobre terrenos; falta de control sobre el cumplimiento de las condiciones

anejas a estas concesiones; la voracidad especulativa de algunos sujetos más interesados en comerciar remotamente con los títulos de concesión que de poner en explotación los terrenos concedidos; y en la ocupación y despojo de algunos terrenos poseídos por tribus indígenas⁶⁷.

Para poner coto a estos abusos el decreto de 5 mayo de 1926, declaró caducados los derechos de los concesionarios que no hubieran cumplido con los requisitos de la concesión; estrechó con plazo de seis meses a quienes, habiendo cumplido con el esencial requisito del cultivo, no hubieran satisfecho los trámites de la inscripción en el Registro; y contuvo otras previsiones destinadas a garantizar que las concesiones se otorgaran por subasta, el capital español de las sociedades concesionarias y la tutela de la propiedad indígena. En realidad, con el decreto de mayo el Ministerio de Estado vino a adelantarse y adoptar como propia una disposición que Núñez de Prado ya habría barruntado emitir para la colonia en aquella primavera. De hecho, la urgencia de la solicitud de la visita extraordinaria podría explicarse porque esta autoridad hubiera querido apoyar esa medida, de alguna manera radical, sobre la base de un autorizado estado de la cuestión de los abusos que habría de deducirse de una inspección girada por un funcionario ajeno a la colonia, registrador de carrera y persona que había de ser “de tacto”, pues habría de enjuiciar la labor de quien, aunque no perteneciera a la carrera de Registros, también era letrado.

La misión recayó en José Luis Serrano Ubierna, por entonces registrador de la propiedad de Lalín, quien giró la inspección extraordinaria entre el 12 de junio y 17 de julio de aquel año. El acta de esta visita por su minuciosidad hace palidecer las ordinarias que, sin cumplir la periodicidad legalmente establecida, habían realizado hasta entonces los jueces de primera instancia de Santa Isabel⁶⁸. El acta de inspección resulta documento interesante porque detallaba el contenido del Registro, distinguiendo, de un lado, los libros existentes antes de 1904/1905, que habían fungido como Registro antiguo y que consistían en aquellos catastrós y libros de concesiones; y, de otro lado, daba cuenta descendiendo prácticamente a nivel de asiento, de todos los libros que conformaban el moderno Registro de la propiedad resultante de su establecimiento a partir de 1905. Pero la encomiable labor de este probo funcionario no se detuvo en la redacción de este documento, pues a la vuelta a la metrópoli ofreció a la Dirección de Marruecos la redacción de una *Memoria* que integraba evidentemente el Acta de inspección, pero que contenía además unas recomendaciones para la reorganización del Registro de la colonia⁶⁹.

Es esa *Memoria* el documento que ha de interesarnos especialmente aquí, pues allí se apostaba, como se había hecho dos décadas antes, por volver a partir prácticamente de cero. Era tal el desbarajuste del Registro de la propiedad de Santa Isabel que, más que arreglarlo, compensaba reiniciarlo⁷⁰. Hemos de destacar que entre los mayores defectos que descubría el comisionado registrador de

Lalín, se encontraban precisamente los que afectaban a la correcta identificación de las fincas⁷¹. Estas deficiencias, si ya suponían dificultad para pensar que el registro de Santa Isabel se llevara con arreglo al básico principio de especialidad, hacían del todo ilusorio considerar que en Fernando Poo rigiera algo parecido al sistema *Torrens*. Sin embargo, no todo tenía que ver, a juicio del propio inspector, con las irregulares o desastradas prácticas de los letrados que se habían ocupado de los Registros catastrales, de concesiones y de propiedad.

Serrano no solo hacía responsable a los sujetos que se habían encargado del Registro de la caótica situación de la institución en Santa Isabel, sino también a la normativa que arreglaba el régimen de publicidad inmobiliaria, así como a otras situaciones que no podían achacarse al registrador. Las dificultades también provenían de las injerencias del gobernador, quien, como superior jerárquico del registrador, no dudaba en ordenar la corrección de las inscripciones en extensión y linderos⁷². En este sentido, hemos también de comprender la insistencia de Serrano Ubienza para convertir al registrador de la colonia en un verdadero juez territorial, como era rasgo distintivo del sistema *Torrens*.

El inspector no dejaba de señalar la incidencia fiscal que suponía tener un Registro tan desorganizado⁷³. Para resetear el Registro sobre nuevas bases, no solo se partía de unos más o menos lejanos antecedentes y del resumen de lo que resultaba de la inspección extraordinaria, sino que también habían de tenerse a la vista los diferentes sistemas de publicidad inmobiliaria entonces en circulación. Por eso se dedicaba no poco espacio de la *Memoria* a resumir los caracteres generales del modelo romano, francés, alemán y australiano⁷⁴. Ahora bien, para la elección de unas nuevas bases de la propiedad colonial era también preciso tener muy presentes las circunstancias de aquellas posesiones. Eran estos “hechos jurídicos” los que terminaban recomendando, de nuevo en línea con lo que era principio común de política colonial, la constitución diversificada de una propiedad según un criterio subjetivo (españoles, indígenas y extranjeros) y un sistema de publicidad inmobiliaria que, fundamentalmente, favoreciese los intereses de los primeros. La movilidad debía ser el rasgo esencial de la propiedad colonial de los españoles, la fijeza la de los indígenas, y limitada debía ser la propiedad de los extranjeros.

Entonces, para el registrador de Lalín, si el nuevo Registro debía favorecer los intereses de los españoles que se suponía radicaban en una ágil contratación, sin dudarlo un momento el sistema no podía ser otro que el del Acta *Torrens*. La opción era también por eliminación, pues no se contaba con las instituciones que hubieran permitido instaurar un sistema alemán, y concurría una identidad de circunstancias, y aún con mejora, con la situación que a mediados del siglo XIX había llevado al éxito de la registración australiana.

Desde el Ministerio tomaron buena nota de las recomendaciones de Serrano Ubierna y actuaron disciplinariamente contra el registrador inspeccionado. Incluso se barruntó la posibilidad de ampliar el ámbito de donde debían salir los funcionarios de este Registro. El problema fundamental seguía consistiendo en que el Registro de la propiedad guineano era técnicamente sobredimensionado. Para su gestión regular y arreglada a todos los requisitos que establecía el reglamento de 1905 era necesario un personal especializado. Pero, al mismo tiempo, costaba muchísimo encontrar candidatos para ocupar este puesto, que no fueran aspirantes de entrada en el Cuerpo únicamente motivados por cubrir el expediente y contar los días para optar al traslado para un mejor destino en la Península⁷⁵.

III.2. SUSPENSIÓN DE CONCESIONES Y FAVORECIMIENTO DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL INDÍGENA.

La situación de una posesión no inscrita, como hemos visto, venía de lejos. Lo vimos en la norma eminentemente fiscal de 1891, ya lo apuntaba la memoria de Diego Saavedra, pero el problema también aparecía en la de Serrano Ubierna, aunque con matiz importante. Porque si mayoritariamente estas tierras ocupadas, o roturadas arbitrariamente que corrían al margen del Registro de la propiedad, obedecían a la iniciativa de indígenas bubis o de braceros procedentes de otros territorios, los largos plazos de tramitación para la consecución de un título definitivo de propiedad también podían llevar a los colonos europeos a tomar este camino⁷⁶.

Para atajar esta situación, y como desarrollo del decreto de 5 mayo de 1926, se dictaron en la colonia unas instrucciones para que los propietarios *o poseedores* pudieran “convalidar” sus derechos⁷⁷. En esas instrucciones se regulaba un procedimiento de “información” instruida *in situ* por una comisión. El expediente terminado se sometía a un tribunal de aprobación encargado solo de acreditar su validez formal, esto es, que en su tramitación se hubiera ajustado a dichas instrucciones. De ser así, se daba traslado de este expediente al Registrador de la propiedad, “para que manifieste si entiende que han quedado justificados los derechos que se invoquen”, y este, a su vez, si así lo estimaba, lo remitía al Servicio Agronómico a los efectos del pago de derechos y expedición del título⁷⁸.

El respaldo oficial a esta política de legitimación de la posesión para su conversión en propiedad individual contrariaba, cuando el ocupante era indígena, el diseño de una política colonial que presumía el carácter necesariamente colectivo de la propiedad de estos sujetos. Sin embargo, más que un franco reconocimiento de un sujeto único de derecho, esta apuesta por dar carta de naturaleza a la propiedad individual indígena parecía venir justificada, con independencia del régimen político que hubiera en la Península, por demostrarse como alternativa eficaz al

constante problema de surtir las grandes concesiones con mano de obra importada y más o menos forzada que a las alturas de 1930 llegó a ser insostenible.

Pues, en efecto, los decretos de 1926 que trataron de poner orden en la Registración de las concesiones efectuadas hasta entonces (y en la caducidad de las que obedecían a meros intereses especulativos) vinieron a coincidir con los pasos dados por la Dictadura de Primo de Rivera para la ocupación del continente. Pudiera parecer que la colonización de la costa continental suponía, en principio, cierto cambio respecto la política que se había seguido hasta entonces de no comprometer muchos recursos. Sin embargo, no solo era el cultivo del cacao, sino la explotación forestal lo que atraía entonces capitales españoles y, fundamentalmente de la madera de okume que tenía un mercado europeo, señaladamente alemán, pero dominado, sin embargo, como el mayor proveedor, por las colonias francesas (RUIZ-VALDEPEÑAS/GUERRA VELASCO, 2017). El incremento de las concesiones supuso evidentemente también el agravamiento del problema de surtir mano de obra para su explotación. Esta situación llevó a la Dictadura a decretar una nueva suspensión de toda concesión en 1930⁷⁹. El Gobierno republicano siguió favoreciendo la creación y protección frente al colono blanco de una pequeña propiedad individual indígena, ahora no solo con la legitimación de la posesión que pudieran demostrar, sino también mediante la excepción a esa suspensión general de otorgamiento de nuevas concesiones⁸⁰.

III.3. EL REGISTRO TERRITORIAL EN GUINEA. EXCEPCIÓN COLONIAL DE INTEGRACIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La transformación en 1934 del Registro de la propiedad en un Registro territorial que incorporaba la dependencia de un servicio topográfico suponía afirmar para la colonia algo que, como cuestión de naturaleza y tradición, los registradores de la propiedad negaban para la Península⁸¹: la posibilidad de la integración en una sola institución, aunque en diversos servicios, del Registro de la propiedad y de un Catastro subordinado al primero (MARTÍNEZ-PÉREZ, 2024). Pues, en efecto, aunque en las últimas décadas de siglo XIX y primera del XX, hubo incluso sintonía entre juristas y profesionales técnicos (como agrimensores o ingenieros) sobre la fusión de estas instituciones, lo cierto es que desde mediados de los años veinte se impuso entre los registradores la tesis de una imposible conmixtión institucional que no obedecía a factores circunstanciales o coyunturales, sino que era cuestión de principios, naturaleza, tradición y fines. Frente a una dogmática registral que aspiraba a consolidar un estatuto de científicidad en la Península, la colonia guineana podría ser todavía un espacio abonado para el

pensamiento alternativo, las soluciones imaginativas, e incluso las extravagancias sobre las relaciones entre Catastro, Registro.

En este sentido, no me resisto a traer a colación el recado final que contenía la obra de Jesús Muñoz Núñez de Prado, quien había desempeñado interinamente el Registro de la propiedad de Santa Isabel⁸². Se trata de un trabajo modesto, en la que se reproducían los textos básicos del régimen de propiedad en Guinea, trufados de algunas otras disposiciones, con comentarios nacidos probablemente de la experiencia del autor. Pero de estos comentarios a la legislación hipotecaria de Guinea nos interesa sobre todo su epílogo en el que, con un llamativo y aventureño símil entre el Registro civil y el de propiedad⁸³, hacía una propuesta que por sus fundamentos no tendría por qué ceñirse a la colonia, aunque allí seguramente era donde mejor había de dar frutos:

“/.../En el Registro inmobiliario podría haber tres secciones: Catastro, inscripciones y expedición de títulos. La primera confiada a ingenieros o peritos agrónomos, delineantes, etc. que procederían al levantamiento de un catastro geométrico parcelario, y de no ser posible a la formación de un plano perfecto, previa triangulación geodésica. La sección de inscripciones formaría fichas especiales en que se harían las inscripciones tan detalladamente como lo exigiera la más absoluta identificación de la finca, conteniendo además el plano de la misma que debería ser una copia de la realidad, pero con la situación en el plano general. En estas fichas, llevadas por Registradores de la Propiedad pertenecientes al escalafón peninsular, se anotaría únicamente, tanto en la parte descriptiva como en el plano, las modificaciones que alterasen la estructura de la finca. La expedición de los títulos se encomendaría en la parte del plano a los del Catastro y en la descriptiva al Registrador, debiendo ser copia fiel de lo que constara en el Registro.”⁸⁴.

Pero precisamente, por la negación tan categórica que se había hecho en la Península de la integración de Catastro y Registro desde mediados de los años veinte, parece tan interesante el establecimiento en 1934 de un Registro territorial para la colonia ecuatorial que implicaba la realización de la pretensión, largamente ambicionada por los mismos registradores, de organizar Registro y Catastro en una sola oficina, con subordinación y dependencia del segundo al primero⁸⁵. Resulta, por otro lado, muy llamativo, después de la campaña emprendida, entre otros foros, en la *Revista crítica* contra la importación de la solución suiza, que no se hiciera mención alguna en las páginas de esta publicación de esta excepción guineana a la doctrina de la separación institucional.

Guinea no entraba en los índices de los primeros números de la hoy centenaria revista profesional de los registradores por haberse concretado allí la vieja aspiración de una integración de Catastro y Registro con posibilidad de retorno en la metrópoli. Pero eso no quiere decir que de Guinea no se dejase de tratar

en sus páginas. Se hacía, pero para publicar unos contenidos que, a alguno de sus lectores, parecieron inoportunos o injustos. Pues, en lugar de dar cuenta de las dificultades y progresos de su contemporáneo Registro territorial, la publicación periódica dedicó varios números del año 1933 y 1934 a recuperar parte de la demoledora *Memoria* sobre el funcionamiento del Registro de Santa Isabel que Serrano Ubierna había elevado al Gobierno en 1926 como resultado de su inspección⁸⁶. Sin embargo, este trabajo era, algo distinto a una actualización de la Memoria, aunque se aprovechaban algunos materiales. Destaca entre las novedades un análisis muy crítico del Reglamento de 1905, que había formado la DGRN. Serrano venía a reprobar que la norma reglamentaria, que sí que era trasunto de la metropolitana, había terminado por hacer desaparecer lo poco que de sistema *Torrens* había en el Decreto de 1904⁸⁷. La reacción del registrador que, por entonces, servía la institución en Santa Isabel contra el juicio de su mal funcionamiento no se hizo esperar⁸⁸. No nos despistemos con los términos de la polémica, las inusitadas contestaciones y referencias personales que se entrecruzaron en la publicación científica. Quedémonos solo con el nombre del otro polemista, José Molina Arrabal, pues aparecerá años más tarde, y desde posición de autoridad franquista, en un nuevo dictamen sobre cuál debía ser el mejor modelo de registración para la colonia ecuatorial española.

IV. ECOS DE REFORMA HIPOTECARIA EN LA COLONIA

IV.1. LA NEGACIÓN DEL MODELO *TORRENS* EN LA POSGUERRA CIVIL

La polémica entre registradores de la propiedad que acogió la *Revista crítica* durante la Segunda República quedó truncada por la muerte en la Guerra Civil de Serrano Ubierna. En la posguerra se fueron imponiendo las voces de quienes no solo negaban parentesco australiano del sistema de publicidad ideado para Guinea, sino que apostaban por limitar las facilidades en la negociación de inmuebles que eran elemento esencial del Acta *Torrens* y, como sabemos, prácticamente el único que había interesado al sector más filoaustraliano de los hipotecaristas hispanos. Sentaba tempranamente opinión el muy difundido con el tiempo *Tratado elemental de Derecho colonial español* de Cordero Torres, que en el punto que aquí interesa no podía ser más rotundo: “jamás se ha intentado implantar” el sistema *Torrens*. Al contrario, los antecedentes y el propio tenor del Decreto de 1904 demostrarían que la intención fue la de trasladar a la colonia, en punto al establecimiento de un sistema de publicidad inmobiliaria, el modelo peninsular “dentro de una fidelidad a la técnica jurídica inmobiliaria de la Metrópoli”⁸⁹.

La tesis negacionista de la vinculación del régimen de publicidad inmobiliario con el modelo australiano se consolidó en el nuevo Reglamento de concesiones de 1944⁹⁰. Se dictaba en un contexto muy diferente al que había rodeado el decreto de 1904. Las circunstancias invitaban a una nueva constitución de la propiedad más que a una actualización del régimen instaurado cuatro décadas antes. En efecto, aunque para los africanos se mantenían mecanismos y diseños de ingeniería social civilizatoria que todavía los reducían a un estatus de minoridad, no podía ya desconocerse el fenómeno de ocupación de tierras que estos sujetos habían realizado de forma espontánea e individual, al margen de un reconocimiento oficial que solo había pensado la propiedad indígena con un rasgo colectivo. La asunción de esta nueva realidad se traducía normativamente en: a) la presunción de que la propiedad indígena tenía un carácter “individual”, salvo que de las inscripciones en el Registro o de los títulos probasen otra cosa; y b) en la posibilidad del cambio de naturaleza de las propiedades colectivas a individuales y viceversa.

En cuanto a los europeos, Guinea ya no podía seguir siendo tierra de aventura, pasto de especuladores, en la que el Estado hasta entonces se había abstenido de intervenir significativamente en la empresa colonial con dotación de recursos públicos materiales y humanos. Desde mediados de los años veinte al Estado se le había conferido un papel cada vez más protagonista, por lo que aquí interesa, en la constitución de la propiedad territorial, compatible, en todo caso, con la regularización o legalización de algunas situaciones que escapaban a su control, como las usurpaciones de bienes públicos forestales, eufemística y tradicionalmente denominadas como roturaciones arbitrarias. La expansión de la colonia también había traído nuevos problemas deducidos de la intensificación de la explotación forestal del continente o de las concesiones de solares para edificación.

La finalidad de esta disposición, sin embargo, no fue la de establecer ese nuevo régimen de propiedad, sino resolver provisionalmente algunos de los problemas que, tras el levantamiento de la suspensión de concesiones de 1930, no podían esperar a la terminación del Catastro como instrumento primero del Estado para la identificación y ordenación de ese territorio colonial. El carácter provisional de la ley, con el que interinamente se trataba de llenar el vacío de falta de regulación para los nuevos problemas y las situaciones generadas durante la vigencia de la moratoria de concesiones, se aprecia en el extenso régimen de derecho transitorio de la disposición.

Sin embargo, por lo que aquí importa, si hemos de dar credibilidad a las voces que veían en el régimen de publicidad inmobiliaria colonial una transposición, con alguna pequeña variación, del establecido en la metrópoli, las previsiones en esta materia del reglamento de concesiones de 1944 resultaban obsoletas en el punto esencial del reconocimiento registral de la posesión. Pues mientras la

norma colonial seguía dando pábulo a la inscripción de la posesión, la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944 había expulsado la posesión del Registro, una vez que esta “sombra” de la propiedad había cumplido su función constituyente de la propiedad contemporánea en España (MARTÍNEZ-PÉREZ, 2020).

También uno de los dos polemistas de la década de los treinta, José Molina Arrabal, dio por entonces a la imprenta su particular versión sobre el estado de la propiedad colonial en Guinea y el régimen inmobiliario preferible para aquellas posesiones. Lo hizo en 1945 en una conferencia en la que, sin duda alguna, aprovechó los trabajos de su adversario Serrano Ubierna, pero silenciando absolutamente su nombre, y en la que se situaba en posición diametralmente opuesta a la de su contrincante sobre el tipo de propiedad y régimen más idóneo para las distintas clases de sujetos que poblaban aquellas posesiones. Porque Molina discrepaba de que el régimen más adaptado a Guinea tuviera que ser el australiano, aunque así le pareciera al legislador de 1904 y a la “legión de entusiastas” que después habían apostado por la implantación del sistema *Torrens* en aquella colonia⁹¹. Esto es, aun cuando Molina no negaba que hubiera habido intención en 1904 de implantar algo parecido al acta australiana, no era aconsejable en modo alguno este modelo de publicidad, porque el fomento de la movilidad en la negociación que llevaba aparejado resultaba inconveniente⁹². Hay que insistir en este aspecto queacomunaba la visión de Molina respecto de la de su contrincante Serrano Ubierna sobre lo que significaba un sistema *Torrens*, aunque con conclusiones antitéticas. Para ambos, como lo había sido en el reformismo hipotecario desde finales del siglo XIX, *Torrens* era sinónimo de movilidad en la negociación de títulos. Hasta aquí el consenso. Pues mientras para Serrano Ubierna esta movilidad era aspecto que hacía del acta australiana el sistema más idóneo para el colono español en 1926, para Molina, veinte años más tarde, esa movilidad era prescindible, pues el colono europeo convertido en finquero había dejado atrás esa “primera época de aventura” donde era tan perentorio el crédito territorial. Los finqueros eran ya grandes capitalistas, que en modo alguno necesitaban dar a sus títulos de propiedad “las alas de un billete al portador”⁹³. Si para la propiedad de los finqueros europeos no había necesidad de la movilidad que procuraba el acta australiana, menos debía haberla en las concesiones a censo o en las madereras. Las restricciones y cautelas que, por muy distintas razones, se introducían para la enajenación de estas últimas clases de propiedad iban destinadas a asegurar una fijeza en los propietarios incompatible con aquel sistema⁹⁴.

Pero donde más se distanciaban estos dos registradores sobre las implicaciones del modelo *Torrens* era precisamente sobre esa dimensión autoritativa, de intervención del Estado en la constitución de la propiedad colonial. Esta dimensión pública y constituyente de acta australiana por la que Serrano abogaba en 1926, que tan naturalmente combinaba con la formación de un Catastro para la colonia

y que traía también como corolario el carácter obligatorio de la inscripción, podía realizarse sin mucha oposición en los países nuevos en los que la propiedad estaba aún gestándose. Era esa dimensión pública la que llevaba a los mayores críticos del sistema *Torrens* a calificarlo de socialista⁹⁵.

Y era también esta faceta autoritativa la que estaba, sin embargo, ausente en el discurso de Molina Arrabal. El entonces jefe de servicio de colonias de la Dirección general de Marruecos se pronunciaba también sobre los trabajos de formación de Catastro guineano, silenciando, de nuevo, a su compañero. Molina reconocía las múltiples finalidades, también jurídicas, del Catastro. Pero, además, en el caso del que había de formarse en la colonia, su levantamiento sólo obedecía a estas últimas aplicaciones. Vuelve a advertirse que podía mantenerse para aquellos espacios una idea de integración que por entonces el hipotecarismo español para la Península había abandonado doctrinalmente. Pero, a diferencia de su desaparecido compañero, la formación de un Catastro dependiente del Registro no había de tener ese alcance de constitución pública de espacio y nueva propiedad, sino solo el de una herramienta que hubiera impedido, de haberse acometido oportunamente, los conflictos entre particulares como consecuencia de la doble inmatriculación de fincas defectuosamente identificadas⁹⁶.

IV.2. CONSTITUCIÓN PÚBLICA DE PROPIEDAD PRIVADA COLONIAL FRANQUISTA

A finales de los años cuarenta todo parecía apuntar al olvido de *Torrens* en Guinea. Primero, por la propia desnaturalización que se había producido en la elaboración de la norma; después, por la consciente falta de recursos que se habían destinado a su implantación; y, finalmente, por su desacreditación en la doctrina que ensalzaba mejor el trasplante de la legislación metropolitana a la colonia⁹⁷. Pero entonces, cuando todo parecía abocar a la desaparición de la filiación australiana del diseño guineano de publicidad inmobiliaria, la ley franquista de 1948, que sustituía el por entonces obsoleto decreto orgánico de propiedad de 1904, volvía a reverdecer el Acta *Torrens* para la posesión ecuatorial española, aunque siempre en ese papel secundario. Para la Comisión de las Cortes franquistas, encargada de dictaminar el proyecto remitido por el Gobierno, resultaba realmente abrumador exponer la doctrina hipotecaria que se desenvolvía en el capítulo dedicado a la organización del Registro de la propiedad, pero podía resumirse en que:

“No es otra cosa que una reproducción del sistema hipotecario español, con las modalidades que impone la organización colonial, especialmente en forma de titulación, certificados de las inscripciones y facilidades para efectuar las transfe-

rencias. Estas reglas están en gran parte tomadas el sistema llamado australiano o *Acta Torrens*, que es lo más adecuado a la vida colonial.”

Ciertamente la disposición de 1948 se tomaba más en serio el alcance del certificado de inscripción, como remedio del acta *Torrens*⁹⁸. Este mayor rigor en la implantación de ese modelo tenía que ver también con algo que una Dictadura se podía permitir, máxime en un espacio colonial: reducir solo a la concesión estatal la posibilidad de acceder a la propiedad en la colonia⁹⁹. No había lugar a reconocimiento alguno de ocupación ni prescripción adquisitiva respecto de terrenos e inmuebles no inscritos; tampoco de las concesiones que podían haberse inscrito, pero habían caducado y revertido al Estado (art. 16.1). La nueva normativa guineana reflejaba un principio básico que había animado la reforma hipotecaria metropolitana de 1944: la expulsión de la mera posesión del Registro (art. 49). Aunque no pudiera dejar de introducir algunas excepciones de derecho transitorio obligadas por respeto a situaciones generadas por la orden de concesiones de 1944 (Disp. Transitoria 5.^a), el decreto de 1948 cortaba por lo sano con el reconocimiento de las ocupaciones y roturaciones arbitrarias que, alterando el plan de paternal civilización de la metrópoli, los africanos habían aprovechado para acceder a una propiedad individual no pensada en principio para estos sujetos, aunque luego no se contemplara con malos ojos.

Y, cómo no, este tomarse más en serio el sistema *Torrens* también incidía en el asunto de la integración del Registro y el Catastro bajo la dirección del registrador, que se había producido desde 1935, que se había ido reflejando en las sucesivas leyes de presupuestos para la colonia desde entonces, y que el Decreto de 1948 reconocía (art. 52. 2.^o), a pesar de una oposición corporativa formulada en las Cortes franquistas. El mantenimiento del modelo de integración institucional bajo la dirección del registrador en 1948 no sólo se justificaba porque, con una cuota única de contribución territorial, el Catastro solo podía tener en la colonia una aplicación o interés jurídico, sino también porque trataba de evitarse que el régimen fracasado que se había dado en la Península se extendiera a Guinea¹⁰⁰.

Sin embargo, haciendo bueno un augurio que Cordero Torres había formulado ocho años antes, un cambio tan radical hacia la implantación del sistema australiano se tendría que desvirtuar por los hábitos, la formación de los registradores y, añado, el desarrollo normativo¹⁰¹. La desnaturalización comenzó en el articulado de la ley. Más que procurar un efecto “cortina”, el sistema *Torrens* colonial español era un visillo que dejaba pasar al futuro situaciones del pasado que contradecían el principio de que en toda la tierra pertenecía al Estado que la otorgaba por concesión. En este sentido, el decreto de 1948, arrastrando preceptos de 1904, contemplaba la posibilidad de una posesión indígena a título de dueño. Esta posesión no solo tendría que ser tolerada por un concesionario posterior¹⁰², sino que además podría acceder al Registro a través de un mecanismo inmatricu-

lador distinto de la concesión basado en el reconocimiento administrativo de la prescripción inmemorial (art. 16.2). No solo. El pretendido efecto “espejo” del sistema australiano también se hacía añicos en la versión colonial española que por orden ministerial admitía “ampliaciones” e “interpretaciones” que venían a dotar de ultraactividad a concesiones que podían suponerse caducadas¹⁰³, o a expedientes de legitimación de roturación arbitraria que se “rehabilitaban” con un nuevo plazo para su legitimación¹⁰⁴.

El imparable fenómeno de una propiedad individual indígena, que desafía los planes civilizatorios de la metrópoli, puede verse como una estrategia de liberación que pasaba por la apropiación por el africano del lenguaje de una cultura colonial (CAMPOS, 2004-2005). Pero esto y la resignificación de términos que denotaban dominio y discriminación colonial (como “hijos del país”, “indígena”, “naturales” o “agricultores”) en adjetivos apropiados por los africanos para indicar orgullosos derechos de unos pueblos originarios sobre una tierra, supone también la ablación de tradicionales modos de relación con la tierra por parte de unos sujetos que antes no se pensaban individuales (SÁ, 2016). Si podemos ver esto en el tenor de la normativa que hemos utilizado en este estudio, debo corregir algunas afirmaciones que he vertido en el párrafo anterior. Lo que pasaba hacia el futuro por el agujereado visillo del *Torrens* colonial español no eran situaciones posesorias del pasado, que hundían su origen en tiempo inmemorial, sino nuevas propiedades potenciales que “perteneceían” a unos nuevos sujetos que la ley podía presumir individuales y a sus herederos. Esto es, esta nueva potencial propiedad indígena resultaba inmemorial porque de lo que se había perdido memoria era de otras situaciones de aprovechamiento y uso colectivo, antropológicamente ajena a individualismo posesivo y cultura de pertenencia occidentales y modernos. Así también el sistema *Torrens* era una máquina del tiempo (KEENAN, 2019). Se puede objetar que esta sublimación y conceptualización sería predicable de cualquier sistema de registración, y no solo del *Torrens*; que todo Registro o Catastro produce ese efecto de transformación de la experiencia jurídica; y que sabemos que su puesta en planta no es adjetiva, sino generadora de nuevas realidades/propiedades (SCOTT, 1998, MARTÍNEZ-PÉREZ, 2020). No falta razón a las objeciones, pero pueden ser contestadas. Respecto de otros sistemas de registración de derechos que se prodigaron en las naciones viejas desde finales del siglo XVIII, la gran transformación no pudo presentarse de forma tan consciente ni al actor de entonces, ni —porque asume moverse en una misma tradición cultural— al jurista —o incluso al historiador— de ahora. En el caso de la aplicación colonial del acta australiana, que desconocía o desechara por incivilizadas las situaciones previas de los territorios “nuevos”, la radicalidad de la transformación resultaba tan evidente a los protagonistas de entonces que es más fácil de apreciar al historiador de ahora.

CONCLUSIONES

- I. El sistema *Torrens* se puso de moda en España en la última década del siglo XIX por sus virtudes para una rápida y barata movilización de la propiedad, pero se desechó su introducción porque podría suponer una commoción de la propiedad en los países “viejos”. La atribución de estar ante un sistema *Torrens* en Filipinas fue, sin embargo, más una creación doctrinal del comparatismo jurídico hipotecario europeo. Sin embargo, en el territorio nuevo de Guinea, no solo no se planteó la creación del sistema *Torrens*, sino que aún se desestimó la creación de un Registro por su coste en empleados, no compensado con el escaso movimiento de propiedad.
- II. La adopción de algún requisito que presuponía la adopción del sistema australiano, como la exacta identificación con un plano archivado en rudimentarios registros de concesiones del reglamento de 1897, respondió al interés fiscal de asegurar el pago de las contribuciones y facilitar la reversión al Estado de las concesiones caducadas por incumplimiento de condiciones, o roturación arbitraria de terrenos que excedían la extensión concedida.
- III. El estatuto de la propiedad de 1904 supuso el declarado intento de adoptar el sistema *Torrens* para la colonia, sin embargo, en el curso de su tramitación, el diseño más fiel se desnaturalizó por unas modificaciones, como la admisión de todos los medios legales para la inscripción, que se explican sobre todo por la economía de empleados públicos que se pretendía con la introducción del acta australiana.
- IV. Durante la primera mitad del siglo XX, la práctica del sistema demostró la inadecuación del diseño del Registro de la propiedad colonial de alta exigencia técnica en su llevanza tanto con el movimiento de la propiedad en Guinea, como con la falta de un personal especializado. Solo tras los defectos advertidos en 1926, y tras la suspensión de concesiones de 1930, pudo plantearse un reseteo del Registro de la propiedad en Guinea de acuerdo con el modelo *Torrens*, integrado con el Catastro y apelando a una dimensión autoritativa y constituyente del Registro de propiedad.
- V. La inscripción de la posesión en el registro, en otras experiencias coloniales se pudo plantear como correctivo para un sistema *Torrens* de inscripción obligatoria. Sin embargo, en Guinea, obedeció a las muy peculiares circunstancias de facilitar la inscripción de una oficialmente no buscada pequeña propiedad indígena. El fomento de esta pequeña propiedad individual a partir del primer tercio de siglo se comprendió como alternativa

- colonizadora al constante problema de surtir de braceros forzados las tierras de los finqueros guineanos.
- V. En la Posguerra civil, se desplegó un discurso oficial y doctrinal que negó la filiación australiana del Registro colonial. Este discurso contrasta con el reconocimiento del acta *Torrens* en el reglamento de 1948. Sin embargo, podemos incardinarn el régimen de propiedad colonial guineano a partir de entonces más por las virtudes que el sistema australiano tenía para procurar el efecto “cortina” de generación de una nueva propiedad a partir de su atribución primera al Estado, con desconocimiento de situaciones previas, que por las facilidades para su movilización.

FUENTES DE ARCHIVO

Archivo General de la Administración [AGA], Guinea, legajos: 6420, 6421, 7055, 7073, 8136, 8138.

Archivo Histórico Nacional [AHN], Ultramar, legajos: 5311, 5312.

BIBLIOGRAFÍA

- AGULLÓ. B. (1903). La Ley *Torrens* o *Real Property Act* de 1861. *Gaceta de Registradores y Notarios*, t. 70, 278-286, 307-315, 371-377, 468-470, 539-542, 728-732, 762-764, 787-799, 801-808; t. 71, 49-53.
- ÁLVAREZ CHILLIDA, G. (2015). Los gobernadores de Fernando Poo (1858-1930). En: Luis, J.P. (ed.). *L'État dans les colonies. Les administrateurs de l'Empire espagnol au XIX siècle*. Madrid: Casa de Velázquez, 157-166.
- ALTAVÁS, E. (1921). *El Registro de la Propiedad en las Islas Filipinas*, Manila: The Lawyers Cooperative Publishing Company.
- AMORÓS GOSÁLBEZ, M. (1967). *Pervivencias del sistema hipotecario español en Puerto Rico, Cuba y Filipinas [Conferencia de 26 de abril de 1961 en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos]*. Madrid: Colegio de Registradores de España.
- ARRIETA SEVILLA, L.J. (2010). *El Torrens title y el Registro de la Propiedad español*. Madrid: CORPME.
- BALLANO, F. (2014). *Aquel negrito del África tropical. El colonialismo español en Guinea (1778-1968)*. Madrid: SIAL.
- BARRERA LUYANDO, A. (1907). *Lo que son y lo que deben ser las posesiones españolas del Golfo de Guinea*. Madrid: Eduardo Arias.
- BENAVIDES MORO, N. (1926). *La colonización y el acta Torrens en el Norte de África*. Valladolid: Colegio Santiago.
- BESSION, E. (1891). *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire; étude historique et critique sur la pubblicite des transmisions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*. Paris: Delamotte.

- CAMPOS SERRANO, A. (2004-2005). Colonia, Derecho y Territorio en el Golfo de Guinea: Tensiones del colonialismo español en el siglo XX. *Quaderni Fiorentini*, núm. 33/34, 865-898.
- CAÑABATE PÉREZ, J. (2021). El régimen de la propiedad en el Protectorado español de Marruecos: Colonización jurídica y marginación de las formas tradicionales. *Ius Fugit*, núm. 24, 267-299.
- CARRASCO, A.M. (2022). *Guinea Ecuatorial. Historia de la colonización española*. Madrid: Almuzara.
- DE CASTRO, M. L. / DE LA CALLE M.^a L. (2007). *La colonización española en Guinea ecuatorial*, Barcelona: Ceiba.
- DE CASTRO ANTOLÍN, M.L. (2021). *Guinea ecuatorial: Colonización y conflicto (1778-1931)*. Madrid: SIAL.
- CLAVERO, B. (2006). Bioko, 1837-1876. Constitucionalismo de Europa en África, Derecho Consuetudinario Internacional del Trabajo mediante. *Quaderni Fiorentini*, núm. 35, 429-546.
- CORDERO TORRES, J.M. (1941). *Tratado elemental de Derecho colonial español*. Madrid: Editora Nacional.
- COSTA, J. (1883). Crédito agrícola. Registro de la propiedad por el sistema de Australia. *Boletín de la Institución Libre de Enseñanza*, núm. 148 (15 abr), 103-106.
- COSTA, J. (1890). *Reorganización del notariado, del registro de la propiedad y de la administración de justicia*. Madrid: Revista de Legislación.
- DAS, S.K. (1963). *The Torrens System in Malaya*, Singapore: Malayan Law Journal.
- DATUK, T.S./IBRAHIM-a./SIHOMBING, J. (eds.) (1989). *The Centenary of the Torrens System in Malaysia*. Singapore: Malayan Law Journal.
- DOUBAI, B., (2024). Nuevas perspectivas en la historia registral: el experimento filipino de Registro de la propiedad (1880-1898). En: *Actas del IV Congreso de la Sociedad Española de Historia del Derecho, Córdoba 13-14 de junio de 2024*.
- ESPOSITO, A. (2003). A Comparison of the Australian (“Torrens”) System of Land Registration of 1858 and the Law of Hamburg in the 1850s. *Australian Journal of Legal History*, núm. vol. 7, 193-229.
- ESPOSITO, A. (2005). *Die Entstehung des australischen Grundstücksregisterrechts (Torrenssystem) Eine Rezeption Hamburger Partikularrechts?*, Berlin: Tenea.
- FIOCCHI MALASPINA, E. (2018). Techniques of empire by land law: the case of the Italian colonies (nineteenth and twentieth centuries). *Comparative Legal History*, núm 6:2, 233-251.
- FIOCCHI MALASPINA, E., (2023), “*Dans cette diversité, des principes d’unité*”: intrecci transnazionali nei sistemi di pubblicità immobiliare tra Otto e Novecento, Roma: Historia et ius.
- FRANQUEIRA, R.V. (1940-1942), La propiedad inmueble en Marruecos como base posible del crédito territorial, *RCDI*, núms. 150, 153, 162 y 169; 643-648; 91-96; 671-681; 395-405.
- GALLARDO MARTÍNEZ, A. (1893). *La movilización de la propiedad. El acta de Torrens*. Barcelona: Berdós y Feliú.

- GIDE, C. (1886). Étude sur l'Act Torrens. *Bulletin de la Société de législation comparée*, núm. 15, 288-330.
- GÓMEZ DE LA SERNA, J. (1906). Prólogo. *Anuario de la Dirección General de Registros y Notariado*, núm. 2, V-XVI.
- GONZÁLEZ PRATS, G. (1892). Examen histórico, analítico y crítico del registro de la propiedad inmueble por el sistema del “Acta Torrens o australiano” y su ventajosa aplicación en las colonias, *Revista de los Tribunales*, t. 25, 139-175
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1924), *Estudios de Derecho Hipotecario*, Madrid: Imp. Estanislao Maestre.
- HOGG, J.E. (1920). *Registration of Title Thorough the Empire*, Toronto: Sweet & Maxwell Limited.
- [Institut colonial international] (1899) *Le Régime foncier aux Colonies. Documents officiels précédés de notices historiques*, t. III, Tunisie, Érythrée, Philippines, Bruselas: ICI.
- KEENAN, S. (2017). Smoke, Curtains and Mirrors. The production of race through time and title registration. *Law Critique*, núm. 28, 87-108.
- KEENAN, S. (2019). From historical chains to derivative futures: Title registries as time machines. *Social & cultural Geography*, vol. 20, núm. 3, 283–303.
- LORENTE, M. (1997), La suerte de la Recopilación de 1680 en la España del siglo XIX. En: *XI Congreso del Instituto Internacional de Historia del Derecho Indiano: Buenos Aires, 4 al 9 de septiembre de 1995. Actas y estudios*, Buenos Aires: IIHD, Vol. 1, 431-480.
- MAREMONTI, L. (2017). Discipline e giudici speciali per la terra: L'applicazione dell'act *Torrens* e la creazione del tribunale misto de Tunisia. En: Fernández Rodriguez, M./ Prado Rubio.E./Martínez Peñas.L. (coords.), *Especialidad y excepcionalidad como recursos jurídicos*, Valladolid: Asociación Veritas, 199-266.
- MARINA ENCABO, J.F. (1933). La inscripción de inmuebles en los registros de la zona de nuestro protectorado de Marruecos. *RCDI*, núm. 108, 906-912.
- MARINA ENCABO, J.F. (1935). El sistema hipotecario peninsular en el Marruecos español. Su eficacia para la movilización inmobiliaria en aquella zona. *RCDI*, núm. 127, 527-539.
- MARINA ENCABO, J.F. (1943). La propiedad inmueble como medio eficaz de colonización en la zona española de Marruecos. *RCDI*, núms. 145 y 182; 459-462, 681-686.
- MARTÍN-GAMERO ISLA, J. (1948). Régimen de la propiedad territorial en Guinea. *RCDI*, núm., 242, 438-454.
- MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2020), *Posesión, dominio y Registro. Constitución de la propiedad contemporánea en España (1861-1944)*. Madrid: Dykinson.
- MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2024), Catastro jurídico y Registro de la propiedad. La invención burocrática de la necesidad de coordinación (1883-1961). *Anuario de Historia del Derecho Español*, núm. 104, 601-665.
- MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2025), Torrens a la española. Constitución de propiedad colonial por el Registro en África (1894-1949). En: *Centro y periferias en la Historia del Derecho: territorios, pueblos, tiempos, ideas*. Madrid: Dykinson, en prensa.

- MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, J. (1970). *Estudio de la legislación hipotecaria de Guinea. Su único procedimiento inmatriculador*. Madrid: Editora Nacional.
- MINISTERIO DE ESTADO, (1904), *Memoria que presenta a las Cortes el Ministro de Estado respecto a la situación política y económica de las posesiones españolas del África occidental*. Madrid: Imp. Sucesora de M. Minuesa.
- MINISTERIO DE ESTADO. (1912). *Memoria que presenta a las Cortes el ministro de Estado respecto a la situación política y económica del África occidental en el año de 1912*. Madrid: Ministerio de Estado.
- MINISTERIO DE ESTADO. (1914). *Memoria que presenta a las Cortes el ministro de Estado respecto a la situación política y económica del África occidental en el año de 1914*. Madrid: Imp. Juan Pérez Torres.
- MINISTERIO DE ESTADO. (1915). *Memoria que presenta a las Cortes el ministro de Estado respecto a la situación política y económica del África occidental en el año de 1915*. Madrid: Imp Juan Pérez Torres,
- MINISTERIO DE ESTADO. (1919). *Memoria referente a la situación política y económica de las posesiones españolas del África Occidental en los años 1916-1918*. Madrid: Vicente Rico.
- MIRANDA JUNCO, A. (1945). *Leyes Coloniales*. Madrid: Dirección General de Plazas y Provincias Africanas.
- MOLINA ARRABAL, J. (1933). Derecho Inmobiliario de la Guinea Española, Carta abierta. *RCDI*, núm. 105, 666-670.
- MOLINA ARRABAL, J. (1946). Propiedad territorial en Guinea (=Conferencia leída por su autor en el Ateneo Barcelonés, el día 9 de febrero de 1945). En: *Labor de España en África*. Barcelona: Alta Comisaría de España en Marruecos, 281-307.
- MONASTERIO Y GALLI, A. (1893). *Real Property Act de 1861 para Australia del Sur (Acta Torrens) su crítica y plan de una reforma inmobiliaria*, Barcelona: Jaime Jepús y Roviralta.
- MUÑOZ Y NÚÑEZ DE PRADO, J. (1929). *La propiedad en la Guinea española*. Madrid: Ciudad Lineal.
- NOGUEROLES, N. (2011). Estudio introductorio: el establecimiento del sistema *Torrens* en Australia y sus orígenes. En: *Torrens, R., Un ensayo sobre la transmisión de inmuebles por medio del Registro*. Madrid: Aranzadi/Thomson Reuters, C. Martínez/N. Nogueroles (trad), 17-97.
- NOGUEROLES, N. (2023). El fracaso del sistema *Torrens* en Estados Unidos. *RCDI* núm. 799, 2601-2639.
- NOSSEK, V., (2019), *Das Konzept "Grundbuch" – Der Streit um das Grundregister in Deutschland, Frankreich und England zwischen 1652 und 1900*, Tubinga: Mohr Siebeck.
- PATTON, R.G. (1949), El Sistema *Torrens*, Segunda parte. Su desarrollo en los países de América latina. *Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México*, núm. 6, 47-57.
- PETIT, C., (1996), *Detrimentum rei publicae*. Constitución de España en Guinea. En: Portillo, J.M./Iñurritegui, J.M. (eds.). *Constitución en España: orígenes y destinos*. Madrid: CEPC.

- ROGERS, E. (2006). The Impact of the Australian *Torrens* System on the Land Transfer Debate in the United Kingdom 1858-1914. *Australia and New Zealand Law and History E-journal*, núm 4, 125-132.
- RUIZ VALDEPEÑAS, J.C./GUERRA VELASCO, H. (2017). Civilizando la selva: capital, espacio y negocio forestal en la antigua Guinea continental española, 1926-1936. *Historia agraria*, núm. 72, 135-166.
- RUOFF, T. (1957). *An Englishman looks at the Torrens System*, Sydney: Law Book Co of Australasia.
- SÁ, A.L. (2018). The concept of 'Land' in Bioko: 'Land as Property' and 'Land as Country'. En: Fleisch, A./Rhiannon, S. (eds.), *Doing conceptual history in Africa*, Nueva York: Berghahn books, 138-161.
- SAAVEDRA MAGDALENA, D. (1907). *Memoria presentada al Excmo. Sr. Ministro de Estado por el comisario regio en las posesiones españolas del África occidental*. Madrid: Vicente Rico.
- SANZ CASAS, G. (1983), *Política colonial y organización del trabajo en la isla de Fernando Poo (1880-1930)*, Barcelona: Universidad de Barcelona (Tesis).
- SHICK B.C./PLOTKIN, I.H. (1978). *Torrens in the United States*, Massachusetts/Toronto: Lexington Books.
- SCHMOECKEL (ed.), (2018), *Übertragung von Immobilienrechten im internationalen Vergleich*. Baden Baden: Nomos.
- SERRANO UBIERNA, J.L. (1926). *Visita de inspección al Registro de la Propiedad de Santa Isabel*. Madrid: [s.l.]: [s.n]
- SERRANO UBIERNA, J.L. (1933-1934). Derecho Inmobiliario de la Guinea Española, *RCDI*, núms. 99, 100, 104, 115, 174-191, 263-270, 596-610, 839-845, 534-542.
- SCOTT, J. C. (1998). *Seeing Like a State. How Certain Schemes to Improve the Human Condition Have Failed*, New Haven: Yale University Press.
- SUNDIATA, I.K., (1996), *From Slaving to Neoslavery: The Bight of Biafra and Fernando Po in the Era of Abolition (1827-1930)*, Madison: University of Wisconsin.
- TAYLOR, G. (2005) *A Great and Glorious Reformation. Six Early South Australian Legal Innovations*, Kent Town: Wakefield Press.
- TAYLOR, G. (2008). "Is the *Torrens* System German?". *The Journal of Legal History*. núm 29, 2, 253-285.
- VV.AA. (2009) "150th Anniversary of *Torrens* Title". En *Adelaide Law Review*. núm. 30, 2, 195-328.

NOTAS

¹ Este trabajo se planteó como objetivo del proyecto PID2023-147905NB-I00 y es resultado de la actividad del Centro de Investigación de Derecho Registral de la UAM (CIDRE/UAM), del que el autor es su actual director.

² El predicamento del acta *Torrens* en España debe mucho a la recepción del estudio de GIDE, C. (1886). *Étude sur l'Act Torrens. Bulletin de la Société de legislation comprarée*, núm. 15, 288-330. Sin embargo, la formulación del acta *Torrens* como modelo de publicidad inmobiliaria respecto de los otros dos modelos francés y germánico que formaban parte del protocomparatismo hipotecario europeo es algo que tiene que ver con lo que se ha denominado felizmente como el “efecto Besson”, esto es, que, como tal modelo, tercero en discordia, fuera considerado en una obra de gran impacto en el comparatismo registral del continente, BES-SON, E. (1891). *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire; étude historique et critique sur la pubblicite des transmisions immobilières en France et à l'étranger, depuis les origines jusqu'à nos jours*. Paris: Delamotte. En este libro se elevaba este método a verdadera panacea en un momento de finales de siglo en el que puede apreciarse una generalizada preocupación por la reforma de los sistemas de publicidad inmobiliaria. En general, sobre las reformas de los sistemas de publicidad inmobiliaria en la Europa de este tiempo, sirve ahora introductoriamente, NOSSEK, V., (2019), *Das Konzept "Grundbuch" – Der Streit um das Grundregister in Deutschland, Frankreich und England zwischen 1652 und 1900*, Tübingen, Mohr Siebeck. Para un panorama reciente de la historia y presente de algunos sistemas de publicidad en Europa, véase también algunas aportaciones contenidas en SCHMOECKEL (ed.), (2018), *Übertragung von Immobilienrechten im internationalen Vergleich*. Baden Baden: Nomos. Se acuña la expresión “efecto Besson” en obra que se ocupa de unas experiencias de publicidad inmobiliaria destinadas a construir espacio organizado sobre nueva propiedad para ámbitos coloniales, FIOCCHI MALASPINA, E. (2023), “*Dans cette diversité, des principes d'unité*”: *intrecci transnazionali nei sistemi di pubblicità immobiliare tra Otto e Novecento*, Roma: Historia et ius, p. 36. Este trabajo, que se presenta con la estructura de una tragedia griega, es en realidad un magistral tríptico que, en una de sus partes, se ocupa de la acuñación de los modelos de Registro y su presencia en la Europa finisecular; en otra de la proyección, modulación y ensayo de soluciones y modelos en tres experiencias africanas (Eritrea, Congo Independiente y Togo) protagonizadas por potencias en cierta medida “advenedizas” en la carrera colonial; y en otra tercera de los intentos por parte de un comparatismo europeo finisecular de sistematizar con pretensiones de científicidad, y propósitos de dominio, los complicados resultados de los entrelazamientos/ enredos (*intrecci, entanglements*) surgidos de esas otras dos partes.

³ Sobre el sistema *Torrens* además del texto legal es especialmente interesante la revisión que el propio artífice realizó de su método décadas más tarde, TORRENS, R., (1882), *An Essay of Transfer of Land by Registration*, Londres-París-Nueva York-Melbourne: Casell & Company Limited, que utilizó, sin embargo, en traducción española, ID, (2011), *Un ensayo sobre la transmisión de inmuebles por medio del Registro*, Madrid, Aranzadi/Thomson Reuters, C. Martínez/N. Nogueroles (trad), precedida por un muy recomendable estudio de NOGUEROLES, N. Estudio introductorio: el establecimiento del sistema *Torrens* en Australia y sus orígenes. 17-97. Con ocasión de la efeméride sobre su aparición véase, por todos, RUOFF, T. (1957), *An Englishman looks at the Torrens System*, Sydney: Law Book Co of Australasia. En este nada reverencial estudio sobre las luces y sombras del acta australiana el autor recurre a la utilización de las metáforas que quintaesencian los efectos (y virtudes) de este sistema de registración: espejo, cortina e indemnidad, y que siguen utilizándose hoy en día, p.e. KEENAN, S. (2017).

Smoke, Curtains and Mirrors. The production of race through time and title registration. *Law Critique*, núm. 28, 87-108. Adviértase, sin embargo, que los efectos que querían significarse con esas metáforas, lejos de considerarse como virtudes de un sencillo y abstracto método de registración, operan, en un contexto postcolonial, como artificios de una estrategia de dominación por la metrópoli. Ahora bien, la cuestión sobre si en la actualidad este sistema ha fracasado, no tiene tanto que ver con la desaparición del contexto colonial que le daba alas, como con la resistencia, sobre todo en un ámbito anglosajón, pero no sólo allí, de quienes veían con la introducción —o conservación del sistema— peligrar su posición —y emolumentos— basada en una compleja intermediación en tradicionales procedimientos de registración. Sobre esto último, véase el reciente estudio de NOGUEROLES, N. (2023). El fracaso del sistema *Torrens* en Estados Unidos. *RCDI*, núm. 799, 2601-2639.

⁴ Aunque siempre hay quien preliminarmente repara en esta distinción, ARRIETA SE-VILLA, L.J. (2010), *El Torrens title y el Registro de la Propiedad español*, Madrid: CORPME.

⁵ Hasta el punto de que en las últimas décadas se ha reabierto la polémica sobre la verdadera paternidad del sistema y su origen germánico. Porque, aunque el mismo Torrens reconociera la colaboración del jurista Ulrich Hübbecke en su diseño, y aun cuando la metrópoli reconociera oficialmente los servicios de este ciudadano, sin embargo, desde el establecimiento del acta, Torrens se había arrogado en exclusiva la autoría, marginando la participación de este doctor en derecho por la Universidad de Kiel, que en 1857 ya había propuesto para Australia la adopción del sistema seguido en Hamburgo. La polémica ha sido reabierta principalmente por los trabajos de ESPOSITO, A., (2003), *A Comparison of the Australian (“Torrens”) System of Land Registration of 1858 and the Law of Hamburg in the 1850s*. *Australian Journal of Legal History* Vol. 7, 193-229 o ID., (2005), *Die Entstehung des australischen Grundstücksrechts (Torrenssystem), Eine Rezeption Hamburger Partikularrechts?*, Berlín, Tenea, quien recoge y amplifica las voces que reivindicaban la influencia del autor prusiano. Esta tesis ha sido contestada fundamentalmente en las aportaciones de TAYLOR, G., *A Great and Glorious Reformation. Six Early South Australian Legal Innovations*, Wakefield Press, Kent Town, 2005; Id. (2008), *Is the Torrens System German?*, *The Journal of Legal History*, núm. 29, 2, 253-285; o las recogidas en las actas del Congreso organizado con motivo de una efeméride, pero fundamentalmente para reivindicar la originalidad australiana del sistema, VV.AA., (2009). “150th Anniversary of Torrens Title”. *Adelaide Law Review*, 30, 2, 195-328. Para un estado de la cuestión, con más detalle de los argumentos sostenidos por unos y otros y referencia de otros autores que han participado en ese debate, (NOGUEROLES, 2011, 47-55). Hubo quien, analizando sus mecanismos, señalaba otros antecedentes europeos, como hacía (BESSON, 1891, 62-64, 338) quien afirmaba que en Bretaña se había practicado históricamente un sistema similar al *Torrens*.

⁶ En este sentido, aunque el sistema *Torrens* originalmente no incluyera el rasgo de la inscripción obligatoria, este fue elemento natural del que se dotó en su propagación colonial. Precisamente, para evitar algunos efectos indeseados de esta imposición, el propio Besson proponía el “correctivo” de acompañar la inscripción forzosa del reconocimiento registral de la posesión, tal como observaba que se hacía en España o en Inglaterra, (BESSON, 1891, 358, 430-431).

⁷ Pues, como recuerda (NOGUEROLES, 2011, 14) el sistema vivió en el tiempo que aquí interesa una expansión internacional sin precedentes que alcanzó no sólo a otros territorios del Imperio británico o del mundo anglosajón, sino también fue adoptado (o barajado como) sistema de publicidad inmobiliaria en otros (no solo coloniales) de tradición latina. Por lo que se refiere a la órbita anglosajona, en 1920 podía afirmarse que este sistema había dejado sentir

su influencia en treinta y un territorios clasificados en cuatro grupos (Australasia, Reino Unido, Canadá y las Colonias), HOGG, J.E. (1920). *Registration of Title Thorough the Empire*, Toronto: Sweet & Maxwell Limited. Para Canadá véase ahora TAYLOR, G. (2008). *The law of the land: The advent of the Torrens system in Canada*. Toronto: University of Toronto Press. Sobre la introducción del sistema *Torrens* en otras colonias británicas, véase, p.e., DAS, S.K. (1963). *The Torrens System in Malaya*, Singapore: Malayan Law Journal; DATUK, T.S./IBRAHIM-a./SIHOMBING. J. (eds.) (1989). *The Centenary of the Torrens System in Malaysia*. Singapore: Malayan Law Journal. Respecto de la recepción del sistema en Reino Unido y su valoración como opción en el contexto de la reforma de su sistema de publicidad inmobiliaria, véase ROGERS, E. (2006). *The Impact of the Australian Torrens System on the Land Transfer Debate in the United Kingdom 1858-1914. Australia and New Zealand Law and History E-journal*, núm 4, 125-132. Sobre la presencia del sistema en algunos de los Estados Unidos, SHICK B.C./PLOTKIN, I.H. (1978). *Torrens in the United States*, Massachusetts/Toronto: Lexington Books. Especialmente significativos son los casos en los que el sistema *Torrens* se barajó para su implantación en colonias pertenecientes a metrópolis que, sin embargo, habían adoptado sistemas de publicidad inmobiliaria basadas en el principio de transcripción. Aquí, basta recordar el caso de Argelia, que preocupó monográficamente al mismo Besson, y al gran divulgador del sistema en Francia, Guyot. Los buenos resultados (para la metrópoli francesa) de la introducción del sistema *Torrens* en Argelia o Túnez, sobre lo que véase ahora MAREMONTI, L. (2017). *Discipline e giudici speciali per la terra: L'applicazione dell'act Torrens e la creazione del tribunale misto de Tunisia*. En: Fernández Rodríguez, M./Prado Rubio.E./Martínez Peñas. L (coords.), *Especialidad y excepcionalidad como recursos jurídicos*, Valladolid: Asociación Veritas, pp. 199-266, tenían que ver con deducir de la opción por el registro *Torrens* una automática prorrogación de fúero sobre los inmuebles desde la jurisdicción tradicional coránica a los tribunales franceses. Aun sin estos efectos, el predicamento del sistema *Torrens* en el norte de África llevó a su emulación con algunas adaptaciones en otras colonias cuyas metrópolis seguían el sistema de transcripción, como son los casos de la Eritrea italiana o del del Estado independiente del Congo, luego Congo Belga, sobre lo que véase, (FIOCCHI, E., 2023) 148-170.

⁸ COSTA, J., (1890-1893), *Reorganización del notariado, del Registro de la propiedad y de la administración de justicia*, Madrid, Imp. de la Revista de Legislación.

⁹ COSTA, J. (1883). Crédito agrícola. Registro de la propiedad por el sistema de Australia. *Boletín de la Institución Libre de Enseñanza*, núm. 148, 103-106. Suele también citarse la autoridad de Gumersindo de Azcárate como pionero de la difusión del acta *Torrens* en España, pero este autor no hacía mucho más que recoger el artículo de Costa en su magna obra, DE AZCARATE, G. (1883). *Ensayo sobre la Historia del Derecho de Propiedad y su estado actual en Europa*, Madrid: Imp. Revista de Legislación, t. III. 244-248.

¹⁰ Como la, por todos referida, iniciativa parlamentaria, que no tuvo recorrido alguno, del Conde de San Bernardo, en *Diario de Sesiones* (=DS) de las Cortes, s. 5 de febrero de 1890.

¹¹ GALLARDO MARTÍNEZ, A. (1893) *La movilización de la propiedad. El acta de Torrens*, Barcelona: Berdós y Feliú. En el mismo sentido de reducir prácticamente las virtudes del acta *Torrens* a las relacionadas con las facilidades para una ágil, aunque no tan barata, contratación de la propiedad, véase el juicio crítico con el que terminaba el traductor español de la ley, AGULLÓ, B. (1892). *La Ley Torrens*. Tortosa: Imp. Suc. de Bernis, que utilizó, sin embargo, en la edición por entregas que hizo la *Gaceta de Registradores y Notarios*. (1903), tt. 70-71. En el mismo sentido, y pesar de su título, la tesis de GONZÁLEZ PRATS, G. (1892). Examen histórico, analítico y crítico del registro de la propiedad inmueble por el sistema del “Acta *Torrens* o australiano y su ventajosa aplicación en las colonias. *Revista de los Tribunales*,

t. 25, 139-175, propugnaba implantar el *Torrens* en la Península porque con ello se respondería a la petición “a voz en grito de un sistema que haga *las transmisiones casi gratuitas, casi instantáneas, con garantía infalible y absoluta y a prueba de litigios*”, 168, énfasis en el original.

¹² Joaquín Costa, miembro de Sociedad Geográfica Española, preocupado por la colonización española en África, y pionero en la difusión del sistema *Torrens* en España, no se pronunció, salvo error por mi parte, a favor de la introducción de este método en las posesiones españolas en Ultramar (salvo el caso filipino de lo que se tratará inmediatamente). Es más, a finales de la década de los ochenta y primeros noventa pudo llegar a considerarse en la metrópoli la adopción del sistema *Torrens* para el Ultramar hispano. Pero después de reunir antecedentes propios y extraños se desechó la idea. Así lo confesaría años más tarde uno de los artífices de la muy reconocida Ley Hipotecaria de Ultramar de 1893, responsable de un proyecto para su traslado a la Península y director de Registros y Notariado, GÓMEZ DE LA SERNA, J. (1906). Prólogo. *Anuario de la Dirección General de Registros y Notariado*, núm. 2, p. X: “cuando el ilustre Sr. [Manuel] Becerra [ministro de Ultramar entre 1888 y 1894] me encomendó el estudio del *Acta* famosa para su planteamiento en Ultramar, pedimos á Londres las leyes, reglamentos, circulares y modelos del sistema, a fin de proceder a su estudio directo; redacté entonces un extenso y meditado informe desfavorable del mismo, que, pasado al Consejo de Filipinas, que presidia [entre 1891 y 1894] el cultísimo Sr. [Antonio María] Fabié, sirvió para que, tanto el Consejo como el Sr. Becerra, rechazaran en absoluto el sistema”. A pesar de mis pesquisas, no he podido localizar en la sección de Ultramar del AHN tan interesante informe. En España hay, como digo, que esperar a los primeros años noventa para encontrar autores que propusieran expresamente la adopción del sistema *Torrens* en la periferia colonial española, pero entiendo que estas iniciativas tenían que ver más con un particular “efecto Besson hispano” del que damos cuenta en texto y en las siguientes notas, amplificado por la obra de Costa.

¹³ (BESSON, 1891, 376-379) con resumen minucioso del decreto de legitimación de ocupación de bienes realengos en Filipinas de 31 de agosto de 1888 y después de hacerse eco de la proposición de ley del Conde de San Bernardo para la Península, 375-376.

¹⁴ Sobre la historia y efectos hasta la actualidad de esta especie de *Torrens* filipino no diré mucho más en este trabajo pues es el objeto de una tesis doctoral en elaboración, con primeros resultados en DOUBAI, B., (2024) Nuevas perspectivas en la historia registral: El primer experimento filipino de Registro de la propiedad (1880-1898). *IV Congreso de la Sociedad Española de Historia del Derecho*, Córdoba 13-14 de junio de 2024. Agradezco a la autora la consulta de este manuscrito.

¹⁵ Esta diferencia se hacía expresa en la exposición de motivos del RD de 10 de mayo de 1889 que aprobaba la Ley Hipotecaria y del Registro de la propiedad para las Islas Filipinas: “De todos los dominios españoles del lado de allá de los mares, ninguna región ha sido tan atrasada como las islas Filipinas en lo relativo al régimen hipotecario, tan importante en el Derecho civil. Ni siquiera tuvo en ellas aplicación la Real Cédula de 1802, por la cual, y conforme a cuyas instrucciones se establecieron oficios de hipotecas en Cuba, Puerto Rico y las colonias de América del Sur. Solo en Manila, y por auto de la Real Chancillería de 1804, se creó un oficio de hipotecas a cargo del Escribano mayor, Secretario de aquel Ayuntamiento, sin determinar siquiera la demarcación de este oficio, que es llevado sin formalidad: y aunque el mismo auto confiaba en las provincias el cargo de Escribanos receptores de hipotecas a los Alcaldes mayores con dos acompañados, ni se han organizado los oficios, ni se llevan registros, ni existe más que en el nombre y en las disposiciones de aquel auto, nada que se parezca a registro hipotecario”.

¹⁶ La retroalimentación terminaba saltando al legislador nacional, cuando el Gobierno, en la defensa ante el Senado en 1893 del proyecto de ley de reforma de la hipotecaria de Ultramar para Cuba, Puerto Rico y Filipinas, ya asumía que el propósito de las disposiciones sobre realengos filipinos había sido el de hacer un ensayo español de acta *Torrens*. Fue Maura, quien asumió esta caracterización en pasaje que resulta interesante porque también empieza a desvelar que incluso allí donde la adopción de un sistema *Torrens* podía ser más factible, no se estaba dispuesto a arrostrar mayores compromisos presupuestarios: “para Filipinas hubo antes de ahora conatos de ensayar el sistema de Registros conocido por *Acta Torrens*, pero la perturbación de un cambio radical de sistema a los cuatro años de implantar el vigente [el de la ley de 1889], y cuando los datos estadísticos de los últimos trimestres denotan que va penetrando en las costumbres y generalizándose, juntamente con el examen de aquél sistema con relación a las circunstancias de la propiedad en Filipinas, han apartado al Gobierno de aquel intento, que no se podría además acometer sin considerable reforma de la legislación civil y sin empeñar el Tesoro público en responsabilidades temerosas e indefinidas”. *DS, Senado*, s. 29 de mayo de 1893, apéndice al núm. 39, 2.

¹⁷ En este sentido, puede explicarse que el Instituto Colonial Internacional fundado en 1894 incluyera la traducción del Decreto de 3 de febrero de 1894 sobre enajenación de tierras de realengo en la colección de documentos *Le Régime foncier aux Colonies*, v. III (1899), 455-491. La pérdida del Archipiélago para España no era óbice para que esa traducción cerrase el volumen dedicado también a Túnez y Eritrea: “*Malgré les événements politiques qui ont si profondément modifié la situation aux Iles Philippines dans le courant de l'anée 1899, on a cru devoir publier la dernière loi sur l'alienation des terres domaniales vacantes dont la traduction était déjà faite et qui présente de l'intérêt tant en ce qui concerne le régime foncier en vigueur dans cet archipel qu'au point de vue historique*”, 455. Sobre el papel de este Instituto en la valoración de las experiencias de publicidad inmobiliaria en las colonias y específicamente sobre el juego que en las mismas podía o debía desarrollar el Acta *Torrens*, véase ahora (FIOC-CHI 2023, 234-275), que anticipaba en, FIOCCHI MALASPINA, “Universalising colonial law principles on land law and land registration: the role of the Institut Colonial International (1894)”, *History of European Ideas*, 49:2, 395-410, DOI: 10.1080/01916599.2022.2073680. La idea de que en Filipinas España había ensayado en algún momento un Acta *Torrens* podría tomar nueva fuerza cuando en 1902, ya bajo la Administración norteamericana, se implantó el sistema australiano en aquellas Islas, hasta el punto de que ese supuesto precedente y las especiales circunstancias del Archipiélago podrían explicar, para algunos, la excepcional fructificación de este sistema de raigambre anglosajona en unos territorios conformados por tradición jurídica latina. Aunque no se puede seguir en esta ocasión este hilo, por razón de lo que se ha apuntado *supra*, n. 14, no faltan referencias, ALTAVÁS, E. (1921). *El Registro de la Propiedad en las Islas Filipinas*, Manila: The Lawyers Cooperative Publishing Company; PATTON, R. (1949). *El Sistema Torrens. Primera parte. Su desarrollo en la Gran Bretaña, Estados Unidos, Islas de Hawái e Islas Filipinas*. *Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México*, núm. 4, pp. 9-20. AMORÓS GOSÁLBEZ, M. (1967). Pervivencias del sistema hipotecario español en Puerto Rico, Cuba y Filipinas [Conferencia de 26 de abril de 1961 en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos], Colegio de Registradores de España, que citó por [Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España] (1991), *Leyes Hipotecarias de España. Fuentes y Evolución*, Madrid, Castalia t. VI, vol. 1, 93-130.

¹⁸ En la Península los más críticos negaban hasta tal punto ese principio constituyente que fundamentaba el acta *Torrens* que podían llegar a calificar el sistema australiano como dictatorial e incluso “socialista”. En estos términos, movido por confesados intereses corpora-

tivos, formulaba su crítica el notario MONASTERIO Y GALLI, A. (1893). *Real Property Act de 1861 para Australia del Sur (Acta Torrens) su crítica y plan de una reforma inmobiliaria*, Barcelona: Jaime Jepús y Roviralta, 62-66.

¹⁹ Vicente Romero Girón que, como ministro de Justicia, en 1883 había abogado por la necesidad de elaborar un deslinde general de las propiedades como presupuesto de un catastro jurídico, siete años más tarde como senador parecía resignado a la imposibilidad de una individualización de la propiedad a partir de su previa y completa determinación gráfica. Sin esta herramienta previa, cualquier experimento para la atribución individual de la propiedad resultaba impracticable o incluso peligrosa. Esto es, ante el humilde reconocimiento de no poder replicar en España la condición previa de un catastro exacto como Prusia, también habría que negarse a importar el ensayo de un *Acta Torrens* “de moda”, que debía quedar reservado “allí donde la civilización penetra con más o menos energía y actividad...y la propiedad es embrionaria” *cfr. DS, Senado*, s. 13 de marzo de 1890, 1899-1900.

²⁰ Para una historia de la colonización decimonónica de Guinea, DE CASTRO, M. L. / DE LA CALLE M.^a L. (2007), *La colonización española en Guinea ecuatorial*, Barcelona: Ceiba; BALLANO, F. (2014). *Aquel negrito del África tropical. El colonialismo español en Guinea (1778-1968)*, Madrid: SIAL; DE CASTRO ANTOLÍN, M.L. (2021). *Guinea ecuatorial: Colonización y conflicto (1778-1931)*. Madrid: SIAL; CARRASCO, A.M. (2022), *Guinea Ecuatorial. Historia de la colonización española*. Madrid: Almuzara.

²¹ PETIT, C., (1996), *Detrimentum rei publicae*. Constitución de España en Guinea. En: Portillo, J.M./Iñurritegui, J.M. (eds.). Constitución en España: orígenes y destinos. Madrid: CEPC; CAMPOS SERRANO, A. (2004-2005). Colonia, Derecho y Territorio en el Golfo de Guinea: Tensiones del colonialismo español en el siglo XX. *Quaderni Fiorentini*, núm 33/34, 865-898; CLAVERO, B. (2006). Bioko, 1837-1876. Constitucionalismo de Europa en África, Derecho Consuetudinario Internacional del Trabajo mediante. *Quaderni Fiorentini*, núm. 35, 429-546.

²² En este sentido, el estatuto orgánico del RD de 13 de diciembre de 1858 contenía en sus arts. 21-27 el régimen de concesión en propiedad de terrenos y reconocimiento de derechos previos. En estas reglas se atribuía al gobernador de la colonia, oído un consejo de autoridades, la concesión en propiedad que sería gratuita para empresas españolas (art. 21) y sometida a un canon redimible para las extranjeras (art. 22). En ambos casos se condicionaban estas concesiones a la construcción de almacenes, factorías o la puesta en cultivo, de manera que caducarían al cabo de dos años de no haberse edificado o reducido a ese cultivo (art. 27). La concesión tenía un incentivo fiscal de exención de contribuciones (art. 24). El gobernador era también quien expedía los títulos de propiedad de las nuevas concesiones, pero también de las que habían hecho gobernadores anteriores, que reconocía el mismo decreto (arts. 25-26). Posteriormente por RO de 20 de marzo de 1864 se aprobaron otras reglas para la concesión de terrenos, que el gobernador había propuesto en cartas de 6 de octubre de 1862 y 27 de junio de 1863, *apud* MIRANDA JUNCO, A. (1945), *Leyes coloniales: legislación de los Territorios españoles del Golfo de Guinea*, Madrid: Imprenta Sucesores de Rivadeneyra, 111. Aunque he consultado la normativa guineana por este repertorio, indicaré, sin embargo, en las siguientes citas la referencia al *Boletín oficial de los Territorios españoles del Golfo de Guinea [=BOC]* que hace este autor.

²³ Así se establecía después de la revolución Gloriosa, en un nuevo estatuto orgánico del RD de 12 de noviembre de 1868 (*Gaceta de Madrid [=GM]* de 13), en cuya exposición de motivos se reconocía la esterilidad de los sacrificios hechos hasta entonces. Además, respecto del régimen de concesión de tierras de 1858, ahora la distinción entre concesiones gratuitas y

onerosas no era de nacionalidad, sino de la extensión del terreno, con un solar de 50 ha para los nacionales y 10 ha para los extranjeros. Por encima de estas dimensiones unos y otros podrían acceder a nuevas concesiones de forma onerosa, mediante compraventa o censo redimible, aunque se establecían limitaciones de extensión, localización y aprovechamiento para las concesiones en islas distintas de Fernando Poo. Los indígenas, a quienes se había reconocido sus derechos de propiedad, también podrían adquirir concesiones a partir de 50 Has. Solo las compraventas abonadas de una vez o la redención al haber alcanzado el precio de 2 escudos por Ha, confería el dominio pleno y daba lugar a la expedición del título de propiedad. Pero además la distinción en el modo de adquisición tenía otra consecuencia de alcance: solo las gratuitas y las dadas en censo estaban sujetas a la condición de cultivo so pena de caducidad.

²⁴ Sintomático en este sentido y muy clarificador era el enésimo arreglo de la colonia realizado en 1872 por los RD de 26 de octubre (*GM* de 28) y 26 de noviembre (*GM* de 28). Suponen un nuevo reconocimiento del fracaso de una costosa política de colonización financiada por el Estado y una nueva vuelta de tuerca en la economía de empleados y la obtención de recursos. En lo que aquí interesa, por el primero se llegaba incluso a autorizar la venta de los edificios y granjas que el Estado tenía en la colonia y cuya conservación el gobernador no juzgase necesaria; y se corregía el decreto del Gobierno provisional en el sentido de extender el régimen de caducidad de dicha disposición también a las concesiones previas a 1868. Por su parte el decreto de noviembre generalizaba el carácter oneroso de las concesiones, sin perjuicio del reconocimiento de concesiones gratuitas previas, así como de los derechos, propiedad y necesidades de los indígenas de acuerdo con las Leyes de Indias. Las concesiones podían realizarse mediante venta o dación a censo. De nuevo, solo en el caso de la modalidad de concesión mediante venta el dueño recibiría título de propiedad definitivo contra el pago del precio de 1 peso por hectárea. Las limitaciones de extensión, localización y aprovechamiento alcanzaban ahora también a Fernando Poo; se aplicaba el producto de las ventas o censos como recursos locales de los Consejos de vecinos; y, aunque se mantenía la exención fiscal de cinco años, los dueños debían contribuir desde el primero al sostentamiento de las cargas vecinales.

²⁵ AGA, Guinea, 81/6945, exp. 29. *Sobre la conveniencia de establecer en la Colonia un Registro de la Propiedad*. La instrucción de este expediente, que terminó en marzo de 1893 con la negativa de la metrópoli a la creación de un Registro de la propiedad en Santa Isabel, corrió pareja a la de otros expedientes que nos muestran paradójicamente el teórico y estricto control que pretendía tener la metrópoli sobre la concesión de terrenos en la colonia, con independencia de su extensión. En este sentido, poco tiempo después de que el gobernador elevase la solicitud de la creación de un Registro de la propiedad, este mismo funcionario tuvo que informar al Ministerio sobre una solicitud de concesión de 5000 hectáreas, que dio pie a un expediente que concluyó con la orden de exigir plano (en realidad un croquis) y Memoria del sistema de cultivo propuesto a las solicitudes mayores de 50 hectáreas. RO, de 25 de abril de 1893 (*GM* de 23 de mayo), solo un mes después de denegar el establecimiento de Registro de la propiedad.

²⁶ El decreto de 1888 (*GM* de 26 de febrero), que anticipaba la formación de otra disposición para fijar las reglas de las “nuevas concesiones de terrenos”, “así como la revisión y confirmación o caducidad de las ya otorgadas” (art. 11), establecía en esta materia algunas bases relativas a la recaudación y gestión del producto de ventas de solares y terrenos de la colonia (art. 7.1), encomendadas a los Consejos vecinales instituidos en ese decreto orgánico, pero que habría de hacerse con respeto, en todo caso, (art. 7. 2) de “la propiedad, derechos y legítimas necesidades de los indígenas en los términos prevenidos en la Ley 36, tit. 18, lib. 2, en la 5, tit. 12, lib. 4 y en otras del Código de Indias, teniendo además en cuenta que las concesiones otorgadas por los consejos de vecinos ya sean de carácter temporal o perpetuo, a nombre de

Su Majestad el Rey Don Alfonso XIII, no podrán exceder de 50 hectáreas, ni se extenderá por ahora aquella facultad a otra isla del golfo de Guinea que a la de Fernando Poo”.

²⁷ La historiografía jurídica no ha reparado ni en el contenido de esta disposición, ni en las circunstancias de su aprobación por la metrópoli, pero son extremos que no pueden pasarse aquí por alto. Pues, en efecto, conviene advertir que la aprobación en septiembre de 1891 del reglamento propuesto por el gobernador de la colonia en 5 de febrero anterior no se vinculó tanto con el decreto orgánico de 1888 sino con el presupuesto para la colonia de 1892. Efectivamente, fue el RD de 9 de septiembre de 1891 (*GM*, de 17) aprobando el presupuesto de las posesiones españolas en el golfo de Guinea para 1891-1892, el que en su artículo 3.^º también aprobó con algunas variaciones ese reglamento del gobernador “para la concesión de terrenos, cambios de dominio y tributación de ellos” y otro proyecto del mismo gobernador de 5 de enero de “impuesto sobre los contratos de krumanes y demás trabajadores”. No solo se trata de sistemática. El contenido de la disposición nos confirma que primaba este interés fiscal, conducente a compensar los crecidos gastos que generaba la colonia ecuatorial, con ingresos generados por las contribuciones de los concesionarios (art. 3), y los devengados por las trasmisiones del dominio de estas concesiones (art. 5). Esta finalidad recaudatoria se trataba de conciliar con la colonizadora, lo que se traducía en el establecimiento de la exención fiscal de contribuciones durante los tres primeros años de concesión y de la obligación de limpiar los caminos próximos a las fincas (art. 2).

²⁸ Gracias a la pormenorizada inspección que se hizo del Registro en 1926 (*vid. infra*, n. 69) conocemos en qué consistían estos, siendo benevolentes, pocos, rudimentarios y, en ocasiones, desencuadrados “libros de catastro”: “.../...se examina cuatro cuadernos que forman parte del antiguo catastro rural.=/.../El tomo primero se compone de unas cuantas hojas de diversas clases de papel, encuadradas, pero sin sellar y sin diligencia alguna de apertura ni de cierre. =En la portada hay un sello casi borrado por el tiempo con la siguiente nota: “En 1878 todas las concesiones de terrenos que aparecen en este libro catastral se trasladaron al libro primero del catastro rural,...”=De estas hojas solamente hay 19 foliadas, y en cada una de ellas una sola finca. Comprende desde 7 de noviembre de 1862 a 15 de julio de 1873. Las inscripciones están hechas por el Secretario del Gobierno general, quien se limita a indicar la clase de título (provisional o definitivo), autoridad y fecha de su expedición, linderos y situación de la finca, omitiendo casi siempre la extensión de la misma, y apareciendo dichos asientos sin firmar, solamente rubricados, tal vez, por el Secretario del Gobierno general. En muchas de las inscripciones las equivocaciones se salvan tachando la parte errónea, y colocando encima la nueva palabra: hay notas puestas con lápiz,=/.../En ambos libros hay muchas notas puestas con lápiz, falta la entrega de los respectivos títulos a los interesados y figuran pegados a sus folios diversos documentos como una instancia de D. Guillermo A Viveur, solicitando una concesión de terreno, el plano de una finca hecho a lápiz, unos recibos del Consejo de Vecinos de Santa Isabel, etc.=Estos cuadernos fueron trasladados a otro que se llama copia del Catastro rural, y que consta de 400 hojas foliadas, selladas por la Secretaría de Gobierno general. Las inscripciones tienen un margen, para poner las oportunas notas e indicaciones del tomo y folio que tenían las inscripciones en el antiguo Registro catastral, y el tomo libro como folio y numero de la finca con que figuran en el moderno Registro de la propiedad.”

²⁹ De los expedientes de concesión de grandes extensiones que pasaron por el Consejo de Filipinas se aprecia cómo, por lo “fácil” que resultaba obtener terrenos en la colonia, quienes los solicitaban lo hacían generalmente con mera finalidad especulativa, que se concretaba en la cesión a otros sujetos de pequeñas parcelas de la extensión concedida. Es fenómeno que no dejaba de señalar el Consejo de Filipinas cuando excepcionalmente se encontraba ante una

peticIÓN modesta de un verdadero colono que se proponía seguir cultivando directamente una concesIÓN, cfr. AHN, Ultramar, 5311/10, *Informe emitido por el Consejo de Filipinas y de las posesiones del Golfo de Guinea en el expediente en que Luis A. Lobin, vecino de Santa Isabel, en Fernando Poo, solicita seis hectáreas de terreno en dicha colonia*.

³⁰ A pesar de la longitud merece la pena extractar la consulta del Consejo de 7 de febrero de 1893 que dio lugar a esta disposición: “Ninguno de los informes [preceptivos del art. 1.^o del decreto de 1891 para las concesiones de más de 50 Has] marca si la concesión abraza zonas que deban ser respetadas, bien por ser de la comprendidas en las Leyes de Indias como de propiedad de los indígenas o de las que por abrazar ensenadas, bahías o puntos estratégicos convenga reservarlos al Estado.=El único medio de que pudiera conocerse estos extremos, sería el de que toda instancia en solicitud de terrenos sea acompañada de un croquis del que solicita con el mayor número de datos y notas para su aclaración para que por él pueda deducirse si quedan garantidos los intereses de los indígenas y si la zona que abraza es de las que el Estado puede ceder a particulares o conviene reservarla”. Cfr. AHN, Ultramar, 5311/21. *D. Juan Burch solicita en nombre de la sociedad Badía, Aceña y Cia. 5000 hectáreas en Fernando Poo para dedicarlas al cultivo*.

³¹ Estos modelos de nuevos títulos fueron aprobados por RO de 7 de junio de 1894, como resultado del expediente iniciado por el gobernador de Santa Isabel, informado por el Consejo de Filipinas en mayo anterior, *vid. AHN, Ultramar, 5311/39*.

³² Real orden de 12 de noviembre de 1897 aprobando el Reglamento de concesiones de 12 de noviembre de 1897 (GM de 16).

³³ Cfr. AHN, Ultramar, 5312/312, *Informe emitido por el Consejo de Filipinas y de las posesiones del Golfo de Guinea en el expediente relativo al proyecto de Reglamento para las concesiones de terrenos en Fernando Poo*. Pues la propuesta del gobernador incorporaba los nuevos títulos de propiedad aprobados en 1894, pero no la previsión de que las concesiones de más de 50 Has se acompañasen de memoria y plano que había sido aprobada en 1893 (*vid. supra*, n. 29). El Consejo de Filipinas consultó en 16 de marzo de 1897 adicionar la propuesta en este último sentido, pues la de 1893 se trataba “de una soberana disposición vigente y que de ningún modo conviene derogar o dejar que caiga en desuso”.

³⁴ De hecho, cuanto más extensa era la concesión solicitada más se dispensaba al concesionario de presentar el plano. En este sentido, ante una solicitud de 10.000 ha que adolecía de la más mínima justificación el Consejo de Filipinas podía tolerar en 12 de octubre de 1898 la ausencia del plano “por tratarse de una concesión en gran escala que ha de dividirse en muchas parcelas”, AHN, Ultramar, 5312/48. En otra solicitud de extraordinaria extensión el Consejo reconocía en 1898 que “hay que tener presente que no es posible hoy en Fernando Poo una demarcación geométrica para lo que se necesitarían brigadas de obreros prácticos a más de un personal facultativo. El deslinde no puede ser otra cosa más que lo que en nuestra legislación de propiedades y derechos del Estado se denominan cuerpos ciertos (sic) y todas las probabilidades son de que se entregue a los concesionarios más bien más que menos de las 30.000 hectáreas. La comprobación requeriría iguales operaciones y el mismo personal que el deslinde”, AHN, Ultramar, 5312/37. *Expediente sobre solicitud de los Sres Goiry y Olózaga de concesión de 30.000 hectáreas en Fernando Poo para cultivo*.

³⁵ Según el informe del Secretario General encargado del Registro de propiedad, *rectius*, de concesiones, el movimiento de la propiedad del año 1903 se había limitado a la inscripción de las siguientes escrituras: 26 de compraventas, 47 de hipotecas, 5 de pactos de retro, 1 de cesión temporal, 2 de disolución de Sociedad, 3 de cancelación, 1 de testamento, 2 de formación de Sociedad, 1 de traspaso gratuito y de 32 títulos definitivos, cfr. MINISTERIO DE ESTADO,

(1904), *Memoria que presenta a las Cortes el Ministro de Estado respecto a la situación política y económica de las posesiones españolas del África occidental*. Madrid: Imp. Sucesora de M. Minuesa, 21.

³⁶ “El Registro de la propiedad necesita, como todo lo que en estas Colonias tiene carácter orgánico, grandes reformas, y algunas ha empezado el que suscribe a implantar; pero los vicios de que adolecen las cosas son tan antiguos, que sólo con persistente energía pueden ir desapareciendo.=Hasta ahora apenas han alcanzado a este servicio algunos detalles de la legislación hipotecaria, pues sólo existían libros en los que, sin más formalidades, se copiaban los documentos que de las fincas se hacían. No existen las notas marginales; ni se ha llevado numeración de las fincas, y hasta carecía, entre otros muchos requisitos, este Registro de un libro de presentación; tampoco existe Archivo; en fin, en mi concepto, no responde la forma en que hoy se desenvuelve a los fines para que está creado.=Algunos pequeños detalles ha ido modificando el que suscribe: ya existe un libro de presentación de documentos; se empiezan a hacer las anotaciones e inscripciones en consonancia con las disposiciones de la Ley, y se va dando al Registro la garantía y seriedad que le son precisos.=A pesar de todos mis buenos deseos y esfuerzos, organismo como éste, con defectos de origen como los que en él había, no creo podrá dominarlos más que introduciendo una modificación radical en su marcha, para lo cual el que suscribe tiene el honor de proponer: que deben cerrarse con todas las formalidades que la ley señala los libros existentes, que ni aun el encasillado y forma de libros de Registro tienen, pues no son más que libros comerciales, y, una vez cerrados éstos, establecer el Registro con libros completamente nuevos y *ad hoc*, cumpliendo todo lo que prescribe la ley Hipotecaria, señalando horas para las oficinas del Registro, y, en fin, observando todos los preceptos legales en la materia”, ibid. 20.

³⁷ En efecto, la exposición de motivos del decreto de 1904 sobre propiedad indígena arrancaba con la cita de las Leyes de Indias. La invocación del legado normativo indiano para autorizar el modo, y explicar las peculiaridades, de la ocupación no dejaba de responder a parámetros coloniales compartidos con otras potencias, pero, en todo caso, suscitaba la interesante consulta del Consejo de Filipinas, AHN, Ultramar, 5311/35, *Aplicación a Fernando Poo de los Códigos, Leyes de Indias, Juicio de residencia de las autoridades, así como algunas reglas de procedimiento y competencia judiciales* (1894). Sobre la utilización de las Leyes en el siglo XIX, véase, LORENTE, M. (1997), La suerte de la Recopilación de 1680 en la España del siglo XIX. En: *XI Congreso del Instituto Internacional de Historia del Derecho Indiano: Buenos Aires, 4 al 9 de septiembre de 1995. Actas y estudios*. Buenos Aires: IIHD, Vol. 1, 1997, 431-480.

³⁸ Para los antecedentes más inmediatos de la elaboración del Decreto de 1904 y Reglamento de 1905, es imprescindible la consulta de expediente AGA, Guinea, 81/6420, exp. 7. *Real Decreto de 11 de julio de 1904. Régimen de la propiedad en Guinea y derivaciones de él*. Se trata de una unidad documental compuesta más bien facticia que carece de extracto de secretaría y a todas luces incompleta de la documentación con la que se instruyeron aquellas disposiciones. Citaré oportunamente sus piezas o documentos, comenzando por una *Pro-memoria* impresa que acompaña el anteproyecto de donde procede la cita en texto, 65, y las siguientes hasta que no se indique otra cosa.

³⁹ “Para redactar los artículos referentes al régimen de la propiedad que más abajo se expondrán se han tenido en cuenta, entre otros textos legales, la Ley Hipotecaria española de 1869, el Reglamento para su ejecución, algunas disposiciones análogas que rigieron en Ultramar, el Código civil de 1889, el famoso “Real Property Act”, original de Sir Robert Torrens que, aplicado por primera vez en Nueva Gales del Sur el año 1858, se extendió luego con ciertas modificaciones a las demás colonias australianas, a la Colombia británica y al estado

de Iowa, la ley territorial tunecina de 1 de julio de 1885, debida a M. Cambon, la ley de 9 de marzo de 1896 sobre la propiedad inmueble en Madagascar y un Decreto de 16 de julio de 1897 concerniente a la misma materia, el Decreto de 8 de Marzo de 1899 relativo al Congo francés, el de 20 de Julio de 1900 sobre el Senegal y la legislación del Estado independiente del Congo, tal y como fue resumida en el Boletín oficial de dicho país a fines de 1892.”, *ibid.* 62.

⁴⁰ *ibid.* 63.

⁴¹ “/.../ ya acercarse a la teoría de que aun respecto a los inmuebles y con relación a terceros es eficaz el principio de que de cualquier modo que el hombre quiera obligarse queda obligado, ya contentarse con que lo actos y contratos saquen su fuerza de la inscripción en el registro, dejando así a la copia del título, si la hay, el simple valor de documento fehaciente en cuanto al momento en que se expidió”, *ibid.*

⁴² Ministerio de Estado. Junta Consultiva de las Posesiones Españolas del África Occidental. R. Beltrán Rozpide y Eladio L. Vilches. *Ponencia al anteproyecto de decreto sobre régimen de la propiedad en los territorios españoles del Golfo de Guinea*, 5 de enero de 1903. Anexo a al Documento n.º 5. [Impreso], 9. Utilizo el ejemplar archivado en AGA, Guinea, 81/6420, exp. 7.

⁴³ Oficio del vicepresidente de la Junta Consultiva de las posesiones españolas del África occidental Tomás Castellanos al Ministro de Estado, remitiéndole dictamen sobre el anteproyecto, marzo de 1903. AGA, Guinea, 81/6420, exp. 7, documento núm. 1.

⁴⁴ RO del Ministerio de Estado, núm. 337, comunicada el 26 de junio de 1911, que transcribe MUÑOZ Y NÚÑEZ DE PRADO, J. (1929). *La propiedad en la Guinea española*. Madrid: Ciudad Lineal, 137-138: “que deben mantenerse en vigor los artículos 52, 53, 54 y 59 del vigente real decreto sobre régimen de la propiedad, así como la de los artículos correspondientes del Reglamento dictado para su ejecución, por virtud de los cuales se confieren ciertas facultades a los Subgobernadores y Delegados, como representantes de la Autoridad, en lo que atañe a la autorización de documentos.” Es tan sencilla la intervención prevista en los artículos mencionados, que este Departamento se inclina desde luego, por mantener el espíritu de lo estatuido para ello en cuanto que lo que se determina en los preceptos citados no es que dichos representantes de la Autoridad, tengan atribuciones notariales, sino que las transmisiones de dominio o de los derechos que otorgase la concesión podrán efectuarse, sin perjuicio de los demás medios legales, por endoso suscrito por el interesado, con la aceptación del adquirente, extendida en el mismo certificado de inscripción ante dos testigos y el representante de la Autoridad pública.=La implementación del referido sistema de endosos constituye un adelanto tan beneficioso para la transmisión de los derechos reales y la intervención de los representantes de la Autoridad, limitada a garantizar la formalidad del acto, es tan elemental, que todo ello aleja la conveniencia de suprimir o reformar lo preceptuado con tanto más motivo cuanto que la residencia del notario es en Santa Isabel de Fernando Poo y una sola notaría es a todas luces insuficiente para atender las necesidades de estos territorios/.../”.

⁴⁵ En el proyecto de reglamento la Dirección, además de ponerse a disposición del Ministerio de Estado para resolver las dudas que pudiera suscitar el proyecto de reglamento que había formado, no dejaba de señalar esa circunstancia de no haber sido oída hasta el momento. Y esa omisión era la que la propia Dirección utilizaba para ceñir su propuesta de reglamento a lo que estrictamente tenía que ver con la dimensión registral del Decreto, dejando entrever que otra era la opinión que hubiera podido elevar sobre los aspectos sustantivos de la norma de constitución de la propiedad colonial en Guinea, si se hubiera contado oportunamente con ella., cfr. AGA, Guinea, 81/6420, exp. 7, pieza 18, *Memoria explicativa del Reglamento para*

el régimen del Registro de la Propiedad de los territorios españoles del Golfo de Guinea, de donde tomo el extracto reproducido en el texto, 1v-2v.

⁴⁶ Y entre las que pueden calificarse de naturales la DGRN no dejaba de hacer alusión a que el decreto de 1904 no había establecido la obligatoriedad de la inscripción una vez inmatriculados los bienes: “estudiando también el propio Real Decreto se observa además que se ha adoptado un sistema mixto en cuanto a la necesidad de inscripción de los títulos en el Registro, no imponiéndose esta obligatoriamente en todos los casos, como sucede en varias de las colonias (australianas)(sic) donde se halla implantado el sistema *Torrens*, ni dejándole en todos los casos a voluntad de los interesados, como permite nuestra Ley Hipotecaria vigente en la Península”. *Ibid.* 3r.

⁴⁷ En otras ocasiones la DGRN invitaba al legislador a la modificación del propio Decreto para mitigar los efectos de los preceptos legales que más desnaturalizaban el sistema *Torrens*, como el que admitía todos los medios legales para la inscripción y aún el documento privado. En este sentido se decía que “admitido el certificado de inscripción de las concesiones del Estado como título de dominio, sería lógico admitir, como sucede en el sistema australiano, que todos los demás actos y contratos modificativos del mismo dominio se hicieran constar a continuación del propio título, para evitar fraudes ni errores en las transmisiones y constitución y extinción de derechos reales, y ya que así no se ordene, debería cuando menos disponerse que para la redacción de los contratos privados, se exigiera la presentación del título de concesión, haciéndose referencia o quedado unidos al mismo.”, *ibid.* 8r.

⁴⁸ *Ibid.* 4r-5r.

⁴⁹ El gobernador general que tuvo que poner en planta el sistema de la ley de 1904 y reglamento de 1905 fue José Gómez de la Serna, cuyo perfil resulta singular por al menos dos motivos. El primero, que no se trataba de un militar de carrera sino un funcionario civil curtido en la Hacienda colonial de Filipinas. Pero el segundo motivo nos resulta mucho más llamativo: su hijo no era otro que Javier Gómez de la Serna y Laguna, por entonces director general de Registros y Notariado. El mismo que había desechado una década antes adoptar el sistema *Torrens* para Ultramar (y con ello para la tierra que le vio nacer, *vid supra.* n. 12), y el mismo que en 1905 confesaba que este sistema era idóneo para la colonia gobernada entonces por su padre. Sobre el perfil de los gobernadores de Guinea véase, introductoriamente, ÁLVAREZ CHILLIDA, G. (2015). Los gobernadores de Fernando Poo (1858-1930). En: Luis, J.P. (ed.). *L'État dans les colonies. Les administrateurs de l'Empire espagnol au XIX siècle.* Madrid: Casa de Velázquez, 157-166.

⁵⁰ “Y ahora, Excmo. Sr. he de hacer ante V.E. una aclaración que estimo pertinente para que quede destruido el juicio que podría formarse de mi criterio al sostener la conveniencia de organizar, tanto el Registro de la Propiedad como la Notaría, con personal técnico e independiente, siendo así que en otra parte de este trabajo he manifestado que en las Colonias de Guinea debíamos procurar simplificar a tal punto el funcionamiento de todas las dependencias administrativas cuanto fuese posible, que debiéramos tan solo dejar los organismos indispensables, que debiéramos reducir el personal administrativo, dejando pocos funcionarios y bien remunerados, etc. Efectivamente, en ello insisto, creo que tanto lo que ahora propongo como lo que dejé dicho al tratar del Juzgado y del Registro, no debiera necesitarse en aquellas Colonias, pero para eso se haría preciso un cambio tan radical en ellas que dudo mucho pudiera llegar a realizar.../Allá hemos llevado, con la Constitución de la Monarquía, toda nuestra complicada colección legislativa, desde el Código Civil, el Penal y el de Comercio, las Leyes de Enjuiciamiento, la Hipotecaria y del Notariado hasta los más secundarios Reglamentos y Reales Decretos y Reales órdenes aclaratorias, y esto requiere que los organismos encargados de exigir

el cumplimiento sean tan complicados también como es la legislación misma. Si, como se ha hecho en otras Colonias, hubiéramos procedido o procediéramos a la confección de un sistema legislativo sencillo, adecuado a las condiciones de nuestras posesiones y confeccionado sobre la base de una organización simple y poco numerosa, no habría inconveniente en que, lejos de proponer la creación de estas dependencias o, mejor dicho, su perfeccionamiento, significara a V.E. la conveniencia de suprimirlas. Pero, no siendo así, y considerando muy difícil llegar a tal extremo, creo indispensable introducir las modificaciones propuestas en ventaja de la Colonia”, SAAVEDRA MAGDALENA, D. (1907). *Memoria presentada al Excmo. Sr. Ministro de Estado por el comisario regio en las posesiones españolas del África occidental*. Madrid: Vicente Rico, 105-106.

⁵¹ “[El registro] viene siendo un caos que es preciso desaparezca para que, en lo sucesivo, pueda prestar la utilidad que de él deber derivarse/.../ habiendo ordenado al Juez de primera instancia, durante el tiempo que estuve al frente del Gobierno, una visita de inspección extraordinaria y general a aquel Registro, me comunicó que eran tantas las faltas advertidas como los asientos e inscripciones, y que para precisarlas y subsanar aquellas posibles de subsanar, se haría preciso una revisión total, y en muchos casos, recurrir a la declaración firme de los Tribunales de justicia, etc, etc. Esto es intolerable, Excmo. Sr., un organismo creado para que sirva de salvaguardia de la propiedad, no puede seguir siendo, como es hoy, el mayor peligro que contra ella existe. No creo yo que los mil errores e irregularidades que se perciben en los libros y documentación de dicha oficina sean todo efecto de la mala fe y del escándalo; creo más bien que tengan por causa el desconocimiento y la falta de atención, pero es el caso que son casi iguales los resultados y los perjuicios que se irrigan, aun cuando sea tan diferente el motivo. Aquel Registro no puede continuar así; garantía de la propiedad, todos reclaman con urgencia su organización y regular funcionamiento, y últimamente, en representación de la Colona, la Cámara agrícola ha elevado a V.E. sus quejas, suplicando el envío de un Registrador de carrera, que dé término a tanto desbarajuste y tanta irregularidad como allí se ha cometido.”, *ibid*.

⁵² BARREDA, A. (1907) *Lo que son y lo que deben ser las posesiones españolas del golfo de Guinea*. Madrid: Eduardo Arias, 10-12: “se comprende muy bien que una sola persona [el secretario general del Gobierno] no pueda tener a su cargo asuntos tan importantes, y que al mismo tiempo desempeñe el destino de Registrador de la Propiedad, ya que cada uno de ellos por sí solo basta para ocupar su atención, además de que el Gobierno puede tener que intervenir en alguna acción judicial procedente de asuntos de terrenos, pareciendo natural que ambos cargos fuesen independientes y que al Registro, cargo aún más importante que el de Secretario, puesto que es la base de la propiedad en aquellas posesiones, se destinase un Registrador de la propiedad, el que después de dedicar su atención al arreglo y organización de la dependencia, anotase con los requisitos que la Ley impone, los títulos de propiedad, lo cual sería la base para toda la legislación, y una garantía para aquéllos que deseen emplear sus capitales en sentido hipotecario, ayudando así a aquellos agricultores que, faltos de recursos, están en su mayoría amenazados de ruina; y tan lógica es la separación de ambos cargos, cuanto que en la Península no basta ser Abogado para ser Registrador; hay que hacer estudios y oposiciones especiales, y no todos llegan a la meta, y si esto sucede en la Península, ¿no es más natural que ocurra allí donde la propiedad empieza a nacer, y donde la impericia o el exceso de trabajo de los encargados del Registro puede dar lugar a errores de forma y concepto que no se pueden subsanar sin la intervención de la acción judicial?”

⁵³ En la Península provocaba rechazo corporativo que la Notaría, el Registro de la Propiedad e incluso el Juzgado estuvieran en manos de otros funcionarios de la administración colonial, que acumulaban estos empleos. En este sentido desde una revista corporativa se hizo

ya en septiembre de 1907 “Un ruego a Sres. Ministros de Estado y Gracia y Justicia, Director de los Registros y del Notariado, y Jefe de la Sección colonial del Ministerio de Estado”. *La Reforma. Revista Notarial*, 1058: “como la legislación colonial no existe, y nuestros territorios de Guinea son objeto de la más completa indiferencia oficial en cuestiones de tanta importancia como la fe pública, el registro de la propiedad y la administración de justicia, quisieramos saber dónde están publicadas las estadísticas oficiales del número y clases de instrumentos que autoriza el notario de Santa Isabel, que es al propio tiempo administrador de Hacienda de la colonia; qué garantías ofrece para el particular el que desempeñe este cargo un funcionario administrativo, y si tanto el Ministerio de Estado, como el de Gracia y Justicia, se han puesto de acuerdo para modificar esta anomalía, y la Junta consultiva de nuestras posesiones ha dictaminado sobre el particular. Igual pregunta hacemos respecto al registro de la propiedad”.

⁵⁴ La mención a la creación de las plazas de registrador y de notario “con categoría de Oficiales de Administración de segunda clase, y con opción además al 50 por 100 del importe de los emolumentos que perciban uno y otro, para atender á los gastos de oficina y persona: que les sean precisos para el mejor desempeño de sus cargos. El otro 50 por 100 deberá ingresar en al Tesoro colonial en concepto de «ingresos eventuales», en Proyecto de ley de presupuestos de las posesiones de África occidental de 12 de diciembre de 1907 (GM de 17). Dos años después en la *Memoria que presenta a las Cortes el ministro de Estado respecto a la situación política y económica de las posesiones españolas del África occidental en el año 1910*, Madrid, Ministerio de Estado, 1910, 11-12, se valoraba positivamente la profesionalización de estos servicios: “otros organismos estrechamente enlazados con la administración de justicia y de cuyo buen funcionamiento depende las más de las veces la simplificación de la vía judicial y la imperturbabilidad del derecho, se han mirado también con predilección marcada por parte de éste Centro, creándose en el presupuesto de 1908, el Registro de la propiedad y la Notaría de Fernando Poo, como cargos independientes de la Administración, que hasta esa fecha a ella estuvieron anexos; buscándose la completa independencia de los funcionarios de carrera y la mayor facilidad del servicio, que entorpecía y dilataba la simultaneidad de funciones tan diversas y tan antitéticas en una misma persona.= El resultado de esta mejora ha sido excelente y hoy puede decirse que el Registro de la propiedad y la Notaría mencionadas son un modelo en sus respectivas clases”.

⁵⁵ Así se hacía ver en la quincenal *La voz de Fernando Poo*, que comienza a publicarse, aun con otra cabecera, en Barcelona en 1910.

⁵⁶ (SAAVEDRA MAGDALENA, 1907, 101-104).

⁵⁷ En este sentido, no me resisto a citar sendos expedientes que ponen de manifiesto la cicatería institucional y las dificultades para encontrar personal especializado para servir el Registro de Santa Isabel. En el primero, AGA, Guinea, 81/7073, el Ministerio de Estado intentó en 1920 que el registrador de la propiedad de Santa Isabel pagase de su bolsillo los libros del registro de inscripciones que hasta entonces le facilitaba (excepcional y) gratuitamente. El segundo, AGA, Guinea, 81/7055 muestra las dificultades en 1911 para cubrir la vacante del Registro de Santa Isabel, porque registrador alguno estaba dispuesto a concurrir a las convocatorias y los aspirantes preferían esperar un puesto de entrada en la metrópoli. En este expediente el Ministerio de Estado se conformó con la sugerencia de la Dirección General de Registros y Notariado en el sentido de dotar estas vacantes con registradores interinos de la misma manera que en la Península, entre sujetos letrados nombrados por la misma Dirección General.

⁵⁸ [MINISTERIO DE ESTADO]. (1912). *Memoria que presenta a las Cortes el ministro de Estado respecto a la situación política y económica del África occidental en el año de 1912*. Madrid: Ministerio de Estado, 11; ID. (1914) *Memoria que presenta a las Cortes el ministro de*

Estado respecto a la situación política y económica del África occidental en el año de 1914. Madrid: Imp. Juan Pérez Torres. En esta se llegaba a proponer terminar con el sistema especial de retribución del notario y registrador coloniales, que consistía en el señalamiento de unos haberes completado con la mitad del producto de los derechos por arancel. Se hacia ver que ese sistema mixto pudo tener justificación en otra época, cuando el estado incipiente de la colonia rendía escasos emolumentos a la gestión notarial y del registro. Por eso se pedía eliminar ese sueldo a cambio de que estos funcionarios percibiesen íntegramente el producto de dichos emolumentos, 85; ID. (1915). *Memoria que presenta a las Cortes el ministro de Estado respecto a la situación política y económica del África occidental en el año de 1915.* Madrid: Imp Juan Pérez Torres, 13; ID. (1919). *Memoria referente a la situación política y económica del África occidental en los años 1916 a 1918.* Madrid: Vicente Rico. Esta memoria incorporaba unos estadíos referidos al quinquenio 1911-1915 sobre el producto de aranceles registrales (con una media de 3351 pesetas) de número de documentos inscritos (con un mínimo de 200 documentos en 1912 y máximo de 332 en 1915); y de cuantía de las sumas satisfechas en concepto de impuesto de derechos reales y de transmisiones (con un mínimo de 11.379 pesetas en 1911 y máximo de 28.869 en 1914). Estos datos llevaban a ministro a afirmar “la importancia que tiene en la Colonia el Registro de la Propiedad, donde el propietario y el acreedor encuentran las garantías necesarias a todos los negocios que tienen por base la propiedad del suelo y la producción agrícola, pudiendo afirmarse que por el Registro podría fácilmente conocerse el estado y la riqueza de nuestras posesiones”, 16-17.

⁵⁹ RD de 21 de junio de 1920 (*GM* de 25) dando disposiciones sobre la organización y régimen de la propiedad en los territorios españoles de la Costa del Sahara, que indicaba además que la Administración ajustaría sus resoluciones en cuanto fuera posible al régimen de Guinea.

⁶⁰ El Decreto de 13 de julio de 1933 (*GM* de 14) aclaró que el de 1920 era de aplicación no solo en el Río de Oro sino también en los demás territorios de soberanía española en el África Occidental, y el Decreto de 10 de abril de 1934 (*GM* de 11) rectificó el anterior exceptuando Guinea de la aplicación de decreto de 1920, pero incluyendo, sin embargo, los territorios de “ocupación o protectorado español”.

⁶¹ Que lo dispuesto en 1920 para el Sahara fuera igual “en sus preceptos fundamentales y desarrollo normativo” a lo establecido en 1904 para Guinea era, en la exposición de motivos del Decreto de 13 julio de 1933, “cosa natural, porque siendo ambas Colonias españolas, deben regirse por disposiciones similares, sobre todo en cuanto al régimen de la tierra”.

⁶² Así se puede comprobar en la tesis doctoral del comandante del Estado Mayor, BENAVIDES MORO, N. (1926), *La colonización y el Acta Torrens en el norte de África*, Valladolid: Imp. Colegio Santiago, que da cuenta de las experiencias de la implantación o su intento en Túnez, Argelia, y las dos zonas de protectorado de Marruecos. En este estudio no podía menos de haberse referencia a que el Registro de Inmuebles creado por el Dahir de 10(sic) de junio de 1914 para Zona española del protectorado se basó “en lo hecho en nuestras posesiones del Golfo de Guinea y en el sistema adoptado en la zona francesa”, 149. A pesar de las profundas diferencias entre el régimen del Dahir y el del 1904 para Fernando Poo, el Reglamento de 1905 del segundo, que terminó desnaturalizando el *Torrens* guineano, se estableció como supletorio provisional del primero (Disp. transitoria 2.^a). Utilizo texto del Dahir por CORPME (1996) Leyes hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución. Madrid: Castalia, Tomo 6, vol. 1, (=LHE), 1045-1061.

⁶³ Así lo expresaba, reconociendo esta ventaja de la inscripción que había aconsejado a un comprador español para sortear la competencia de los tribunales coránicos, MARINA ENCABO, J.F. (1933). La inscripción de inmuebles en los registros de la zona de nuestro protec-

torado de Marruecos. *RCDI*, núm. 108, 910-912. Justamente también lo destaca ahora CAÑABATE PÉREZ, J. (2021). El régimen de la propiedad en el Protectorado español de Marruecos: Colonización jurídica y marginación de las formas tradicionales. *Ius Fugit*, núm. 24, 267-299.

⁶⁴ Abría el debate MARINA ENCABO, J.F. (1935). El sistema hipotecario peninsular en el Marruecos español. Su eficacia para la movilización inmobiliaria en aquella zona. *RCDI*, núm. 127, 527-539, con la siguiente afirmación: “para que el sistema hipotecario de la Península sea en nuestra Zona del Protectorado marroquí medio o causa eficiente para [la movilización inmobiliaria], se precisa su implantación allí. Porque el australiano inglés, conocido por el Acta *Torrens* y que es el que hoy rige, podrá ser, sí, un medio para la movilización a que me refiero, pero eficaz no.” Sin entrar en liza con el anterior, en la misma revista publicaba por entrega sFRANQUEIRA, R.V. (1940-1942), La propiedad inmueble en Marruecos como base posible del crédito territorial, *RCDI*, núms. 150, 153, 162 y 169; pp. 643-648; 91-96; 671-681; 395-405. A esta serie replicaba MARINA ENCABO señalando los errores del compañero y, por lo que aquí importa, indicando que “es funesto para la pequeña propiedad el sistema que pretende facilitar su movilización”, MARINA ENCABO, J.F. (1943). La propiedad inmueble como medio eficaz de colonización en la zona española de Marruecos. *RCDI*, núms. 145 y 182; 459-462, 681-686. En todo caso, por su diferente contexto, cronología, propósito y alcance, este *Torrens* español norteafricano sería merecedor de un estudio que rebasa ya las posibilidades e intención de estas páginas. Anticipo, en todo caso, planteamiento, perspectivas y primeros resultados en MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2025), *Torrens a la española. Constitución de propiedad colonial por el Registro en África (1894-1949)*. En: *Centro y periferias en la Historia del Derecho: territorios, pueblos, tiempos, ideas*. Madrid: Dykinson, en prensa.

⁶⁵ En AGA, Guinea, 81/6420, exp. 4. *Visita de inspección al Registro de la propiedad de Santa Isabel*.

⁶⁶ 17 de abril de 1926. Oficio del Gobernador General al director general de Marruecos y Colonias. *Ibid.*

⁶⁷ RD de 5 de mayo de 1926, (GM de 6): “el aumento considerable de petición de terrenos para su cultivo en nuestras colonias del Golfo de Guinea, que es de esperar se intensifique aún más al poner en práctica las diversas medidas que activamente se estudian para fomentar la riqueza de aquellos fértiles territorios, obliga a rodear de las máximas garantías cuanto se relacione con la concesión de tales bienes del Estado. /.../Ciento que son bastantes, por fortuna, los colonos que, con su laudable esfuerzo, lograron aumentar considerablemente la producción de nuestras colonias, especialmente en Fernando Poó pero pueden señalarse algunos casos, que conviene evitar se repitan; de concesiones importantes de extensiones de terrenos, hechas en forma alternativa y aun sin detallar con exactitud su perímetro, sin que deje de haber alguna no empezada a cultivar, no obstante haber expirado con creces los plazos concedidos por el Estado a ese fin.”

⁶⁸ A la vista de estas otras actas de inspección, que se encuentran archivadas en AGA, Guinea, 81/6420, exp. 6, se explica la imagen distorsionada que arrojaban las memorias presentadas a las Cortes por el Ministerio de Estado, *vid, supra*, nn. 54 y 58.

⁶⁹ Hay ejemplar mecanografiado de la *Memoria* con el título “Bases para la Reorganización del Registro de la Propiedad de Santa Isabel de Fernando Poo”, en AGA, Guinea, 81/6421, exp. 1. Aunque puede ser más accesible el, también mecanografiado, que se encuentra en la Biblioteca Nacional, SERRANO UBIERNA, J.L. (1926). *Visita de inspección al Registro de la propiedad de Santa Isabel*, [s.l.] [s.n.], prefiero citar por el primero porque el segundo inicia paginación con cada epígrafe.

⁷⁰ /.../Además de los grandísimos errores e inexactitudes, que con sucesivas transmisiones e inscripciones se han aumentado en una progresión geométrica, se ha llegado a una situación tan confusa en la que ni el Estado sabe el terreno concedido, por tanto, el que puede conceder, en que hay fincas completamente abandonadas, por no saberse cuál es su dueño con gran perjuicio para la producción colonial, otras en que por atribuirse derechos dominicales varias personas, se originan conflictos jurídicos, otros en que los títulos de concesión y sus respectivas inscripciones, no tienen ningún valor, por estar en contra de la realidad, y otras en las cuales son de derecho las concesiones caducadas" *ibid.* 31.

⁷¹ Que posteriormente la R.O. de 18 de agosto de 1926 (*BOC* de 1 de octubre) resumía así: "a) No tener relación el punto de partida para levantar el plano de la finca con ningún punto fijo de la misma; b) Levantarse dicho plano sin audiencia ni intervención de los dueños de los terrenos colindantes. c) El tenerse que citar como linderos, en muchas concesiones, montes del Estado en tres o cuatro linderos. Además, no se justifican en dichos expedientes las condiciones determinadas en los núms. 5 y 7 del artículo 26 del citado Reglamento, pues se ha despojado a muchas tribus indígenas de sus terrenos y aun cuando en muchas solicitudes, el exponente manifiesta declarar no tener otras concesiones, en el mismo título de concesión se pone como lindero finca de la propiedad del adquirente. Por no haberse ordenado en debida forma los expedientes de caducidad, resulta una finca inscrita dos veces en el Registro de la Propiedad, una con título provisional y otra con título definitivo, ya que al concederse este último la extensión y linderos de la misma cambia radicalmente". Este decreto de agosto, posterior a la visita de julio, sin embargo, terminaba afirmando que "para remediar este mal se había dictado el decreto de 5 de mayo".

⁷² No dejaba de señalarlo Serrano como una de las causas de la desorganización del registro "no imputable" al registrador, en crítica al art. 319 del reglamento de 1905, que establecía como superiores jerárquicos del registrador, con facultades de corregirle disciplinariamente, al juez de primera instancia, al gobernador general y al ministro de Estado: "este precepto puede tener relación con la inscripción de concesiones no muy ajustadas a la Ley, de sentencias en cuyo juicio no se tramitó por el procedimiento adecuado, de órdenes dadas por el Gobernador General, que cambian la extensión y linderos de las fincas inscritas ¿pues cómo iban a negar órdenes de un superior jerárquico con facultades para corregirle disciplinariamente?", (SERRANO, 1926, 22).

⁷³ /.../Este desbarajuste es tan grande que trasciende a la misma Hacienda pública, con grave perjuicio al Tesoro por no saberse, y esto es el colmo, cuáles son las fincas que deben pagar contribución, por no poderse trabajar en debida forma el embargo de las que no pagan contribución, siendo de hecho el pago de la contribución territorial, voluntaria en el contribuyente", *ibid.* 32. En el mismo sentido diez años antes el fundador de revista defensora de los intereses de los propietarios denunciaba que la contribución territorial recaía solo en los dueños más conocidos porque eran dos tercios los "burladores de la ley" que eludían el impuesto por no tener registradas sus propiedades, LÓPEZ CANTO (1916) *¿Debe España conservar nuestras posesiones en Guinea?*, Barcelona, 14, *apud.* (GARCÍA SANZ, 1983, 112).

⁷⁴ En la exposición de las líneas fundamentales de estos sistemas Urbano no hacía sino resumir los contenidos de GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1924), *Estudios de Derecho Hipotecario*, Madrid: Imp. Estanislao Maestre.

⁷⁵ En este sentido el RD de 1 de junio de 1927 (*GM* de 2) concedía la categoría superior inmediata al Registrador que sirviese durante tres años (dos de ellos consecutivos) el Registro de Santa Isabel, para hacerlo valer en los concursos de provisión de vacantes.

⁷⁶ “/.../ tardando tanto tiempo como se solía tardar en la tramitación de los expedientes, cinco o seis años, y tres para la medición del título, en algunos casos no pudiendo esperar el colono tanto tiempo para hacer sus trabajos, tuvo que, en contra de la ley, hacer las explotaciones, introduciendo una posesión que, aunque contra la ley, no sería muy justo el [no] respetarla, o en no concederle el respectivo título, aun cuando solo fuese por el trabajo empleado a costa de su salud”, (SERRANO, 1926, 21).

⁷⁷ El art. 2 del Decreto de 5 de mayo de 1926 daba seis meses a los poseedores de terrenos que no tuvieran título inscrito en el Registro de la Propiedad para solicitar la convalidación de sus “derechos de propiedad y posesión” mediante la certificación y pago que fuesen procedentes, siempre que tuvieran con antelación tales terrenos en cultivo. Posteriormente, por RO de 18 de marzo de 1927 (*BOC* de 15 de abril) considerando, entre otras circunstancias, el riesgo de que “unos 1.500 propietarios o poseedores, en su mayoría indígenas, puedan verse privados de sus fincas por la declaración de caducidad de peticiones o concesiones” se prorrogó dicho plazo (art. 1), y se instó a estos poseedores a que presentaran en el Registro las pruebas escritas que posean sobre sus derechos y el plano levantado por el Servicio Agronómico de la colonia o con el Visto Bueno del mismo, con descripción de los terrenos, su situación, cabida y linderos, etc.” (art. 2).

⁷⁸ Instrucciones aprobadas por Decreto del Gobierno General de la colonia de 22 de junio de 1927 (*BOC* de 1 de julio). En AGA, Guinea, 81/8138 donde se halla el expediente que dio lugar a las instrucciones, se conserva un ejemplo de “información instruida sobre finca de 1 Ha, propiedad de Baltasar Esobo que falleció, dejando herederos”, en el que, solo sobre la declaración de los bubis de un poblado y una certificación de nacimiento, se reconoció la propiedad de una finca a uno de los hijos del último titular indígena, prefiriendo esta posesión civil a la de los arrendatarios de un finquero español.

⁷⁹ RO de 3 de mayo de 1930 (*BOC* de 15 de junio).

⁸⁰ OM de 22 de abril de 1932 (*BOC* de 1 de julio) autorizando al gobernador general a otorgar las concesiones de terrenos de su competencia a favor de peticionarios indígenas de menos de 20 hectáreas.

⁸¹ Sobre el establecimiento y vicisitudes del Registro territorial de Guinea durante la Segunda República, AGA, Guinea, 81/8136, exp. 3.

⁸² Este autor era primo hermano del Gobernador Núñez de Prado. En la carta que una “comisión de agricultores” remitió al ministro del Ejército en 23 de junio de 1930, quejándose de la actuación del Gobernador, denunciaban que se había obligado al secretario letrado Rodríguez Sarmiento a pedir su cesantía para darle este puesto a este familiar del gobernador. AGA, Guinea, Caja 197, *apud*, (BALLANO, 2014, 377).

⁸³ “Así como en el Registro Civil no se anotan multitud de hechos de extraordinaria importancia para las personas; en el de Propiedad tampoco debe constar lo que no sea substancial. Para el individuo el cambio de domicilio es como para la finca el cambio de dueño; y, sin embargo, a nadie se le ocurrirá que deben apuntarse las distintas residencias de las personas: ¡cuántos libros necesitarían algunas clases del Estado! El matrimonio, la incapacidad y la muerte, que todo viene a ser parecido, es objeto de inscripción; lo demás no se anota en el Registro Civil. Así también en el de Propiedad no interesa la constancia de muchos de los antecedentes que hoy figuran en los libros. La mayoría de los derechos reales, los arrendamientos, los embargos preventivos, las anotaciones de demandas, las transmisiones, etc. le será de utilidad saberlas a los interesados y a los que con ellos hayan de contratar. Pero es que solamente puede llegarse al conocimiento de todo ello por mediación del Registro? Haciendo obligatoria la anotación en el título real de tales circunstancias y siendo necesaria la presentación del mismo ante quien haya

de autorizar los hechos mencionados, para que tenga validez, no será posible que a nadie pasen desapercibidas. Con una simple diligencia, que aluda al contrato en que detalladamente se haya extendido cuanto desearan los otorgantes, bastará, a cualquiera que intente negociar con el dueño del inmueble, para ponerle en condiciones de adquirir todas las noticias que puedan serle útiles al objeto que se proponga.”, (MUÑOZ NÚÑEZ DE PRADO, 1929, 288).

⁸⁴ *Ibid*, 287.

⁸⁵ El Decreto de 26 de julio de 1934 (*BOC* de 15 de septiembre) que creaba la Inspección General de Colonias ya preveía la de un “Registro territorial que recoja los trabajos de agrimensura e inicie la formación de un catastro que permita conocer con exactitud aquellos territorios”. (base 2.^a c). Pero sería a partir de la ley de presupuestos para los últimos tres trimestres de 1935, de 30 de marzo de ese año (*BOC* de 1 de junio) cuando se estableció que “art. 6.^o Los trabajos de mediciones de fincas y solares en el golfo de Guinea que estaban a cargo de los Servicios Agro-nómico y Forestal pasarán a depender del Registro territorial en su Sección Agrimensura”. De hecho, a esto se reducía el soporte normativo para esta reforma institucional, como tuvo que poner de manifiesto el entonces registrador José Martín Gamero en informe que elevó al gobernador general en 17 de abril de 1935 en el que demandaba de la Inspección de Colonias que formara los decretos o reglamentos para poner en ejecución ese mandato de la ley de presupuestos, para lo cual, y por lo que se refiere a los servicios de agrimensura y catastro, mencionaba que ya había un proyecto elaborado por él mismo y su antecesor en el cargo, Molina Arrabal, cfr. AGA, Guinea, 81/8136, exp. 3, *Informes*. Esta situación no había variado mucho en 21 de septiembre de 1940, cuando el registrador Angel Colmeiro oficiaba al gobernador pidiendo que se dictase una Ordenanza para arreglar el Registro territorial, ante la inexistencia de legislación colonial en esta materia, y porque la mayor parte de las disposiciones sobre esta institución eran las contenidas en sucesivas Leyes de Presupuestos. La respuesta del gobernador en 20 de marzo de 1941 fue la de encomendar al propio registrador que elaborase un “proyecto legislativo y reglamentario”, que no me consta que llegara a formar, cfr. AGA, Guinea, 81/8138.

⁸⁶ SERRANO UBIERNA, J.L. (1933-1934). Derecho Inmobiliario de la Guinea Española, *RCDI*, núms. 99, 100, 104, 115, 174-191, 263-270, 596-610, 839-845, 534-542.

⁸⁷ Así cuando, tratando de cómo el Reglamento 1905 había afianzado la naturaleza de ley de terceros del régimen inmobiliario de Guinea, concluía que la normativa creaba “hasta cinco posiciones jurídicas distintas en el régimen de propiedad, en oposición con el Acta *Torrens*, que tiene por fin la simplificación de trámites y la sencillez y perfecta claridad del sistema inmobiliario”, *ibid.*, 603. O cuando censuraba que el principio de legalidad que desarrollaba esa normativa, mera copia de la peninsular, tenía un espíritu contrario al Acta *Torrens*, basada en la irrevocabilidad del título y la indemnización del perjudicado en caso de error, *ibid.*, 605. O cuando, en relación con el principio de trato sucesivo, le parecía que el art 92 del Reglamento facultaba la aplicación también en Guinea de los peninsulares expedientes de posesión y dominio, *ibid.*, p. 607; o, cuando, en fin, juzgaba que el principio de inscripción estaba regulado de forma muy imprecisa en Guinea, y que allí incluso los arts. 103 y siguientes del Reglamento podrían dar pie a admitir, lo que no admitía el decreto de 1904 (art. 29) y era anatema para el sistema *Torrens*: la prescripción *contra tabulas*, *ibid.* p. 607.

⁸⁸ MOLINA ARRABAL, J. (1933). “Derecho Inmobiliario de la Guinea Española, Carta abierta”. *RCDI*, núm. 105, pp. 666-670. (SERRANO UBIERNA, 1933, 839-842) interrumpía la publicación de su trabajo para contestar a las alusiones de su compañero.

⁸⁹ Y enfatizaba: “importa subrayar esto último, porque se ha dicho, se ha impreso y circula como corriente error de calificar a nuestro sistema hipotecario colonial como filial del australiano de la “*Torrens Act*”, siendo así que en las posesiones españolas (y salvo un intento

en Filipinas en 1893) jamás se ha perseguido implantar un sistema como éste, que exige el supuesto previo de un Catastro parcelario que ni en la Metrópoli existe después de un siglo de trabajos, y menos aún en la Colonia, cuyo territorio continental ha comenzado a conocerse bien en 1926. No hay, pues, sistema *Torrens*, sino copia del híbrido peninsular, donde coexisten instituciones del personalista francés y del territorialista alemán. Las notas culminantes de nuestra Ley Hipotecaria, el principio de tercero, la publicidad, la antigüedad y el trato sucesivo, están recogidos en los arts. 53, 66 y 55 respectivamente, del Real decreto, que, por lo que hace a la voluntariedad, forma de la inscripción y convalidaciones, adopta con ligeras variantes el criterio de la Ley Metropolitana (art. 46, 47, 52 y 54); en cuanto al régimen de hipotecas, ni siquiera los arts. 41 a 78, especialmente desde el 69, introducen novedades de tipo colonial en el régimen común y, a mayor abundamiento, la disposición final de vigencia supletoria de la Ley Hipotecaria metropolitana y el Reglamento de 16 de enero de 1905 acentúan la impresión de copia con adaptaciones en este sistema.”, CORDERO TORRES, J.M. (1941). *Tratado elemental de Derecho colonial español*, Madrid: Editora Nacional, 198-199.

⁹⁰ La perentoriedad de una reforma del régimen de propiedad, además de a un nuevo estado de cosas, respondía también a la necesidad de poner fin al estado de suspensión de concesiones. Antes del final de la Guerra Civil se elaboró un proyecto de reglamento sobre ordenación y régimen de la propiedad de enero de 1939, que fue ampliamente informado en la metrópoli. El texto del anteproyecto, los informes emitidos por diversos departamentos ministeriales, y el proyecto definitivo, acompañado de una muy interesante Memoria de abril de 1941 en AGA, Guinea, 81/8138, [Caja G-1869]. Por lo que aquí interesa, en esa *Memoria* la Sección de Colonias del Ministerio justificaba en aras de la inmediata aplicación de la nueva disposición solo haber recogido los aspectos fundamentales sin “proceder con exceso vigor técnico”. Estos detalles habrían de quedar para un futuro Reglamento que sustituyera al de 1905. Pero, a su vez, añadía que ese nuevo Reglamento “no podrá dictarse hasta que con separación se resuelva el problema del Registro de Inmuebles y se decida el sistema inmobiliario que en la Colonia convenga seguir, tal vez distinto del establecido en los preceptos vigentes”. 10-11.

⁹¹ MOLINA ARRABAL, J. (1946). Propiedad territorial en Guinea (=Conferencia leída por su autor en el Ateneo Barcelonés, el día 9 de febrero de 1945). En: *Labor de España en África*. Barcelona: Alta Comisaría de España en Marruecos (pp. 281-307), 300.

⁹² “El beneficio principal que presta el “Acta *Torrens*” es el de movilizar la propiedad inmueble, o sea dar a este derecho, identificado con el título o el certificado de inscripción, la misma facilidad de circulación que tiene un billete de Banco”. *ibid.*

⁹³ “¿Necesita la propiedad de los europeos circular con la facilidad de un billete de Banco? Nada de eso. Si para finqueros o labradores en la Península no sirven todos, mucho menos para finqueros coloniales: aquello es un oficio difícil y se necesita cierta vocación; luego si el tal título de propiedad se ha de mover entre pocas manos y despacito ¿para qué quiere las alas de un billete al portador? Además, los finqueros europeos, pasada la primera época de la aventura, son ya gran capitalistas, o con cierto ciclo económico de larga duración en sus negocios, y no necesitan del crédito territorial oscilante y pasajero, característico de los negocios bancarios.”, *ibid.*

⁹⁴ En el caso de la propiedad indígena, la vinculación de la colectiva a una familia; o, en el caso de la individual, la restricción de las facultades de quienes eran asimilados a menores eran razones que repudiaban las facilidades de enajenación. Respecto de las concesiones a censo o las madereras, el daño que podría seguirse al Estado en la interrupción y subrogación de unas concesiones de enorme extensión e importancia del capital inicial de explotación hacia esencial una fijeza e identidad del concesionario que justificaba además la necesidad de autorización gubernativa previa para su transmisión (ex. art. 17 de la RO de 1 de agosto de 1928), *ibid.* 300-301.

⁹⁵ (SERRANO UBIERNA, 1926, 63): “hemos prescindido de los que atacan el Acta *Torrens* por su carácter intervencionista, que hace que muchos la llamen ley socialista, porque es intervención del Estado, [en] las relaciones jurídicas es innegable, y menos en aquellas que para su publicidad y garantía tienen necesariamente que conocer. Por otra parte no hay nadie que no reconozca esta intervención en las relaciones privadas por medio de la Ley de aguas, minas, propiedad industrial, reglamento de policía rural, forestal, urbana, industrial, sanitaria, por la expropiación forzosa, por la servidumbre de carácter público, o por las necesidades de la defensa militar, hoy el propietario tiene que consentir ciertos actos sin indemnización, como el tendido de los hilos de la luz eléctrica, ciertas limitaciones al derecho de disponer, o por el ejercicio de la caza y pesca, o por la prescripción, o a la limitación de cosas abandonadas, a la libre disposición del tesoro oculto, o al libre uso de la propiedad literaria, artística, industrial, a la limitación de las manos muertas, al de las Asociaciones fundaciones, sociedades benéficas, o por higiene, obras públicas, impuestos, limitaciones impuestas por el Estado, provincia o municipio, por la relación de la vida privada con la pública, ornato público, alineación de las calles, mejora interior de las poblaciones, apertura de nuevas vías, servidumbre...y hasta las establecidas en la moderna teoría del abuso de derecho”.

⁹⁶ (MOLINA, 1945, 294-296), recuperando en su conferencia fragmentos del informe que como registrador de la colonia emitió indicando varios casos en los que la deficiente identificación de las fincas, surgida de la confusa y no arreglada práctica de concesión de terrenos, no prevenida por la existencia de un Catastro previo, había llevado a situaciones de doble inmatriculación que desembocaban en conflictos ante los tribunales.

⁹⁷ En un primer comentario del Reglamento de 1948 que vino a sustituir el de 1904, José Martín-Gamero, registrador que lo había sido de Santa Isabel, claramente así podía calificarlo, a la vista de la experiencia directa en el Registro tropical: “.../la finalidad del legislador de 1904/.../fue enfrentarse con el problema de la carencia de funcionario idóneo —Notario— en toda la extensión de la Colonia y facilitar así la contratación, de otra manera casi imposible: y así lo reconoce el preámbulo-exposición del Real Decreto de 1904/.../Esta era la situación hasta la promulgación de la reciente Ley [de 1948] que ocasiona estos comentarios; y es obligado añadir que los indicados preceptos seudoaustralianos a que acabo de referirme no fueron, que yo sepa, utilizados nunca en la práctica. A lo menos, en los cuatro años que regenté el Registro de la Colonia no se presentaron a inscripción más documentos —aparte de los expedientes de concesión para inmatricular— que escrituras públicas otorgadas ante Notario de la Península —frecuentemente, de Bilbao— o ante Notario de la Colonia, residente en Santa Isabel, y que periódicamente visitaba la Guinea continental, donde los que tenían que otorgar algún documento le esperaban o avisaban con tiempo. Las ausencias por licencia o enfermedad del Notario se suplían confiriendo el Gobernador la fe pública a otro funcionario-letrado que regentaba interinamente la Notaría de Fernando Poo”, MARTÍN-GAMERO, ISLA, J. (1948). Régimen de la propiedad territorial en Guinea. *RCDI*, núm., 242, 438-454. También (MOLINA ARRABAL, 1945, 300), había reconocido que algunas de las facilidades de movilización del acta *Torrens* por el que se había decantado el legislador de 1904, como el endoso en los certificados de inscripción había sido “olímpicamente despreciada por los terratenientes coloniales”.

⁹⁸ Que además daba pie a que, contra los esfuerzos en negar este parentesco, se extendiera la idea en derecho comparado, aun confesando algún autor su desconocimiento sobre los detalles y la práctica de este sistema en las colonias españolas, (PATTON, 1949, 49).

⁹⁹ Y así seguiría considerándose, a pesar de las excepciones que veremos seguidamente en los últimos años de dominio colonial, de lo que se ocupó el último de los registradores españoles, MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, J. (1970). *Estudio de la legislación hipotecaria de Guinea. Su único procedimiento inmatriculador*, Madrid: Editora Nacional.

¹⁰⁰ La oposición a la redacción del art. 52. 2.^º del proyecto ministerial se concretó en una enmienda que encabezaba el procurador (e ingeniero agrónomo) Cavestany, fundada en que “la dirección de los trabajos catastrales rústicos y urbanos, de carácter técnico” debía estar encomendada a las Jefaturas de los Ingenieros Agrónomos y Arquitectos que los realizan, al igual que ocurre en España. La reacción del Gobierno a esta enmienda fue tajante. Los motivos para rechazarla dicen más sobre el fracaso de la coordinación en la Península que sobre el mantenimiento de la integración en Guinea. Por eso no me resisto, a pesar de su longitud, a reproducirlos: [Los efectos de admitir esa enmienda serían:]¹⁰¹ “Despojar al Registro de la Propiedad del servicio catastral que está llevando bien desde que se lo encomendaron en 1935. 2.^º Contradecir la Ley sobre la Propiedad lo que acertadamente vienen disponiendo todas las leyes de presupuestos de Guinea desde hace catorce años. 3.^º Matar el Servicio catastral, porque a los Ingenieros Agrónomos y a los Peritos Agrícolas no les interesa que el Catastro se haga bien, o no se haga; ni les daña el que se lleve mal, ni el que se complete y conserve la labor realizada. Con certificar en sus mediciones que no se han formulado reclamaciones al medir el terreno, salvan su responsabilidad. 4.^º Camuflar un mérito del Registro de la Propiedad, impidiendo terminar sus trabajos. 5.^º Establecer una absurda asimilación entre la Guinea y España respecto a la significación del Catastro. 6.^º Provocar, a consecuencia del cantonalismo de toda organización por servicios, que el Registrador esté a merced de la despreocupación ajena por el Catastro, en cosa tan fundamental y de responsabilidad para él como la identidad de las fincas y la seguridad de los derechos sobre ellos. 7.^º Molestar al público, titular de inmuebles o derechos sobre ellos, haciéndole ir con sus escrituras públicas del Registros al Servicio Agronómico, o viceversa, para un mismo fin jurídico o estadístico. 8.^º Restablecer un régimen fracasado en Guinea, a sabiendas de ello y fundándose en una inexactitud, porque, en España no llevan el Catastro las Jefaturas Agronómicas... Hoy se encuentra realizando la Cartografía y el Catastro de la Guinea continental el Servicio Geográfico del Ejército/...”¹⁰² Cito la enmienda y la motivación para su rechazo por *LHE*, 967, 979-980.

¹⁰¹ (CORDERO TORRES, 1945, 279).

¹⁰² Aunque luego se previera alguna cautela para evitar la aparición de enclaves de estas posesiones indígenas en nuevas concesiones como el requisito contenido en el art. 6.d) de la Orden de 14 de marzo de 1949, (*BOC* de 1 de mayo) que en el caso de concesiones de cultivo exigía informe “del Patronato de indígenas sobre si el emplazamiento propuesto de los terrenos de la concesión lesiona o no los derechos de algún indígena sometido a su tutela, y forma de salvaguardar tales derechos.”

¹⁰³ Orden de 10 de noviembre de 1952 (*BOC* de 1 de enero de 1953) aclarando la Orden de 23 de diciembre de 1944 sobre caducidad de asientos del antiguo Registro de Concesiones. Probablemente esta disposición fue resultado del expediente contenido en AGA, Guinea, 81/8138 que incluye un interesantísimo informe del Registrador de la propiedad en el que paragonaba la situación de los indígenas que no trasladaron los asientos del Registro de concesiones al moderno Registro de la propiedad y que los dejaron caducar tras 1944, con los titulares de asientos en las antiguas Contadurías de Hipotecas que tampoco los trasladaron al Registro de la propiedad y los dejaron caducar tras la reforma de la Ley Hipotecaria de 1909. La comparación tenía la finalidad de dar una solución a los primeros con la expresión de una doctrina que resultaba deletérea de las bases fundamentales del sistema *Torrens*: la caducidad del asiento no supone la del derecho.

¹⁰⁴ Orden de 13 de junio de 1953 (*BOC* de 1 de agosto).

Trabajo recibido el 15 de noviembre de 2024 y aceptado para su publicación el 16 de enero de 2025

