

Resumen de los trabajos publicados en la Revista sobre Hispanoamérica desde 1926

En el primer número de esta Revista se incluyó una nota de sus fundadores en la que alentaba el propósito de someter legislación, jurisprudencia y doctrina, relacionadas con la propiedad territorial, al "punzante análisis de una imparcial crítica", tal como se expresa en su propio título. Para ello se acogerían en la publicación artículos de investigación y exposiciones sistemáticas de la legislación tanto española como extranjera.

La legislación y la doctrina de los países de Hispanoamérica ocupan un lugar muy destacado en las páginas de la Revista, desde su inicio hasta la actualidad, con numerosos estudios de gran valor doctrinal e informativo, pues nos muestran los avances y tendencias del quehacer jurídico de las naciones hermanas de la otra orilla del Atlántico.

Nos gustaría poder reproducir estos trabajos íntegramente con motivo de esta celebración del V Centenario, pero teniendo en cuenta que son nada menos que cincuenta colaboraciones, serían precisos varios volúmenes para recogerlos, por lo que nos vemos forzados a ofrecer tan sólo un resumen o recensión de los mismos, dando una idea de su contenido. Junto al título de cada estudio va el nombre de su autor y el número, fecha y página de la Revista donde se publicó, para que allí pueda encontrarlo quien tenga interés en su contenido.

Al incluir este valioso muestrario en el presente número monográfico, saludamos a los juristas hispanoamericanos y les reiteramos el ofrecimiento de nuestras páginas, que para ellos siempre estarán abiertas.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Consejero-Secretario

Los Registradores de la Propiedad en Cuba, por el Dr. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA, Abogado y Notario de los Colegios de La Habana (núm. 25, enero 1927, pág. 42).

El día 30 de diciembre de 1926 celebró su sesión anual la Asociación de Registradores de la Propiedad de Cuba en la que, en primer lugar, se procedió a la renovación de cargos en la Junta Directiva y a continuación, se dice, que se tomó un importantísimo y laudable acuerdo: el de conmemorar el cincuentenario de la implantación y vigencia de la Ley Hipotecaria en Cuba, a cuyo Cuerpo legal debe en gran parte su desenvolvimiento y desarrollo el país. Se designó al Doctor PEDRO G. DE MEDINA E IBAÑEZ como Ponente para estudiar y coordinar un programa de los actos a efectuar, para que el 1 de mayo, fecha a conmemorar, resulte digno de recuerdo que honre grandemente a los Registradores de Cuba. El autor de la nota desea que la Asociación cumpla su propósito de conmemorar el cincuentenario con el mayor vuelo y esplendor.

Por su parte la Redacción de la Revista se adhiere con entusiasmo a la idea de celebrar el cincuentenario de esta Ley Hipotecaria, dada por España, y expresa que tendrá mucho gusto en contribuir con sus estudios y los recuerdos a sus colaboradores a la mayor solemnidad de los actos que se celebren.

Noticias de nuestra Redacción en Cuba, por el Dr. ANDRÉS SEGURA y CABRERA (núm. 27, marzo 1927, pág. 216).

Comienza dando cuenta del nombramiento como Registrador de la Propiedad del Mediodía de La Habana al Dr. PEDRO G. DE MEDINA E IBAÑEZ y para el Registro de Cárdenas al Dr. EUGENIO SÁNCHEZ DE FUENTES Y PELAEZ, estando pendiente de provisión el de Santiago de Cuba. Da cuenta igualmente de la celebración de oposiciones en la Universidad de La Habana para la plaza de Profesor de Cátedra de Legislación Hipotecaria, en las que triunfó el Dr. MANUEL DORTA Y DUQUE, que dio una lección magistral en sus ejercicios.

Terminan las noticias diciendo que la Asociación de Registradores de la Propiedad ha tomado con empeño la celebración del cincuentenario de la Ley Hipotecaria en Cuba. Aunque falta tiempo, dice, para la fecha de 1930, se estudian planes de fiestas, formas de concursos en que puedan presentarse, optando a premios, obras de fondo y mil cosas más, que harán muy interesante y lucido el acto de conmemorar esta fecha tan trascendental.

El nuevo Código Notarial de Cuba, por el Dr. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA (núm. 41, mayo 1928, pág. 342).

Se da cuenta de que la Cámara de Representantes ha dado término a la discusión del Código Notarial según el proyecto formulado por el Dr. GRAU, Decano del Colegio Notarial de La Habana.

Dicho proyecto constaba de 300 artículos que hacía determinadas reformas en materia de funciones notariales de los Cónsules, sobre el ejercicio de la función notarial, excedencias, fe pública en materia electoral, permutas, certificaciones de identidad, tribunales de honor, testigos instrumentales, jubilaciones y pensiones y, por último, la regulación de un procedimiento de apremio para el cobro de honorarios.

El proyecto de Código Notarial está pendiente de la aprobación del Senado.

El Congreso Notarial cubano, por el Dr. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA (núm. 47, noviembre 1928, pág. 817).

Nuestro ya amigo y conocido autor, Notario de La Habana, anuncia que se celebrará en enero de 1929 un Congreso de los Notarios cubanos, pero con gran desencanto nos dice que en sus discusiones se deja el tema fundamental que es el Código Notarial, al que se refería la noticia anterior y que estaba pendiente de aprobación en el Senado.

Según el prestigioso periódico de La Habana *Diario de la Marina* la finalidad asignada a este Congreso es "conocer los trabajos que se realizan para armonizar parte de la contratación contenida en los Códigos Civil y Mercantil, con las necesidades crecientes de nuestro progresivo desenvolvimiento jurídico y material".

El autor critica que se orillen los temas profesionales pendientes y hace un recuerdo comparativo con el Notariado español para pedir una mayor competencia funcional.

Termina diciendo que celebrar el Congreso Notarial sin discutir su Código es tanto como representar Hamlet prescindiendo del Príncipe de Dinamarca.

El Congreso Notarial cubano, por el Dr. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA (núm. 51, marzo 1929, pág. 200).

Tuvo lugar su apertura el 1 de marzo en el paraninfo de la Cámara de Representantes, con un discurso del Decano del Colegio Notarial, Repre-

sentante, y del Secretario de Justicia, de los que hace grandes elogios el autor.

Hubo numerosas e interesantes ponencias que se relacionan, haciendo el cronista una detallada descripción de las discusiones y acuerdos que se tomaron en las distintas comisiones.

El Presidente de Cuba, General Machado, se dignó clausurar el acto pronunciando un discurso de congratulación y "del más sano y levantado patriotismo", explicando los hechos últimamente ocurridos e hizo promesa a los Notarios de que las mejoras acordadas en el Congreso serían objeto de legislación.

El Notariado en la República Oriental del Uruguay, por JOSÉ M.^a FONCILLAS, Notario (núm. 52, abril 1929, pág. 241).

El autor comienza observando una triple reglamentación de la institución notarial: el Escribano propiamente dicho, el Escribano de la Administración y el Actuario. La subdivisión se impone una vez terminados los estudios y prácticas exigidos para obtener el título de Escribano, comunes a las tres variedades, con ligeras diferencias.

Detalla a continuación los estudios y prácticas que exigían la Ley Orgánica de 13 de diciembre de 1878 y el Reglamento de la práctica de 31 de julio de 1894. La Ley de 13 de julio de 1897 exigía ser bachiller o maestro diplomado o someterse a un examen que lo habilitase para acceder a los estudios universitarios de la carrera. Esta carrera del Notariado comprendía tres años según el plan de 1897 y exigía prácticas durante dos años con un Escribano, para después sufrir un examen teórico-práctico. Además de la comprobación de la capacidad que requiere ciudadanía, 25 años de edad, honradez y buenas costumbres y estar inscrito en el Registro de la Alta Corte de Justicia.

Se reglamentó la profesión del escribano por Decreto-Ley de 31 de diciembre de 1878, aclarado y modificado por varias Disposiciones posteriores. En el trabajo que resumimos se hace una detallada síntesis de esta reglamentación que, sin duda, habrá ya variado dado el tiempo transcurrido.

Relacionados con la práctica de la profesión están los Registros de hipotecas, de ventas, de embargos, de locaciones y anticipos, Registro de poderes y Registro de comercio.

El nuevo Código Notarial en Cuba, por JUAN A. GONZÁLEZ GALLO (núm. 56, agosto 1929, pág. 616).

Dice el autor que Cuba ha logrado con buen éxito un Código Notarial sancionado en La Habana el 20 de febrero de 1929, comprensivo de 5 títulos con 300 artículos y Disposiciones transitorias y derogatorias de la copiosa legislación anterior.

El Título primero se dedica al Régimen notarial y su organización, con once capítulos.

Trata el Título segundo de los instrumentos públicos, incluyendo las Disposiciones referentes a los protocolos y archivos, la forma de las escrituras y actas y su redacción y expedición de copias y testimonios.

El Título tercero se refiere al Gobierno y disciplina a los Notarios, regulando los Tribunales de honor.

El Título cuarto regula las jubilaciones y pensiones y el quinto los honorarios, por arancel.

Opina el autor del trabajo que se trata de una Ley para técnicos y requiere una ponderación de elementos que, sin abandonar la garantía de la parte interesada, deja al fedatario cierta libertad del ejercicio para moldear científicamente el acto con los materiales del Derecho positivo.

De la América española: Relaciones notariales hispano-argentinas, por el Dr. SEGURA CABRERA (núm. 59, noviembre 1929, pág. 841).

La Revista del Notariado de Buenos Aires da cuenta del homenaje que se rinde al Vicepresidente del Colegio Notarial de Escribanos don JOSÉ A. NEGRÍ al regreso de su viaje a España, donde estableció un fraternal contacto con el Colegio Notarial de Madrid, considerado como un éxito en cuanto que sirvió para revelar la profundidad de los afectos y de la confianza que unen a los pueblos argentino y español.

Ofreció el homenaje el Presidente del Colegio Nacional de Escribanos señor JACINTO FERNÁNDEZ y le siguió en el uso de la palabra el doctor PEDRO BENJAMÍN AQUINO, cuyos discursos se reproducen. El embajador de España don RAMIRO DE MAEZTU en una brillante improvisación puso de manifiesto la favorable impresión producida por los actos que motivaron la fiesta: cerró los discursos el doctor JOSÉ PELLEGRÍN FALCÓN, que habló en nombre del Notariado español. Se adhirieron al significado del homenaje varios prestigiosos colegas del Uruguay.

Nuestra Redacción en Cuba, por el Dr. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA (núm. 59, noviembre 1929, pág. 852).

Da cuenta de la reforma introducida en el Reglamento Hipotecario por el Decreto 1570 de 27 de septiembre último, sobre la división de los Registros en tres clases según su importancia.

Otra noticia es que se publicó una recopilación extractada de la Jurisprudencia hipotecaria del Tribunal Supremo de Cuba que contiene todas las resoluciones dictadas en materia hipotecaria desde la fundación del Tribunal hasta el 31 de diciembre de 1928.

Se anuncia en un diario de La Habana que el Gobierno se propone girar una visita de inspección a los Registros de la Propiedad, noticia que ha sido acogida con tranquilidad por los Registradores porque están seguros de que se realizará con estricta justicia, no hay más que consultar la Jurisprudencia y se verá cuántas veces da la razón al Registrador en los recursos interpuestos contra las calificaciones.

Termina la nota refiriéndose, una vez más, a las fiestas que se proyectaban para celebrar el cincuentenario de la implantación en Cuba de la Ley Hipotecaria española, prometiendo dar a conocer el programa de actos preparado.

El Notariado en la República de Chile, por JOSÉ M.^a FONCILLAS, Notario (núm. 60, diciembre 1929, pág. 881).

Comienza diciendo el autor que el movimiento de independencia que inició BOLÍVAR no supuso en modo alguno que se cortara el cordón umbilical que siguió nutriendo de savia española bastantes órdenes de la vida de aquellas naciones juveniles de América.

Todavía y durante medio siglo después aquella gloria española que se llamó la Recopilación de Indias siguieron rigiendo en Chile los requisitos para crear la escritura pública y las condiciones de su validez, hasta la promulgación del Decreto-Ley 407, aprobado por la Junta de Gobierno el 19 de marzo de 1925.

Comprende diez títulos, con 66 artículos. En su aspiración a la unidad y en su orientación a la claridad resulta, a juicio del autor, una pieza meritoria y digna de toda loa. Regula la profesión notarial, exigiendo ser chileno, de más de veinticinco años, ser Abogado con dos años de ejercicio y de reconocida honorabilidad y buenas costumbres; señala sus funciones, modo de ingreso por oposición y honorarios por arancel. Igualmente regula este llamado Código del Notariado el gobierno y disciplina profe-

sional y detalla las atribuciones y obligaciones de los Notarios en el ejercicio de sus funciones.

El trabajo es muy completo y detallado, analizando las disposiciones vigentes cuando se escribió, lo que da una visión panorámica suficiente de la profesión notarial en el país andino.

El nuevo Código Civil mexicano: Un ensayo de Código privado social, por JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS, Catedrático de Derecho civil (núm. 62, febrero de 1930, pág. 141).

Después de bosquejar un panorama de la codificación civil moderna en la que se pasa de los códigos individualistas a la transacción hacia la solidaridad social, sin que la primera posguerra produjese más que remiendos o copias de los viejos códigos, se ha llegado a la época actual en algunos países a la socialización del derecho.

El profesor CASTÁN, tras una breve historia de la codificación civil en México, fija el espíritu y tendencia del nuevo Código en la armonización de los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que imponía el Código Civil de 1884. Respecto a la estructura y plan, consta de 3.044 artículos, más nueve transitorias distribuidas en cuatro libros, subdivididos en títulos y capítulos y precedidos de unas Disposiciones preliminares.

Los libros tratan: El 1.º, de las personas; el 2.º, de los bienes; el 3.º, de las sucesiones, y el 4.º, de las obligaciones. Las Disposiciones preliminares se ocupan de la obligatoriedad de las Leyes, conflicto de las mismas e interpretación y aplicación de las normas jurídicas.

Toda la materia de contratos está articulada en el deseo de limitar la autonomía de la voluntad, sustituyéndola por la solidaridad social.

El cincuentenario de la vigencia de la Ley Hipotecaria en Cuba, por el Dr. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA (núm. 65, marzo 1930, pág. 399).

Con no disimulado desencanto, el autor, que había anticipado repetidamente los preparativos, comunica que no se celebró este centenario como era de esperar.

Sólo el *Diario de la Marina*, de La Habana, se hizo eco del acontecimiento, dio una interesante nota a modo de efeméride y recogió varios artículos en varios días sucesivos, del 2 al 4 de mayo.

El corresponsal de la *Revista Crítica* en Cuba, nuestro ya conocido

amigo el Dr. SEGURA Y CABRERA, reproduce tales trabajos de varios juristas cubanos.

Según el editorial del *Diario de la Marina*, el 1 de mayo de 1880 entró en vigor en Cuba la Ley Hipotecaria española, hasta que por la Ley de 1893 se hicieron modificaciones de cierta importancia. Esta Ley de 1893, conocida en el foro por el nombre de "Ley Maura", comenzó a regir en Cuba el 18 de septiembre del mismo año y su vigencia se mantuvo en virtud de la 7.^a disposición transitoria de la Constitución de la República.

Aprovechando la circunstancia del cincuentenario el Dr. SEGURA aboga por la instalación de todos los Registros en La Habana en un solo local que podría ser la planta baja del Palacio de Justicia, para facilitar a los usuarios la consulta de los libros y el despacho de los documentos. Ignoramos si la petición obtendría los resultados deseados.

El tercero en el Registro mexicano, por SILVIO A. ZABALA, Abogado (núms. 93 y 94, septiembre y octubre 1932, págs. 701 y 739).

El autor comienza diciendo que sirven de base a su estudio las Disposiciones contenidas en el nuevo Código Civil mexicano de 30 de agosto de 1928, así como en el Reglamento del Registro de 8 de agosto de 1921. La causa de esta limitación en las fuentes es objetiva: En el ambiente judicial de México, como herencia encastillada del siglo pasado, no se ha roto en Derecho privado la preeminencia intocable de la Ley.

Dice que, en su conocimiento de la práctica judicial y registral de México, el problema del tercero en relación con el Registro se orienta más por los cánones extensos y precisos del de obligaciones que por los avances del sistema germánico.

El viejo Código de 1884 establecía el valor de la inscripción en función del tercero; en cambio, para la hipoteca fijaba un valor constitutivo. Pero un Decreto de 3 de abril de 1917 dispuso que "la hipoteca no producirá efecto legal alguno contra tercero sino desde la fecha y hora en que fuere registrada".

Y persistiendo en esta negación del valor sustantivo de la inscripción dispone el nuevo Código de 1928 en el artículo 3.003 que "los documentos que conforme a esta Ley deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables". El artículo 2.919 del propio Código establece que la hipoteca nunca es tácita ni general y para producir efectos contra tercero necesita siempre de Registro.

La moderna legislación civil mexicana, por lo tanto, se aleja claramente de los patrones germánicos y ordena toda la materia registral en función del concepto de tercero.

A juicio del autor, el tráfico inmobiliario mexicano, bastante reducido, no ha hecho sentir necesidad imperiosa de organizar el Registro a base del valor sustantivo de la inscripción para la seguridad de las operaciones adquisitivas del dominio. Las transacciones siguen limitadas por viejos resabios de una organización señorial y latifundista de las tierras de labor. Y en cuanto al crédito hipotecario, termina casi siempre con el despojo del propietario imprevisor, que emplea las cantidades obtenidas más en gastos improductivos que en nuevas empresas.

Sobre esto han venido las nuevas corrientes nacidas en México a partir de la Revolución de 1917: La Constitución de Querétaro, en su artículo 27 asigna toda la propiedad del suelo a la Nación; las Leyes del patrimonio familiar declaran inembargables e ingravables los bienes que los componen y las normas agrarias impiden todo tráfico y gravamen privado sobre las fincas adjudicadas.

La negociación inmobiliaria y el tráfico se refugian más bien en los centros urbanos. El Registro sirve más bien a estos intereses, pero al hacerlo sufre la presión del ambiente general y por ello, en vez de acercarse al patrón registral germánico, se sigue escudando en el concepto contractual del tercero.

Así lo considera demostrado exponiendo diversos preceptos del Código de 1928 y el Reglamento del Registro de 1921, como el 3.003 ya visto o los artículos 3.006, 3.007 y 3.008 que tienen claras concomitancias y siguen casi al pie de la letra a otros preceptos de la Ley Hipotecaria española.

En el capítulo II del trabajo el autor señala las discrepancias del sistema germánico con el mexicano. Y así se pregunta si éste delimita en términos claros los efectos de la inexactitud registral; aquí hay una primera confusión entre derecho real y derecho personal, que necesariamente repercute en las consecuencias hasta alcanzar proporciones de embrollo en el término lógico del sistema que es el problema del tercero.

En cuanto al valor de la inscripción, el autor entiende que el artículo 3.003, antes transcrito, lo configura sólo en función del tercero, sin concederle importancia alguna interpartes.

Concluye el autor entendiendo que el problema psicológico del tercero es indeciso en el Código mexicano: su buena o mala fe se resolverá atendiendo al conocimiento no tan sólo de la inexactitud real del Registro, sino también a la inexactitud por causas obligacionales.

Y el sistema mexicano encuentra su base precisamente en lo más confuso y menos encuadrado del Derecho inmobiliario, que es el concepto de tercero.

La condición en Derecho comparado hispano-cubano, por el Dr. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA (núm. 112, abril 1934, pág. 260; núm. 113, mayo 1934, pág. 355, y núm. 114, junio 1934, pág. 423).

El conocido colaborador cubano aporta aquí un extenso trabajo que se prolongó a lo largo de tres números de la Revista en el año 1934.

Se refiere en él al estudio amplio de este elemento circunstancial por el que las obligaciones suspenden o resuelven su eficacia según se dé o no la concurrencia de un hecho futuro o incierto.

Tomando como base los artículos del común Código Civil y las Leyes Hipotecarias de ambos países, recoge la doctrina de los tratadistas españoles y cubanos y la jurisprudencia emanada de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de España y las sentencias tanto del Tribunal Supremo español como las del cubano. Con ello consigue un completo trabajo de Derecho comparado.

Empieza contemplando el concepto y la naturaleza de la condición en general y sus clases y los efectos más trascendentales de las obligaciones sometidas a condición.

En su tercera parte se concreta a estudiar las condiciones rescisorias y resolutorias en las respectivas Leyes Hipotecarias y en los Tribunales Supremos de Justicia de Cuba y España, recogiendo y comentando también varias resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre estas cuestiones concretas.

Las transacciones en Derecho comparado hispano-cubano, por el Dr. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA (núm. 116, agosto 1934, pág. 611).

Siguiendo el mismo método que empleó en el trabajo anterior, el autor estudia aquí el concepto, naturaleza y efectos del contrato de transacción por el que las partes evitan o ponen fin al litigio surgido entre ellas, apartándose de la vía judicial.

Analiza los preceptos del Código Civil que se refieren a esta figura, trae a colación a la doctrina y analiza la jurisprudencia de los Tribunales Supremos de Cuba y España, poniendo de relieve el gran paralelismo de las resoluciones. Cosa natural si se aplica la misma Ley y el origen y fuentes jurídicas son idénticas. La formación de los abogados y jueces es también común y por ello no se hace difícil hacer un estudio comparativo, como lo demuestra este interesante artículo del Dr. SEGURA.

Los compromisos en Derecho comparado hispano-cubano, por el Dr. SEGURA Y CABRERA (núm. 117, septiembre 1934, pág. 691).

Si los dos estudios anteriores sobre las condiciones y las transacciones podrían ser aún válidos en cuanto que el Derecho comparado se hacía sobre la regulación básica del Código Civil, aquí las cosas han cambiado. Al menos en lo que a España respecta, se han variado tanto la Ley de Enjuiciamiento Civil como el Código, sustituyéndose por la Ley de Arbitraje de 5 de diciembre de 1988. Claro que también habrán variado quizá las normas cubanas, pero eso no lo conocemos.

Para cuando el artículo se escribió, el Dr. SEGURA hizo una meritoria exposición del compromiso, exponiendo también sus reglas y contenido con la correspondiente jurisprudencia.

Este fue el último de los trabajos publicados en nuestra Revista, integrantes de una larga serie de este autor, que ya en esta fecha de 1934 hacía constar su condición de jubilado tras su firma. Gracias a él hemos conocido interesantísimos aspectos de la vida jurídica cubana de su época. Es justo resaltarlo y expresarle nuestro reconocimiento y gratitud en espera de que al Cielo le llegue nuestro afectuoso mensaje.

Transformaciones operadas en el Derecho civil cubano por los gobiernos revolucionarios, por JOSÉ R. RODRÍGUEZ ALVAREZ, Catedrático (núm. 130, octubre 1935, pág. 768, y núm. 131, noviembre 1935, pág. 911).

Empieza el autor preguntándose si la revolución es fuente de Derecho, cuestión que se estudia en Filosofía del Derecho o en el Derecho Político, pero con evidentes consecuencias para el Derecho civil. Cita la tesis doctrinal del español RECAREDO FERNÁNDEZ DE VELASCO "El derecho de revolución y la revolución conforme a Derecho" y las opiniones de varios juristas, para terminar afirmando que la revolución es fuente de Derecho. No importa, dice, que esa fuente no esté específicamente establecida por ningún precepto del ordenamiento jurídico para que se reconozca su existencia, pues ésta se manifiesta como un hecho innegable y como una necesidad política.

Toda esa argumentación la trae a cuento para justificar las normas emanadas del Ejecutivo, a raíz de la revolución de CARLOS MANUEL CÉSPEDES desde 1933, que por Decreto 1298 de 24 de agosto de ese año disolvió el Congreso, dando por terminado el mandato de los Representantes y Senadores. La Constitución de 12 de junio de 1935 estableció provisionalmente que la facultad legislativa se realizará por medio de

Decretos-Leyes aprobados por el Consejo de Secretarios, aunque previendo la futura actuación del Senado y la Cámara de Representantes.

Una vez justificado, a su modo, este poder "legislativo" del Ejecutivo, detalla alguna de las normas, realmente excepcionales, que surgieron en aquel tiempo.

Así nos dice, sorprendentemente y cito literal, que "el principio de la irretroactividad de las Leyes que expresamente estaba reconocido en la Constitución de 1901... cayó abatido por la piqueta demoledora de la Revolución. En la nueva Constitución, dictada el 12 de junio de 1935, se recoge el principio de la irretroactividad de las Leyes civiles, excepto cuando por razón de interés social o de orden público expresamente se determine su aplicación con efecto retroactivo". El mismo autor reconoce la posible laxitud de esas excepciones y dice con no poca ingenuidad que "si bien esa apreciación queda al arbitrio de los encargados de la función creadora de las leyes, la misma ha de inspirarse en los rectos principios de la razón y de la justicia, para que no degeneren en pura arbitrariedad y ser cierto el paso de avance que esa disposición entraña". Sólo nos falta añadir, incrédulos, la palabra amén.

Otras nuevas disposiciones emanadas del gobierno revolucionario de aquella época que nos cita el autor del trabajo que resumimos son:

- Nuevo procedimiento para cambio de nombres y obtención de dispensas.
- La facultad de obrar, que sólo se concedía por Decreto-Ley de 26 de abril de 1935 a aquellas personas naturales y jurídicas que, siendo contribuyentes del municipio de La Habana, acrediten encontrarse al día en el pago de las contribuciones a su cargo, requisito indispensable para realizar cualquier acto jurídico o ejercitar cualquier acción o excepción. ¡Y aún nos quejamos en otros países de la dureza de las Leyes fiscales! ¡Vean y comparen!
- Leyes de carácter social, que se manifestaron en los Decretos-Leyes sobre protección a los menores y a la mujer embarazada y a la reglamentación del trabajo nocturno.
- Decreto-Ley reconociendo efectos civiles a los matrimonios religiosos.
- Otro Decreto-Ley sobre pensiones alimenticias y embargo de sueldos.
- Reconocimiento del divorcio con disolución del vínculo mediante Decreto-Ley de 10 de marzo de 1934.
- Y, como final, otros Decretos-Leyes sobre patria potestad, representación en juicio de algunos menores y designación de la Univer-

sidad como heredera abintestato de los bienes relictos por sus catedráticos, graduados y empleados fallecidos sin parientes.

La bizarra defensa que hace el autor de la revolución y sus normas nos hace pensar en si la repetiría en las circunstancias actuales existentes en Cuba.

Algunas especialidades de la legislación hipotecaria cubana, por ANTONIO VENTURA TRAVESET Y GONZÁLEZ, Registrador de la Propiedad y Abogado del Ilustre Colegio de Valencia (núm. 197, octubre 1944, pág. 625 y núm. 198, noviembre 1944, pág. 721).

En su preliminar dice el autor que España, Madre amorosa de naciones, llevó, en su fecundidad ubérrima, al otro lado del Océano, no sólo su idioma, su religión y su cultura, sino lo que tuvo una gran importancia histórica: su espíritu, su alma y sus principios eternos en todas y cada una de sus manifestaciones espirituales. Y si esta manifestación creadora tuvo su más alta concepción en el orden espiritual y moral, en el aspecto jurídico ha tenido y sigue teniendo su más esplendorosa representación.

Sigue diciendo que contrasta con íntima emoción los textos legales de las repúblicas americanas de habla española y siente la especial devoción del que exhuma viejos papeles familiares, que traen a la memoria todo un pasado glorioso, cuyo perfume trasciende a través de los años, como añoranza de vínculos que perduran en el alma, como un lazo que nos une de modo inextinguible e imperecedero a nuestros hermanos de raza y cultura.

Este florido preliminar merecía la pena transcribirlo antes de resumir el magnífico trabajo en el cual el autor explica por extenso el sistema hipotecario de Cuba.

Hace primero una breve historia de la legislación, que tiene las mismas fuentes iniciales de España, ya que rigieron la Pragmática de don Carlos y doña Juana de 1539 y la de Carlos III de 1768.

La Ley Hipotecaria para Ultramar, española, empezó a regir en Cuba el 1 de mayo de 1880. Por Decreto de 31 de julio de 1889 se hizo extensivo a Cuba el Código Civil de España y posteriormente se publicó la nueva Ley Hipotecaria de 1893 conocida por "Ley Maura".

El autor relaciona las normas hipotecarias vigentes en 1944, fecha de su trabajo, que eran:

- a) El Código Civil de 1889.
- b) La Ley Hipotecaria y su Reglamento de 1893.

- c) La Orden 34 de 1902, sobre Registro de la Propiedad de ferrocarriles.
- d) La Orden 48 de 1902 y Ley de 10 de marzo de 1906 sobre recursos gubernativos.
- e) Ley de 2 de marzo de 1922 sobre inscripción de los contratos de refacción agrícola, colonato y molienda de cañas.
- f) El Código notarial de 1929.

La distribución de los Registros coincidió inicialmente con las cabecezas de partidos judiciales, pero a partir de 1933 se crearon nuevos, distribuyendo el territorio en Zonas, estando a cargo de funcionarios cuyas condiciones de capacidad son similares a las de nuestra legislación.

La inmatriculación se practica por varios medios paralelos a los nuestros, siendo especialidad la de las llamadas haciendas comuneras y además que no se admite el procedimiento del antiguo párrafo 3.º del artículo 20, hoy artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

La regulación de los títulos inscribibles es también parecida. El autor resalta que el artículo 83 de la Constitución no permite gravámenes perpetuos sobre la propiedad, como los censos. De carácter especialísimo en la legislación cubana es el contrato de colonato, regulado por la Ley azucarera, que se inscribe en el Registro.

La Ley de 2 de marzo de 1922 ha creado el contrato de molienda de cañas, también inscribible. También se inscriben los títulos especiales de la propiedad cubana conocida por "haciendas comuneras", nacidas al iniciarse la colonización.

Se ha intentado la coordinación entre Registro y Catastro por Ley de 17 de diciembre de 1937, que ordena la organización catastral de las fincas inscritas y establece un Catastro jurídico en cada Registro, como dependencia del mismo, para asegurar la identificación y el perfecto paralelismo entre los asientos registrales y la realidad física de las fincas.

Las circunstancias que deben constar en los asientos son idénticas a la regulación española, como lo referente a las menciones.

En cuanto a la facultad de calificar, el Registrador en Cuba también aprecia la capacidad de los otorgantes y respecto a la extensión, el autor hace notar dos especialidades:

- a) En los contratos de refacción agrícola, colonato y molienda de cañas los Registradores sólo calificarán, respectivamente, si el deudor es titular o poseedor de la finca y sobre el plazo del contrato y si es obligado a la molienda tiene la titularidad de la máquina azucarera o si el obligado a entregar la caña disfruta las tierras por todo el plazo pactado.
- b) En los títulos de dominio y derechos reales de las compañías de

ferrocarriles la facultad calificatoria sólo se extiende a las formas del contrato.

La jurisprudencia cubana respecto a faltas es muy similar a la española. Los recursos se interponen ante el Juez Delegado, con *alzada* ante la Sala de Gobierno de la Audiencia y su último escalón ante la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo.

El principio de continuidad o de tracto sucesivo es básico y la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Cuba, igual que en España, ha aplicado el principio de prioridad, condicionándolo a la buena fe del que lo alegue.

En la segunda parte de su trabajo, el autor presenta varias Sentencias de Cuba sobre los efectos de la inscripción, especialmente sobre la nulidad, rescisión y resolución. Los efectos de la inscripción frente a la prescripción están contenidos en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, similar al nuestro.

La inscripción tiene carácter voluntario en la legislación cubana, a excepción de los bienes de los entes públicos que deben inscribirse obligatoriamente y de la hipoteca, cuya inscripción es constitutiva como ocurre en el sistema español.

Están reguladas las anotaciones preventivas de refacción, demanda, embargo, del contrato de opción y de prohibición de enajenar.

Se regulan ampliamente las hipotecas legales y voluntarias de modo parecido a España, con escasas especialidades. Debido a influencia norteamericana, en la emisión de títulos hipotecarios a veces se suele señalar un "trustee" o fiduciario que realiza toda las gestiones relativas a los títulos, como cobro de intereses, acciones judiciales, etc.

La refacción agrícola es una forma de garantía real inmobiliaria que nació por necesidades de la agricultura cubana, principalmente el cultivo de la caña de azúcar, siendo regulada por Ley de 2 de marzo de 1922.

El autor termina el trabajo resaltando de nuevo la influencia española en la esfera hipotecaria de Cuba. Nuestro sistema hipotecario, dice, es allí totalmente familiar, como lo es la doctrina de nuestros autores, cuyas opiniones son conocidas y respetadas.

Así cierra su labor de reflejar en poco espacio toda la materia y dice que le ha resultado gratísima porque al estudiar estas cuestiones se ha sentido íntimamente unido a aquella hermosa y fecunda tierra de Cuba y a nuestros hermanos de raza y lengua.

Radical reforma para el funcionamiento del crédito territorial en la Argentina: La preanotación de hipoteca en garantía de operaciones bancarias, por LEONARDO CIMIANO, Registrador de la Propiedad (núm. 240, mayo 1948, pág. 304).

El autor estudia la Ley de 28 de mayo de 1946, consecuencia de la tendencia en Argentina para rescatar la Banca para la economía nacional. Se nacionalizó toda la Banca Oficial, que quedaba sometida a la dirección del Banco Central emisor, que es el que viene a determinar el volumen del crédito.

Pero al privar a los bancos de la posibilidad de emitir cédulas hipotecarias, tenía que buscar una nueva fuente de recursos, asumiendo el propio Banco Central esa función y así se obliga a facilitarlos como contrapartida de las hipotecas que vaya concediendo oficialmente el Banco Hipotecario, ya que se disponía que sólo éste tenía la facultad de prestar sobre inmuebles. En realidad el último y verdadero acreedor es el Banco Central que es quien en definitiva entrega el dinero; por eso las hipotecas se habían de hacer en favor del Banco Central.

Para tomar esas medidas de aseguramiento con la mayor rapidez creó esa Ley lo que en ella se llamaba "preanotación de operaciones bancarias con garantía hipotecaria".

En la exposición de motivos de la Ley se fundamenta la introducción de esta reforma en la necesidad de no retrasar la entrega del importe de los préstamos bancarios que se afiancen con garantía hipotecaria y a ese efecto no esperar para la entrega del dinero a llenar las formalidades de otorgamiento de la escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para ello establece la Ley que los Bancos oficiales, al efectuar operaciones con garantía hipotecaria podrán disponer directamente su preanotación por oficio a los Registros inmobiliarios, a fin de conceder anticipos a sus clientes, una vez acordado el préstamo y comprobado el dominio y la libertad de disposición de la firma ofrecida (art. 1.º).

Este artículo es trascendente a los efectos de la celeridad de las operaciones hipotecarias, facultando a los Bancos oficiales para que "de oficio" decreten que se tome anotación de la hipoteca, sin más requisitos que haber comprobado que la finca pertenece libremente al que la ofrece en garantía.

Sigue diciendo esta Ley, en su artículo 2.º que la preanotación de hipoteca originará una carga real sobre el inmueble, con privilegio especial sobre éste por el importe del anticipo, sus intereses y gastos, el que durará cuarenta y cinco días corridos desde la inscripción y será prorrogable a

petición del Banco acreedor por el mismo lapso y en la misma forma, cuantas veces sea necesario.

La preanotación caducará:

- a) Por el vencimiento del plazo antes dicho.
- b) Por el pago del anticipo y sus intereses y gastos, que comunicará el Banco por oficio.
- c) Por la inscripción de la escritura pública de la hipoteca que garantice el crédito total.

La adopción en la República Argentina, por HORACIO L. POVIÑA, Profesor titular de Derecho civil del Instituto de Derecho civil de la Universidad Nacional de Tucumán (núms. 254-255, julio-agosto 1949, pág. 461).

El Código Civil argentino de 1 de enero de 1871 omitió deliberadamente regular la adopción porque, según sus autores, esa institución resultaba innecesaria y no se ajustaba a las costumbres del país, ni era exigida por el bien social.

Sin embargo, las condiciones de la sociedad argentina han variado fundamentalmente y la complejidad de la vida actual, que ha reemplazado el ambiente patriarcal antiguo, revela la conveniencia de establecer la adopción, tal como fue reclamada de modo insistente en congresos, conferencias, proyectos parlamentarios, encuestas y opiniones doctrinales.

Por Ley de 15 de septiembre de 1948 se han incorporado al Código Civil la materia de adopción de menores, que es estudiada en el trabajo que resumimos.

Como caracteres más salientes, el autor señala:

- La norma legal admite sólo la adopción de menores de dieciocho años, sin distinción, habiendo descartado el criterio que sólo la refería a la protección de la niña abandonada.
- Sólo puede crearse por medio de Sentencia judicial.
- No se extinguen los vínculos existentes entre el adoptado y su familia de origen, subsistiendo los derechos y deberes nacidos del parentesco, excepto la patria potestad.
- La Ley admite el principio de la revocabilidad, señalándose de modo expreso las causas que permiten disolver este vínculo.

La Ley señala los requisitos del adoptante y adoptado que deben estar cumplidos a la fecha de la Sentencia judicial que pronuncia sobre su Constitución. Se exigen ciertas condiciones de edad y situación al adop-

tante, inexistencia de descendientes vivos, sobrevenidos o adoptivos, asentimiento de su cónyuge; diferencia al menos de dieciocho años entre adoptante y adoptado, señalando también las condiciones para ser adoptado. La Ley regula el procedimiento judicial de la adopción, que el autor detalla, así como los efectos civiles que se concretan, a grandes rasgos, en los puntos siguientes:

- La filiación se equipara a la legítima, convirtiendo al adoptado en hijo legítimo del adoptante.
- El adoptado conserva el vínculo originario con su propia familia.
- El adoptado no adquiere, en cambio, vínculo familiar con los parientes del adoptante. Tampoco hay relación familiar entre el adoptante y los descendientes del adoptado.
- La patria potestad del adoptado se transfiere al adoptante, a quien corresponde la guarda, dirección y vigilancia del menor, así como la representación y administración de sus bienes, aunque no su usufructo.
- El artículo 13 impone al adoptado el uso del apellido del adoptante y le autoriza para agregar después el suyo propio.
- En cuanto a la sucesión, la total equiparación del adoptado al hijo legítimo le confiere el derecho a heredar con el mismo carácter al adoptante. Los descendientes legítimos del adoptado tienen vocación para concurrir por derecho de representación a la sucesión del adoptante. En cambio, la vocación hereditaria del adoptado no alcanza a la sucesión de los parientes del adoptante, ni el adoptante puede heredar abintestato al adoptado.
- No está permitido el matrimonio entre el adoptante y el adoptado o alguno de sus descendientes; tampoco el adoptante con el cónyuge del adoptado y viceversa ni el matrimonio entre los hijos adoptivos del mismo adoptante y del adoptado con un hijo del adoptante.
- El artículo 18 de la Ley señala las causas de revocación que son:
 - 1.º Indignidad de los sujetos de la adopción.
 - 2.º Negativa injustificada a la prestación de alimentos.
 - 3.º Impugnación justificada del adoptado.
 - 4.º Acuerdo de las partes.

Tras señalar las causas de nulidad, se dice que el artículo 21 de la Ley exige la inscripción de la adopción, su revocación o nulidad en el Registro del Estado Civil y a tales fines el Juez debe remitir copia de la Sentencia que constituye un acto del estado modificador del *status* del adoptado.

Al final del artículo hay un cuadro o anuncio que queremos reproducir.

Dice así: "Información sobre el Derecho argentino". El Instituto de Derecho civil de la Universidad Nacional de Tucumán ofrece sus servicios a los hombres de ciencia extranjeros para facilitarles los datos que soliciten sobre el Derecho, jurisprudencia y ciencia jurídica de la República Argentina, dadas las dificultades que existen para el conocimiento del Derecho extranjero, su interpretación judicial y su exposición científica. La correspondencia debe dirigirse al Instituto de Derecho Civil de la Universidad Nacional de Tucumán, calle 25 de mayo, 471, Tucumán, República Argentina.

El Registro Nacional de las personas en la Argentina, por JORGE ANTONI, Profesor Titular de Derecho civil en la Universidad Nacional de Tucumán (núm. 257, octubre 1949, pág. 632).

Tras una breve introducción y unos antecedentes generales, el autor entra en los antecedentes argentinos diciendo que de acuerdo con el Código Civil, que fue modificado por la Ley de 31 de octubre de 1884, en la Argentina, nación federal, las actas de nacimiento, defunción o matrimonio son llevadas a la capital federal y en los territorios nacionales por autoridades nacionales y en las provincias por las locales. Esta organización dio lugar a una serie de críticas por las deficiencias que se observaban y la falta de coordinación entre los distintos registros, a lo que debía agregarse una organización incompleta.

La Ley que comenta el autor se inició por un proyecto del Poder Ejecutivo y fue objeto de largas discusiones y modificaciones, siendo publicada en el *Boletín Oficial* con fecha 20 de enero de 1949.

El artículo 1.º hace depender el Registro Nacional del Ministerio del Interior y en su artículo 3.º dispone que estará a cargo de una Dirección General, secundada por una subdirección y Delegaciones Regionales que se establecerán en la capital federal, capitales de provincias, territorios nacionales y demás ciudades que determine el Poder Ejecutivo. La Ley ha tenido buen criterio de encargar la dirección del Registro a personas especializadas, aunque su coste sea elevado.

Se preceptúan normas de coordinación, en las que deben cooperar todas las autoridades, para evitar repeticiones o discordancias.

Deben registrarse obligatoriamente todas las personas de existencia visible de nacionalidad argentina o que se hallen en su jurisdicción, excepto los diplomáticos.

La Ley que se *analiza* allana todos los problemas anteriores derivados de la multiplicidad de registros y que se agudizan por la enorme inmigra-

ción del país. Al centralizarse los servicios, el Estado puede cumplir mejor con los deberes de reciprocidad.

La seguridad de la identificación de los nacimientos se ha conseguido por la dactiloscopia. Dice la Ley en su artículo 6.º que se procederá a la identificación dactiloscópica del recién nacido y, de ser posible, de su madre. Según el artículo 7.º la identificación debe ser reactualizada al llegar el sujeto a la edad escolar o a más tardar a los ocho años.

En cuanto a los datos que deben constar en la inscripción el artículo 4.º señala:

- a) Nombre y apellidos completos.
- b) Identidad física.
- c) Estado y capacidad.
- d) Antecedentes personales de interés para la defensa nacional.
- e) Antecedentes penales y las contravenciones policiales que se consideren necesarias.
- f) Todos los hechos o actos que produzcan cambios.

En cuanto a la publicidad del Registro, el artículo 19 establece que los asientos cuya divulgación o empleo no puedan afectar a intereses legítimos, se consideran públicos y pueden facilitarse a quien tenga interés. Los datos que puedan afectar a la seguridad del Estado son secretos y sólo se pueden facilitar a las autoridades militares. Los particulares no pueden solicitar más informaciones que las que les sean personales.

El Derecho inmobiliario registral y la Ley cubana de Fomento Agrícola e Industrial, por AGUSTÍN AGUIRRE, Registrador de la Propiedad de Cuba y Profesor de Derecho hipotecario en la Universidad de La Habana (núm. 296, enero 1953, pág. 1).

La Ley 5 de 20 de diciembre de 1990, sobre el fomento agrícola e industrial de Cuba se dio para impulsar, a través del crédito, el más amplio desarrollo de la economía agrícola e industrial del país, regulando las operaciones del Banco creado al efecto. El autor considera equivocada la tendencia de esta Ley de subestimar los bienes inmuebles o raíces, convirtiéndolos en una simple especie de soporte de los muebles ya sí en el artículo 90 los considera como cosas sobre las cuales funciona la llamada "unidad de producción". Hubiese sido de gran utilidad implantar algunas formas nuevas de hipoteca como la refaccionaria y la de máximo; la primera tiene su antecedente en la anotación preventiva de crédito refaccionario reconocida por la Ley Hipotecaria y la segunda ha logrado plena

realización en la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito acogida en el Derecho hipotecario español.

El autor critica la Ley que en su artículo 47 no admite la garantía sobre bienes *en pro indiviso* o en usufructo porque en muchos casos los créditos son para obtener determinadas cosechas que evidentemente estarían comprendidas en los artículos 467 y 469 del Código Civil.

Dice también que la condición resolutoria implícita que establece la Ley en el artículo 51 para el caso de que el deudor, sin consentimiento del Banco, enajene o grave alguno de los bienes dados en garantía, significa un regreso a las formas ya caducas del secuestro o la prohibición de enajenar, que otorgan una doble e innecesaria garantía.

El artículo 53 dispone que el Banco al aprobar un préstamo enviará aviso al Registrador respectivo indicando cuantía, plazo, tipo de interés, descripción de la garantía, número de inscripción y otros datos convenientes, para que el Registrador proceda a efectuar la "preanotación del gravamen". Los efectos del contrato de préstamo que se inscriba dentro de los quince días de la preanotación se retrotraen a la fecha de éste y la preanotación quedará sin efecto por el aviso escrito que el Banco de al Registro y cuando haya pasado quince días de ella sin que se presente el respectivo contrato para su inscripción.

Dice el autor, a guisa del comentario, que los que conocen la técnica hipotecaria advierten que el legislador ignoró las normas institucionales de la anotación preventiva y la conversión de ésta en inscripción definitiva.

Transcurridos quince días de la preanotación, ésta caduca si no se practica la inscripción. En cambio, con anotación preventiva sería distinto, dejando en suspenso la calificación para cuando se presente el contrato definitivo de préstamo refaccionario.

El artículo 90 de la Ley llama "unidad de producción" al conjunto de bienes y derechos que garantizan un préstamo en dinero a empresas agrarias o industriales, sin que los mismos puedan segregarse de la unión verificada durante la vigencia del crédito refaccionario, a no ser con el consentimiento del acreedor.

En cuanto a la forma de estos contratos, la Ley admite, junto a las escrituras notariales o documentos con intervención de Corredor comercial, los documentos privados con firmas autenticadas por Notario. Y dispone la inscripción en una Sección especial de los Registros de la Propiedad, que se denomina "Sección de Contratación Agrícola e Industrial". El Reglamento se dictó por Decreto 1410 con fecha 9 de abril de 1951; armoniza, según el autor, las máximas facilidades en el sistema de

inscripciones con el mejor juego de los principios hipotecarios, respetando los legítimos intereses mediante fórmulas claras, sencillas y precisas.

La inscripción no es obligatoria y surte los efectos generales que en materia hipotecaria se contienen en la Ley Agrícola de 1922. Se reconoce el principio de especialidad y el tracto sucesivo; los principios de prioridad, buena fe, sustantividad y legitimación tienen su pleno reconocimiento en preceptos expresos del nuevo texto legal.

Aunque el primitivo artículo 108 de la Ley Hipotecaria no permitía la hipoteca de los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produjere, la Ley de 1922 modifica este punto en el sentido de que sí pueden gravarse tales frutos si es en garantía de créditos refaccionarios con arreglo a la Ley especial.

También se modifican los artículos 110 y 111 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la extensión objetiva de la hipoteca, pues respecto a las accesiones, mejoras e indemnizaciones se exceptúa expresamente "el caso en que los bienes hipotecados se hallen afectos a algún crédito refaccionario, en el cual los frutos pendientes, bienes muebles y mejoras que existan al tiempo de hacerse efectiva la hipoteca no responderán a ésta".

La Ley de Registro de Tierras en Santo Domingo, Tesis doctoral de D. CESÁREO A. CONTRERAS, Doctor en Derecho, dirigida por el Notario de Madrid D. ALBERTO BALLARÍN MARCIAL (núm. 298, marzo 1953, pág. 192, y núm. 299, abril 1953, pág. 263).

El Código Civil francés de 1804 estaba vigente en el territorio dominicano cuando se proclamó su independencia frente a los haitianos, que habían adoptado la legislación francesa, y por lo tanto no existía regulación alguna del Registro.

En Santo Domingo el primer intento de organizar un Registro de inmuebles data de la Ley de 21 de julio de 1890, que no es más que una traducción de la Ley francesa de 1855, y a la cual se le podían hacer todas las críticas que se atribuyen al poco perfecto sistema registral galo. Además, la situación de la propiedad territorial en Santo Domingo se agravaba más por la existencia, desde tiempo inmemorial de los llamados terrenos o sitios comuneros, pertenecientes a varias personas cuyos derechos están representados por acciones denominadas "pesos" que más guardaban relación con el valor y no con la superficie.

En 1916 el territorio dominicano fue ocupado militarmente, con ocasión de la I Guerra Mundial, por fuerzas armadas de Norteamérica y dada la deficiente organización de la propiedad territorial y la inversión de

fuertes capitales yankis, el Gobierno militar se propuso dotar al país de una buena legislación sobre propiedad inmobiliaria. Inmediatamente pensó en el sistema Torrens que ya estaba en vigor con éxito en varios Estados de la Unión nortea. Así llega al país, importada por un legislador extranjero y en un ambiente de fuerte impopularidad, la Ley de Registro de Tierras de 1 de agosto de 1920, que llevó a Santo Domingo el sistema australiano de Registro inmobiliario. Esta Ley sufrió varios retoques hasta una reelaboración general de la cual surgió la vigente Ley 1542 de 30 de noviembre de 1947, que sigue en sus líneas generales al sistema australiano, aunque en muchos puntos se aparte de él para encauzarse en la corriente del Derecho general dominicano, que es de origen romano, a través del francés.

Actualmente, según el autor, coexisten en Santo Domingo dos sistemas diferentes de Registro inmobiliario: el australiano para los inmuebles que se han registrado de acuerdo con la nueva Ley y el francés de la Ley de 1890 que se aplica a las otras fincas no registradas por el nuevo sistema.

Son órganos encargados de aplicar la Ley de Registro de Tierras en Santo Domingo el Tribunal de Tierras, los Registradores, la Dirección General de Mensuras catastrales y la Secretaría, cuyas funciones respectivas son detalladas en el trabajo que resumimos. Recogemos las de los Registradores de Títulos, que son cinco en Santo Domingo, teniendo cada uno de ellos una jurisdicción territorial determinada, a quienes corresponde la inscripción de los títulos, bien a solicitud de la parte interesada al ejecutar una Sentencia o resolución del Tribunal Superior de Tierras. Frente al sistema australiano de Registro único, en Santo Domingo hay una solución colectiva, pues para inmatricular hay un Tribunal de Tierras que tiene jurisdicción nacional, pero para las demás operaciones se crean Registradores regionales. El Registrador, en Santo Domingo, está lejos de ser el personaje destacado y casi omnipotente del sistema australiano puro; por el contrario, su posición se acerca mucho a la del Registrador de la Propiedad de España.

La inmatriculación de fincas corresponde al Estado que pide, por medio del Abogado del Estado, al Tribunal de Tierras que ordene el saneamiento inmobiliario de determinadas porciones de terrenos. Los actos posteriores corresponden a los interesados, debiendo otorgarse en forma auténtica o mediante documentos privados legalizados. Este documento es depositado en manos del Registrador el cual, previa su calificación, admite o rechaza el acto, inscribiéndolo en el libro correspondiente en caso positivo. Cuando el acto tiene por objeto el traspaso total del inmueble, se hace un nuevo certificado de título en favor del adquirente en el Libro-Registro, se prepara un duplicado de título para el dueño y se cancelan los viejos.

Para constituir o ceder un derecho de garantía real se requiere también la redacción de un documento en el que conste la operación y el Registrador hace las menciones correspondientes en el certificado original y el duplicado del acreedor y entrega este último documento al beneficiario.

En cuanto a los principios hipotecarios, el autor nos da como idea previa la de que en Santo Domingo, en el proceso de saneamiento inmobiliario, el Estado es el propietario originario de todas las tierras en el sentido de que los interesados en obtener la adjudicación de derechos sobre las mismas han de probar que el derecho que reclaman les corresponde legítimamente y de no ser así el Tribunal debe adjudicar las tierras al Estado.

El proceso de saneamiento lleva a establecer, por medio de una Sentencia con eficacia *erga omnes*, el título del peticionario sobre el derecho que demuestra tener en el terreno. Por ello la legislación dominicana, en cuanto a las inscripciones sucesivas, ha consagrado su carácter constitutivo. Dice el artículo 185 que "después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso solamente surtirá efecto desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente".

En Santo Domingo, sigue diciendo el trabajo que resumimos, el superior principio de exactitud del Registro, en su doble aspecto de legitimación registral y de fe pública, se encuentra vigente. La fuerza de la presunción de exactitud propia del principio de legitimación opera respecto de la existencia, titularidad y extensión del derecho real y se extiende también a los datos de hecho, así como al derecho de arrendamiento, cuando se inscribe; pero no se aplica a los derechos personales ni al estado civil de las personas. No se puede hablar del principio de fe pública registral en el sentido propio de la expresión porque el proceso inmatriculador goza de una fuerza probante formal que tiene su fundamento en el carácter de cosa juzgada *erga omnes* que le confiere la Sentencia del Tribunal Superior de Tierras.

No cabe la prescripción adquisitiva de ningún derecho en contra de los asientos del Registro, según el artículo 175 de la Ley; rige, al igual que en España, el principio de prioridad y también el de legalidad, siendo el Registrador en Santo Domingo un funcionario que tiene más semejanza con su homónimo español que con el del sistema australiano en cuanto a la facultad de calificar.

Rige también el principio de especialidad, llevándose el Registro por fincas, en coordinación con el Catastro que se va levantando a medida que dichas fincas van siendo registradas y se expiden los Certificados de Títulos.

La publicidad formal es absoluta, pues cualquier persona tiene derecho a consultar el Registro, sin tener que demostrar un interés serio.

Algunos aspectos de la problemática jurídica en el siglo XVI, por JESÚS LÓPEZ MEDEL, Registrador de la Propiedad de España (núms. 380-381, enero-febrero 1960, pág. 76).

Hace una configuración general de aquella etapa, a partir de la unidad española conseguida desde los Reyes Católicos, señalando la influencia de la Escuela Española de Derecho Natural que restauró la doctrina escolástica y la extendió por todo el mundo entonces conocido.

En la expansión de este Derecho de Gentes tuvo importancia capital lo que el autor llama “**Hecho Americano**”, al que se refiere en estos términos: “El descubrimiento de América es el hecho singular que antecede en pocos años a la vida y obra de nuestros juristas. Supuso entonces, posiblemente más que cualquier otro episodio humano, cualquier otro descubrimiento, como puedan ser hoy los progresos atómicos o la misma realidad aproximada de los otros satélites. Nuevas tierras, nuevos hombres. Conocidos son los episodios del viaje de COLÓN y también la ausencia, como consecuencia de una doctrina legal que pudiera servir de base para la problemática jurídica de América.

De otro lado, las doctrinas filosófico-políticas, tendentes al equilibrio o a la proporción simétrica entre el poder papal y el Imperio, con el que el cristianismo venía haciendo impacto en la vida social, especialmente tras las doctrinas de SAN AGUSTÍN, SANTO TOMÁS y BERNARDO DE CLAIVAUX, van a encontrar, con el hecho americano, un motivo de planteamiento inédito. Generalmente, el tratadista político desconoce este aspecto cuando en realidad constituyó un experimento de singular importancia, de cuyos resultados se desaprovecharon ingenuamente, acudiendo a criterios racionalistas, que aunque rompieron la dogmática de la escolástica, no supieron agotar las bases realistas y humanas que nuestros clásicos encontraron para sus doctrinas en el hecho americano.

A mi modo de ver, él es uno de los motores más significativos de la que había de ser Escuela Intemacionalista del siglo XVI, a la que tantos estudios se ha dedicado.

El derecho de gentes no supone toda la problemática jurídica americana, pero sí recibe por ella un espaldarazo importante. El derecho de gentes es más atrás, es decir, está en la propia médula de la existencia del Natural, tal como —en el aspecto científico— había sido ya advertido por CICERÓN, GAYO y ULPIANO, en una terminología incipiente del *ius civile* y del *ius gentium*.

La Escuela Intemacionalista se encontró, pues, con el problema de América, que, como señala el profesor BARCIA TRELLES, —se conecta de modo evidente, con una historia polémica, entablada en torno al problema de la autoridad universal del emperador y del Romano Pontífice—. Este mismo profesor ha explicado la inaplicabilidad de la legislación vigente en aquel entonces, que eran las Partidas, al hecho de América. La Bula de ALEJANDRO VI de 1493 había de ser, por decirlo así, el primer título jurídico, aunque en el fondo encerraba una donación, una demarcación y una extensión a nuestros dominios, mejor que una justificación.

Frente a las tesis monistas de GIL DE ROMA, TOLOMEO DE LUCAS, ALVARO DE PELAYO y SERAFÍN DE FREITAS, cuya influencia en la posición jurídica de las Bulas pontificias se discute la del Padre Vitoria, llegó nada menos que ha conmover al emperador CARLOS V, hasta el punto de que los historiadores reflejan un momento de vacilación en él y aun con inclinación a abandonar América.

El planteamiento de las nuevas gentes en América es el resorte de la mayor parte de la preocupación jurídica de entonces, al menos en lo que tuvo caracteres de originalidad, como son las materias de Derecho Internacional. La opinión de que GROCIO sea absolutamente original que abundó en el siglo XVI, ha quedado claramente desvirtuada, entre otros, por BROWN SCOTT y el doctor PÉREZ BLESA, que han demostrado que en VITORIA y en la escuela española encontró GROCIO las fuentes más conexas e inmediatas de sus trabajos, aunque unas veces no las citase y otras se limitase a elogiar a sus autores.

En la continuidad de VITORIA con SUÁREZ y en la profusión de especialistas múltiples que forman auténtica escuela y magisterio, se elaboran las doctrinas sobre el Derecho de gentes.

El Padre VITORIA parte de la definición romana del Derecho de gentes, y lo entiende como —lo que la razón natural establece entre todas las naciones—, sustituyendo en la definición de GAYO la palabra —gentes— por —naciones—. Distingue un Derecho de gentes natural o Derecho natural internacional, que regula el orden jurídico internacional sobre el que descansa toda la organización jurídica de la Comunidad internacional, vislumbrada por vez primera por el Padre VITORIA; y un derecho de gentes positivo, que deriva del natural, pero no por conclusión directa. Los principios que integran aquel Derecho de gentes natural son los siguientes: derecho natural de viajar, inmigrar y establecerse en un territorio; derecho de libre comercio; derecho a la libertad de los mares; derecho de residencia en tierras extrañas; derecho de vecindad y opción de ciudadanía; derecho a la seguridad e integridad humana; derecho a la explotación de las cosas comunes; derecho a la predicación del Evangelio..."

Tres conferencias sobre propiedad horizontal en torno a la Ley de Puerto Rico, por AGUSTÍN AGUIRRE, Registrador de la Propiedad de Cuba (núms. 420-421, mayo-junio 1963, pág. 305, y núm. 422-423, julio-agosto 1963, pág. 504).

Las pronunció el autor en el Colegio de Abogados de San Juan de Puerto Rico, exponiendo la propiedad horizontal, llamada condominio en esta isla, allí regulada por la Ley 104 de 25 de junio de 1958, estrechamente unida a la Ley cubana de 16 de septiembre de 1952, elaborada a base de un dictamen de la Asociación de Registradores.

Previa una disquisición terminológica y el repaso de los antecedentes entra en el estudio de esta institución que aparece con caracteres propios y se aparta de los clásicos moldes romanistas. En ella concurren la singularidad dominical del apartamento y la de los elementos comunes del edificio.

Se rige por los siguientes principios básicos:

- 1) Inversión de la accesoriedad, ya que lo principal son los apartamentos y lo demás secundario.
- 2) Condomino *pro diviso*.
- 3) Indivisibilidad e inseparabilidad de los elementos comunes, que son accesorios.
- 4) Los elementos comunes integran una comunidad reglada.

El artículo 2 de la Ley 104 de Puerto Rico establece que sus disposiciones son aplicables a la casa de apartamentos cuyos titulares declaren su voluntad de someterse a este régimen haciéndolo constar por escritura pública que habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad. La Ley 104 exige que se cumpla el principio de especialidad en sus dos vertientes física y jurídica, debiendo describirse tanto el edificio como los apartamentos, todo lo que debe aparecer claramente en la escritura, señalando detalladamente las circunstancias que debe contener.

En cuanto al Registro de la Propiedad, en la Ley cubana se estableció la inscripción constitutiva, tanto para la constitución de la propiedad horizontal como para los actos y contratos relativos a los apartamentos. La Ley de Puerto Rico acepta el primer extremo, pero para las operaciones de los apartamentos dispone que "los títulos correspondientes serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria"; de modo que, según el conferenciante, la Ley de Puerto Rico mantiene el sistema de inscripción declarativa con eficacia convalidante que, salvo en la hipoteca, acoge la legislación de la isla.

La propiedad horizontal, dice el artículo 25 de la Ley 104, queda

organizada en el Registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia; la inscripción del edificio se llevará a efecto en la finca matriz; cada apartamento, añade, se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz. Como se ve, el sistema es sensiblemente paralelo al actual español.

El autor estudia las disposiciones legales sobre la obra nueva en período de construcción y el régimen de la unidad apartamento en relación con los elementos comunes, señalándose el correspondiente módulo de proporcionalidad, que se regula de modo detallado.

En la última conferencia se refiere el autor al régimen legal de gobierno de esta multipropiedad. La Ley 104 establece unas normas básicas institucionales que escapan a la voluntad de las partes y en el artículo 37 se prevé la existencia del reglamento que establecerá la forma de administración y demás normas secundarias. Se regulan en la Ley el fondo de reserva y depreciación, régimen de ingresos y gastos y el seguro del edificio.

El conferenciante termina opinando que la propiedad horizontal promueve la solidaridad humana en aspecto tan importante como la vivienda y está fundada en los sentimientos de comunidad y convivencia que todo grupo humano necesita para el diario vivir y el debido desarrollo de los valores de cultura, únicas vías para elevar a niveles superiores la existencia del hombre.

Como apéndice a las conferencias, la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* recoge el texto íntegro de la "Ley 104, para establecer el régimen de la propiedad horizontal", decretada por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico.

Inscripción de una servidumbre legal establecida sobre finca propia, por el Dr. J. J. SANTA PINTER, Profesor Catedrático de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica de Puerto Rico, Director asociado del Instituto de Derecho Comparado de Puerto Rico (núms. 440-441, enero-febrero 1965, pág. 141).

El autor expone y comenta el fallo emitido el 28 de octubre de 1964 por el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolviendo un recurso interpuesto contra nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Guayan.

El peticionario segregó de una finca de su propiedad cuatro solares, quedando un remanente en la matriz, pero la Junta de Planificación determinó como requisito previo que se estableciese una servidumbre de paso en favor de dicho remanente. Presentada la escritura a inscripción, el

Registrador la devuelve porque nadie puede constituir servidumbre sobre fundo propio con arreglo a lo dispuesto en el artículo 465 del Código Civil (corresponde al art. 530 del Código español), cuando ambos predios dominante y sirviente, pertenecen al mismo titular.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico revoca la nota del Registrador y ordena practicar las operaciones solicitadas.

El Juez asociado RIGAN, redactor de la Sentencia, aún recordando el concepto anglosajón de la Servidumbre de equidad, dice que no es necesario en este caso acudir a figuras extrañas porque el Código Civil, que es una pieza maestra, contiene en su propio cuerpo las disposiciones exactas y precisas que gobiernan la situación que este caso plantea. Es así porque las servidumbres reguladas por el Código Civil no son exclusivamente aquellas impuestas sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble, sino que lo son también aquellas impuestas en beneficio de una persona, conforme al artículo 466 (art. 531 del Código español).

Citando a varios prestigiosos civilistas españoles llega a la conclusión de que las servidumbres legales se rigen por Leyes especiales, siendo supletorio el Código Civil, pero sólo en cuanto éste no esté en conflicto con Leyes o Reglamentos especiales sobre la materia. Todo ello es ortodoxo pues el Derecho es dinamismo puro y no debe ser estático, porque si lo fuera en lugar de ser vehículo para el progreso, sería un grave impedimento. Cita expresamente una frase del Registrador español NARCISO DE FUENTES SANCHÍS en su trabajo sobre "Urbanismo, política del suelo y Registro de la Propiedad" (publicado en esta *Revista*, año 1963, págs. 39 y 443), en el sentido de que debemos prepararnos para que, sin soluciones de continuidad, se obtengan las nuevas fórmulas que sean necesarias para hacer frente a nuevos problemas planteados al Registro de la Propiedad.

El Juez considera que aquí se trata de una servidumbre coactiva o impuesta. Es sabido que las lotificaciones y las segregaciones no se hacen por el gusto de hacerlas; aquí tiene injerencia el Derecho público al exigir que esos solares y predios, que eventualmente irán a pasar a manos distintas, tengan acceso a la vía pública. De no ser así, se venderían en Puerto Rico infinidad de solares y predios enclavados, lo que daría margen a una multiplicidad de pleitos.

Se concluye en la Sentencia que la servidumbre aquí impuesta es un derecho real, que supone un gravamen para limitar la propiedad y por lo tanto inscribible según la Ley Hipotecaria.

Comentario al Código de Comercio, por J. J. SANTA PINTER, Catedrático de la Facultad de Derecho de la Universidad de Puerto Rico (núms. 442-443, marzo-abril 1965, pág. 529).

Se trata de un estudio del Código de Comercio de Puerto Rico, presentado en forma clara, breve y sistemática, destinado a estudiantes de Derecho. A tal fin, la obra consta de dos partes —una general y otra especial—, dedicándose ésta a los contratos mercantiles, excluyendo las Compañías mercantiles, los instrumentos negociables y las corporaciones, pues estas materias, que en parte constituyen la asignatura Derecho mercantil II, mientras la materia presentada configura Derecho mercantil I, se encuentra en prensa en la forma de otros tres libros.

En los temas tratados se ofrece la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico sobre la materia, acompañada de observaciones que el autor ha estimado pertinente hacer. El libro se complementa con varios índices legislativos y jurisprudenciales, incluyendo la jurisprudencia española y la legislación norteamericana de interés para el tráfico mercantil de la Isla.

Estos factores hacen que, aunque el autor destinara su libro a los estudiantes de Derecho, la obra sea un trabajo de gran utilidad práctica para los abogados en ejercicio privado, los jueces y, en general, para los estudiosos del Derecho que estén interesados en conocer el Derecho mercantil puertorriqueño.

Algunas reflexiones sobre el sistema registral venezolano, por ÁNGEL CRISTÓBAL MONTES, Profesor de las Universidades Católicas "Andrés Bello" y Central de Venezuela (núm. 458, enero-febrero 1967, pág. 29).

Según el artículo 796 del Código Civil venezolano la propiedad y demás derechos se adquieren y transmiten por la Ley, por sucesión y "por efecto de los contratos". Y el artículo 1.161 del mismo Cuerpo legal establece que en los contratos traslativos de propiedad o los demás derechos se transmiten y adquieren por efecto del consentimiento legítimamente manifestado, aunque la tradición no se haya verificado.

De estos preceptos deduce el autor que el sistema venezolano se adhiere al régimen francés-italiano de transmisión por efecto del mero contrato, sin necesidad de modo ni entrega. Abandonando la tradición romanista el sistema venezolano prescinde de la distinción entre títulos y modos para acogerse al principio del *solus consensus*. Por ello si la transmisión sólo requiere el contrato, resulta obvio que la transcripción en el Registro no podrá tener otro valor que el meramente declarativo y la constatación

registral (salvo en el caso de la hipoteca) no es una forma de ser, sino sólo una forma de valer. El derecho ya está formado cuando accede al Registro; este acceso, en virtud de la publicidad que origina, añade al derecho unos efectos singulares de los que antes carecía.

El precepto fundamental del ordenamiento registral venezolano para proteger el comercio jurídico inmobiliario es el artículo 1.924 según el cual los documentos, actos y sentencias que la Ley sujeta a las formalidades del Registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra tercero que, por cualquier título, haya adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble.

Recoge el principio de la fe pública registral, más no en su integridad, sino tan sólo en uno de sus dos posibles aspectos, el negativo; conflicto entre un título inscrito y otro no inscrito: lo no inscrito no perjudica al que inscribe.

Examina la similitud de este sistema con lo establecido para casos análogos en los sistemas francés e italiano y las diferencias con las regulaciones germánica, suiza y española.

Si se mira el principio de fe pública en su aspecto positivo, en algunos casos la publicidad registral venezolana tiene eficacia sanante o convalidante, estableciéndose que el tercer adquirente que inscribió su título queda inmunizado o protegido contra las sentencias que impugnen la titularidad de sus *tradens* si resulta que al tiempo de dicha inscripción no aparecían publicadas por el Registro las demandas por las que se ejercitaban las acciones de impugnación. Así lo establece el artículo 1.921 del Código con referencia especial a la acción pauliana, la de simulación, la de rescisión por lesión y la de adquisición de derechos por permuta.

La casuística admisión que el Código venezolano hace del principio de fe pública registral en su faceta positiva es criticada por el autor, diciendo que está muy lejos de los sistemas germánico, suizo y español. Numerosos supuestos de invalidación, revocación, rescisión y reducción de la titularidad del transferente han dejado de contemplarse y por tanto en ellos el desmoronamiento del derecho del *tradens* afectará a los adquirentes posteriores. Consecuentemente, el tráfico jurídico inmobiliario en Venezuela queda desigual y fragmentariamente asegurado, pues el Registro no protege en todo caso al adquirente que contrata confiado en la apariencia jurídica que él exterioriza.

Cree que el autor que una jurisprudencia consecuente que hiciese uso del instrumento analógico, de las doctrinas de la apariencia jurídica y de la legitimación para el tráfico de la publicidad registral crea a favor del titular inscrito y del superior principio de la seguridad jurídica en el comercio de los bienes inmuebles, podría subsanar las deficiencias señaladas

al menos en sus matices más chocantes. Este debe ser, concluye, el objetivo fundamental y razón de ser de todos los sistemas inmobiliarios registrales.

Citando al español ROCA SASTRE, el autor termina considerando que estas nuevas formulaciones que se observan en varios países, entre ellos Venezuela, son manifestaciones de un proceso evolutivo hacia el perfeccionamiento de los sistemas de transcripción que fatalmente culminará en el principio de la fe pública registral, con caracteres más o menos nacionales.

Comentarios sobre el llamado Proyecto de Código Hipotecario para Puerto Rico, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE, Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica de Puerto Rico (núm. 467, julio-agosto 1968, pág. 951).

El sistema registral de Puerto Rico ha permanecido casi inalterado desde que entró en vigor la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar, española. Esta Ley fue declarada en vigor, con carácter genérico por la Orden Militar de 18 de octubre de 1898, después de que los Estados Unidos se asentasen en Puerto Rico; y el artículo 71 de la Orden General 118, de 15 de agosto de 1899, conformó concretamente entre las Leyes en vigor a la Ley Hipotecaria.

Y aunque se publicaron varias Leyes modificativas de la Ley o el Reglamento Hipotecario, las modificaciones se limitaron a alterar aspectos puramente adjetivos, por lo que podría afirmarse la subsistencia del texto primitivo.

A finales de 1965 se nombró una comisión para que confeccionase un llamado Proyecto de Código Hipotecario para presentarlo a la consideración de las Cámaras Legislativas.

Y el autor, bien conocido de nuestros lectores, como Profesor universitario nos da a conocer las líneas generales de este Proyecto o más bien Anteproyecto que no tuvo éxito por entonces, aunque ha servido de base para una regulación posterior, como veremos más adelante. Por ello nos limitamos a seguir las características más salientes, resumiendo la extensa exposición del autor.

Nos dice que el Anteproyecto de 1965 tenía un carácter superador, intentado dar mejor forma a los principios fundamentales y tradicionales sobre los que se basaba el Registro de Puerto Rico, permitiendo, por otro lado, que el tráfico inmobiliario se pueda desenvolver con todo el dinamismo exigido por la moderna economía.

En orden a innovaciones auténticas, el autor no las encuentra en el

Anteproyecto, limitándose a traer algunas resoluciones jurisprudenciales sobre casos concretos y mostrando los redactores muy corta visión.

Nos muestra el profesor VÁZQUEZ BOTE la estructura y sistemática del Anteproyecto y *analiza* críticamente su redacción gramatical. A continuación entra en el análisis de los principios hipotecarios que pudiéramos llamar clásicos:

- En el principio de inscripción examina el valor de la inscripción en orden a la constitución de derechos reales, manteniéndose la exigencia del título y el modo.
- En cuanto al principio de publicidad estudia el contenido que el Anteproyecto da a la legitimación propiamente dicha y al principio de fe pública registral en el sentido estricto, haciendo de pasada un completo y cuidadísimo estudio comparativo de gran valor doctrinal. Contempla la posesión en el Registro y termina con la publicidad formal.
- También se analizan los principios de rogación, prioridad, tracto sucesivo y legalidad tal como se presentan en el Anteproyecto en cuestión.
- El principio de especialidad se conforma a través de la finca como base del Registro, señalándose cuales son los actos inscribibles que han de referirse exclusivamente a los derechos reales.
- Se regula la presentación de los títulos y los medios de inmatriculación. Se cierra el Registro a la efectividad de las menciones y se regulan las anotaciones preventivas, entre las cuales se incluye la posibilidad de anotar la demanda para reclamar la posesión, aunque ésta, como hecho, habría sido excluida antes de protección registral.

El autor reconoce que el Anteproyecto contiene algunas mejoras, pero aún así pide su nuevo estudio detenido para obtener un sistema en Puerto Rico que no adolezca de oscuridad ni sea deficiente y, por todo ello, primitivo.

Sus recomendaciones fueron estudiadas en la práctica, pues, como veremos, la reforma global de la Ley Hipotecaria no llega a producirse hasta bastantes años después.

Algunas consideraciones sobre los contratos aleatorios del Código Civil en Puerto Rico, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE (núm. 471, marzo-abril 1969, pág. 351).

Aunque las direcciones más modernas de derecho positivo manifiestan una clara tendencia a negar tipicidad a los contratos denominados aleatorios, la necesidad de reafirmar tal tipicidad es incuestionable.

Por ello, dice el autor de este trabajo, no es sólo conveniente admitir la importancia que tienen los contratos aleatorios, sino que hay que considerar imprescindible el reconocimiento de su debido lugar en los Códigos.

Las legislaciones de más raigambre vuelven a actualizarse, conservando una serie de normas sobre contratos aleatorios en algunas de sus diversas modalidades. Así ocurre en el Derecho de Puerto Rico, cuyo Código Civil dedica el Título XII a su regulación (arts. 1.690 a 1.708 ambos incluidos).

El artículo 1.690 de Puerto Rico, que es casi calcado del artículo 1.790 del Código español, los define diciendo que por el contrato aleatorio, una de las partes, o ambas recíprocamente, se obliga a dar o hacer alguna cosa en equivalencia de lo que la otra ha de dar o hacer para el caso de un acontecimiento incierto o que ha de ocurrir en tiempo indeterminado.

Tras unas disquisiciones doctrinales, el profesor VÁZQUEZ BOTE resume así los elementos y presupuestos de los contratos aleatorios según la regulación del Código Civil de Puerto Rico:

A) ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO

1. *Forma*.—No se exige ninguna de carácter especial para la celebración de estos contratos. El artículo 1.693 reconoce expresamente que "el contrato de seguro deberá consignarse en documento público o privado, suscrito por los contratantes". De donde hemos de deducir que rige plenamente la teoría general. No obstante, los contratos de seguro de naturaleza mercantil, que son los más interesantes, suelen estar sometidos a normas de homologación administrativa. Como únicas especialidades concretas, el artículo 1.694 del Código Civil exige que el contrato de seguro deberá expresar: primero, la designación y situación de los objetos asegurados y su valor; segundo, la clase de riesgo cuya indemnización se estipula, y tercero, el día y la hora en que comienzan y terminan los efectos del contrato.

2. *Contenido*.—Variará según el tipo de contrato aleatorio de que se trate. En general vendrá determinado por el conjunto de obligaciones

indicadas en el contrato (aportaciones de cantidades dinerarias, información acerca de la producción del siniestro, sometimiento a las reglas del juego, etc.) y derechos consecuentes a tales obligaciones.

3. *Causa*.—Se manifiesta en el concurso de los demás elementos esenciales, residiendo en una función económica social que el contrato realiza: reciprocidad de prestaciones por razón del aseguramiento de un riesgo.

B) PRESUPUESTOS DE VALIDEZ

1. *Capacidad*.—Nose restablece ninguna de carácter especial, de tal forma que rige también aquí la teoría general (no obstante, en algunas legislaciones, fuera del Código Civil, se fijan edades mínimas o máximas para realizar ciertos tipos de contratos aleatorios).

2. Puede ser objeto de los contratos aleatorios todas aquellas entidades que puedan quedar sometidas a riesgos de siniestro en su existencia y, en general, cualquier actividad que no esté expresamente prohibida por la Ley (como es el caso de los juegos de suerte, envite o azar, a los que se refiere el artículo 1.698 CC; aunque resultaría interesante determinar cómo se compaginan las reglas de determinados juegos con la existencia o no, de suerte, envite o azar).

3. *Legitimación*.—Aunque en el plano retrospectivo rige el principio general de la coincidencia entre el titular que dispone y el sujeto que goza del poder de disposición, han de reconocerse validez a las excepciones normales:

a) En los casos en que el titular del derecho carece de poder de disposición (menores, quebrados, etc.).

b) En los casos en que el poder de disposición se ejercite por quien no es titular del derecho, bien en atención a los intereses de la persona que lo ejercita (seguro efectuado por el marido en favor de la esposa, constituido con el dinero de la dote), bien en atención a los intereses del titular del derecho (renta vitalicia constituida por un menor con bienes de su peculio, interviniendo el padre), bien en atención a los intereses del tráfico (seguro contratado por un empleado de una entidad aseguradora, quien al momento de efectuarse el contrato había dejado de pertenecer a la empresa, sin que ésta hubiese informado debidamente al público).

En el aspecto prospectivo de la legitimación, el Código Civil incluye una norma concreta, negando legitimación pasiva cuando la cantidad que se cruzó en el juego prohibido sea excesiva, pudiendo la autoridad judicial no estimar la reclamación o reducir su cuantía (art. 1.º, 701, párrafo segundo, CC).

Consideraciones críticas sobre el régimen de responsabilidad del Registrador de la Propiedad en el ejercicio de su cargo, en el proyecto del Código Hipotecario de Puerto Rico, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE (núm. 479, julio-agosto 1970, pág. 945).

El llamado Proyecto de Código Hipotecario para Puerto Rico presentado a la Honorable Asamblea Legislativa en 1967 dedica más de 20 capítulos para regular el régimen de responsabilidad del Registrador de la Propiedad en el ejercicio de su cargo. El sistema tiene bastante similitud con el español en numerosos aspectos, con algunas peculiaridades.

Se establece el principio general de que el Registrador calificará bajo su responsabilidad, al igual que en casi todas las legislaciones que conciben la función registral como eminentemente intelectual y necesitada por ello de la libertad inherente a su naturaleza, con la correspondiente responsabilidad.

Enumera el Proyecto tres tipos tradicionales de responsabilidad de los Registradores: penal, civil y administrativa. La primera se determinará con arreglo a las Leyes penales, que no son ahora el caso.

En cuanto a la responsabilidad administrativa se derivan del incumplimiento de los deberes específicos que los Registradores tienen como funcionarios, tales como respetar los días y horas de trabajo, asistencia puntual, cumplimiento de órdenes e instrucciones superiores, emisión de informes y ajustarse en la redacción de asientos y certificaciones a los modelos oficiales. Además conducta indigna, negligencia inexcusable o ineptitud manifiesta en el desempeño del cargo.

La responsabilidad civil es consecuencia del principio general del artículo 1.802 del Código Civil (igual al 1.902 del Código español). El Proyecto que el autor comenta establece con repetida frecuencia que el Registrador actúa siempre bajo su responsabilidad, dedicando numerosos artículos a determinarla.

Hay una fianza dineraria que sujeta un quantum material como garantía preferente por su inmediatividad, como requisito previo a la toma de posesión, para responder del fiel cumplimiento de los deberes inherentes a las funciones que le son encomendadas y que se regula detalladamente.

La responsabilidad civil en su sentido estricto también se regula en el Proyecto de Código Hipotecario, conforme a lo establecido en el mismo. No se establece con claridad esa responsabilidad tal como lo hacía el artículo 313 de la Ley Hipotecaria. Salvo las formulaciones de carácter general, sólo existe un Proyecto que expresamente se refiere al derecho del perjudicado por un acto del Registrador para "exigir el importe de lo que hubiere perdido". El autor tiene la opinión de que se excluye la responsa-

bilidad universal en toda hipótesis en que el daño no sea consecuencia de actitud dolosa o maliciosa del Registrador, cuando resultase insuficiente la fianza.

Seminario de técnicas registrales en Puerto Rico, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE (núm. 483, marzo-abril 1971, pág. 372).

Durante los días 20, 21 y 22 de enero de 1971 se celebró en Puerto Rico el Seminario de Derecho registral bajo los auspicios del Instituto de Derecho registral de Puerto Rico.

La razón de ser de este seminario deriva de la necesidad de acometer la reforma del régimen vigente, viejo legado español que quizá no respondía a la circunstancia económica del país y que ha sido carcomido por grupos de presión de gran potencia que ahora exigen criterios más viables. Los poco afortunados intentos de reforma, que no han plasmado, han creado una conciencia de avejentamiento de la Ley de 1893 y urgido aún más el cambio.

Originalmente el Seminario se diseñó como un pequeño Congreso con intervención de destacados juristas de diversos países, aunque no se pudo conseguir por diversas dificultades. Se estudió el tema del modo de acelerar la tramitación en el Registro, la mecánica para dotarle de rapidez, tomándose como ejemplo la técnica que se sigue en el Registro de Buenos Aires, expuesta por el profesor SCOTTI y que el autor resume, incluyendo algún gráfico: un sistema de folio real, un catastro parcelario, una fotocopidora rápida, un fichero y una computadora, han convertido el Registro de la Propiedad de Buenos Aires, de uno dotado de los inconvenientes y deficiencias del sistema francés e italiano en uno que goza de la eficacia de los regímenes tabulares germánicos, sin requerir sustanciales modificaciones. El autor dice entusiasmado que hay una absoluta exactitud, plena seguridad, enorme rapidez, extinción de problemas sustantivos típicos, etc., y el impacto en el tráfico inmobiliario ha sido la principal consecuencia del nuevo sistema.

Termina la crónica diciendo que en cuanto a las implicaciones de este Seminario es indudable que, cuando se den los presupuestos básicos que existen en Argentina, el mismo régimen podrá, no copiarse, pero sí adaptarse. Mientras tanto, será factible alguna mecanización.

El sistema legal de Chile, por FERNANDO FUEYO LANERI, Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Chile (núm. 495, marzo-abril 1973, pág. 377).

Aquí se publica la ponencia presentada por el autor al Congreso Internacional del Derecho Registral de Buenos Aires en 1972, en la que describe el sistema legal chileno.

Partiendo de señalar que en el sistema chileno se aplica la teoría románica del título y el modo, la inscripción puede cumplir múltiples funciones:

En primer lugar, según el artículo 686 del Código Civil, se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

Por otro lado la inscripción es requisito y prueba de la posesión de los inmuebles. En cuanto a lo primero, el artículo 724 del Código dice que si la causa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio. Y la inscripción es también prueba de la posesión, refiriéndose a ello en el artículo 924 respecto a los inmuebles con inscripción anterior a un año y el artículo 925 para el caso de los inmuebles no inscritos.

En tercer lugar, en el sistema chileno la inscripción es justo título que habilita para adquirir por prescripción.

La inscripción es también medio de publicidad en los casos de sucesión hereditaria y en las Sentencias declaratorias de la prescripción adquisitiva de inmuebles.

Y por último, la inscripción tiene carácter de solemnidad o es constitutiva en los casos de donaciones irrevocables, hipotecas, censos, usufructos constituidos *inter vivos*, habitación y propiedad fiduciaria.

Sin embargo, la inscripción por sí no es prueba de dominio y por ello pueden darse dobles inscripciones que dan lugar a las que el autor llama "inscripciones de papel", que son aquellas que se refieren a bienes raíces que no se han poseído de hecho; sólo constituyen, dice, una simple anotación en el Registro del Conservador que no corresponde a una realidad posesoria.

Según el autor, en Chile la inscripción es sólo constitutiva en la función que la Ley le ha conferido; pero en cuanto a sus efectos sustantivos y procesales es sólo declarativa y aún con limitaciones y modalidades.

El Registro está organizado en una oficina denominada Conservador de Bienes Raíces en cada Departamento del territorio nacional, a cargo del Conservador.

Los libros son fundamentalmente tres:

- El Repertorio, para la presentación de los títulos.
- El Registro que, a su vez, se compone de tres libros: El Registro de la Propiedad que recoge las traslaciones del dominio y las inscripciones por vía de publicidad; el Registro de Hipotecas y Gravámenes que recoge las hipotecas, censos, usufructos, uso y habitación, fideicomisos, servidumbres y otros gravámenes; y el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.
- El índice, cronológico y alfabético de personas.

El sistema es de folio personal, quedando relegados a segundo plano la identidad y descripción de las fincas y el Registro es de títulos y no de derechos.

La calificación del Conservador es limitada. Se reduce a un mero examen de los títulos o de otras circunstancias que aparecen de la materialidad de los mismos.

Las fuentes normativas del Derecho registral inmobiliario chileno están en el Código Civil de 1857, el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces del mismo año, con modificaciones en 1931 y 1964 y además hay otros textos legales especiales.

El autor termina su trabajo con una fuerte crítica al sistema, que manifiesta estos defectos:

- No se conocen ni actúan los principios registrales.
- La entidad finca no tiene relevancia especial.
- La legislación chilena es arcaica.

Se trata, dice, de un sistema ineficaz e inseguro, con gran proliferación de pleitos, pues la inscripción no acredita el dominio, sino que sólo es requisito, garantía y prueba de la posesión. Igualmente critica una falta de institucionalización y organización unitaria.

Termina el trabajo con varios anexos de textos y bibliografía sobre el tema.

Consideraciones con motivo de un pleito sobre filiación en Derecho puertorriqueño, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE, Decano de estudios en la Cornell University, Puerto Rico (núm. 496, mayo-junio 1973, página 631).

Expone un pleito en el cual tres hijos extramatrimoniales demandaron a los hijos legítimos de su padre natural, en el cual el Tribunal Superior, Sala de Ponce, en Sentencia dictada en junio de 1951 declaró a los demandantes "hijos naturales reconocidos" del padre en cuestión, "con derecho

a llevar su apellido únicamente, esto es, sin derecho a participación hereditaria", ordenándose la correspondiente inscripción en el Registro demográfico por medio de nota al margen.

En 1968 los mismos demandantes instaron nuevo pleito pidiendo que se declarase la ineficacia de la Sentencia anterior y "que los bienes hereditarios en posesión de los demandados sean repartidos entre ellos y los demandantes". La misma Sala de Ponce del Tribunal Superior falló en contra de los demandantes, condenándoles en costas. Argumenta el Tribunal que pudiendo haber los demandantes solicitado derechos hereditarios en el pleito inicial sin haberlo hecho, deben estar impedidos de hacerlo ahora bajo la conocida regla de procedimiento que no permite a una parte fraccionar su causa de acción. Apelada esta Sentencia, el Tribunal Supremo desestimó el recurso.

El profesor VÁZQUEZ BOTE, al hilo de estas Sentencias hace un extenso y documentado estudio de las Disposiciones legales vigentes, desde el Código Civil a varias Leyes especiales, constituyendo un auténtico tratado de filiación en el Derecho puertorriqueño, con abundantes citas doctrinales y jurisprudenciales.

Con estas bases critica duramente tanto la Sentencia de 1951 como la posterior, analizando sus considerandos. Y se lamenta que el Tribunal Supremo se limitase a declarar que "no ha lugar" a la apelación, sin entrar en el fondo tanto en aspectos procesales como en cuestiones sustantivas, no haciendo constar las razones para no entrar.

Segundo seminario de Derecho registral en Puerto Rico, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE (núm. 509, julio-agosto 1975, pág. 947).

Auspiciado por el Instituto de Derecho registral y notarial de Puerto Rico, Inc., se celebró, durante los días 18 y 19 de abril de 1975 un pequeño encuentro internacional, en el que participaron representantes de Argentina y de Puerto Rico.

Correspondiéndose con la visión práctica que el jurista puertorriqueño tiene del Derecho, y como destacó el mantenedor del seminario, licenciado DUBÓN, padre, se trataba de hacer una exposición de los problemas que sufre el Registro de la Propiedad puertorriqueño. A tal efecto, la planificación del programa comprendía una exposición de dichos problemas por parte de la representación puertorriqueña, seguida de un análisis de la reserva de prioridad, para terminar con una proyección de diapositivas del Registro Federal Inmobiliario de Buenos Aires, acompañadas de su explicación correspondiente.

Puerto Rico estuvo representado —en palabras de la Dirección Ejecutiva del Instituto— por la crema del Notariado puertorriqueño: señores DUBÓN, MIRANDA, FOURNIER, etc. Argentina envió a dos destacadas figuras de su cuerpo jurídico, los doctores EDGARDO A. SCOTTI y FRANCISCO FONTBONA, quienes no requieren presentación.

El temario se ofrecía sumamente interesante: "El Notario y... 1) El negocio jurídico en gestión en Puerto Rico. 2) Financiamiento interino y permanente. 3) Documentos a otorgarse. 4) Responsabilidad del Notario en la fase asesora y en el momento del otorgamiento de los documentos. 5) Función del Registro de la Propiedad en esta etapa. 6) El seguro del título".

El Registro Público de Venezuela, por ÁNGEL CRISTÓBAL MONTES, Catedrático de la Universidad Central de Venezuela y Católica Andrés Bello de Caracas (núm. 520, mayo-junio 1977, pág. 580).

El trabajo, muy extenso y de gran profundidad, está dividido en tres grandes partes: "Presupuestos teóricos", "Exposición y diagnóstico del sistema registral venezolano" y "Conclusiones y recomendaciones".

En la primera parte el Profesor Cristóbal Montes desarrolla la doctrina admitida por los hipotecaristas como más adecuada para encontrar las mejores soluciones encaminadas a garantizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles.

El Registro se considera oficina, conjunto de libros o servicio público, es una institución, dice, que tiene por objeto la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles por medio de la inscripción en razón de la seguridad jurídica inmobiliaria.

Analiza los principios teóricos como el de prioridad, el de inscripción según los distintos sistemas, el de legalidad, la fe pública registral, la especialidad, el tracto sucesivo y la publicidad formal.

Una vez explayados los supuestos teóricos básicos, el autor entra en la segunda parte que es la exposición y diagnóstico del sistema registral venezolano, que constituye una continuación y ampliación de otro trabajo que se publicó en el número 458 de esta Revista, en enero-febrero de 1967 y que antes hemos resumido.

Según el Profesor CRISTÓBAL MONTES el origen remoto del actual sistema de Venezuela hay que buscarlo en la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, redactada por Campomanes y Floridablanca que instauró en España los Oficios o Contadurías de Hipotecas y que trascendió a la mayor parte del suelo colonial americano. No eran verdaderos Registros

de la propiedad raíz, sino menores registros de gravámenes que no cuajaron en Venezuela. Durante la etapa de la Gran Colombia la Ley de 22 de mayo de 1826, inspirada por la Ley francesa de 1816, ordenaba la incorporación a la Hacienda del Oficio de anotación de hipotecas, que tuvo nefastas consecuencias por su carácter híbrido de fiscalidad, separada Venezuela aparece la Ley del Registro Público de 24 de mayo de 1936 que absorbe al tradicional oficio de hipotecas.

El Registro Público tiene Oficinas principales sentadas en las capitales de provincias y Oficinas subalternas en las cabeceras de los Distritos y a ella acceden una gran gama de hechos, actos y situaciones jurídicas donde se diluyen las genuinas titularidades inmobiliarias y que imposibilita el juego de los principios técnicos de la auténtica publicidad registral.

En la actualidad la normativa registral viene dada por el título XXII del libro III del Código Civil de 1942 (arts. 1.913 a 1.928) y por la Ley de Registro Público de 31 de julio de 1940, reformada parcialmente en 1943 y por el Decreto de 25 de abril de 1958.

La inscripción, salvo contadísimas excepciones, es declarativa, ya que los cambios reales inmobiliarios se producen fuera del Registro limitándose éste a recogerlos y publicarlos. La Ley del Registro desarrolla un polifacético aparato registral en el que tienen entrada actos, contratos, relaciones y documentos de la más variada naturaleza y función. Así en el Protocolo primero entran los documentos sobre la propiedad inmobiliaria, sociedades, documentos sobre minas e hidrocarburos; en el Protocolo segundo, asuntos matrimoniales y ausencias; en el Protocolo tercero, documentos mercantiles de toda clase, poderes, mandatos, etc. y en el Protocolo cuarto, testamentos, codicilos y sucesiones intestadas.

Resulta difícil hablar de una calificación en un sistema tan confuso; es muy restringido y sólo tiene el objetivo de impedir que ingresen al Registro títulos inválidos o imperfectos. Según el artículo 40 de la Ley, los Registradores sólo pueden denegar la protocolización solicitada cuando en los documentos se injurie o calumnie o no se exprese el valor de la casa que es objeto del contrato, cuando les consta la incapacidad de los otorgantes y otros supuestos muy concretos.

No aparece debidamente contemplado en la Ley el principio de legitimación y menos el de fe pública en el sentido conocido; lo único que reconoce es el aspecto negativo, o sea, el que inscribe puede estar seguro de que para él no existe lo no inscrito. En cambio numerosos supuestos de invalidación, resolución o rescisión de la titularidad del transferente quedan fuera del ámbito protector del Registro.

Tampoco el principio de prioridad alcanza la debida formulación en el sistema registral venezolano, por lo que se generan inseguridades y confusiones.

En cuanto a la especialidad, el autor afirma que Venezuela sigue el sistema formal que es el más anacrónico y rudimentario, ya que los documentos se integran en los Protocolos copiados íntegramente bajo una sola serie numérica, en el mismo orden del libro de Presentaciones, sin llevarse el Registro a base de titulares y mucho menos de fincas.

Mucho mas grave, dice, es la ignorancia del básico e imprescindible principio del tracto sucesivo; lo único que exige el artículo 77 de la Ley es que en los documentos traslativos de la propiedad o que impongan gravámenes o limitaciones sobre inmuebles se deberá expresar el título inmediato de adquisición de la propiedad que se transmite o grava.

En el último gran apartado, conclusiones y recomendaciones, el autor confirma su diagnóstico negativo del actual Registro venezolano y su incapacidad para constituir un genuino Registro Inmobiliario. Faltan los presupuestos mínimos y estrictamente considerado más parece Notaría que Registro y el Registrador más que inscribir lo que hace es autorizar documentos.

Hace una crítica pormenorizada de los preceptos legales y termina con unos deseos o recomendaciones encaminadas a la difícil finalidad de enderezar este sistema. Entiende que es necesaria la reforma integral del Registro Público venezolano, pues cualquier retoque no haría más que retrasar la solución global que se juzga urgente y agudizaría unos males que por su gravedad y trascendencia pueden llegar a ser intolerantes.

Prolegómenos al régimen de horizontalidad en Derecho puertorriqueño, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE, Catedrático de Derecho civil (núm. 523, noviembre-diciembre 1977, pág. 1293).

La propiedad horizontal es una figura jurídica que surge cuando los diferentes pisos o "apartamentos" de una casa pertenecen a diversos propietarios. Nos dice el autor que en buen castellano la palabra aplicable es departamento, pero que en Hispanoamérica se ha extendido el uso de "apartamento".

Hace un estudio amplio de esta figura reseñando sus antecedentes. El contenido del artículo 396 del Código español fue mantenido en el artículo 330 del de Puerto Rico que con su modificación por una Ley de 13 de mayo de 1951 sigue casi al pie de la letra a la norma actual española. Por Ley 104 de 25 de junio de 1958 se reguló en la isla la propiedad horizontal y es la que sigue el autor en su exposición.

Estudia la diferencia entre la propiedad horizontal en sentido estricto y las figuras afines como la copropiedad, el derecho de superficie y la urbanización.

En cuanto a su naturaleza jurídica estudia las diversas doctrinas examinando la relevancia que en ella tienen el elemento común y las piezas privativas, para resaltar después la función económico-social de la horizontalidad, centrándolo todo en el prisma particular del derecho puertorriqueño.

En el apartado II del trabajo, el Profesor VÁZQUEZ BOTE estudia la constitución, nacimiento y adquisición de la propiedad horizontal. Según él, el orden de fuentes que regulan esta institución en Puerto Rico es:

1.º La Ley de Propiedad Horizontal de 25 de junio de 1958, según ha sido modificada por la Ley de 1976.

2.º El Código Civil, como norma supletoria.

3.º La Ley Hipotecaria y su Reglamento, como normativa complementaria.

A esto se añaden los contratos particulares y otras disposiciones especiales aplicables.

El acto constitutivo del régimen de propiedad horizontal es la escritura y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Cuando esto corre a cargo del promotor o constructor aparece la figura conocida como pre-horizontalidad. Para la posterior modificación del régimen inicial es precisa la anuencia de los titulares que representen la totalidad de los apartamentos del inmueble (art. 8.2.º), igual que en el sistema español.

La adquisición de la cualidad de comunero en la propiedad horizontal puede ser originaria, si coincide con el acto constitutivo o derivativa si la entrada en el procomún es posterior. En todo caso, queda sujeta a las normas generales de la adquisición de los derechos, sin especialidades en Puerto Rico como no sea la exigencia del seguro de títulos, que encarece la compra y no aumenta las garantías.

Como apéndice se incluye todo el texto de la Ley de Propiedad Horizontal, que comprende 53 artículos.

El Registro Mercantil en el Anteproyecto de Código de Comercio de Nicaragua, por JUAN ESCOBAR FORNOS, Magistrado de la Corte de Apelaciones de Masaya (núm. 523, noviembre-diciembre 1977, página 1383).

Constituye el texto de la ponencia presentada por el autor al Seminario sobre este anteproyecto, tendente a la modernización de la legislación mercantil nicaragüense, ciñéndose este trabajo a examinar el Registro Mercantil a la luz de los principios que lo orientan en diversas legislaciones, y especialmente la española.

En el sistema del anteproyecto la inscripción es declarativa, salvo para las sociedades, ya que, según el artículo 112, la sociedad sólo adquirirá personalidad jurídica por su inscripción en el Registro Público de Comercio. En cuanto al problema de la eficacia de los actos anteriores a la inscripción, el anteproyecto establece la responsabilidad solidaria de los socios y se concede la representación de la sociedad frente a terceros a cualquiera de los socios; se regula la responsabilidad ilimitada y solidaria de los promotores, fundadores y directores por los actos y obligaciones contraídas con motivo de la constitución de la sociedad, con asunción de las obligaciones por la sociedad una vez concluido el proceso de su constitución.

En cuanto a la publicidad material en el anteproyecto, no se declara la exactitud del contenido del Registro ni la protección a terceros de buena fe cuando se declara la inexactitud registral; sin embargo, los títulos no inscritos no perjudican a tercero. La publicidad formal se concede a todos cuantos soliciten información del contenido del Registro.

En cuanto a la legalidad, se confiere al Registrador la facultad de revisar si los actos o instrumentos presentados cumplen los requisitos legales, calificando tanto la forma como el fondo del título.

Se establece la negación en el sentido de que la inscripción podrá solicitarse por los otorgantes, los Notarios autorizantes y las personas que tengan interés en autenticar el acto.

En el Registro de Comercio proyectado también juegan los principios de especialidad y tracto sucesivo; éste exige la previa inscripción de la relación jurídica que resultará afectada por el asiento subsiguiente.

El anteproyecto establece Registros de Comercio en la capital de Nicaragua y en cada cabecera departamental. Se crean diez clases de libros, incluyendo el de índice y libros auxiliares, que pueden ser llevados en hojas sueltas, manuscritas o mecanografiadas. Se sigue la técnica de transcripción mediante la protocolización de un ejemplar del contrato y la entrega del otro al interesado, lo que critica el autor que prefiere el sistema de inscripción, buscando la brevedad de los asientos sin sacrificar la publicidad de los datos importantes.

Se deja vigente en el anteproyecto la regulación sobre registro de buques, en que se aplican con mayor intensidad los principios registrales.

Concesión del Premio "Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires". En el número 535 de nuestra Revista correspondiente a los meses de noviembre-diciembre de 1979, en la página 1369, aparece bajo el título "Vida jurídica" la siguiente nota:

Se hace necesario destacar este galardón concedido a nuestro compañero y colaborador de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ por la *Revista de Derecho Notarial de la Provincia de Buenos Aires*, en su sección de "Autores extranjeros", por el trabajo publicado en la misma sobre "La inscripción registral y el documento notarial" durante el año 1977.

Conforme el artículo 22 del Reglamento que rige los premios anuales que dicha revista concede, corresponde al de "Autores extranjeros" "al que haya presentado la mejor colaboración sobre temas jurídicos, publicada en cada año calendario en la sección Derecho comparado". El premio consistirá, conforme al artículo 23, en una medalla de oro y diploma y en una suscripción sin cargo por el término de cinco años de *Revista Notarial*.

La Revista se siente identificada con el premio y aprovecha esta ocasión para ofrecer al autor premiado su enhorabuena. Reproducimos seguidamente, en forma literal, el acta que acredita la concesión, y en la cual figuran también como galardonados autores con nombres muy estimados en España, como son LUIS MOISSET DE ESPANÉS, EDGARDO O. SCOTTI y PASCUAL EDUARDO ALFERILLO, a los que extendemos la enhorabuena. Dice así:

En la ciudad de La Plata, a los trece días del mes del julio del año mil novecientos setenta y nueve, reunidos en la sede del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires los integrantes del Jurado designado para el discernimiento del Premio Revista Notarial, Premio Revista Notarial-Autores Noveles y Premio Revista Notarial-Autores Extranjeros, correspondientes al año 1977, Dr. Horacio Daniel Piombo, Notario; Dr. Tomás Diego Bernard y doctora Elvira Martha Yorio, al momento de la formación del Tribunal, con la presidencia del primero de los nombrados, fueron analizados los trabajos presentados, encuadrados en la reglamentación respectiva, cuyos autores decidieron participar del concurso con sujeción a lo prescrito en el artículo 4.º de la misma. El criterio preponderante para el otorgamiento de los premios fue tener especialmente en cuenta la metodología aplicada, la seriedad expositiva del contenido, la labor investigativa, el léxico jurídico empleado y con la advertencia que su discernimiento no significa en manera alguna adherir a las teorías o conclusiones sostenidas por los autores. Asimismo, respecto del Premio Revista Notarial-

Autores Noveles, se consideró que tales distinciones tienen fundamentalmente el propósito de estimular y alentar a quienes exteriorizan interés por la indagación de los temas del Derecho.

Por ello, se

RESUELVE POR UNANIMIDAD

I) Premio Revista Notarial Año 1977: Otórgase al trabajo titulado "Las costumbres, la tradición jurídica y la originalidad en el Código de Vélez Sarsfield", perteneciente al doctor LUIS MOISSET DE ESPANÉS, publicado en la *Revista Notarial*, número 831.

Accésit al Premio Revista Notarial Año 1977: A los estudios titulados "Desistimiento de la calificación registral", perteneciente al doctor EDGARDO O. SCOTTI (h), aparecido en la *Revista Notarial* número 832, y "El documento notarial y la prueba preconstituida", perteneciente a la doctora MARTHA BEATRIZ FARINI, publicado en la *Revista Notarial*, número 833.

II) Premio Revista Notarial-Autores Noveles Año 1977: Otórgase al estudio titulado "La mora del acreedor y el curso de los intereses", perteneciente al doctor PASCUAL EDUARDO ALFERILLO, aparecido en la *Revista Notarial*, número 830.

III) Premio Revista Notarial-Autores Extranjeros Año 1977: Otórgase al estudio titulado "La inscripción registral y el documento notarial", perteneciente al doctor JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ (España), aparecido en la *Revista Notarial*, número 835.

Familia y régimen económico-matrimonial, por JESÚS LÓPEZ MEDEL, Registrador de la Propiedad de España (núm. 536, enero-febrero 1980, pág. 95).

Este trabajo es una síntesis o resumen de la ponencia presentada por el autor a las IV Jornadas Chilenas de Derecho Natural, celebradas en la Universidad Católica de Santiago de Chile en 1979.

Comienza diciendo que la familia, unidad espiritual, social y política, es la célula de sociedades intermedias. Este hecho histórico se ha reflejado en la cultura, en el arte y en las formas jurídicas. La familia contiene datos humano-naturales que emanan de algo más que la simple unión conyugal sexual y también del mero consenso contractual.

Es unidad social, esquema de vida; es también unidad política, célula social, motor de sociedades intermedias, y por ello la huella familiar es imborrable.

También es la familia una unidad económica, no como célula de pro-

ducción, sino como unidad de consumo, lo que da origen a la existencia de un régimen económico matrimonial que puede adoptar diversas formas, que han variado según las épocas históricas.

El principio de libertad de capitulaciones o contratos matrimoniales es una tendencia generalizada.

Otra nota de las tendencias es que en los regímenes legales, subsidiarios para cuando no hay pactos, se amplía el sentido de la comunidad de bienes.

Se tiende también a la constatación publicitaria o registral de los contratos con ocasión del matrimonio, así como las consecuencias para terceros de uno u otro régimen matrimonial, sea legal o contractual.

Por último, en las tendencias en las que se refleja el sentido natural y cristiano de respeto a la dignidad personal de los cónyuges, destacando su esfuerzo para la sobrevivencia matrimonial y de los hijos, se tiende a proteger el patrimonio familiar, singularmente en el orden agrario, a través de las llamadas explotaciones agrarias familiares.

En definitiva, concluye el autor en su ponencia, por el instituto del régimen económico-matrimonial se destaca, una vez más, el sentido de la unidad familiar y su contenido moral y material, si es que no se quiere caer indirectamente en modelos de sociedad no humanistas.

Significado de un Código de familia, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE (número 536, enero-febrero 1980, pág. 101).

Este trabajo es el texto de la comunicación presentada por el autor a la XXI Conferencia Interamericana de Abogados, celebrada en San Juan de Puerto Rico en 1979.

Si el Derecho es una manifestación social en cuanto que surge y opera en el ámbito de las relaciones sociales, el autor se pregunta qué significado puede darse a la tendencia, que se va generalizando, de plasmar las relaciones familiares en un Código propio.

A seguido, se formula otras dos cuestiones:

- a) ¿Significa codificar el Derecho familiar introducir en las relaciones familiares el conflicto de intereses como criterio general?
- b) La “mercantilización” del Derecho, ¿implica introducir en las relaciones jurídico-familiares la noción de valor en cambio?

Concebida la familia como grupo coherente, protegerla es tanto como tomarla en consideración como tal entidad, y por ello su reglamentación debe ser técnica, instrumentando una normativa que regule sus relaciones

o conflictos de intereses. Por el contrario, la legislación familiar nos ofrece un panorama muy distinto, pues más bien se dirige a resolver cuestiones entre los miembros familiares.

Propugna el autor una regulación de la familia para preservarla de su disociación, con relevancia en favor de un fin de conjunción de intereses. No se trata de volver a los viejos moldes que absorbían la posición de los miembros en reconocimiento de las facultades en favor de los dirigentes. Venga un Código de familia, dice, concebido como Derecho social, esto es, como una reglamentación técnica que puede compaginar con éxito familia y sociedad. Que todo sujeto sea considerado no sólo por su actividad útil, pero que esta actividad se determine en relación con otros miembros sociales. De no ser así, el Código familiar será más bien un obstáculo en el derrotero de erigir un sistema de convivencia social.

Jornadas registrales en Argentina, por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ, Registrador de la Propiedad de España. Bajo este título y en la sección "Vida Jurídica" del número 542 de nuestra Revista, correspondiente a enero-febrero de 1981, se reseña la visita de varios Registradores españoles a Argentina.

Recogemos los párrafos más salientes:

"La justificación de la presencia de un grupo de Registradores en Buenos Aires y Córdoba, en misión profesional, se basaba en la gentileza que la *Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires* había tenido con JOSÉ MARÍA CHICO al concederle el Premio Medalla de Oro al mejor trabajo extranjero publicado en la misma revista durante el año 1977. A una gentileza, los españoles corresponden siempre con una cortesía, y así lo que pudo ser un mero acto protocolario se convirtió en una manifestación corporativa de misión registral, plena de matices afectuosos y de realidades jurídicas.

El premio concedido a nuestro compañero provocó dos reacciones en el seno de nuestra corporación. De una parte, la Junta del Ilustre Colegio de Registradores acordó por unanimidad conceder su representación al galardonado para que llevase hasta Argentina sus cartas credenciales de presencia hipotecaria. De otra, un grupo de compañeros decidimos acompañarle para ser testigos de la entrega y ayudarle en los coloquios que habrían de seguir a las conferencias proyectadas. Todo en la línea de otras ocasiones, en que se ha repetido la intervención española registral en tierras americanas.

La cordialidad de los argentinos, demostrada en cuantas ocasiones se

ha puesto a prueba; la identificación de pareceres, el intercambio de realidades y esa capacidad de organización que rinde culto a su raíz hispánica hicieron todo lo demás. En el recuerdo de todos están las múltiples amabilidades con que rodearon el recibimiento.

El grupo español estuvo integrado por los siguientes Registradores, por orden de escalafón: JOSÉ ANTONIO GARCÍA Y GARCÍA (Santander), RAMÓN DE LA RICA MARITORENA (Torrejón), RAFAEL MARTÍNEZ PASALODOS (Villanueva y la Geltrú), JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ (Azpeitia), MANUEL VILLARES VALDÉS (Ordenes-Arzúa), CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ (Manresa), ABELARDO GIL MARQUÉS (San Feliú de Llobregat) e HIPÓLITO RODRÍGUEZ AYUSO (Bilbao). El programa a desarrollar era el de estar presentes en la entrega de la distinción en un acto académico que coincidía con el 85 aniversario de la fundación de la *Revista Notarial* en la ciudad de La Plata, sede del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, donde, además, habría de pronunciar una conferencia CHICO Y ORTIZ sobre el tema "Tres momentos de la legislación hipotecaria española", seguida de coloquio con la colaboración de los componentes del grupo. En la ciudad de Córdoba estaba anunciada otra conferencia de CHICO sobre el tema "Presente y futuro de la institución registral", seguida también de coloquio.

En el primer acto, la entrega de las medallas de oro que concede anualmente la *Revista Notarial* reviste una gran solemnidad, con asistencia de todos los galardonados, y este año se engrandecía al cumplirse, como hemos dicho, el 85 aniversario de la fundación de la revista. Las fechas inicialmente señaladas obligaron al grupo español a proyectar el viaje cuando las obras del Colegio no habían sido terminadas, lo cual hizo que el acto académico fuera especialmente dedicado a los españoles.

La jornada vivida en La Plata fue rodeada de una gran cordialidad.

En la sede del Colegio de Escribanos se celebró el acto académico de entrega de la medalla de oro y conferencia anunciada. Presidió el acto el Notario LUIS LLORENS, en representación del Presidente, doctor NÉSTOR O. PÉREZ LOZANO, por encontrarse en la reunión del Consejo Federal del Notariado en La Rioja. Estuvieron presentes el agregado cultural de la Embajada de España, FERNANDO DE OTAZU ZULUETA; el secretario de Asuntos Previsionales y Personal, Notario HÉCTOR CARATTOLI; el rector de la Universidad Notarial Argentina, doctor DIEGO TOMÁS BERNARD; el director del Registro de la capital federal, doctor EDGARDO A. SCOTTI; el director del Registro de la provincia, doctor ALBERTO JOSÉ CALDERA; los subdirectores de dicho Registro, doctores ULISES HORACIO LUGANO y EFRAÍN CARLOS PASCUA; el escribano general de gobierno, ALBERTO ORTIZ BRIASCO; el presidente del Colegio de Magistrados y Funcionarios

del Poder Judicial, doctor GUALBERTO LUCAS SOSA; los miembros representantes del Instituto de Cultura Notarial, doctores LAUREANO A. MOREIRA y ERNESTO VALES; el secretario académico de la Universidad Notarial y Fiscal en lo Penal, doctor BRUNO CASTELLER; el presidente de la Federación de Instituciones Culturales y Deportivas de La Plata, señor JOSÉ MARÍA PRADO; el miembro del Instituto Platense de Cultura Hispánica, señor JAIME SUREDA; jueces, secretarios, consejeros de la Institución, aparte de la directora de la revista ELVIRA MARTA YORIO; el secretario, doctor SARUBO; el presidente de Relaciones Públicas del Colegio, Notario HÉCTOR JOAQUÍN BLANES; el vocal de Relaciones Públicas, Notario DE LORENCIS, y la doctora DELIA YORDANO, y mucha gente que acudió al llamamiento, como, por ejemplo, el doctor FOMBONA y muchos otros conocidos de los Congresos Registrales efectuados en América y en España.

Hizo la presentación del conferenciante el Notario LUIS LLORENS, vicepresidente del Colegio Notarial, que destacó la importancia del acto y lo que significaba esa embajada cultural que España enviaba a través de unos destacados miembros del Colegio de Registradores. Se entregaron a CHICO Y ORTIZ una colección de Digesto Registral de manos del asesor del Colegio, doctor JAIME CERDA, y por parte del doctor LLORENS una placa recordatoria del paso por el Colegio Notarial. Posteriormente, la doctora YORIO, tras pronunciar unas palabras en las que recorrió la trayectoria del galardonado en su aportación jurídica, entregó la medalla de oro, con su inscripción y el diploma que acredita el premio por su trabajo "La inscripción y el documento notarial como medios de construcción jurídica", correspondiente a 1977. También se entregaron al resto del grupo español unas placas en las que se hace mención igualmente de su paso por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

CHICO Y ORTIZ, en la representación que ostentaba del Colegio Nacional de Registradores, hizo entrega, previa lectura de las cartas representativas, de diversas insignias de Registradores de la Propiedad a los siguientes señores: Notario PÉREZ LOZANO, LUIS LLORENS, TOMÁS DIEGO BERNARD, ELVIRA MARTA YORIO y HÉCTOR J. BLANES. Seguidamente se pronunció la conferencia que se acompaña a estas notas y, abierto el coloquio, intervinieron por parte argentina el doctor SCOTTI, con su acertada medición de conceptos y acusado acercamiento al sistema hipotecario español; el profesor FONTBONA, con su verbo fácil y su gran conocimiento de la legislación argentina, y el subdirector del Registro de La Plata, doctor LUGANO, que con profundidad de conocimientos hizo exposición del gran problema de la independencia registral. Por parte española se destacó la intervención de GIL MARQUÉS, que analizó lo que es y significa

en el momento actual la institución registral y la figura del Registrador de la Propiedad. El conferenciante contestó a todos con notas de humor al volver a encontrarse con figuras conocidas, como dijimos, de los diversos Congresos Registrales.

Terminadas las Jornadas platenses, aún quedaba el compromiso contraído con la Universidad de Córdoba, a través de su ilustre miembro LUIS MOISSET DE ESPANÉS, y con el Colegio de Escribanos de aquella ciudad, en cuya sede se pronunciaría una conferencia por CHICO Y ORTIZ bajo el título "Presente y futuro de la institución registral". Por la mañana se visitó la capital, con especial detención en la Universidad, donde nos recibió su rector, enseñándonos el salón de toma de grados y la biblioteca con los manuscritos de VÉLEZ, autor del Código Civil de Argentina. Abandonamos la Universidad de San Carlos con el recuerdo de su lema: "Para que difundas mi nombre por todas partes".

Por la tarde se efectuó el acto académico en el Colegio de Escribanos, en el que toda su directiva recibió y obsequió a los Registradores españoles. Se celebró el acto bajo la presidencia del vicepresidente del Colegio, MIGUEL LORENZO RE, teniendo dicho acto dos partes. En la primera, CHICO Y ORTIZ pronunció su conferencia anunciada, en forma breve y esquemática, para que pudiera, en la segunda parte, desarrollar y ampliar alguna de las ideas nuestro compañero GIL MARQUÉS. Ambos conferenciantes fueron muy aplaudidos, interviniendo seguidamente LUIS MOISSET, que hizo un elogio de los conferenciantes y destacó la necesidad de sucesivos encuentros entre los juristas españoles y argentinos."

Centenario de la Ley Hipotecaria y celebración del Día de la Ley. San Juan de Puerto Rico, 1 de mayo de 1980 (núm. 548, enero-febrero 1982, pág. 147).

El día 1 de mayo de 1980 se cumplían los cien años en que la Ley Hipotecaria española comenzó a regir por primera vez al hacerse extensiva su aplicación a la isla por Real Decreto de 6 de diciembre de 1878. Coincidiendo en ese día del centenario, como fiesta anual, el de la celebración del "Día de la Ley".

La presencia española en esos actos y singularmente en la celebración del centenario era imprescindible, habida cuenta que la fecha iba unida a una Ley que establece en el año 1861 un sistema hipotecario que en sus bases y estructuras sigue siendo el mismo, a pesar de las sucesivas reformas que aquel texto legal sufriera posteriormente. A este efecto el Colegio Nacional de Registradores designó a RAFAEL ARNÁIZ EGUREN y JOSÉ

MARÍA CHICO Y ORTIZ para que oficialmente representaran a la Corporación e intervinieran con sendos trabajos en el conjunto de actos a celebrar en la ciudad de San Juan de Puerto Rico. Esta crónica forzosamente ha de quedar reducida en extensión y profundidad, ya que un luctuoso acontecimiento desdibujó el programa de actos previsto y hubo de sufrir aplazamientos y supresiones. El fallecimiento del prohombre de Puerto Rico don LUIS MUÑOZ MARÍN paralizó totalmente la actividad de la isla, que masivamente fue a rendir tributo de admiración durante el entierro y funerales allí celebrados. La declaración de siete días de luto nacional restringió todo acto oficial y limitó la asistencia a los profesionales. El reajuste de intervenciones hubo de ser obligado a la vista de que las diferentes delegaciones asistentes habían confeccionado su programa acomodándolo a los días previstos inicialmente.

La sesión de apertura se desarrolló con una serie de intervenciones y después de oír los himnos nacionales. En el salón de actos del Colegio de Abogados de San Juan de Puerto Rico y bajo el lema que preside la institución, "Honrando la Toga", se fueron sucediendo el conjunto de discursos por las diferentes personalidades.

Aparte del centenario de la Ley Hipotecaria se celebraba también el Día de la Ley, en el cual se persigue el propósito de fomentar la igualdad y la justicia, y la conciencia ciudadana de sus derechos y deberes. Estas ideas, que se repiten en la proclama del gobernador, son muy de tener en cuenta en un deseo de emulación, ya que nuestro calendario recoge numerosas exaltaciones sobre el "trabajo", las "fuerzas armadas", la "madre", el "padre", los "santos", los "difuntos", etc., es decir, instituciones que exigen por una sociedad una conmemoración. No sería, por ello, descabellado que se estableciera el día de la celebración o exaltación de la Ley, aunque, claro, si ésta comienza a prestigiarse y a ser buena sin necesidad de que la complementen esa legión de Reales Decretos, Ordenes y demás disposiciones, pues de lo contrario lo mejor sería seguir como estamos o pensar en un día del "Derecho" en el que se exaltase el gran papel a desempeñar por los juristas como servidores públicos, como profesionales y como miembros de una sociedad regida por sus normas. De esta manera, nos alejaríamos un poco del abuso legislativo que significa la invocación administrativa de la legalidad vigente y volveríamos —en la famosa idea de SCHULZ— a tratar de ser el pueblo del Derecho, que nunca fue el pueblo de la Ley.

En la celebración del centenario de la Ley Hipotecaria el programa tenía previsto el desarrollo de una serie de ponencias o conferencias seguidas de coloquio. Citamos por el orden en que aparecían programadas: "La responsabilidad del Notario con relación a las transacciones inmobiliarias y su inscripción en el Registro"; "Los documentos judiciales y su inscrip-

ción en el Registro"; "División de la sociedad de gananciales por divorcio o por muerte de uno de los cónyuges y su inscripción en el Registro"; "El concepto novel de faltas que impidan la registración de los documentos bajo la nueva Ley Hipotecaria"; "El nuevo Código de quiebra y sus efectos con relación a las transacciones inmobiliarias bajo la Ley Hipotecaria vigente y la nueva Ley Hipotecaria". A la delegación española se le había encomendado un estudio de la Ley número 198 ("Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad"), publicada y en período de acomodación, dividiendo la materia en un estudio genérico que haría JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ en base comparativa con la legislación española, y un desarrollo de diversos temas a cargo de RAFAEL ARNÁIZ EGUREN. Estas dos intervenciones, seguidas de un coloquio celebrado en el Colegio de Abogados de San Juan el día 3 de mayo, siguen a estas notas tal y como se expusieron.

Estudio comparativo de dos legislaciones hipotecarias, por JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ, Registrador de la Propiedad de España (núm. 548, enero-febrero 1982, pág. 151).

Su texto es el de la conferencia pronunciada por el autor en San Juan de Puerto Rico el 1 de mayo de 1980, y que resumimos.

Empezó señalando el sentido general de la reforma introducida en la legislación hipotecaria puertorriqueña:

"La legislación vigente hasta la reforma sufrida en ella por la Ley número 198 se encontraba en el Título **IX**, Libro II, del Código Civil; en la Ley Hipotecaria de 1893 (14 de julio de 1893) y en el Reglamento Hipotecario del mismo año (18 de julio de 1893), así como en la Ley número 3, aprobada el 2 de septiembre de 1955, según enmendada, excepto la sección referente a sueldos de Registradores; la Ley de 1 de marzo de 1902, conocida como Ley de Recursos Gubernativos, enmendada, y Ley número 62, aprobada el 21 de julio de 1923, según enmendada. Esta legislación, en sus líneas generales, era muy semejante a la que rigió hasta que la isla de Puerto Rico dejó de ser provincia hispana en el año 1898 y que estaba constituida por las Leyes de 16 de noviembre de 1878 y Reglamento de 15 de febrero de 1879. La razón de que en el presente mes y año celebremos el centenario de esta legislación está en que el 1 de mayo de 1880 la Ley Hipotecaria española empezó a regir en Puerto Rico por primera vez al hacerse extensiva a la isla por Real Decreto de 6 de diciembre de 1878.

En sentido general, podrían apuntarse como tendencias generales de la nueva legislación:

1. Un acercamiento terminológico a la legislación hipotecaria española en su versión de los años 1944-1946, con aceptaciones de matices diferenciales en materia de la figura de la "reserva de prioridad", solución recomendada en las conclusiones de los Congresos Registrales I y II celebrados en Argentina y Madrid.

2. Carácter general de simple mejora externa o formal que impone 'una reforma que, conservando todos los principios que aseguran el tráfico inmobiliario del país, permita que éste se desenvuelva con todo el dinamismo que caracteriza a nuestra economía...', según frases del honorable gobernador.

3. Rechazar el sistema del 'seguro de títulos', que es el medio utilizado en Estados Unidos para suplir la falta de un organismo que ofrezca publicidad sobre la cual pueda basarse el principio de seguridad del tráfico.

4. Aceptar las sugerencias del Tribunal Supremo sobre la necesidad de reformar la Ley Hipotecaria, a fin de ponerla a la altura de la moderna Ley española, especialmente en lo concerniente al tratamiento que ha de darse a los títulos que adolezcan de faltas subsanables.

5. Tratar de solucionar el aspecto formal de los Registros, intentando superar el estado actual deplorable de los libros de inscripciones. La existencia de libros completamente destruidos y con encuademación inservible hace totalmente dificultosa la consulta y expedición de certificaciones que acrediten la situación jurídica de la finca. Igualmente, la dirección de la reforma se dirige a la eliminación de un conjunto de documentos que se encuentran en cada oficina."

A continuación estudió comparativamente la organización del Registro en ambos países, la función de la inscripción en el proceso enajenativo, los actos y documentos inscribibles, los principios fundamentales del sistema, para acabar con los distintos asientos y sus circunstancias.

Notas sobre la Ley número 198, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, por RAFAEL ARNÁIZ EGUREN, Registrador de la Propiedad de España (núm. 548, enero-febrero 1982, pág. 175).

Es también una conferencia dada en San Juan de Puerto Rico el 1 de mayo de 1980, en el centenario de la vigencia de la legislación hipotecaria española en aquella isla.

Tras el estudio comparativo que precede, que realizó JOSÉ MARÍA CHICO, aquí el autor expone de forma sucinta algunas de las ideas sobre determinadas instituciones de la nueva Ley de Puerto Rico:

"La elección de estos aspectos se han basado en dos criterios. Se

comentan aquellos aspectos del proyecto de Ley en los que se introducen algunas instituciones que resultan novedosas en el Derecho español y algún otro que por su importancia y trascendencia en el momento actual resulta de interés para cualquier jurista.

Dentro del primer grupo, vamos a hacer una breve exposición sobre el procedimiento de inscripción previsto en los artículos 52 y siguientes del proyecto de Ley, sobre la reserva de prioridad que regulan los artículos 54 y 55, y sobre el tratamiento de las faltas que recogen los artículos 68 y concordantes de dicho proyecto.

Desde otro punto de vista y atendiendo a su extraordinaria aplicación en el mundo inmobiliario moderno, sobre todo en función de la constante multiplicación de titularidades dominicales, vamos a hacer una breve referencia al tratamiento, que tanto el proyecto de Ley del Estado Libre como los distintos proyectos en marcha en nuestro país están dando a lo que en frase de SOPEÑA vienen a denominarse propiedades horizontales tumbadas, que en determinados supuestos prácticos inscritos en los Registros de la Propiedad españoles se denominan complejos inmobiliarios de dominio y en los actuales estudios legislativos españoles conjuntos urbanos o conjuntos inmobiliarios."

En cuanto al procedimiento registral en la nueva Ley, se sigue en líneas generales al sistema español, con algunas diferencias:

- a) El asiento de presentación no caduca a los sesenta días de su fecha, sino a partir del día en que el Registrador notifique, en su caso, la existencia de un defecto en el documento presentado.
- b) En el artículo 70 se establece un recurso de reposición de carácter previo al recurso gubernativo contra la calificación registral.

En cuanto a la reserva de prioridad, el sistema que preconiza la Ley número 198 consiste en establecer la posibilidad de preferencia y rango hipotecario para el negocio futuro, siempre que por el Notario autorizante del mismo se notifique al Registrador de la Propiedad la intención de llevarlo a efecto y de presentarlo en el Diario en el plazo preclusivo de diez a veinticinco días, respectivamente, a partir de la fecha de la presentación de la solicitud. Para ello es necesario que por parte del fedatario se haga constar el consentimiento del titular registral y el señalamiento de las partes que hayan de intervenir en el futuro negocio.

Constituye una nueva modalidad de tratamiento de los defectos el establecido en el artículo 68 de la Ley 198. Aquí, sin embargo, no cabe decir que la Ley Hipotecaria del Estado Libre Asociado se aparte excesivamente del viejo sistema español. Tampoco en la Ley Hipotecaria aparece clara una distinción entre las faltas subsanables e insubsanables que cons-

tituye un auténtico quebradero de cabeza para todos, la doctrina prácticamente a partir de 1861. Las posiciones son tantas como los autores. Sin embargo, lo cierto es que el tratamiento que la Ley 198 hace de los vicios en el título parece que todas las faltas tienen el carácter de subsanables, puesto que todas pueden dar lugar a anotación preventiva.

Sobre la inscripción de conjuntos inmobiliarios, nos encontramos ante un supuesto que ni la Ley Hipotecaria vigente en España, ni la Ley 198, recogen con nitidez y claridad. Es cierto que esta última, en el artículo 86, párrafo tercero, admite la posibilidad de unión al edificio construido en Propiedad Horizontal de fincas no colindantes para que en calidad de elementos comunes o anejos inseparables presten servicios a aquél con la calificación de elementos comunes voluntarios.

En realidad nos encontramos ante un fenómeno nacido directamente de los usos urbanos bajo tipología de edificación abierta o de edificación cerrada en los sistemas de manzana, cuya traducción registral no ha sido objeto aún de un tratamiento verdaderamente eficaz.

El sistema de atribución *propter rem* de los inmuebles a quien resulte titular de otros distintos es técnica que, evidentemente, se da de forma clara en la Propiedad Horizontal y responde al viejo sistema de la servidumbre predial, pero no ha sido aplicado aún, a lo que en términos generales se denomina urbanización o conjunto inmobiliario, en el sentido que recoge el párrafo primero de la proposición de la Comisión Segunda del III Congreso Internacional de Derecho Registral.

Ateneo hispano-rioplatense de Derecho Registral y VII Colación de Grados en la Universidad Notarial Argentina (núm. 551, julio-agosto 1982, pág. 1027).

Conjuntamente, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y la Universidad Notarial Argentina organizaron durante los días 24 a 26 de noviembre de 1981 un Ateneo de Derecho Registral, haciendo coincidir su clausura con el acto solemne de la VII Colación de Grados de la Universidad. En dichos actos figuraba como ceremonia especial la entrega a JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ, Registrador de la Propiedad, del diploma de Profesor Honorario de la Universidad Notarial. Es la cuarta vez que este diploma se otorga, siendo España la que ocupa este lugar después de Puerto Rico, Chile y México.

Los actos tuvieron una afluencia masiva de profesionales y universitarios y se celebraron en la sede de la Institución del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en La Plata. Los temas elegidos fueron de singular importancia por el contraste de sistemas que se ofrecían a

exposición y discusión: "La calificación registral" y la "Integridad de la fe pública registral y los terceros adquirentes de buena fe". En el tema de la calificación fueron tres los ponentes: JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ, en la parte española, que abrió la sesión; el doctor don JULIO BARDILLO, director general de los Registros de Uruguay, y el doctor don LUIS MOISSET DE ESPANÉS, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba. El panel sobre el tema de la integridad de la fe pública registral tuvo mayoría argentina, participando el doctor ALBERTO D. MOLINARIO (Universidad Notarial Argentina), doctor JORGE H. ALTERINI (Universidad Notarial de La Plata), doctor NÉSTOR O. GÓMEZ (Instituto de Derecho Registral de la UNA), doctor ULISES HORACIO LUGANO (Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires), doctor LUIS O. ANDORNO (Magistrado de Argentina) y JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ (Registrador General de la Propiedad Intelectual de España).

La delegación española, por diversas causas, quedó esta vez reducida a RAFAEL MARTÍNEZ PASALODOS, Registrador de Villanueva y la Geltrú, y GREGORIO MADERO DE LA FUENTE, Registrador de Villafranca del Penedés, quienes con JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ y sus respectivas esposas viajaron expresamente para asistir a dichos actos. Urge destacar la gran cordialidad con que se trató a la delegación española y la serie de atenciones públicas y privadas que la misma recibió durante los días de su estancia en Argentina. Aparte de los dos actos de la Colación de Grados y celebración del Ateneo, en todo momento los españoles estuvieron singularmente atendidos con esa hermandad que emana entre personas que se comprenden.

La publicidad registral en el Código de Aguas de la provincia de Córdoba (República Argentina), por LUIS MOISSET DE ESPANÉS, Catedrático titular de Derecho civil de Córdoba (núm. 563, julio-agosto 1984, pág. 869).

El autor explica previamente la autonomía legislativa de la provincia argentina. Al producirse en 1810 la emancipación de las colonias españolas de América, las distintas gobernaciones que integraban el virreinato del Río de la Plata fueron formando naciones independientes como Bolivia, Paraguay y Uruguay. Argentina consolidó su organización en la Constitución de 1853 adoptando la forma de República federal.

Las provincias gozan de autonomía y conservan todas las facultades que no delegan en el poder central conservando poderes legislativos.

Así ocurre con el Registro de Hipotecas; el Código estableció la nece-

sidad de inscribir este derecho real en un Registro, pero dejó a las provincias la organización administrativa de ese Registro.

Con relación al derecho de aguas ocurre también algo similar. Las normas de fondo son dictadas por el Congreso de la nación, que dispone cuáles son las aguas de carácter público y cuáles las privadas; pero las provincias regulan el uso de las aguas públicas en sus respectivos territorios.

La provincia de Córdoba, a la que se refiere el autor, tenía desde hace más de cuarenta años una Ley de Riego necesitada de modernización, y por ello, tras varios estudios y proyectos, el 21 de mayo de 1973 el Gobernador de la provincia sancionó y promulgó el Decreto-Ley número 5589 por el que se aprobaba el nuevo Código de Aguas.

Se ponen en relación el Catastro, el Aforo y el Registro de Aguas. En el artículo 70 se manifiesta que en lo sucesivo no podrán otorgarse concesiones permanentes mientras no sea aforada la fuente de provisión.

Tras exponer el concepto y funciones de la publicidad, el trabajo analiza la propiedad de las aguas en relación con el Registro especial. El artículo 17 se ocupa de las obligaciones de los titulares de aguas privadas, disponiendo, entre otras, que estas personas están obligadas a inscribir su título en el Registro de Aguas Privadas; y el artículo 18 determina los efectos de esa inscripción que son de mera publicidad, pero que no añade nada a la validez de los actos inscritos.

En cuanto a las aguas públicas, el artículo 19 dispone que debe llevarse registro de las mismas otorgadas en uso mediante concesión o permiso, así como de las empresas perforadoras para extracción de aguas subterráneas. Sigue diciendo en el artículo 20 que estos Registros son públicos y que el derecho al uso privativo del agua pública sólo producirá efectos con respecto a terceros desde el momento de la inscripción.

En el amplísimo trabajo que resumimos hay un apartado dedicado a estudiar las relaciones del Registro de Aguas con el Registro de la Propiedad Inmueble. Señala que sólo se han de proyectar en este último las concesiones de aguas públicas de carácter real que sean inherentes al inmueble, y no las concesiones personales. En cuanto al uso de aguas privadas, no se ha considerado necesaria su inscripción en el Registro Inmobiliario, pues es una facultad de los propietarios de las fincas, un derecho anexo y no un derecho real autónomo.

La vigencia del asiento de presentación en la nueva Ley Hipotecaria de Puerto Rico, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE (núm. 564, septiembre-octubre 1984, pág. 1197).

Con fecha 8 de agosto de 1979 se aprobó la Ley número 198, que deroga la Ley Hipotecaria de 1893. La nueva normativa, dirigida según intención legislativa no expresada exactamente a "modernizar" el sistema registral y superar los "arcaísmos" de la legislación anterior, parece crear múltiples problemas al intérprete. Ciertamente, no es ahora el momento adecuado para tratar de los mismos, pero sí puede elegirse uno de los menores que se ofrecen, cual es la vigencia que tenga el asiento de presentación.

Explica el autor que en Puerto Rico se había generalizado la práctica de que presentado un título en el Registro y extendido el asiento de presentación, éste quedaba dilatado porque, con frecuencia, el título presentado adolecía de defectos que el Registrador comunicaba por vía oficiosa. Entonces se procedía a corregirlo o se ampliaba la consulta al Registrador hasta que, si había acuerdo, se inscribía, o si había discrepancia se calificaba definitivamente a efectos del recurso.

Al redactarse el nuevo texto legal se ha convertido en norma aquella permisividad, resultando un precepto anómalo.

Establece el artículo 52 de la Ley que "el término del asiento de presentación caducará a los sesenta días a partir de la notificación por defecto del documento presentado". Tan tajante afirmación del párrafo segundo del precepto citado está, sin embargo, negada por el párrafo primero, a cuyo tenor: "se registrarán los documentos dentro de los sesenta días siguientes a su presentación o de corregidas las faltas que se hayan señalado o de radicado el escrito de recalificación, excepto cuando medie justa causa, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento". Dentro del mismo término notificarán las faltas y actuarán respecto de los títulos defectuosos conforme al artículo 69 (énfasis añadido).

La combinación de ambos preceptos permite deducir que el plazo de vigencia del asiento de presentación es de sesenta días, pero que ese término puede comenzarse a computar: a) desde la presentación del documento; b) del momento en que quedan corregidas las faltas; c) de sometido el escrito de recalificación (*sic*); d) cualquier otro término que el Reglamento fijará en su momento si mediere justa causa.

Por consiguiente, dado que el comienzo del cómputo del plazo de vigencia depende de otro factor que determina el inicio, parece obvio aseverar que, por el momento, no existe plazo de vigencia del asiento de presencia, en el sentido de un plazo exacto, general, conforme y sin perjuicio de las ampliaciones que puedan admitirse conforme con la Ley.

Pero el párrafo segundo del artículo 52 parece abrir la puerta a un problema diverso —o quizá adicional—, al determinar la suspensión de la interrupción del plazo de vigencia de la presentación "cuando dentro del mismo ocurran cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1.^a Se corrija el defecto notificado según lo dispuesto en el artículo 69.
- 2.^a Se radique ante el Registrador el escrito solicitando recalificación, que dispone el artículo 70.
- 3.^a Se tome anotación preventiva por sesenta días, dispuesta en el artículo 71.
- 4.^a Se recurra gubernativamente, de acuerdo con el artículo 76 (énfasis añadido)".

El artículo 69 determina que "si el Registrador observare alguna falta en el documento notificará su calificación por escrito al presentante y al Notario autorizante, si así pidiere en el asiento de presentación, bien por entrega personal o por correo, para que corrijan las faltas durante el plazo de sesenta días a partir de la fecha de la notificación". Añadiendo el párrafo tercero del citado artículo 69 que "si se hiciera más de una notificación se comenzará a contar el plazo desde la última".

Ahora es ya claro de verdad que el asiento de presentación no tiene plazo de vigencia propio, porque el inicio del cómputo se hace depender de la notificación al interesado por el Registrador. Por consiguiente, si el Registrador tarda en comunicar seiscientos días, ése será el plazo de vigencia del asiento de presentación.

Contra esta posibilidad, adquiere sentido relativo el artículo 52 al ordenar que se inscriban los documentos dentro de los sesenta días siguientes a su presentación, dando así la impresión de que el Registrador notificará siempre antes de los sesenta días de presentado el documento para cumplir con dicha obligación legal. Pero, ciertamente, el propio artículo 52 previene ante tal ilusión, al advertir que esa obligación de registrar no opera si se corrigen las faltas, se somete escrito de recalificación o por justa causa.

"No obstante lo dispuesto en el artículo anterior —dice el art. 70—, el presentante o el interesado que no esté conforme con la calificación del Registrador podrá, dentro del término improrrogable de veinte días siguientes a la fecha de la notificación, radicar personalmente con el Registrador (*sic*) o remitirle por correo certificado un escrito solicitando recalificación (*sic*), exponiendo sus objeciones a la calificación, los fundamentos en que se apoya su recurso y una súplica específica de lo que interesa..." La presentación del escrito implica, por disposición del artículo 69, párrafo

segundo, inciso tercero, la interrupción del plazo de vigencia del asiento de presentación, que seguimos sin saber cuándo comienza, pero que funciona durante sesenta días, a contar de la notificación.

Que la petición de reserva de prioridad es una presentación parece claro, aunque, obviamente, no provoca la extensión de este asiento, sino que genera una nota al margen del mismo. Pero, en todo caso, no parece congruente la nueva Ley, que al referirse al destino de la solicitud de reserva señala tajantemente que por ser sus requisitos de estricto cumplimiento, cualquier omisión provoca que el Registrador rechace "de plano" la solicitud (art. 54, párrafo 3.º, proposición 3.ª). Lamentablemente, se añade a renglón seguido que en este caso sólo tiene "como remedio el interesado la radicación (*sic*) de un recurso gubernativo de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley" (art. 76, párrafo 3.º, proposición última). Resultando así que una solicitud que nada tiene que ver con la calificación bien entendida, que no debiera provocar cierre registral más allá de su auténtica posibilidad (abrir antes el Registro para ciertos títulos), puede convertirse en una posibilidad de monopolizar el asiento de presentación. La razón de ello estriba en que en el artículo 54 se considera que el rechazo por parte del Registrador es calificación (cuando se limita a ser contraste), por lo que es pertinente interponer recurso gubernativo "de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley". Y "esta Ley" reclama, para poder interponerse recurso gubernativo, otras cosas: "No podrá interponer recurso gubernativo quien no haya radicado oportunamente el escrito que dispone el artículo 70 solicitando la recalificación..." Recalificación y escrito rogándola, que está pensada en el artículo 70 para las hipótesis del artículo 69, que está pensado para los defectos subsanables cuando la omisión de requisitos en la solicitud de reserva de prioridad, porque "son de estricto cumplimiento", tienen carácter solemne y no pueden ser subsanados. Pero esto no es óbice para que la solicitud no pueda seguir una trayectoria similar a la del documento con defecto subsanable. Qué trayectoria sea ésta nos lo indican las páginas anteriores.

Ante los textos legales enunciados, el autor se plantea varios problemas que, sin duda, se han de presentar en la práctica.

Y termina diciendo con cierta desesperanza que ante tan serios problemas bien se pueden volcar interrogantes en punto tan pacífico —debió serlo, por lo menos— como el tema enunciado. Interrogantes que se incrementan en su alcance si tomamos en consideración que un texto dudoso en su significado va a ser interpretado por unos órganos judiciales que siguen sin entender para qué sirve y cómo debe funcionar un Registro técnico. Me atrevería a aventurar, sin temor a equivocarme, que los sistemas de registración técnica acaban de perder a un país miembro.

/// *Congreso Continental de Derecho Cooperativo* (núm. 576, septiembre-octubre 1986, pág. 1496).

Nuestra colaboradora la Escribana de Montevideo doña SUSANA CAMBIASSO nos remite la información que sigue y que publicamos con gusto:

La ciudad de Rosario (Argentina) fue el escenario acogedor del 2 al 4 de julio de 1986. Geográficamente emplazada en el corazón de la región agroproductiva, Rosario posee el mejor puerto natural sobre el río Paraná, el que da audiencia a sus aguas a un intenso mercado cerealero zonal. Y, por qué no decirlo, el Paraná y el Uruguay amamantan y tributan sus aguas a nuestro estuario, el más grande del mundo.

Históricamente, Rosario fue un "nudo de la pampa gringa". Hoy es un centro administrativo, comercial e industrial, con un millón de habitantes y capital *honoris causa* del cooperativismo iberoamericano.

Concurrieron al evento delegaciones de casi todas las provincias argentinas y de Brasil, Paraguay, Chile, Ecuador, Perú, República Dominicana, Panamá, Puerto Rico, España, Estados Unidos y, por supuesto, Uruguay. Los congresistas totalizamos más de ciento cincuenta.

El Congreso se instaló en el Centro Cultural Bernardino Rivadavia, en cuyo frente aletearon las banderas de todos los países americanos, desplegando al viento el ritual de colores que cada pueblo elige para simbolizar su libertad. Fue convocado por la Organización de Cooperativas de América (OCA) y organizado por el Consejo Intercooperativo argentino, auspiciado por la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Católica Argentina, Colegio de Abogados de Rosario y la Secretaría de Acción Cooperativa.

El Congreso tuvo por objeto contribuir a la sistematización de los principios básicos del Derecho cooperativo mediante el estudio y discusión de las ponencias que se presentaron sobre los siguientes temas: 1) Valoración constitucional del cooperativismo. 2) Autonomía del Derecho cooperativo. 3) El acto cooperativo. 4) Derecho comparado. 5) Fiscalización y fomento del Estado.

Los trabajos que presentamos los participantes —relativos a esos tópicos— se sometieron a la deliberación de las comisiones integradas por delegados y observadores, llegándose a importantes conclusiones, las que se leyeron en un plenario final. En esa instancia tuve el honor de ser designada para decir el mensaje final en nombre de las delegaciones extranjeras.

El Congreso culminó con la celebración del Día Internacional de la

Cooperación en un hermoso teatro rosarino, con la presencia del Presidente de la República argentina, doctor Raúl Alfonsín. Luego que varios oradores resaltaron las aspiraciones más profundas del cooperativismo y ratificaron los imperecederos principios rochdalianos, tuvimos el gusto de aplaudir fervorosamente al doctor Alfonsín. Su personalidad carismática, su alocución plena de simpatía y elocuencia comenzó de manera espontánea con el relato de una graciosa anécdota, estableciendo así una comunicación franca y cordial con el público asistente. Luego se evocó —con su reconocida aptitud oratoria— sustancialmente a la problemática angustiosa de Iberoamérica y a la concertación de la unidad soñada por Bolívar. Esa unidad que todos anhelamos, pautada por el predominio de la lengua madre; la filiación de los pueblos americanos al tronco nutricional común, que nos dio la energía de su raza, y entretejida por las cuotas de sangre de blancos, negros, mulatos y mestizos; cholos, rotos, gauchos y llaneros; guiados por los emancipadores que profetizaron la unidad política americana, por encima de las fronteras convencionales que dividen las naciones. A esa herencia común se agrega hoy el hostigamiento de la angustia común: deuda externa y proteccionismo de los países industriales.

Seguramente que el cooperativismo, por sus fundamentos de conciencia social colectiva y solidaria, propiciar la autonomía del trabajo y el esfuerzo sobre el capital, su forma avanzada de organización e integración democrática, enciende una estrella de esperanza. Su papel será protagónico en la integración de la familia americana.

La impresión que nos ha dejado este congreso es de que los hermanos argentinos han trabajado profundamente en la consolidación del movimiento cooperativo y están recogiendo los frutos de su esfuerzo, como lo demuestran: Turiscoop, Intercoop e Ildecoop (editoras cooperativas); la Secretaría de Acción Cooperativa; la Casa de la Cooperación rosarina, centro de enseñanza donde se prepara al adolescente en varias disciplinas y en la doctrina cooperativa para que accedan a bancos y empresas cooperativas; los bancos cooperativos (existen ochenta y cinco en toda la República Argentina) y otras cooperativas que recogen en su objeto diferentes actividades económicas y también gestionan diversos servicios públicos. Por todo ello decimos con reconocimiento y emoción que son los argentinos los "justos pioneros del cooperativismo iberoamericano".

Don LORENZO CRISTÓBAL ECIJA (del Ministerio de Trabajo), único representante español, hizo una exposición sobre el proyecto de Ley de Cooperativas, que está en trámite parlamentario, y un estudio comparativo con el régimen vigente.

A continuación de esta referencia de los actos publicados se publica el texto de la comunicación presentada por doña SUSANA CAMBIASSO, Es-

cribana de Montevideo, titulada "Autonomía del Derecho cooperativo".

En ella estudia el fenómeno socioeconómico cooperativo y el problema de la autonomía de esta rama especial del Derecho. Entra en el concepto de la cooperativa y estudia sus principios clásicos, recogiendo su constancia en las diversas legislaciones hispanoamericanas.

La función del Registrador y la seguridad jurídica (Comunicación al VIH Congreso Internacional de Derecho Registral en Buenos Aires, 1989), por SUSANA CAMBIASSO, Escribana de Montevideo (Uruguay) (núm. 597, marzo-abril 1990, pág. 497).

Comienza su trabajo nuestra asidua colaboradora estudiando los principios generales de la función de autenticar y la seguridad jurídica, distinguiendo la eficacia probatoria de la obligatoria, para señalar después los límites a la fe pública registral.

A continuación centra su estudio en la regulación legal vigente en Uruguay y nos dice que los Registros uruguayos son Registros de títulos. El Registrador, dice, no tiene intermediación con la realidad física de los bienes ni con la realidad jurídica que originan los actos y contratos inscribibles, pues éstos se confeccionan extrarregistralmente. Respecto a los actos registrados, la fe pública es derivativa, pues el Registro hace conocer la que es propia de los mismos. Los actos revestidos de fe pública originaria refieren a la presentación y exhibición de los títulos registrables. En el sistema registral uruguayo, el asiento de presentación denota el hecho, no el contenido; las demás menciones: si el acto registrado contiene una compraventa o una hipoteca, si es oneroso o gratuito, monto y condiciones sólo tienen el valor de presunciones simples.

Resume esta parte diciendo que:

1. Los asientos y traslados registrales son narrativos, genuinos, a la vez que derivativos, auténticos, fehacientes, en lo atañente a los hechos que representan, y conllevan una presunción de ciencia o verdad en tanto representan la constatación de un conocimiento discursivo.

2. Hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha. Su autenticidad es una prueba legal. El resto de su contenido podrá completarse con otros medios de prueba hasta configurar el máximo valor probatorio.

3. La autenticidad se contradice mediante la querella de falsedad. El valor presuncional se contradice por otros medios probatorios.

4. En la hipótesis de que en la información registral surgiera una inoponibilidad —o sea, una situación inscrita frente a la no inscrita que

debiera estarlo—, el certificado registral es auténtico, verdadero y transparente en lo concerniente a la realidad registral. No lo es con relación a la extrarregistral que no accedió al Registro, la cual será eficaz entre los contratantes o entre los litigantes, pero no lo será respecto del tercero que confió y se apoyó en la publicidad registral. El principio de inscripción protege al tercero titular inscrito y cualquier reclamación se estrellará contra esa valla.

5. En el supuesto del certificado registral que omite información o la brinda mal se origina un desacuerdo en el propio ámbito registral. Los traslados de los asientos dejaron de ser transparentes. En tanto esa discordia no se haga ostensible, por la prueba en contrario, el certificado mantendrá su presunción de verdad.

6. Nos preguntamos luego si el certificado registral erróneo es un falso documental. En esa sede distinguimos el error, que consiste en tomar lo falso por verdadero. Es decir, el Registrador creyó decir la verdad o encontrarla y consideró verdadero lo falso. Y distinguimos esa situación de la falsedad dolosa, cuya intención es ocultar la verdad. En ese ámbito distinguimos la falsedad material y la ideológica.

7. Error de hecho y falsedad destruyen la fe pública del certificado y la querella de falsedad lo elimina como medio de prueba; y por consiguiente, su literosuficiencia para apoyar el tráfico jurídico. La fedación no protege las afirmaciones relativas a la legitimidad de los derechos ni la legalidad de los actos que publica. Estos contenidos admiten otros medios de prueba para contradecirlos.

8. Si de la litis civil surgen vestigios del delito de falsedad en las manifestaciones tipificadas por el Código Penal se dará intervención a la justicia penal.

9. La solicitud de información registral debe formularse con conocimiento del sistema registral. La impericia y la falta de datos provocarán una respuesta inadecuada.

En la segunda parte del trabajo, SUSANA CAMBIASSO estudia ampliamente las cuestiones que se suscitan en el procesamiento automático de datos en su relación con la publicidad registral, concluyendo lo siguiente:

1. Hemos demostrado que el procesamiento automático de datos descansa en un conocimiento lógico, organizado a través de programas que imparten instrucciones al computador, en virtud de los cuales el ordenador interpreta y dirige por sí mismo sus propias operaciones.

2. Este procesamiento no cambió la sustancia de la fe pública registral. La autenticidad descansa en los hechos constatados por el Registrador; presentación, data, control de procedimiento y autoría. La legiti-

dad, legalidad y la interpretación de la información —sea ésta automatizada o no— se reconduce por la presunción de ciencia o verdad, la cual admite prueba en contrario, sin perjuicio de la literosuficiencia en el ámbito de la realización pacífica del derecho. La demostración de la culpa, negligencia, impericia, etc., aparejarán la responsabilidad disciplinaria correspondiente, la penal y civil, en su caso.

3. La informática registral permite el almacenamiento, conservación, localización, procesamiento y reproducción de datos jurídicos y diversos procedimientos de gestión y verificación, librando al Registrador de los trámites rutinarios de su función. Pero la realidad informática y su apoyo relevante no sustituyen la función registral autenticadora, calificadora, organizativa y de gobierno de los Registros públicos.

4. El Derecho informático incide en cuanto a los soportes físicos, lógicos y accesorios se adquieren en plaza, mediante licitaciones y contrataciones, y deben ser adecuados a las necesidades del servicio. Si ese paquete tecnológico no lo es, generará la responsabilidad del caso: contractual, aquilina, penal. También regulará el tracto con los proveedores de los diversos servicios que la instalación de un equipo de computación requiere: suministros, conservación y mantenimiento (para algunos, éstas son obligaciones de medio; para otros, de resultado). El Derecho informático o de la informática requiere un estudio sistemático. La doctrina reclama la especialidad de la rama y ya vislumbra una autonomía didáctica y científica. En el Uruguay hay esforzados estudios al respecto, pero carecemos de fundamento legal, salvo la regulación aislada de algún tema.

La última parte de la comunicación se refiere a la responsabilidad patrimonial del Estado y del funcionario, que la Constitución de Uruguay regula así:

"Artículo 24. El Estado, los gobiernos departamentales, los entes autónomos, los servicios descentralizados y, en general, todo órgano del Estado serán civilmente responsables del daño causado a terceros en la ejecución de los servicios públicos confiados a su gestión o dirección.

Artículo 25. Cuando el daño ha sido causado por sus funcionarios, en el ejercicio de sus funciones o en ocasión de ese ejercicio, en caso de haber obrado con culpa grave o dolo, el órgano público correspondiente podrá repetir contra ellos lo que hubiere pagado en reparación."

Tras analizar sus consecuencias, la señora CAMBIASSO concluye:

1. Cabe la responsabilidad patrimonial del Estado cuando un particular que realizó un negocio jurídico, basado en la información contenida en un certificado, erróneo o falso, es perjudicado económicamente por tal

circunstancia. Ello sin perjuicio de que el damnificado accione directamente contra el contratante que procedió de mala fe. En cuyo caso las acciones no son acumulables.

2. El Estado puede ejercer la acción de regreso contra el funcionario que obró con culpa grave o dolo en el ejercicio de sus funciones o en ocasión del mismo. La acción civil es sin perjuicio de la acción penal a que hubiere lugar y de los procedimientos disciplinarios que debe llevar a cabo la administración en caso de irregularidades en el servicio (investigación administrativa y sumario). Este último podrá culminar en la aplicación de la sanción adecuada sobre quien resulte responsable de la infracción.

Concepto del domicilio en Derecho portorriqueño. Dictamen, por EDUARDO VÁZQUEZ BOTE, doctor en Derecho (núm. 600, septiembre-octubre 1990, pág. 155).

Se solicitó dictamen en Derecho al Letrado que suscribe acerca de los siguientes puntos:

- a) Diferencia o diferencias entre los conceptos de domicilio, residencia y vecindad en Derecho portorriqueño.
- b) Régimen jurídico existente para entender cambiado el domicilio, con pérdida del anterior y adquisición de uno nuevo, en Derecho portorriqueño.
- c) Valor que tiene la expresión "vecino de...", empleada en los documentos notariales por la práctica cotidiana.

Tras reseñar los antecedentes de hecho y para mejor comprensión de los lectores sobre las normativas aplicables, el autor explica que Puerto Rico pasó de la soberanía española a la norteamericana en 1898. Por ello conviene distinguir una serie de etapas en que, por aquella circunstancia u otras diversas, la legislación fue objeto de modificación. Dichas etapas han sido:

- a) Etapa previa a la publicación del Código Civil español.
- b) Etapa correspondiente con la publicación y vigencia del Código Civil español, que se hizo extensible a Puerto Rico.
- c) Etapa posterior, en que se produce la compilación de textos legales aplicable a Puerto Rico, conocida como Estatutos de Puerto Rico, y subsiguientes reformas de diversos textos legales, referibles al tema objeto de consulta.

Una vez hecho esto, el dictamen pasa a examinar los conceptos de domicilio, residencia y vecindad de cada una de las etapas señaladas, y concluye que:

En Derecho portorriqueño se entiende por domicilio el lugar de la residencia habitual en que uno efectivamente está y quiere estar.

En Derecho portorriqueño se entiende por residencia, para efectos civiles, el lugar en que una persona se encuentra durante cierto período de tiempo, accidental o incidentalmente, sin tener necesariamente la intención de domiciliarse allí.

En Derecho portorriqueño se entiende por vecindad el sitio o lugar de la residencia.

Se distingue el domicilio de la residencia porque:

- a) El concepto de domicilio comprende el de residencia, siendo ésta habitual y exigiéndose la intención de permanecer indefinidamente.
- b) El domicilio implica una proyección temporal, de acuerdo con la habitualidad, mientras que la residencia se define por el hecho de estar.
- c) El domicilio es único y singular, ya que una persona solamente puede tener un domicilio. La residencia puede ser plural, pudiendo una persona tener varias residencias a la vez.

El domicilio se distingue de la vecindad porque:

- a) La última supone una relación entre los domiciliados o residentes en un mismo lugar.
- b) Mientras que el domicilio es un concepto de Derecho civil —a pesar de su inclusión en el Código Político—, la vecindad fue originariamente una noción de Derecho administrativo municipal, que hoy no tiene significado jurídico alguno, salvo una modalidad de indicar la residencia.

Para considerar que hay cambio de domicilio en Derecho portorriqueño es necesario:

- a) El hecho material de cambio de residencia.
- b) La intención de cambiar de domicilio, que es una cuestión de hecho apreciable por el Juzgador.

La expresión "vecino de...", según se ha venido usando en la práctica notarial portorriqueña, es un requerimiento de la legislación notarial, carente totalmente de significado jurídico alguno, que se equipara en la legislación a la noción de residencia.