

LEY DE 4 DE MAYO DE 1948 por la que se reforma el régimen de la propiedad territorial en Guinea.

Revalorizados los terrenos de nuestra Colonia por las grandes inversiones de capital en obras públicas y en el mantenimiento de eficientes servicios de la Administración, por el aumento de comunicaciones, por la mayor abundancia de productos y su gran demanda en nuestro mercado nacional, se hacen insostenibles los precios que señaló a dichos terrenos el Real Decreto-ley de once de julio de mil novecientos cuatro y que ascendían a un máximo de treinta pesetas por hectárea, mucho más si se considera la importante merma en el valor adquisitivo de toda moneda durante los cuarenta años últimos.

Por otra parte, las paralizaciones industriales y de tráfico originadas por la guerra han hecho insuficiente el plazo máximo de los veinte años fijados en el Real Decreto de mil novecientos cuatro para agotar de especies maderables las viejas concesiones. También han contribuido a ello el no ser ya el okume, como lo era hace cuatro lustros, el único árbol de nuestra Guinea estimado en el mercado nacional. Los restos inexplorados de las antiguas concesiones no consienten la iniciación de nuevo negocio o concesión; luego hay que elegir entre perder esa riqueza maderera pendiente de saca o permitir a los antiguos concesionarios que con su material, vías de saca y organización actual prosigan su labor algunos años más de los veinte que les fijó como máximo el Real Decreto de once de julio de mil novecientos cuatro.

La urgencia de esos problemas obliga a revisar la antigua disposición. De ella se conserva en el nuevo proyecto gran parte de su espíritu y su letra, indudablemente acertados, y que encierra el indisputable mérito de haber sido

como una adivinación del futuro de nuestra economía colonial agraria al regular su propiedad inmueble cuando apenas existía.

Pero ya no es posible mantener todas sus normas sobre la propiedad indígena, por haber sido notoriamente superadas y ampliadas por la legislación posterior y por la labor política y social de los Gobernadores generales del Patronato de Indígenas; ni hacen falta sus normas transitorias, aunque así no las llamase, de las ocupaciones habidas bajo la administración francesa; ni hacen falta estímulos para las concesiones especiales, irrealizables además en gran parte, ni para las concesiones comunes, ante la impaciencia del capital español por adquirir tierras y negocios coloniales; ni se puede ser pródigo con los extranjeros cuando se dispone de una extensión colonial tan notoriamente insuficiente para la expansión colonizadora de los españoles; ni conviene respetar la letra de numerosos preceptos que el tiempo ha denunciado como ambiguos o incompletos; ni cabe inhibirse ante los grandes avances del derecho hipotecario de nuestra Península, dudosamente vigentes en Guinea, por incompatibles con el Real Decreto de mil novecientos cuatro.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

Clases de propiedad y reglas generales

Artículo primero.—Se distinguirán los bienes inmuebles en la Guinea española

según pertenezcan a particulares y entidades, o formen parte del patrimonio de la Administración colonial. Estos últimos, conforme a lo dispuesto en el artículo cuarenta y tres de la Ley de quince de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, se dividirán en bienes de dominio público y bienes de propiedad privada de la Administración, subdividiéndose éstos, a su vez, según estén afectos a un servicio público o se utilicen como fuente de ingresos.

Artículo segundo.—Son bienes de dominio público los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos, puentes, riberas, playas, radas y otros análogos.

Artículo tercero.—Son bienes de propiedad privada de la Administración colonial, afectos a un servicio público, los fuertes y otras obras de defensa. Casas-Gobierno, Hospitales, Escuelas y otros análogos.

Artículo cuarto.—Son bienes de la propiedad privada de la Administración colonial, utilizados como fuentes de ingresos, los siguientes:

Primero. Las minas, mientras no se encuentren legal y expresamente concedidas en favor de alguna persona.

Segundo. Los terrenos y sus bosques que no hayan pasado nunca al dominio de particulares o entidades en virtud de concesiones gratuitas u onerosas otorgadas por las Autoridades competentes, y los que, por cualquier causa, hayan revertido legalmente en favor de la Administración.

Tercero. Los bienes inmuebles de cualquier clase, conforme al artículo trescientos treinta y cuatro del Código Civil, que no tengan dueño conocido, o conste su pertenencia a la Administración colonial, y las aguas que nazcan o permanezcan en los mismos.

Artículo quinto.—No se estimará propiedad privada de la Administración colonial las tierras que hayan sido o procedan ser demarcadas como propiedad de tribus, poblados o grupos familiares indígenas, en la forma y condiciones que determina esta disposición.

Artículo sexto.—Los bienes integrantes del patrimonio de la Administración colonial son susceptibles de cambiar de destino y de grupo de clasificación, siempre que no se perjudiquen los derechos de tercero, previo expediente que en ca-

da caso tramitarán los Servicios técnicos competentes, resolverá el Gobernador general y necesitará de la aprobación de la Presidencia del Gobierno.

Artículo séptimo.—Las concesiones o adquisiciones de inmuebles por extranjeros necesitarán el consentimiento de la Presidencia del Gobierno (Dirección General de Marruecos y Colonias), previo informe del Gobernador general.

Las Compañías extranjeras, cualesquiera que sea su naturaleza, capitales, régimen interior y nacionalidad de sus socios, gestores y directores de las explotaciones, deberán tener su domicilio en España y un representante también español, por medio del cual se mantendrán legalmente las relaciones de la Compañía con los Tribunales, las Autoridades y el Gobierno.

Los bienes inmuebles o derechos reales radicantes en la Colonia que pertenezcan a extranjeros o Sociedades extranjeras no podrán exceder, en cada demarcación territorial, del quince por ciento del total de los inmuebles explotados en la misma.

Se asimilarán a extranjeros, a los efectos de este artículo, las Sociedades españolas en que pertenezca a extranjeros alguna parte de su capital.

En ningún caso podrá otorgarse o transmitirse por cualquier título, a favor de extranjeros o de Sociedades extranjeras o similares, las propiedades que lleven anejas algunas facultades delegadas de la Administración pública o sean constitutivas de cualquier género de monopolio o privilegio.

Artículo octavo.—A los efectos de su especial regulación se distinguirá la propiedad inmobiliaria indígena según sea individual o colectiva, y según pertenezca a indígenas plenamente emancipados o a los demás indígenas.

Se presumirá individual la propiedad indígena mientras que de los títulos o inscripciones respectivas en el Registro de la Propiedad no resulte lo contrario.

Tienen el concepto de propiedad colectiva indígena las comunes de los poblados, tribus o grupos familiares indígenas, la social de las Cooperativas agrícolas o Asociaciones de indígenas que existan o se constituyan, la común de los Sindicatos o colonias agrícolas de los mismos, las de sus cotos familiares y las de sus patrimonios familiares.

El patrimonio familiar se instituye en beneficio colectivo de la familia indígena que lo obtenga y de las que en lo futuro deban sucederle por cualquier título legal. A tales efectos, se considerará familia la constituida por las personas que se deben recíprocamente alimentos, conforme al Código Civil.

Cuando los patrimonios familiares integran una colonia agrícola se denominan cotos familiares constituyendo propiedad separada y exclusiva de cada una de las familias titulares de los mismos, sin perjuicio de los derechos que le correspondan sobre las propiedades comunes de la colonia agrícola.

La propiedad individual indígena será de libre disposición, sin perjuicio de las restricciones que le correspondan si su titular se halla afecto a la tutela del Patronato Indígena.

De la propiedad colectiva indígena sólo se podrá disponer en los casos y por las causas previstas en las disposiciones coloniales.

Será lícita la transformación de las propiedades individuales pertenecientes a indígenas en patrimonios familiares y viceversa, acomodándose a las reglas establecidas por las disposiciones coloniales.

Artículo noveno.—Sólo se admitirá la constitución de patrimonios familiares rústicos entre los indígenas de reconocida asimilación de las costumbres cristianas. Esta asimilación se acreditará mediante certificaciones expedidas por la Misión católica del lugar de la residencia de los interesados y por el Patronato de Indígenas.

Tales patrimonios y, en general, las propiedades colectivas de indígenas no emancipados plenamente serán inalienables, indivisibles e inembargables.

No obstante, podrán enajenarse o gravarse en favor del Patronato de Indígenas o de cualquier otra entidad de crédito o colonización indígena que obtenga este privilegio por acuerdo del Consejo de Ministros; pero ni el Patronato ni ni dicha otra entidad podrán transferir dichos patrimonios sino en favor de una familia indígena que se subrogará en los derechos y obligaciones de la anterior hasta el reintegro del precio o deuda satisfecho por dichas entidades con cargo al patrimonio de que se trate. A igual

restricción se atenderá la Hacienda Pública en la ejecución de los patrimonios familiares indígenas para el cobro de sus descubiertos por débitos de contribuciones o impuestos.

Artículo diez.—Serán nulas de pleno derecho, entre las partes y respecto de tercero, las transmisiones en favor de no indígenas o indígenas plenamente emancipados, de bienes inmuebles o derechos reales pertenecientes a cualesquiera otros indígenas o la constitución de esos derechos reales en favor de aquéllos, si no hubiesen sido previamente autorizados por el Pleno de la Junta del respectivo Patronato.

Artículo once.—Nadie podrá turbar a los naturales en la quieta y pacífica posesión de las tierras que habitualmente ocupan.

Artículo doce.—Para determinar mejor la propiedad de las diferentes tribus, poblados o grupos familiares indígenas, el Gobernador general de la Colonia fijará los límites de la porción correspondiente a cada uno de aquéllos. Para esa fijación se tendrán ampliamente en cuenta las actuales necesidades y el probable desarrollo material y económico del núcleo de población.

Artículo trece.—La delimitación establecida en el artículo anterior no dejará nunca de practicarse respecto de las propiedades indígenas enclavadas en terrenos concedidos a particulares o a Consejos de vecinos.

Se les asignará una superficie no inferior a dos hectáreas por persona.

Artículo catorce.—Los Consejos de vecinos no podrán vender las tierras que se les adjudiquen, con arreglo a lo que dispone el artículo noveno del Decreto de veintisiete de agosto de mil novecientos treinta y ocho.

Para adquirir y enajenar otros bienes inmuebles será indispensable la aprobación del Gobernador general. Las ventas que pueden hacerse de estos últimos bienes se realizarán siempre en pública subasta.

Artículo quince.—Los Consejos de vecinos dispondrán la clase de aprovechamiento a que hayan de destinarse sus bienes, así como también la forma de efectuarlo.

Igualmente les corresponde determinar cuando en todo o en parte acordaron dar-

los en arrendamiento, las condiciones y forma de realizarlo, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el artículo noveno del Decreto de veintisiete de agosto de mil novecientos treinta y ocho.

CAPITULO II

Modos de adquirir la propiedad territorial en Guineas

Artículo dieciséis.—No se admitirá la ocupación ni la prescripción adquisitiva respecto de los terrenos o inmuebles no inscritos, ni de los revertidos en favor del Estado por débitos de contribuciones o por extinción o caducidad de la respectiva concesión.

Solamente la concesión otorgada conforme a esta Ley será modo de adquirir el dominio o cualquier derecho real sobre los inmuebles expresados en el párrafo precedente. Lo dispuesto se entiende sin perjuicio de las ocupaciones, desde tiempo inmemorial, por los indígenas, aunque no se hallen delimitadas e inscritas en el Registro de la Propiedad, con tal que pertenezcan a los mismos indígenas o a sus naturales herederos, ni de las ocupaciones realizadas por no haber cumplido los requisitos establecidos en dicha disposición.

Artículo diecisiete.—Respecto de los bienes de propiedad de particulares o entidades privadas inscritos en el Registro de la Propiedad se reconocerán la donación, la herencia, el legado o los contratos, y cuantos modos derivativos de adquisición del dominio o derechos reales son admitidos por el derecho común de la metrópoli, sin perjuicio de las limitaciones establecidas por las disposiciones peculiares de la Colonia.

CAPITULO III

Concesiones inmuebles

Artículo dieciocho.—Todas las concesiones se harán a título oneroso, salvo en los casos previstos en esta disposición.

También se otorgarán por subasta. Exceptuándose las concesiones gratuitas, las en favor de Consejos de vecinos y otras entidades públicas para fines de carácter general, las de propiedad colecti-

va indígena y las que no excedan de la superficie de cuatro hectáreas como patrimonio agrícola de cada indígena no emancipado.

Cada finca o derecho real objeto de concesión requiere expediente propio y separado.

No se admitirán peticiones de terrenos en lugares insalubres, inaccesibles, mal comunicados o inconvenientes agrónomicamente para el cultivo propuesto.

No se reconocerán privilegios o preferencias de cualquier clase en favor de los postores. Esto no obstante, se reconocerá el derecho de tanteo en favor de los concesionarios forestales colindantes con las limitaciones siguientes: Que la extensión del terreno colindante del licitador sea igual o superior a la subastada, que se sujete al derecho de tanteo; y que su oferta durante el plazo del anuncio no sea inferior en un quince por ciento a la más alta de las formuladas.

No existiendo colindantes que reúnan las condiciones del párrafo anterior, podrá ejercitar el derecho de tanteo el concesionario actual no colindante, en las mismas condiciones.

Además de los casos de colindancia material se estimará que ésta existe cuando el terreno intermedio estuviere ocupado por poblados indígenas, siempre que entre los puntos más próximos de los límites de la concesión del licitador y la zona subastada haya una distancia inferior a dos kilómetros, si la del licitador no excede de dos mil quinientas hectáreas, y cinco si excediere.

Artículo diecinueve.—Las concesiones de terrenos se distinguirán según sean para cultivo, para edificación, para explotación forestal y para pastos.

Por razón del derecho concedido, se distinguirán también según sea: en propiedad, a censo o con transmisión de otro derecho real de disfrute. Las concesiones en propiedad se subdividirán según sean: en propiedad provisional o definitiva.

Artículo veinte.—Las concesiones de terrenos podrán hacerse en favor de españoles, sean o no indígenas; de extranjeros y de personas jurídicas o Sociedades, tanto nacionales como extranjeras, con las salvedades establecidas en esta Ley y demás disposiciones coloniales.

Cuando recaigan en extranjeros o Compañías extranjeras, los concesionarios o sus derechohabientes se entenderán so-

metidos, por el hecho de aceptar la concesión, a las leyes generales de España y disposiciones particulares que rijan en la Colonia, con renuncia a todo fuero de extranjería y a toda protección de su país en lo relativo a la adquisición y sus derivaciones.

Artículo veintuno.—La concesión de bienes recaerá siempre en los de propiedad privada del Estado no destinados a algún servicio público, y se regirá por los preceptos de esta Ley, excepto las minas y las aguas, que se regularán por disposiciones especiales.

Los inmuebles de dominio público del Estado, tanto de carácter civil como militar, que no sean ya necesarios para un servicio, según declaración de la Presidencia del Gobierno, serán enajenados o arrendados por acuerdo de Consejo de Ministros y con sujeción en lo demás a las normas de las leyes de Administración y Contabilidad de la metrópoli.

Artículo veintidós.—Las concesiones de bienes podrán recaer:

Primero. Sobre tierras adecuadas para edificación, previo proyecto que el Gobernador general apruebe y con la obligación de edificar en plazo perentorio, so pena de caducidad. La superficie no excederá de las necesidades de la edificación proyectada en cada caso, más los anejos de solar descubiertos que demandan las conveniencias generales de la higiene y urbanización.

Segundo. Sobre las demás tierras, incluso los bosques que convenga descajar cuando hayan de dedicarse a cultivos, tanto de productos de exportación como para el sostenimiento de los habitantes del país, explotación de productos naturales, pasto de ganados, formación de potreros, etc.; y

Tercero. Sobre las explotaciones de los bosques que no hayan de ser descajados, así por el aprovechamiento de las maderas como para el de las esencias, cortezas, etc.

Las explotaciones de los bosques se sujetarán a las prescripciones especiales que se dicten, y que tendrán por principal objeto la conservación de las especies arbóreas de explotación y la replantación de determinados árboles o plantas a medida que vaya acrecentándose la explotación.

Desde el punto de vista de la explota-

ción de sus bosques, el territorio de la Guineá Continental queda dividido en tres zonas, denominadas A, B y C, caracterizadas por su progresivo alejamiento de la costa.

Las concesiones que se otorguen en la zona A no podrán ser inferiores a quinientas hectáreas ni superiores a dos mil quinientas.

Las de la zona B serán superiores a dos mil quinientas hectáreas, sin exceder de diez mil.

Las de la zona C serán superiores a diez mil hectáreas.

El concesionario tendrá el derecho de establecer en la concesión todos los caminos e instalaciones necesarios para sus transportes, sin necesitar para ello autorización especial. Para continuar estos trabajos fuera de los límites de la concesión necesitará permiso del Gobierno General.

Artículo veintitrés.—Las concesiones de bienes las efectúa el Estado y, a su nombre, el Gobernador general de la Colonia, la Presidencia del Gobierno y el Gobierno, según los casos.

Artículo veinticuatro.— Los bienes comprendidos en el número primero del artículo veintidós serán concedidos por el Gobernador general.

Tales concesiones podrán ser en propiedad, a censo o transfiriendo cualquier otro derecho real de disfrute.

Si la concesión hubiese de recaer en solar radicante dentro de zona urbana o adecuada para la urbanización, sólo podrá otorgarse a censo irredimible y mediante el pago de un canon anual, equivalente al cinco por ciento de su tasación pericial, o del obtenido en la subasta, si fuera mayor.

Artículo veinticinco.— Los bienes comprendidos en el número segundo del artículo veintidós serán concedidos:

a) Hasta cien hectáreas, si su valor en tasación o precio de adjudicación no excediere de cincuenta mil pesetas, por el Gobernador general.

b) De más de cien hectáreas y menos de cinco mil una, o cuando el valor excediera de cincuenta mil pesetas sin sobrepasar de dos millones, por la Presidencia del Gobierno, a propuesta del Gobernador general.

c) De más de cinco mil una hectáreas, o cuando su valor excediera de dos millo-

nes de pesetas, por el Gobierno, en Consejo de Ministros, a propuesta de la Presidencia del Gobierno.

Las concesiones de que trata este artículo podrán otorgarse: bien a título temporal, por plazo máximo de cincuenta años, a censo redimible y mediante el pago de un canon anual por hectárea del cinco por ciento de su tasación pericial, o del obtenido en la subasta si fuere mayor, o bien en propiedad provisional, que se convertirá en definitiva cuando se hayan cumplido los requisitos de su total puesta en cultivo y demás que se señalen al efecto.

Artículo veintiséis.—Las explotaciones comprendidas en el número tercero del artículo veintidós se concederán a censo irredimible, por plazo máximo de veinte años y mediante el pago de las prestaciones que resulten fijadas como tipo de adjudicación en la subasta respectiva.

Las explotaciones comprendidas en el número tercero del artículo veintidós serán concedidas:

a) Hasta cinco mil hectáreas, por la Presidencia del Gobierno, a propuesta del Gobernador general.

b) De más de cinco mil hectáreas, por el Gobierno, en Consejo de Ministros, a propuesta de la Presidencia del Gobierno.

No se podrá otorgar explotaciones de bosques por más de veinte años. Sin embargo, el Gobierno podrá novar las concesiones anteriores sin necesidad de subasta y por el tiempo que determinará en cada caso, con sujeción a las condiciones generales y demás que juzgue oportuno establecer, si caducare la concesión forestal por vencimiento de plazo, sin hallarse totalmente explotada por causas extraordinarias y no imputables al concesionario, o fuera conveniente cambiarlas de lugar en la parte no explotada, para una mejor organización económica de la Colonia, siempre que no fuese en perjuicio de tercero cuando se trate de concesiones existentes a la publicación de esta Ley, o se hubiese verificado previamente subasta de los terrenos nuevos, y ésta hubiera quedado desierta, cuando se refiera a concesiones futuras.

Artículo veintisiete.—Las Misiones católicas oficiales, el Patronato de Indígenas y cualquier otro organismo autónomo de beneficencia pública, podrá obte-

ner concesiones gratuitas de tierra en los lugares donde tengan establecida alguna Misión o Escuela o Centro de beneficencia, sin que en ningún caso puedan exceder de diez hectáreas en cada localidad a título colectivo.

Artículo veintiocho.—Las concesiones de territorios o terrenos en que se otorgue alguna facultad o función propia de la Administración Pública, conforme a la autorización consignada en el artículo sexto de la Ley de veintiocho de diciembre de mil novecientos tres, se harán siempre por Decreto del Jefe del Estado acordado en Consejo de Ministros, cualquiera que sea la extensión del territorio o terreno que se conceda, y con sujeción a las reglas que se establecerán en el correspondiente pliego de condiciones.

Artículo veintinueve.—Las minas que aparezcan dentro de la tierra demarcada a cada concesión no pertenecerán a ella, sino que se registrarán por disposiciones especiales; tampoco, corresponderán a la concesión las tierras adjudicadas y demarcadas como de propiedad indígena, ni las otorgadas a los Consejos de vecinos, aun cuando resulten dentro de la demarcación que a aquella se haya señalado.

Artículo treinta.—Toda solicitud de concesión, cuando ésta no se inicie de oficio, se presentará ante el Gobernador general de la Colonia. Este la resolverá por sí cuando tenga competencia para ello, y en caso contrario la elevará, debidamente informada, a la Presidencia del Gobierno.

Las solicitudes de concesión, además de los requisitos que deban reunir conforme a esta Ley y demás disposiciones que le conciernan, deberán presentarse acompañadas de una certificación de depósito del diez por ciento del precio aproximado de dichas concesiones, calculado por el Servicio técnico de la Colonia a que corresponda, cuando sean en pleno dominio, o del correspondiente al canon de los dos primeros años, si se trata de las constituidas a título temporal.

Dicho depósito servirá de garantía para el cumplimiento de las obligaciones del concesionario y de los gastos de la concesión si la obtuviere el solicitante. Si la subasta realizada para la concesión resultase desierta, se sufragarán con cargo a dicho depósito los gastos hasta enton-

ces ocasionados, devolviéndose el resto al depositante.

Y si resultase adjudicatario de la concesión persona distinta del depositante, se subrogará el rematante en los derechos y obligaciones del depósito, reintegrando su importe al titular del mismo.

El referido depósito se verificará en la Tesorería de la Delegación de Hacienda de Santa Isabel de Fernando Poo.

Antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la concesión respectiva, deberá haberse cancelado el depósito de que trata este artículo, e ingresado su importe, o lo que restare del mismo, en el Tesoro, por el concepto de parte del precio o del canon anual que corresponda abonar al Estado por el otorgamiento de la concesión.

Artículo treinta y uno.—A toda subasta procederá la tasación oficial de los terrenos, de los edificios, de los bosques o del derecho real que hayan de ser objeto de aquélla. Dicha tasación se verificará de oficio por el Servicio técnico oportuno de la Colonia.

A la vista de dicha tasación, la Autoridad competente para otorgar la concesión fijará el precio o canon que, como tipo de subasta o prestación procedente en cualquier otra forma de adjudicación, deberá regir en el otorgamiento o novación de cualquier clase de concesiones, y que en ningún caso será inferior a los dos tercios del valor de tasación.

En toda concesión a censo será revisable el canon cada diez años, a instancia de los concesionarios o causahabientes, o por acuerdo de la Administración, y se cifrará su importe en la vigésima parte del valor en tasación de los terrenos o derechos en tal forma concedidos.

Dicha tasación y revisión del canon será obligatoria como trámite previo de la redención en los casos del artículo treinta y nueve de la disposición presente.

Artículo treinta y dos.—Las subastas se anunciarán en la forma y condiciones que señale el Gobernador general cuando corresponda a su autoridad otorgarlas. En caso contrario, enviará propuesta a la Presidencia del Gobierno, acompañada de los documentos oportunos dentro de las disposiciones generales que deban regir para cada caso.

En caso de celebración simultánea de la subasta en dos o más Centros oficia-

les, será petestativa de la Administración la licitación por pujas a la llana. Caso de acordarla, se verificará en el Centro de superior categoría y previa convocatoria, por plazo suficiente, de los licitadores interesados.

Artículo treinta y tres.—No se harán concesiones de bienes a los concesionarios anteriores que no hubiesen puesto en explotación la totalidad de los terrenos que tengan concedidos para el cultivo, no los hubieran edificado aún, si se tratase de solares, o no hubiesen explotado dos terceras partes de su riqueza en maderas exportables, si se tratase de bosques. Tampoco podrán enajenarlas por actos *inter vivos* mientras no se cumplan las condiciones antedichas. El cumplimiento de las circunstancias indicadas se hará constar en cada expediente o instrumento público, bajo la fe del que lo autorice, y también en las inscripciones respectivas del Registro de la Propiedad.

Artículo treinta y cuatro.—Acordada una concesión, la Autoridad que la otorgue fijará un plazo perentorio para el pago de la totalidad del precio o del canon anual que corresponda. El concesionario quedará sujeto a la pérdida de todos sus derechos, incluso la cantidad depositada como garantía, en caso de demora en el cumplimiento de esta obligación.

El pago del canon o anualidades posteriores que correspondan será siempre anticipado.

La Presidencia del Gobierno, previo informe favorable del Gobernador general, podrá otorgar el fraccionamiento de pago del precio en diez anualidades como máximo, quedando entre tanto afecta la concesión a una hipoteca en garantía del pago de las anualidades y sus intereses legales que en cada caso se adenden.

Artículo treinta y cinco.—Integrado un expediente de concesión por sus documentos oportunos de solicitud o acuerdo administrativo, pliego de condiciones, justificantes de pago de precio o del canon o anualidad correspondiente, de la delimitación, medición y plano, y del acuerdo de adjudicación, además de los que exijan las disposiciones pertinentes, se inscribirá en el Registro de la Propiedad y se expedirá de la inscripción

un certificado, que servirá de título temporal, provisional o definitivo, según corresponda.

Dicho documento será indispensable para la toma de posesión y siempre que hayan de acreditar su derecho el concesionario o sus derechohabientes. En este caso podrá sustituirlo con cualquiera otra certificación del Registro, la que deberá consignar expresamente que no constituye el antedicho certificado del título.

Cuando la concesión sea de propiedad, el certificado del título que se expida al concesionario será provisional, que se canjeará por el definitivo correspondiente cuando se haya edificado, plantado o explotado en la proporción exigida y se hayan cumplido las demás obligaciones esenciales prescritas por las disposiciones vigentes o por el acuerdo de adjudicación.

Artículo treinta y seis.—La concesión autoriza para gozar y conservar los bienes conforme al destino que se les haya señalado al tiempo de su otorgamiento, y para disponer de los mismos por actos *inter vivos* y *mortis causa*, sin más limitaciones que las establecidas en esta Ley y disposiciones coloniales pertinentes.

Artículo treinta y siete.—Serán obligaciones de los concesionarios de terrenos, además de las que se impongan a cada concesión o se deriven de la presente Ley, las siguientes:

Primera. Recoger, en término que no exceda de seis meses, a partir de la notificación, el certificado de inscripción de su concesión.

Segunda. Dar principio en el primer año de la concesión a los trabajos.

Tercera. Someterse a las disposiciones que se dicten para conservación o mejora de la riqueza forestal.

Cuarta. Poner en explotación, dentro del plazo máximo de cinco años, la parte de tierra que haya fijado la concesión. Esta parte será la mitad de lo concedido cuando no exceda el total de quinientas hectáreas; pasando de esta extensión se determinará en cada caso y, en su defecto, será de dos años más.

Quinta. Abonar puntualmente el canon en los casos en que así proceda.

Artículo treinta y ocho.—Las causas de extinción de la concesión se distinguirán según que se deban a la voluntad del concesionario o sus derechohabientes,

como la renuncia y las derivadas de su culpa o negligencia que lleven aparejada la sanción de caducidad; o a causas ajenas a su voluntad, como el vencimiento de plazo, la expropiación, la reversión o adjudicación en favor del Estado y la extinción del inmueble o derecho real objeto de la concesión.

Artículo treinta y nueve.—Los concesionarios de terrenos a censo redimible podrán redimirlo antes de transcurrir los veinte años de la concesión, mediante el pago de veinte anualidades del canon; pero será requisito preciso tener enteramente cultivada la totalidad de los terrenos que se les hubiere concedido.

El precio cuyo censo fué redimido quedará en plena y definitiva propiedad del censatario.

Artículo cuarenta.—En toda concesión se entenderá reservado al Estado el derecho de expropiar gratuitamente las parcelas necesarias para el establecimiento de trochas, caminos, ferrocarriles, puentes y canales.

Cuando se trate de otras obras, edificaciones o siembras de interés general o utilidad pública, si la expropiación afecta a construcciones que se hubieren levantado o hecho con posterioridad a la concesión y antes de haberse anunciado la expropiación, procederán las indemnizaciones correspondientes.

Artículo cuarenta y uno.—Procede como sanción la caducidad de la concesión mientras no se haya otorgado el título definitivo de propiedad:

Primero. Cuando el concesionario no retire el certificado de inscripción ni tome posesión o no comience los trabajos dentro de los plazos consignados en la presente Ley, perdiendo, en este caso, las cantidades satisfechas en concepto de garantía o del pago del precio y derechos correspondientes.

Segundo. Cuando transcurra el plazo que se le señale en la concesión para poner en explotación determinada porción de tierra y no la haya realizado.

La caducidad surtirá efecto en cuanto a la parte que se halle por explotar; pero se respetará el derecho del concesionario en cuanto a la que esté en explotación, dándole, respecto a ella, el título definitivo que corresponda cuando haya cumplido lo determinado para este efecto en la presente Ley.

Esta condición será asimismo aplicable a la explotación de los bosques.

Tercero. Cuando deje de pagar el canon durante dos años seguidos.

Cuarto. En las concesiones de cualquier clase, cuando proceda con arreglo a los pactos que contengan las respectivas concesiones.

Quinto. Cuando se destinen los bienes concedidos a fines distintos de los señalados al tiempo de su otorgamiento. Exceptuase el caso de cambio de cultivo o plantaciones con autorización de los Servicios técnicos respectivos de la Colonia y del Gobernador general.

Cuando la Administración considere que son necesarios para comenzar la explotación trabajos preparatorios podrá dar un plazo para efectuarlos, y el período de vigencia de la concesión otorgada empezará a correr desde que dichos trabajos se terminen dentro del plazo que se concedió para realizarlos. Tal plazo, que será improrrogable, no podrá exceder nunca de la quinta parte de la duración de la concesión.

Artículo cuarenta y dos.—Las concesiones otorgadas a las Misiones católicas oficiales sólo se extinguirán en los casos y por las causas establecidas para las demás concesiones. Sin embargo, si las Misiones fuesen sustituidas por otras, también católicas y oficiales, tendrán éstas el derecho de subrogarse respecto de cualesquiera inmuebles de la pertenencia de aquéllas adquiridos por concesión gratuita del Estado, y el de adquirir por su valor de tasación las mejoras existentes en los mismos.

Artículo cuarenta y tres.—La caducidad como sanción será decretada en las condiciones que correspondan por la Autoridad que otorgó la concesión, previo llamamiento al interesado para su audiencia, dentro del término que al efecto se le señale, teniéndosele por oído si no evacuare esta audiencia, sin que en ningún caso deba el Estado devolver cantidad alguna ni renunciar a los créditos pendientes a su favor.

Contra la decisión de caducidad sólo procederá recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Supremo, cuando sea el Presidente del Gobierno o el Gobierno el que la hubiere declarado.

Contra la declaración de caducidad acordada por el Gobernador general se

podrá interponer, en el término de tres meses, recurso de alzada ante el Presidente del Gobierno, y contra su resolución procederá el recurso contencioso-administrativo.

Artículo cuarenta y cuatro.—La extinción de la concesión temporal por vencimiento de plazo se hará constar de oficio por la Administración, trasladando el acuerdo al Registro de la Propiedad para la cancelación o cancelaciones oportunas.

La extinción de cualquier clase de concesiones por renuncia expresa del titular, siempre que no se hallen afectos los bienes a cualquier derecho en favor de tercero, se hará constar mediante documento del interesado, cuya firma sea auténtica, y que se archivará en el Registro de la Propiedad después de producir de oficio los asientos oportunos.

Artículo cuarenta y cinco.—A los particulares o Empresas que se propongan la realización de carreteras, ferrocarriles, puertos u otras obras públicas de utilidad general o de reconocida importancia, para facilitar la explotación de las concesiones, se les podrá conceder, a título de subvención, una determinada cantidad de terrenos para cultivar las explotaciones forestales, en relación con la índole e importancia de la obra de que se trate, libremente apreciada por el Gobierno, en Consejo de Ministros, a propuesta de la Presidencia y previo informe del Gobierno General.

CAPÍTULO IV

Registro de la Propiedad

SECCIÓN I.—Bienes, derechos y documentos registrables

Artículo cuarenta y seis.—Constarán en el Registro los siguientes bienes:

Primero. Terrenos adjudicados a las tribus o grupos familiares indígenas.

Segundo. Terrenos reconocidos de propiedad particular dentro del año siguiente a la promulgación del Real Decreto de once de julio de mil novecientos cuatro.

Tercero. Superficies concedidas a los Consejos de vecinos, a las Misiones católicas y otras entidades.

Cuarto. Concesiones legalmente otor-

gadas o que se otorguen en lo sucesivo.

Quinto. Los patrimonios familiares indígenas y las demás clases de propiedad colectiva.

Artículo cuarenta y siete.—Con relación a los bienes expresados en el artículo anterior se inscribirán en el Registro de la Propiedad:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se imponga la pena de interdicción civil o se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período de más de seis años, o aquellos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más, o cuando, sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan a las Corporaciones civiles o eclesiásticas, a virtud de concesión legalmente otorgada.

Artículo cuarenta y ocho.—También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo cuarenta y siete, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las Leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo cuarenta y nueve.—Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles.

Artículo cincuenta.—Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en los artículos cuarenta y siete y cuarenta y ocho deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriben los Reglamentos.

Se considerarán documentos auténticos, a los efectos del presente artículo, los contratos privados a que se refieren los artículos sesenta y seis y siguientes de esta Ley.

Artículo cincuenta y uno.—El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio o la declaración judicial de herederos abintestado.

Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos, que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente.

Cuando se trate de heredero único y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos que prueben la transmisión y comprendan los bienes que se pretenden inscribir, bastará para la inscripción directa, a favor del heredero, de los bienes y derechos de que en el Registro apareciere el causante como titular.

El derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, sólo podrá ser objeto de anotación preventiva. Esta anotación podrá ser solicitada por cualquiera de los que tengan derecho a la herencia o acrediten un interés legítimo en el derecho que se trate de anotar.

Si la anotación fuere pedida por los herederos, legitimarios o personas que tengan derecho a promover el juicio de testamentaria, se hará mediante solicitud, acompañada de los documentos previstos en el párrafo tercero de este artículo. En los demás casos se practicará, mediante providencia judicial, dictada, si procediere, en juicio verbal por el Juez o Tribunal competente.

El derecho hereditario anotado podrá transmitirse, gravarse o ser objeto de otra anotación.

Artículo cincuenta y dos.—En caso de extravío, destrucción o arbitraria negativa del dueño o tenedor anterior del certificado de inscripción a presentarlo, se tramitará la anulación de dicho certificado y la expedición de uno nuevo, con nota de los asientos y derechos reales total o parcialmente vigentes, por el procedimiento establecido en el artículo ochenta y cuatro de esta Ley.

SECCIÓN 2.ª—Competencia del Registrador de la Propiedad

Artículo cincuenta y tres.—Será de la exclusiva competencia del Registrador de la Propiedad de Santa Isabel, de Fernando Poo, la calificación y registro de toda clase de títulos relativos a los inmuebles radicantes en los territorios españoles del Golfo de Guinea, y que se enumeran en los artículos cuarenta y siete y cuarenta y ocho de esta Ley.

Asimismo ejercerá, como Jefe del Servicio, la inspección y dirección de los trabajos catastrales, rústicos y urbanos, para su más pronta, exacta y permanente coordinación con los asientos del Registro.

SECCIÓN 3.ª—Reglas fundamentales del derecho registral

Artículo cincuenta y cuatro.—Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo.

Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.

La colindancia material de las partes de un inmueble, sin otra discontinuidad que la motivada por vías o cauces públicos, se requerirá para la unidad de la finca a los efectos de su inscripción bajo un solo número. En caso contrario se estimará que existen tantas fincas como sean las partes que tienen linderos propios, y se inscribirán con número distinto.

Artículo cincuenta y cinco.—Todas las inscripciones, salvo las de inmatriculación, serán rogadas, siendo general el derecho de petición de las mismas.

Artículo cincuenta y seis.—Inscrito o

anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el término de setenta días al de la fecha del mismo asiento.

Artículo cincuenta y siete.—Toda inscripción que se haga en el Registro contendrá las circunstancias necesarias para la identificación completa de la finca y derecho que se inscribe, su transferente y adquirente, el título, la fecha de su presentación e inscripción y la firma del Registrador.

También se hará constar el precio y su forma de pago si hubiese mediado en los contratos; pero su aplazamiento no surtirá efectos contra tercero, salvo que se garantizara el pago con hipoteca o se diera a su falta el carácter de condición resolutoria explícita. Si el precio aplazado que así se garantiza correspondiese a más de una finca, se distribuirá entre ellas.

Artículo cincuenta y ocho.—Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Artículo cincuenta y nueve.—Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Exceptuándose las inscripciones de concesión otorgadas por el Estado.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o grava-

men, o de no resultar inscrito a favor de persona alguna, el Registrador denegará la inscripción solicitada.

Artículo sesenta.—A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Artículo sesenta y uno.—El Registro de la Propiedad será público para cuantos tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.

La publicidad del Registro se efectuará mediante la manifestación de los libros en la oficina, o por certificaciones, literales o en relación, de los asientos, suscritas por el Registrador.

En todas las antedichas certificaciones se expresará no ser constitutivas del certificado de inscripción, por lo que carecen de su valor y efectos, y se indicará la fecha de expedición de tal certificado vigente, la de la inscripción primera de su defecto o la de la división material más reciente en su caso.

Artículo sesenta y dos.—El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

La fe pública del Registro no se entenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial.

Artículo sesenta y tres.—Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a tercero.

Los Juzgados y Tribunales ordinarios especiales, los Consejos y las Oficinas del Estado y las entidades o corporaciones

de Derecho público en general no admitirán ningún documento o escritura por el cual se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan los derechos reales sujetos a inscripción si antes no se tomó de ellos razón en el Registro. Se exceptúa de dicha prohibición la presentación de documentos o escrituras a los efectos fiscales o tributarios, o cuando el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior inscrito, o ejercer la acción de rectificación registral, o pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción del documento no inscrito.

Artículo sesenta y cuatro.—A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción y se presumirá que aquél ha poseído, pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traigan causa.

Frente a titulares inscritos que sean terceros de buena fe y a título oneroso y que deriven su derecho de quien en el Registro aparecía con facultad para transmitirlo, no prevalecerá en ningún caso la prescripción adquisitiva.

Las fincas o derechos abonados con excepción del de hipoteca se presumirán renunciados por sus dueños o titulares en favor de la Administración colonial, lo que se acreditará en el oportuno expediente, instruido de oficio o a instancia de parte, comunicándolo personalmente a los presuntos renunciados o sus herederos, o tres veces por edictos, con intervalo de tres meses entre ellos, que se publicarán en el *Boletín Oficial* de la Colonia, y en el *Boletín Oficial del Estado*, en su caso.

Transcurridos cinco años, podrá la Administración sacar a subasta los bienes o derechos abandonados, y se depositará su importe a disposición del titular o sus herederos durante otros cinco años más. De no reclamarse por los interesados en ese plazo se convertirá el depósito en ingreso del Tesoro con abono de una décima parte en favor del iniciador del expediente no instruido de oficio.

Lo antedicho se entiende sin perjui-

cio de los derechos establecidos en favor de la Hacienda para el cobro de sus débitos por contribuciones e impuestos.

Artículo sesenta y cinco.—La inscripción mediante expediente de dominio u otro procedimiento judicial o extrajudicial cualquiera, sólo se admitirá respecto de las fincas inscritas y a los efectos de reanudar su tracto, supliendo la falta o defecto de sus titulaciones intermedias o resolviendo cuestiones de mejor derecho sobre dichas fincas.

SECCIÓN 4.ª.—*Contratos privados y endosos de certificado de inscripción.*

Artículo sesenta y seis.—Las inscripciones por contrato se harán mediante la presentación en el Registro de la Propiedad de escritura pública o documento auténtico, entendiéndose por tal el contrato privado, autorizado por funcionario colonial competente con arreglo a las prescripciones de la presente Ley.

Artículo sesenta y siete.—La transmisión del dominio o de los derechos que otorgue la concesión, podrá efectuarse, sin perjuicio de los demás medios legales, por endoso suscrito por el interesado, con la aceptación del adquirente, extendida en el mismo certificado de inscripción a que se refiere el artículo ochenta y uno de esta Ley ante dos testigos y el representante de la autoridad pública. Al efectuarse la transmisión se entregará al adquirente el certificado de inscripción. El contrato privado que sirvió de título de adquisición al transferente quedará archivado en el Registro de la Propiedad, juntamente con los documentos integrantes del expediente de concesión de la finca de que se trate.

La constitución o reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de la hipoteca y demás derechos reales sobre el dominio o derechos otorgados por la concesión, podrá hacerse por contrato privado, firmado por duplicado por ambas partes ante dos testigos y el representante de la autoridad, consignándose con las mismas formalidades en el certificado de inscripción del derecho real de que se trate, nota sucinta de la fecha del otorgamiento, y naturaleza del contrato.

Los representantes de la autoridad pú-

blica facultados para la autorización de contratos privados serán funcionarios coloniales con título de Letrado, y sólo podrán ejercer tales funciones dentro de los límites del territorio colonial que se les haya asignado como jurisdicción.

Dichos funcionarios llevarán un Registro especial de los endosos y contratos privados firmados ante ellos, consignando el número de orden que los corresponda, los nombres de los otorgantes, índole del contrato y finca a que se refiere. Consignarán en cada endoso, a continuación de las firmas de los interesados, la siguiente nota: «Firmado ante mí por los interesados N. ... y N. ..., a quienes conozco, y registrado al número ... (fecha, firma y sello del funcionario).»

En los contratos privados extenderá la siguiente nota: «Firmado ante mí por los interesados, a quienes conozco, consignado en el certificado de inscripción correspondiente, y registrado al número ... (fecha, sello y firma del funcionario).»

El ejemplar duplicado de cada contrato privado, igualmente suscrito por los contratantes y autorizado por el funcionario, quedará en su poder formando colección numerada y ordenada cronológicamente, dentro de cada año, al final del cual y encarpetao en condiciones que garanticen su más segura conservación, será enviado al Gobierno General de la Colonia para su archivo.

Artículo sesenta y ocho.—Para inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de bienes o la constitución o reconocimiento de derechos reales sobre los mismos, efectuada en la forma que determinan los artículos anteriores, bastará la presentación de copia del endoso, extendida ante dos testigos y el representante de la autoridad, con las referencias necesarias al certificado de inscripción correspondiente, que habrá también de acompañarse.

La transmisión de los derechos reales se verificará mediante la copia del endoso del respectivo certificado del derecho real, acompañada de éste.

La modificación de cualquier derecho real, además de la presentación del contrato respectivo, precisará la recogida y anulación del certificado de derecho real anterior y la expedición de uno nue-

vo en que se transcriba la inscripción del derecho real resultante de la modificación. Tales anulación y nueva expedición se harán constar en el certificado de inscripción de la finca gravada.

La extinción de un derecho real, además de la presentación del respectivo contrato, requiere la recogida y anulación del certificado de inscripción del derecho real que se cancela. Asimismo se hará constar en el certificado de inscripción de la finca gravada.

Artículo sesenta y nueve.—Cuando se trate de la división de un terreno, concesión o derecho, mediante endoso del certificado de inscripción, se recogerá o anulará el certificado anterior, se cancelará la inscripción, se efectuarán nuevamente las que procedan y se entregarán a los interesados tantos certificados como divisiones se hayan hecho.

Artículo setenta.—Como garantía de la autenticidad de los documentos que se presenten en el Registro de la Propiedad, constarán en él las firmas de los representantes de la autoridad que hayan de intervenir en ellos, cuando correspondía, a tenor de los artículos anteriores.

Artículo setenta y uno.—Los derechos reales inscritos en el Registro y que consten en el duplicado del contrato de que trata el artículo sesenta y siete, serán transmisibles por la entrega de dicho documento, mediante su endoso ante dos testigos y la autoridad correspondiente y aceptación del adquirente.

La modificación o extinción de dichos derechos no surtirá, sin embargo, efecto contra tercero si no estuviere inscrita en el Registro, para lo cual será siempre necesaria la presentación de los documentos que acrediten el acto o contrato, en la misma forma prevenida para las transmisiones de dominio.

Artículo setenta y dos.—Cuando se presenten en el Registro el certificado de inscripción con endosos no registrados o actos y contratos referentes al mismo sin registrar o con endosos no registrados, el Registrador de la Propiedad estará obligado a practicar en el Registro cuantas inscripciones procedan, por orden riguroso de antigüedad y sin perjuicio de sus funciones de calificación, haciéndolo constar en los documentos correspondientes.

SECCIÓN 5.ª—Asientos y libros del Registro.

Artículo setenta y tres.—En los libros del Registro de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

Artículo setenta y cuatro.—Los asientos del Diario se extenderán por el orden con que se presentan los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos; se numerarán correlativamente en el acto de extenderlos, y expresarán necesariamente:

Primero. El nombre y apellidos del presentante del título, o de los otorgantes en su caso.

Segundo. La hora de su presentación.

Tercero. La especie de título presentado, su fecha y autoridad, Notario o funcionario que lo suscriba.

Cuarto. El derecho que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga por el título que se pretenda inscribir.

Quinto. La naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación, medida superficial, además de la indicación del polígono catastral, número y números de parcelas o subparcelas que la forman, nombre y números de las fincas, cuando los tuvieren.

Sexto. El nombre y apellido de las personas a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción o asiento de que se trate.

Séptimo. La firma del presentante cuando lo solicite o fuese documento privado, la del Registrador en todo caso y la de los otorgantes cuando proceda.

Artículo setenta y cinco.—En el Registro de la Propiedad se llevarán los libros y cuadernos siguientes:

- Libro de inscripciones.
- Diario de las operaciones del Registro.
- Libro de incapacitados.
- Índices de fincas (rústicas y urbanas) e índice de personas.
- Diario de honorarios.
- Libro de estadística.

Libro de anotación de suspensiones de mandamientos judiciales dictadas en causa criminal y de embargos administrativos por débitos a la Hacienda Pública.

Inventario, y

Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen conveniente para su servicio.

Artículo setenta y seis.—En el Registro de la Propiedad se llevará un libro donde consten originales las firmas y rúbricas de los representantes de la autoridad facultados para autorizar los endosos de certificados de inscripción o los contratos privados que pueden inscribirse, conforme a los artículos sesenta y siete y siguientes de esta Ley. El ejercicio de tales facultades requiere que les hayan sido conferidas expresamente y con carácter personal por el Gobernador general, salvo lo dispuesto en este artículo. En casos necesarios les podrá ampliar las funciones de fe pública extrajudicial.

De no constar la firma y rúbrica de alguno de ellos, precisará que las legitime en cada caso el Gobernador general, como requisito previo a la inscripción del contrato privado de que se trate.

El endoso o el contrato privado suscrito por los contratantes podrá ser autorizado exclusivamente por el Registrador de la Propiedad, como representante de la autoridad pública.

Sección 6.^a—Inscripciones y certificados de inscripción.

Artículo setenta y siete.—Las inscripciones propiamente dichas se distinguirán en la expresión de sus respectivas circunstancias, según sean voluntarias o de oficio, extensas o concisas, comunes o especiales, principales o de referencia, de inmatriculación (primeras) o segundas y ulteriores, y de propiedad individual o colectiva.

Artículo setenta y ocho.—Sólo procederá la inmatriculación de fincas en los casos de concesión otorgada por autoridad competente.

Artículo setenta y nueve.—La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio, sin perjuicio de la inscripción de las concesiones forestales, y las de cualquier clase de inmuebles en que se transfiera por la Administración Pública algún derecho real de disfrute, en las cuales se entenderá implícitamente inscritas a favor del Estado las restantes fa-

cultades o derechos que integren el dominio.

Artículo ochenta.—La inscripción de las concesiones y expedición de certificados de inscripción se efectuarán de oficio, así como la transformación de los títulos provisionales en definitivos y las caducidades totales o parciales de dichas concesiones, o cualquiera modificación que resulte de resoluciones administrativas.

Al efecto, el Registrador de la Propiedad tomará cuantos datos sean necesarios de los documentos que con tal objeto se le remitan por la Autoridad competente, ampliándolos, cuando fuere preciso, antes de efectuar y notificar las inscripciones o cancelaciones que procedan.

Artículo ochenta y uno.—El certificado de inscripción se expedirá y será firmado por el Registrador de la Propiedad y contendrá la descripción del inmueble y la persona individual o colectiva a cuyo nombre se reconoce el dominio o el derecho.

Independientemente del certificado de inscripción de dominio, podrán expedirse también, a petición del titular respectivo, certificados de inscripción de cada uno de los derechos reales que se constituyan sobre el inmueble, haciendo constar en el de dominio la expedición del certificado de derecho real que lo grava. Estos certificados deberán consignar en epígrafe destacado su carácter de tales: *Certificado de inscripción de usufructo, o de enfiteusis, o de hipoteca, etc.*

A los efectos de la transmisión o gravamen, cuando proceda, de esos derechos reales, su certificado respectivo surtirá los mismos efectos que los certificados de inscripción de dominio para la transmisión o gravamen de éste.

Para la inscripción o cancelación de toda clase de títulos o documentos o para la cancelación de cualquier asiento, será necesario acompañar el certificado de inscripción a que se refiere el artículo ochenta y uno de esta Ley, donde también se consignará la naturaleza de la transmisión o derecho real constituido, modificado o extinguido sobre la finca respectiva, y la cita del tomo, folio y número del asiento practicado.

Cuando un interesado no fuese pro-

visto del certificado de inscripción, lo reclamará del Registrador de la Propiedad, con recurso ante el Juez de Primera Instancia de Santa Isabel, de Fernando Poo, si creyera no haber sido atendido debidamente.

Artículo ochenta y dos.—Las personas que se creyeren perjudicadas por alguna inscripción de inmatriculación podrán, en el plazo de un año, contado desde la fecha de la misma, hacer valer sus derechos ante el Juez de Primera Instancia del distrito o el que ejerza sus funciones, el cual señalará, con un mes de anticipación, día para una comparecencia, en la que las partes aleguen lo que estimen oportuno. Celebrada aquélla y practicadas las pruebas necesarias, se decidirá el recurso, negando la solicitud del reclamante o disponiendo la forma en que haya de accederse a ella.

Artículo ochenta y tres.—Contra la detentación de los documentos a que se refieren los artículos anteriores podrá recurrirse judicialmente, así como también en todos los demás casos en que se niegue a prestar la cooperación debida aquel que esté obligado a ello, salvo lo prevenido en el párrafo primero del artículo ochenta y uno.

Artículo ochenta y cuatro.—En caso cualquier otra causa fuese imposible recobrar los documentos a que se refieren los artículos anteriores, el Juez acordará que se anuncie así en el *Boletín oficial del Estado* y en el de la Colonia si la extensión superficial de la finca excediese de cien hectáreas o fuese su valor superior a cincuenta mil pesetas, y solamente en el de la Colonia, en caso contrario, y señalará un plazo de seis meses para que quienes pudieran estimarse perjudicados por la formación de los nuevos documentos se presenten a hacer valer sus derechos. Transcurrido este plazo sin haberse presentado nadie, se hará un segundo llamamiento en iguales condiciones por término de otros cuatro meses, pasado el cual, si no se hubiere presentado ninguna oposición, se mandará por el Juez expedir un duplicado o certificación de los títulos de que se tratare, declarando anulados los anteriores. Si en cualquiera de los plazos antes prevenidos se hubiere presentado alguna oposición, se tramitará en

forma análoga a la prescrita en el artículo ochenta y dos de la presente Ley, decidiendo el Juez en definitiva lo que sea procedente.

Artículo ochenta y cinco.—En todos los casos en que no se otorgue escritura pública se entenderá entregada la finca objeto de la transmisión a virtud de la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, si del documento que la origina no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

Artículo ochenta y seis.—Sin perjuicio de que la propiedad de los poblados, tribus o grupos familiares de indígenas no emancipados y la comunal de sus Consejos de vecinos, Asociaciones o Cooperativas agrícolas subsista indivisa y aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la entidad o persona jurídica respectiva deberán sus componentes regular entre sí, con aprobación del Gobernador general e intervención del Patronato de Indígenas, los actos jurídicos de cualquier clase relativos a la posesión parcelada de tales propiedades colectivas, aplicándose por analogía, y en cuanto sea posible, las normas coloniales que regulan los patrimonios familiares y las colonias agrícolas de indígenas.

Se encabezarán con las palabras «Propiedad colectiva de indígenas no emancipados plenamente» las inscripciones en el Registro de la Propiedad de los bienes expresados en el párrafo anterior, y con las palabras «Patrimonio familiar» las inscripciones que tengan este carácter.

Las colonias agrícolas se inscribirán a nombre del Sindicato respectivo y comprenderán la totalidad de los inmuebles comunes; se las designará con nombre propio y contendrán sus inscripciones breve referencia de los cotos familiares que las componen, numerando éstas desde el uno en adelante, dentro de cada colonia agrícola.

Los cotos familiares se inscribirán cada uno en hoja separada y como finca independiente, y se encabezarán sus inscripciones con las palabras «Coto familiar número ... de la colonia agrícola (de la Asunción) o la que sea», inscrita al folio ... del tomo ... de la Sección ... finca número ...»

Las inscripciones todas a que se refie-

re el presente artículo contendrán expresa mención de ser tales propiedades inembargables, inalienables e indivisibles y de la prohibición de gravarlas y transferir de cualquier modo su disfrute, considerándose vinculadas en favor de la familia, poblado, tribu, Consejo, Asociación, Cooperativa o Sindicato respectivo, salvo lo dispuesto en el artículo noveno de esta Ley.

SECCIÓN 7.ª—Anotaciones preventivas.

Artículo ochenta y siete.—Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro de la Propiedad:

Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

Segundo. El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.

Tercero. El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento civil.

Cuarto. El que demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquier obligación, obtuviere con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

Quinto. El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el número cuarto del artículo cuarenta y siete de esta Ley.

Sexto. Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.

Séptimo. El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaria.

O c t a v o . El acreedor refaccionario mientras duran las obras objeto de la refacción.

Noveno. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por falta de algún requisito subsanable o por imposibilidad del Registrador.

Décimo. El que en cualquier otro caso tuviere derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en esta o en otra Ley.

SECCIÓN 8.ª—Extinción de los derechos inscritos.—Cancelaciones.

Artículo ochenta y ocho.—Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia de dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial, extensa o concisa, a instancia de parte o de oficio o por ministerio de la ley.

Artículo ochenta y nueve.—Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en las leyes un plazo de caducidad más breve. En ningún caso serán prorrogables.

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

SECCIÓN 9.ª—Hipotecas y deudas inmobiliarias.

Artículo noventa.—La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fué constituida.

Artículo noventa y uno.—Las hipotecas son voluntarias o legales. Las hipotecas voluntarias pueden ser a virtud de contrato o impuestas por el dueño de los bienes hipotecados, en garantía de títulos endosables o al portador, de cuentas corrientes de crédito, de obligaciones condicionales o futuras y de renta o de prestaciones periódicas.

Sólo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter.

Las personas a cuyo favor concedan las

leyes hipoteca legal no tendrán otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho.

Artículo noventa y dos.—La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones, y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil.

Artículo noventa y tres.—La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido.

Si una finca hipotecada se dividiera en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor, por la totalidad de la suma asegurada, contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.

Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir, por aquel a quien interese, la cancelación parcial de la hipoteca en cuando a la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiera aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.

Artículo noventa y cuatro.—Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere:

Primero. Que se haya constituido en escritura pública o en documento auténtico, que se presentará acompañado del certificado de inscripción, debidamente anotado.

Segundo. Que el documento o documentos antedichos se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

Artículo noventa y cinco.—Las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación garantizada y el de los intereses, si se hubiese estipulado.

Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determina-

rará la cantidad o parte de gravamen de que cada una debe responder.

Salvo pacto en contrario, la hipoteca no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.

Será válido el pacto de que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados, con exención de los demás bienes del patrimonio del deudor.

Artículo noventa y seis.—Las Asociaciones, Cooperativas o Entidades de crédito territorial que se constituyan deberán ser distintas para los indígenas no emancipados plenamente que para los demás indígenas y los no indígenas, salvo total separación de los fondos de ambos grupos de créditos y sus garantías en el patrimonio y contabilidad de la entidad.

Las de crédito territorial de indígenas no emancipados plenamente funcionarán bajo la dirección o intervención del Patronato Indígena.

Unas y otras entidades podrán expedir en favor de sus acreedores títulos garantizados con sus fondos patrimoniales y créditos a su favor, y facilitar cantidades a préstamo a los agricultores coloniales con la garantía hipotecaria, pignoratícia o anticrética de sus fincas o cosechas, aunque con las limitaciones impuestas respecto de la propiedad de indígenas no emancipados plenamente, sea colectiva o individual.

Asimismo será obligatorio en dichas entidades: primero, que sus Estatutos sean aprobados por la Presidencia del Gobierno, y segundo, que funcionen con intervención del Gobernador general.

Artículo noventa y siete.—La Presidencia del Gobierno dictará módicos aranceles para todas las operaciones del Registro, así como para todo el personal que por razón de su cargo haya de intervenir en las concesiones de tierras y en los actos y contratos a que se refiere la presente Ley.

Los honorarios que devenguen el Registrador de la Propiedad y los Delegados o representantes de la Autoridad en los casos de autorización de los contratos privados a que se refiere la presente

Ley, serán la mitad de los autorizados para los Notarios en su respectivo arancel.

Artículo noventa y ocho.—Por la Presidencia del Gobierno se dictarán las disposiciones reglamentarias que requiera el desarrollo y ejecución de la presente Ley.

En todo lo que no se la oponga ni a sus Reglamentos, y en cuanto fuere adaptable, regirá como preferente derecho supletorio la Ley Hipotecaria de la Metrópoli, de ocho de febrero de mil novecientos cuarenta y seis, y sus disposiciones reglamentarias respectivas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. No se otorgarán nuevas concesiones con los beneficios del capítulo séptimo del Real Decreto de once de julio de mil novecientos cuatro o del Real Decreto de siete de mayo de mil novecientos veintiséis, sin perjuicio de los derechos adquiridos conforme a los mismos.

Segunda. Los terrenos de propiedad provisional no puestas en explotación, con infracción de lo dispuesto en la regla cuarta del artículo treinta del Real Decreto de once de julio de mil novecientos cuatro, y caducados conforme al número dos del artículo treinta y tres de la misma disposición, serán denunciabiles por cualquier particular, a cuya instancia podrán ser sacados a subasta. El denunciante tendrá derecho al veinte por ciento de la cantidad líquida que corresponda al Estado como precio del remate.

Si los terrenos de propiedad provisional se hallasen explotados sólo parcialmente y correspondiese la conversión de tal porción en propiedad definitiva, será a costa del titular la delimitación de ella y la tramitación del expediente respectivo.

Si la concesión para cultivo excediese de quinientas hectáreas y no se hubiese determinado al otorgarla el plazo de puesta en explotación de la segunda mitad de la misma, se entenderá fijado para

para ésta el plazo de dos años, a partir de la publicación de esta Ley.

Se estimará interrumpido el plazo de los cinco años señalado en la regla cuarta del artículo treinta del Real Decreto de once de julio de mil novecientos cuatro, desde la Real Orden de diecinueve de julio de mil novecientos treinta hasta la publicación de la presente Ley, salvo en los casos en que corresponda menor interrupción, conforme a la Ordenanza de quince de abril de mil novecientos cuarenta y seis.

Tercera. Lo dispuesto en el último párrafo del artículo treinta y uno sólo será aplicable a las reducciones que se insten a partir de un año de la fecha en que termine la inserción de esta disposición en el *Boletín Oficial del Estado*, y también a las anteriores si no se abona el importe de las veinte anualidades en el plazo perentorio que fije la Administración.

Cuarta. Podrán acogerse a los beneficios del párrafo último del artículo veintiséis precedente los titulares de concesiones forestales extinguidas por vencimiento de plazo dentro de los tres años anteriores a la promulgación de esta Ley.

Quinta. No obstante lo dispuesto en el artículo dieciséis de esta Ley se adquirirá igualmente el dominio mediante la resolución favorable de los expedientes de legitimación de roturación arbitrarias en tramitación al amparo de las disposiciones transitorias de la Orden ministerial de veintitrés de diciembre de mil novecientos cuarenta y cuatro.

CLAUSULA DEROGATORIA

Queda derogado el Real Decreto-Ley de once de julio de mil novecientos cuatro sobre el Régimen de la propiedad de los territorios españoles del Golfo de Guinea.

Dado en El Pardo a cuatro de mayo de mil novecientos cuarenta y ocho.
FRANCISCO FRANCO.