

# Recta interpretación del precepto legal sobre inscripciones de expedientes posesorios en el Registro de la Propiedad <sup>(1)</sup>

Con asaz frecuencia y tenacidad extraordinaria son no admitidas o suspendidas, que es el término de la ley, las inscripciones de los expedientes posesorios por algunos señores Registradores de la Propiedad sin fundamento bastante para ello, ni aun aceptando el criterio de una prudente restricción en que quieren apoyarse.

Algunos casos de esos rechazados son tan procedentes y tan de hacerse la inscripción como éste que voy a analizar y que ha sido sometido por apreciable compañero a mi consulta y juicio.

El caso se me presenta así :

«Pedro, heredero de su padre Juan, que falleció el año de 1887, acude al Juzgado exponiendo que desde esa fecha viene poseyendo quieta y pacíficamente una finca rústica, denominada H, heredada del padre, pagando por ella, a título de dueño, la contribución, lo que comprueba con una certificación del Amillaramiento y el recibo del último trimestre ; pero careciendo de título escrito y queriendo

(1) El artículo con que bajo este título honramos hoy nuestras columnas, no se refiere a la ley Hipotecaria vigente en España, sino a la que, en ella promulgada todavía rige en la República de Cuba, y es debido a la pluma del Dr. Andrés Segura y Cabrera, conocidísimo por sus obras, sobre Acciones y recursos legales. La zona marítima terrestre, La compra-venta civil y mercantil, sin contar los innumerables estudios publicados en los cuarenta años que ha dedicado a la redacción de interesantes libros.

obtenerlo se acogía al beneficio de la inscripción posesoria que autoriza y establece el artículo 390 de la ley Hipotecaria, a cuyo fin ofreció información testifical que, con audiencia del Ministerio Fiscal, le fué admitida, recayendo en definitiva auto aprobando el expediente y mandando efectuar la inscripción de posesión en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

El Registrador suspendió la inscripción del documento porque quedaría cancelado en virtud de ella el asiento de dominio que aparece en el año de 1881 a favor de Juan, padre, como se ha dicho, precisamente, de Pedro, que pidió la inscripción.

El Registrador funda su negativa en que el artículo 393 de la ley Hipotecaria dispone que existiendo algún asiento de adquisición de dominio no cancelado que esté en contradicción con el hecho de la posesión justificada con la información judicial, se suspenda la inscripción; y para los efectos de este artículo no distinga de asientos de adquisición, ya sea éste a favor del padre del que posee y solicita la inscripción posesoria, ya sea el de otra persona que transmitiese el dominio al padre no inscribiéndose el título de transferencia, ya lo recibiera del mismo padre inscribiéndolo.

En una palabra: el Registrador sostiene que apareciendo en el Registro un asiento de adquisición del dominio, sea el que fuere, es indispensable, con arreglo a la ley, suspender la inscripción posesoria, puesto que el artículo 393 de la ley Hipotecaria no ha distinguido de casos, y, además, debe interpretarse en el sentido más restrictivo posible.»

\* \* \*

Tal apreciación me parece absolutamente errónea, conforme al texto legal del mismo, que es al único que hay que atenerse para resolver la cuestión, por más que pueda estar de acuerdo con el Registrador en eso de la interpretación más restrictiva que quepa tratándose, como con los expedientes posesorios sucede, de un medio supletorio que puede en algunos casos acarrear grandes perjuicios a intereses particulares.

Bastará, para comprender el error de apreciación del Registrador, leer atentamente el artículo 393 de la ley Hipotecaria.

Después de consignarse en los anteriores la tramitación y re-

quisitos indispensables del expediente posesorio, dice: «Los Registradores, antes de inscribir alguna finca o derecho en virtud de las informaciones prescritas en los tres artículos anteriores (390, 391 y 392), examinarán cuidadosamente el Registro para averiguar si hay en él algún asiento relativo al mismo inmueble que pueda quedar total o parcialmente cancelado por consecuencia de la misma inscripción.»

«Si hallaren algún asiento de adquisición de dominio o posesión no cancelado **QUE ESTÉ EN CONTRADICCIÓN CON EL HECHO DE LA POSESIÓN JUSTIFICADA POR LA INFORMACIÓN JUDICIAL**, suspenderán la inscripción, etc.».

Por el primer párrafo de los dos transcritos de ese artículo 393, que son los conducentes al caso, se dispone que el Registrador examine el Registro para ver si hay en él algún asiento relativo al mismo inmueble que pueda quedar parcial o totalmente cancelado, y en conformidad a su precepto que no ofrece dificultad alguna, el Registrador está en el deber de hacer lo prevenido, y si hallare algún asiento debe ajustarse a lo ordenado en el segundo párrafo.

«Si hallare algún asiento, dice éste, de adquisición de dominio o posesión no cancelado *que esté en contradicción con el hecho de la posesión justificada por la información judicial* suspenderá la inscripción», luego, es evidente que cuando el asiento encontrado *no esté en contradicción con el hecho de la posesión justificada por la información*, no habrá lugar a la suspensión, porque ello valdría tanto como negar a la información judicial el carácter legal que tiene, haciendo ineficaz el precepto del legislador que ha querido que uno de los medios para que el dominio pueda ser inscrito sea esa provisional inscripción de la posesión, que ha de convertirse en definitiva por el lapso del tiempo que la misma ley fija.

Es visto, pues, que el artículo 393 distingue perfecta y claramente los dos casos que pueden ocurrir, y si no lo expresa es porque atendido el espíritu de la ley sería una redundancia pesada y hasta impertinente.

El legislador ha partido, como no podía menos, del supuesto de que el Registrador puede encontrar dos clases de asientos de

inscripción de dominio, de índole distinta, diferentes por completo en su esencia ; una la que contradiga lo informado judicialmente ; otra, la que corrobore y se ajuste a lo alegado y probado en el expediente.

\* Si no hubiera previsto el legislador o previéndolos no hubiera querido distinguir ambos casos, ambas clases de asientos de inscripción ; si su voluntad o su designio, en fin, hubiese sido que la suspensión de la inscripción posesoria tuviera lugar ante cualquier asiento de dominio, sea el que fuere, el párrafo segundo del artículo 393 se habría redactado sin el inciso subrayado, así : « Si hallaren algún asiento de adquisición de dominio no cancelado suspenderán la inscripción, etc. ».

Pero no ha hecho esto el legislador, sino que, ha manifestado claramente que para que la inscripción posesoria se suspenda ha de estar *en contradicción el asiento de dominio hallado con la información judicial que resulta del expediente* ; y, por tanto, no es dable que pueda afirmarse con fundamento lo contrario.

Es inadmisibile el principio de interpretación de que pueda distinguirse donde la ley no distingue ; y, por el contrario, que donde distingue la ley no deba distinguir el llamado a aplicarla.

Bien está que en la esfera del derecho constituyente se deplora la concesión establecida por la ley, creando el expediente posesorio para la inscripción provisional de la posesión que después ha de convertirse en definitiva ; muy de lamentarse los perjuicios que a los intereses particulares pueda acarrear alguna vez esa forma de inscripción ; prudentísimo que con todo celo y restrictivamente obrando, ya en la esfera del derecho constituido se exija por los Registradores de la Propiedad el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos señalados para la sustanciación y tramitación del expediente ; pero de ahí a que los adversarios de las informaciones posesorias traten de borrarlas de la ley Hipotecaria por un medio indirecto, echando por tierra la mayor parte de los casos sus preceptos, hay una enorme diferencia.

Esos artículos que conceden y reglamentan los expedientes posesorios tienen vida en la Ley para que se aprovechen, cumplan y respeten por quienes tengan facultad y condiciones de aprovecharlos y el deber de respetarlos y cumplirlos.

Y, entiendo firmemente que la recta interpretación de ellos es la que distingue, como lo he estudiado, conforme al precepto del artículo 393, en su segundo párrafo, el asiendo de dominio o posesión que esté o no en contradicción con el hecho de la posesión ; y que, por tanto, en el caso que se me ha sometido a consulta, carece de fundamento el Registrador de la Propiedad para suspender la inscripción, porque el asiento por él hallado no es, ni con mucho, contradictorio de la posesión justificada en la información judicial con que se acudió a él para alcanzarla, antes bien corroborante de todo lo alegado en aquélla y que, por justificado que fué, determinó la resolución que mandó hacer la inscripción.

DR. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA.

Abogado y Notario.

Banta, Distrito de Marianao, Habana. Cuba, 1926.