

Valor de la conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio, por transcurso del plazo legal.

La sentencia de 10 de junio de 1943, al valorar la titulación con motivo de una reivindicatoria, discurre así en uno de sus considerandos: " si bien de conformidad con el art. 399, caso 3.º de la Ley Hipotecaria, cumplidos los diez años de vida registral se convierte en inscripción de dominio la de posesión practicada, tal conversión sólo surte efectos con relación a los que adquieren después que ella se haya realizado, y únicamente, a partir de ese momento, el que adquiere lo hace a base de una situación dominical resultante del Registro. ", palabras que Aranzadi, con buen ojo clínico, destaca, y que plantean el interesante problema del valor de dicha conversión. Examinémoslo, siquiera sea modestamente:

1.º Frente al tercero que adquiriera o grave.

2.º En relación con el titular del asiento de posesión.

Frente a los terceros que "adquieren"—dice la sentencia—, o gra-ven—nos atrevemos a añadir—, la cuestión es clarísima: la conversión surte plenos efectos como tal asiento de dominio. El tercero ve en el Registro una inscripción de dominio; no le interesa averiguar si se obtuvo por conversión, por el expediente del art. 400 de la Ley Hipotecaria, o por otro camino; ve un asiento de dominio sin limitaciones ni salvedades y le basta para contratar con completa seguridad. En ello coinciden Doctrina y Jurisprudencia.

Mas no resulta tan clara la cuestión del valor de la citada conversión respecto del titular del asiento de posesión. ¿La conversión refuerza en algo la posición de ese titular de la posesión tabular, o sólo le es útil

para el día en que haya de relacionarse con terceros, y a él en sí nada le añade? Cuando la inscripción posesoria cumple los diez años y se convierte en de dominio, ¿se consuma una especie de prescripción tabular o registral con consecuencias inmediatas, aplicación del art. 24 de la Ley Hipotecaria, por ejemplo, o sólo se cumple un trámite o formalidad con vistas al día en que surja el tercero?

Aragónés, Gayoso, Galindo y Campuzano nada dicen. Beraud y Lezón insinúan el problema y se pierden en consideraciones, a nuestro corto entender, confusas, si bien nos dan el hilo de las fechas de un par de sentencias.

Morell no sólo no toca la cuestión, sino que parece que confunde y simplifica con ligereza el complejo tema de la prescripción civil en su relación con el Registro, al decir (pág. 519, tomo V) refiriéndose a la conversión: "En cuanto a los efectos son los propios y naturales del dominio, puesto que, aun en el último caso, la prescripción ha convalidado y asegurado el derecho inscrito, contra el propietario que fué de la finca, y contra los que sobre ella pudieran tener antes derechos reales."

El profesor Bonet, que en la *Revista de Derecho Privado* comenta la Jurisprudencia civil, al glosar la sentencia que encabeza estas líneas, en el número de septiembre último, omite el estudio del Considerando que nos ocupa, se extiende en señalar las diferencias existentes entre el expediente posesorio y el de dominio, y aun parece ser de opinión contraria al propio Considerando copiado, cuando escribe: "Es decir, el adquirente de la posesión inscrita por expediente posesorio tiene *mientras* que transcurra el plazo de diez años que señala el número 3.º del artículo 399, la amenaza de que un título de mejor derecho que el que justificó su posesión, puede dejarle privado de ella."

Roca, en cambio, precede a la sentencia de 10 de junio de 1943 en plantear la *questio juris* y llega a la misma solución que ella, clara y resueltamente: "La conversión sólo surte efectos respecto de los terceros que adquieran después de efectuada la conversión. De bien poca cosa sirve la conversión *inter parte*, pues entre ellas rige la realidad jurídica. Una vez efectuada la conversión, los que adquieran posteriormente lo hacen a base de una situación dominical registrada, aunque esto pueda no ser exacto por no haberse operado aún la usucapion en el orden civil. Esta inexactitud no puede afectar a terceros que reúnan los requisitos de la protección de la fe pública registral." (Pág. 256,

tomo I). Después, aún añade: "La posesión inscrita, no en cuanto a su vida tabular, sino a la real y dentro de ésta en lo que sirve de base a la usucapion ordinaria o civil, no implica particularidad alguna respecto del propietario. Como establece el art. 35 de la Ley, en cuanto al dueño legítimo del inmueble o derecho que se está prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común."

El mismo criterio parece apuntar el preámbulo del Real Decreto-Ley de 13 de junio de 1927, que modificó el núm. 3 del art. 399 de la Ley Hipotecaria: "Sin decidir si existe un derecho contradictorio que corresponda a un ausente ni otros particulares atinentes a la validez de la inscripción, bien puede admitirse para *proteger al tercero* que contrate fiado en la inscripción, que ésta, al transcurrir los diez años, significa algo más que la mera posesión del respectivo derecho."

Sin embargo, no siempre se ha entendido que la conversión no produzca efecto alguno para el titular del asiento de posesión. Bien porque la cuestión no sea del todo clara, bien porque las finas distinciones del Derecho Hipotecario no lleguen a todos los medios, ni aún, a veces, a los especializados, lo cierto es que el que convierte su inscripción de posesión en una de dominio cree, con frecuencia, haber robustecido su derecho en sí. Buen dato sobre ello nos suministra el Abogado del Estado, Sr. Martín Retortillo, en su trabajo "La posesión en montes públicos" aparecido en la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, número correspondiente a septiembre último. En él nos habla de las repercusiones que el Real Decreto-Ley citado de 13 de junio de 1927 tuvo en la secular lucha entre los poseedores de montes públicos y la Administración. Dice: " Como se había generalizado tanto el expediente posesorio, pues de todos es sabido el retraimiento que en general existió en nuestra Patria para el arreglo de las titulaciones, exceptuando, claro es, algunas provincias, al amparo de esta reforma—la de 13 de junio de 1927—ascienden de categoría una gran legión de inscripciones posesorias e inmediatamente repercute ello en los expedientes de deslinde y se llenan los distritos forestales de toda España de reclamaciones amparadas en la conversión que se había operado de las inscripciones posesorias al amparo de la Ley de 13 de junio de 1927." Reclamaciones que instarían, como es lógico, los titulares de los asientos de posesión que se acababan de convertir.

¿Cuál es el criterio de la Jurisprudencia? No hemos hallado sentencia ni resolución anterior a la comentada que se enfrente con el punto de-

batido. Beraud y Lezón citan las de 2 de marzo de 1915 y 14 de marzo de 1924 que no hemos podido encontrar en Dictionarios ni colecciones, y las frases de ellas que dichos autores copian no sirven a nuestro propósito. La sentencia de 18 de marzo de 1924, publicada el 17 de diciembre, alude a la conversión, pero no se detiene en el detalle que quisiéramos. Tal vez sea la citada de 10 de junio de 1943, la primera que, siguiendo y extendiendo el criterio general del Tribunal Supremo en materias de Derecho Hipotecario, haya reducido los efectos de la conversión al tercero. ¿Será punto de partida para la Jurisprudencia futura? ¿Gota que ayude a la compañera que venga, como la del refrán? Seguramente. Sabido es que "una sola sentencia no constituye jurisprudencia; es preciso que se den repetidos, reiterados, constantes e idénticos fallos o, al menos, más de una sentencia" (1); pero la doctrina sentada de manera tan clara y terminante induce a creerlo, máxime cuando no tratamos de destacar "una o más frases aisladas de un considerando", práctica que puede resultar viciosa, si se intenta inferir de ellas la *ratio dicendi* de la sentencia, sino que el contenido de las frases destacadas ha sido, al parecer, uno de los motivos decisorios del alto Tribunal y parte importante del fallo.

Sin que estas líneas quieran abordar ni mucho menos el arduo y eterno problema de la relación entre el Derecho civil llamado puro y el Registro, tenemos que hacer constar, a fuer de Registradores de la Propiedad, convencidos de la utilidad de la inscripción con rigurosas consecuencias, nuestro sentimiento por esa continua poda del árbol del Derecho Inmobiliario en aras de la vida extrarregistral y del Derecho civil puro, que es tanto como decir en obsequio de la titulación que medra fuera del Registro.

BARTOLOMÉ MENCHÉN BENÍTEZ

Registrador de la Propiedad.

(1) Castro: *Derecho civil de España*.