

# La inscripción de la posesión y la inmatriculación registral

## 9.—EL JUSTO TÍTULO EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Ya es chocante, en principio, pensar que los reformadores del 9 fuesen tan desnaturalizados progenitores que, inmediatamente después de crearla, olvidasen su propia obra. Porque, como es sabido, fueron, precisamente, ellos quienes—con el desmedido propósito de dar a los pronunciamientos del Registro un alcance exagerado y francamente inmoral dentro de nuestro deficientísimo sistema de transmisión de derechos reales—introdujeron el tan traído y llevado artículo 41, cuya «vuelta a los cauces técnicos» constituye, por cierto, la parte más laudable del Real decreto-ley que comentamos (21). No. La Ley precedente no había olvidado el artículo 41, que ella misma había creado. Lo ocurrido fué que, a pesar de aquellos sus desmedidos propósitos fortificadores de la inscripción, no pudo cerrar los ojos a la realidad y, habiendo reconocido ella misma que el expediente posesorio se había aplicado para encubrir usurpaciones de dominio y habiendo apreciado en todo su valor las palabras de los autores de la primitiva Ley, no se atrevió a sacar de quicio a la posesión registrada, y al permitir la conversión de ésta en inscripción de dominio exigió para ello que hubiese transcurrido el plazo de «la prescripción más larga», sin deducir esa peregrina consecuencia según la que la presunción del artículo 41 conduce como de la mano a convertir al presunto poseedor de hecho en

(21) Aún nos atrevemos a opinar—dicho sea de pasada—que la técnica quedaría mejor servida si el artículo 41 se limitase a copiar el 891 del Código alemán o, en todo caso, el 937 del suizo.

dueño inscrito por el mero transcurso de diez años en todo caso, «sin decidir si existe un derecho contradictorio que corresponda a un ausente ni otros particulares atinentes a la validez de la inscripción. (?)»

¿Y qué diremos de la invocación final (argumento Aquiles de la exposición) según la cual aquella insólita consecuencia «bien puede admitirse para proteger al tercero, que contrata fiado en la inscripción»? Simplemente, que nos parece inconcebible. Pues, ¿qué? ¿Es que acaso puede haber engaño para el tercero? ¿Es que el Registro no le dice bien claro qué es lo que adquiere? ¿Por ventura se puede hablar aquí de una «inexactitud» del Registro? La posición jurídica del titular de la inscripción aparece en ésta perfectamente definida y nadie tiene por qué llamarse a engaño. En el Registro hay a favor del transferente una *posesión* y una posesión es lo que puede registralmente transferir y lo que transfiere a su adquirente; éste no puede pretender adquirir de él otra cosa que eso: la posesión. Y es que la inscripción puede, sí, legitimar y fortalecer las situaciones jurídicas, convalidar e inmunizar los derechos a ella acogidos; pero lo que nadie puede pretender de ella es que los transmute, que, por su virtud intrínseca, los transfigure hasta el extremo de que alguien pueda llegar a creer que tienen naturaleza diferente de la que ella misma les atribuye. El Registro no es inexacto: si lo fuese, no podríamos—como ya hemos observado—esperar diez años, ni siquiera un día, para proteger al adquirente de buena fe.

No nos convence la exposición del Decreto. Busquemos, pues, otras fuentes de persuasión.

Comentando la reforma del 27, estudia don Jerónimo González (22) la *prescripción adquisitiva según el Registro*. Comienza por reconocer que las declaraciones positivas del Registro sólo tienen de ordinario interés para la prescripción cuando se alegan «*inter partes*», pues cuando se invocan por terceros suelen hacer inútil la prescripción, y añade que en los casos «de *inexactitud* del Registro, por no corresponder sus declaraciones a la realidad jurídica, ya sea el vicio del título o de la misma inscripción, podemos encontrarnos con una *posesión tabular* que, con el tiempo, se trans-

(22) REV. CRÍT. CIT., NÚM. 34, PÁG. 753.

forme en dominio». En seguida, presenta el ejemplo del que hubiese comprado de buena fe a un mandatario cuyo poder estaba revocado una finca que ha inscrito y que desde entonces viene cultivando como propia. Si «el tiempo exigido por las leyes»—dice—ha transcurrido, el titular prescribe, porque «es reputado poseedor (artículo 41) y además desconoce oficialmente el vicio que invalida la adquisición» y porque «inscripción y posesión se cubren» (23). Aquí la cosa sí que está completamente clara, porque, en efecto, tenemos: 1.º, «el tiempo exigido por las leyes» (no queremos insistir en ello); 2.º, una buena fe, que se presume (artículo 41); 3.º, *una compra*, o sea, un «*justo título*» de dominio, un título que (aunque esté internamente viciado por la falta de facultad dispositiva en el *tradens*) basta legalmente, *in abstracto*, para transferir el dominio, y es un título verdadero (que ha existido en la realidad y no simplemente en la fantasía del adquirente) y externamente válido y probado (tanto, que ha bastado para producir su inscripción); 4.º, tenemos, todavía, en el ejemplo, una posesión real o física (el comprador ha venido «cultivando»), de suerte que ni siquiera se dispensa la posesión de hecho, considerándola suplida por la posesión tabular, o sea por «la situación posesoria» que el principio legitimador atribuye al comprador inscrito; no se presume (artículo 41) que el titular del dominio inscrito tiene la posesión del inmueble, sino que el ejemplo supone que el titular inscrito ha poseído realmente. La posesión, en efecto, «cubre» a la inscripción y la convalida «con arreglo a sus términos».

Y después de esto, que está tan claro, el autor afirma, sencillamente, que *el precepto del artículo 399*, al exigir una posesión *tabular* de treinta años para que la inscripción de posesión se transforme en inscripción de dominio, «no se conciliaba mucho con el carácter de poseedor de buena fe atribuido por la misma ley al titular, según el Registro, y de aquí la necesidad de reformar...». No dice más; no se cree en el caso de decir más que esto, que es lo que, más ampliamente, dice la antes criticada Exposición del Decreto. Añade, sí, que «En la hipótesis de que el derecho inscrito no sea el de dominio, ni (sic) un derecho real de los que se adquieren

(23) Nótese que el autor no invoca el artículo 41 para fundamentar la buena fe, sino que apoya ésta en una circunstancia objetiva: el desconocimiento oficial de la revocación del poder.

sin *título*, tomando esta palabra en su sentido estricto, creemos igualmente aplicable la doctrina expuesta, toda vez que *las inscripciones funcionan reglamentariamente como títulos*. Prescindamos de la evidente oscuridad del párrafo y—puesto que andamos a la caza de un título—fijémonos en esa aseveración de que «*las inscripciones funcionan reglamentariamente como título*». Mezquina resulta, en verdad, esta invocación reglamentaria para fundamentar doctrina de tanta trascendencia; pero, en fin, veamos el Reglamento hipotecario y busquemos, precisamente, los artículos del mismo que fueron también reformados en aquella ocasión. Ya está. Es el artículo 101, según el cual «*Para los efectos del artículo 445 del Código civil, en sus relaciones con el 41 de la ley Hipotecaria, se reputará título el certificado de la inscripción extendida en el Registro de la Propiedad*». Las referencias de este artículo no dejan margen ni a la más leve duda respecto a su significación, que no puede ser más clara ni más racional; y para que se advierta al primer golpe de vista, no resistimos al deseo de reproducir—aun siendo tan conocidos—los dos artículos citados:

Artículo 445 del Código civil: «La posesión, *como hecho*, no puede reconocerse en dos personalidades distintas, fuera de los casos de indivisión. Si surgiese contienda sobre el *hecho de la posesión*, será preferido el poseedor actual; si resultaren dos poseedores, el más antiguo; si las fechas de las posesiones fueran las mismas, el que presente *título*; y si todas estas condiciones fueran iguales se constituirá en depósito a guarda judicial la cosa, mientras se decide sobre su posesión o propiedad por los trámites correspondientes».

Artículo 41 de la ley Hipotecaria: «*Quien tenga inscrito a su nombre el dominio de inmuebles o derechos reales, se presume, a los efectos del Código civil, que tiene la posesión de los mismos*, y, por tanto, gozará de todos los derechos consignados en el libro segundo del referido Código a favor del propietario y del poseedor de buena fe, *mientras los Tribunales no declaren que los términos de la inscripción no concuerden con la realidad jurídica o que existe un poseedor de mejor condición, a tenor del artículo 445 del mismo Cuerpo legal*.

*La posesión inscrita producirá los mismos efectos que el dominio en favor del poseedor*».

¿Es que del artículo 101 del Reglamento se puede inferir que la inscripción de posesión funciona, para los efectos de la prescripción adquisitiva, según el Registro, como título de dominio? Evidentemente, no. Lo que se deduce de ese artículo 101—claro como la luz—es que «si surgiere contienda sobre el hecho de la posesión» (artículo 445 C. civ.), será preferido, entre dos poseedores de la misma antigüedad, el que presente un certificado de la inscripción de posesión extendida a su nombre en el Registro de la Propiedad, el cual certificado *funciona* para él como título, le sirve de título... de posesión, que es de lo que se trata: le acredita, en fin (conforme al párrafo 2.º del artículo 41 L. H.) como poseedor de la cosa objeto de la contienda posesoria, surtiendo, para dicho fin legitimador de la posesión como *hecho*, el mismo efecto que si el repetido certificado lo fuese de una inscripción de dominio (que esto, la asimilación de la inscripción de posesión a la de dominio para todo cuanto haga referencia a la presunción posesoria establecida en el párrafo primero, es lo que quiere significar el párrafo segundo del artículo 41 al decir que la posesión inscrita producirá iguales efectos que el dominio en favor del poseedor).

Pero ya se comprende que todo ello no tiene nada que ver con el justo título de la usucapión, con el título «verdadero y válido», legalmente bastante para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate; título que existía, clarísimamente, en el ejemplo propuesto por D. Jerónimo González (hipótesis del artículo 661 del Código suizo y del 900 del alemán); pero que nos faltaba y sigue faltándonos en la inscripción de posesión como elemento indispensable para poder considerar legalmente justificada, en este respecto, la reforma de 1927, ya que, prescindiendo de ese elemento no es posible tratar la conversión de dicha inscripción en inscripción de dominio como un caso de usucapión ordinaria ni rectificar, por tanto, el sentido de la legislación precedente, que venía estimando aquella conversión como una aplicación de la prescripción extraordinaria, para la cual—como es bien sabido—no se requiere justo título (24).

ANGEL ROMERO CERDEIRIÑA,  
Notario.

(24) Sería pueril insistir en resaltar la energía (acaso excesiva) con que el Código civil español elige un justo título de dominio para la usucapión ordi-

naria. Mas si prescindimos del análisis de nuestro Derecho, para examinar la cuestión en el terreno de los principios, llegaremos también a la conclusión de que la exigencia—más o menos explícita y más o menos rigurosa—de un título de dominio en la usucapición llamada ordinaria se hace inexcusable desde el punto y hora en que se acepte la diferenciación entre esta especie de prescripción y la llamada extraordinaria.

Si afirmamos, simplemente, que, siendo el trabajo la fuente más legítima de la propiedad, debe atribuirse ésta a quien—frente a la indolencia del dueño—haga producir al fundo, debemos, consecuentemente, regular la prescripción exclusivamente a base de la posesión (siquiera sea exigiendo una posesión en concepto de dueño si no queremos caer en la conclusión extrema de considerar solamente poseedor a quien por su propia mano empuñe los aperos de cultivo). Si lo que cuenta es la posesión, por lo que ésta tiene de fecundante, el tiempo de la *continuatio possessionis* debe ser el mismo en todos los supuestos. Pero si al lado de la protección de la actividad productora vamos a considerar la conveniencia social de consolidar las adquisiciones y a computar otros factores de valor moral y jurídico para establecer hipótesis excepcionales, en las que se pueda hacer dispensa parcial de la posesión, acortando el plazo de la misma, lo procedente entonces será que hayamos de asegurarnos de que los tales factores éticos y jurídicos concurren, efectivamente, en el caso de excepción; porque de excepción son, en verdad, los supuestos de la prescripción privilegiada, aunque la terminología que ha prevalecido en las legislaciones y en la doctrina (con la excepción de la francesa) llame «extraordinaria» a la prescripción, sin beneficio de plazo, y «ordinaria», a la de tiempo reducido.

Mediante la prescripción extraordinaria resulta protegido el usurpador. Con la ordinaria se persigue proteger al adquirente regular, es decir, a quien ha adquirido observando las prescripciones legales y puede, en consecuencia, creer, con fundamento, que ha adquirido justamente, siquiera su adquisición adolezca internamente de algún vicio, por aquél ignorado. La función de la usucapición consiste entonces, precisamente, en curar este vicio del acto adquisitivo mediante el remedio de la posesión del adquirente, posesión que en este caso tiene motivos para resultar socialmente más útil que la del despojante injusto, por lo mismo que aquél—creyéndose a cubierto de la evicción—no tendrá reparo alguno—que es lógico presumir tenga el usurpador—en mejorar el predio adquirido.

La usucapición privilegiada exige, pues, una posesión recta (*redlich*), una posesión *bona fides* o *in gutem Glaube*. Rectificado por Stintzing el error de identificar la buena fe con la creencia del poseedor de haberse convertido en propietario, no puede afirmarse, sin embargo, como observa Windscheid, que aquélla consista—según la conclusión del citado Stintzing—en un elemento puramente negativo (ausencia de la conciencia de la injusticia), debiendo entenderse que la buena fe es la honesta convicción de que en la apropiación de la cosa no se ha cometido injusticia alguna. Tal convicción resultará de la fe en la existencia de todas aquellas circunstancias sin las cuales la ad-

quisición de la cosa será injusta, y, como entre estas circunstancias es de importancia capital la propiedad o no propiedad en el autor, se explica que las fuentes (y también la doctrina moderna) caractericen a la buena fe por la creencia en la propiedad o ignorancia de la no propiedad del transferente.

Ahora bien: esta convicción, esta creencia en la justicia de la adquisición, no puede ser caprichosa y arbitraria. Como dice el mismo Windscheid, lo más importante que se ha de observar respecto de la buena fe es que ésta no puede surgir a base de una opinión concebida a la ligera. El error sobre el cual se funda la creencia debe ser un error excusable y—prescindiendo de la cuestión relativa a la excusabilidad del error de derecho, en la cual nos inclinamos a la afirmativa—es lo cierto que el error no será excusable (salvo el caso del título putativo) cuando se refiera a la *existencia del acto de adquisición sobre el cual se apoya la buena fe*, o, lo que es lo mismo, la usucapión ordinaria necesita un *título*, un hecho que justifique la apropiación y pueda servir de base a la justa convicción del adquirente; con lo cual descubrimos la íntima relación existente entre el justo título y la buena fe, que no son sino dos elementos cohesionados, coordenados a la misma finalidad et cojurídica. En este respecto nos dice De Ruggiero que la *bona fides* no es más que la integración ética de la *iusta causa*, y que ambos requisitos son elementos de un concepto único, añadiendo, con referencia a Bonfante, que la *iusta causa usucaptionis* viene poco a poco confundida con la *iusta causa erroris*, que es el fundamento de la *bona fides*, y que en el Derecho bizantino el requisito de la *iusta causa* ha desaparecido y viene confundido con la *bona fides*.

Esta estrecha conexión entre el título y la buena fe aparece de manifiesto en el concepto que de esta última nos ofrecen todos los cuerpos legales que la definen, pues en todos ellos la buena fe se califica con referencia a la entrada en posesión, al acto de adquisición de la cosa: Código civil francés, artículo 550; boliviano, artículo 295; italiano, artículo 701; portugués, artículo 476; uruguayo, artículos 655 y 1.168; guatemalteco, artículo 517; español, artículos 433 y 1.950; brasileño, artículo 490; mexicano de 1870, artículos 927 y 928; idem de 1884, artículo 830; idem de 1928, artículo 806.

«La buena fe—dice Windscheid—, como cosa puramente interna, no puede ser probada directamente; solamente se puede deducir de las circunstancias concomitantes a la toma de posesión. El alegar y el dar la prueba de las circunstancias que justifican la ilación con la buena fe y con su excusabilidad toca a quien invoca la prescripción. Pero si por el adversario se afirma que la originaria conciencia recta se ha transformado en mala fe, debe aquél alegar y probar los hechos de los cuales puede deducirse esta transformación». En el mismo sentido se expresa Serafini.

Sin embargo (y aun contando con que el punto de vista romano se concilia perfectamente con las ideas hoy imperantes en materia de prueba), todos los Códigos modernos que reglamentan la prescripción ordinaria establecen la presunción de buena fe en favor del poseedor, acaso porque (con la sola excepción del mexicano) todos esos Códigos exigen al presribiente la prueba del justo título, base—como hemos visto—de la buena fe. El título, en efecto,

constituye un elemento de hecho, cuya prueba puede y debe exigirse sin obstáculos, mientras que la buena fe—por lo mismo que constituye una situación psicológica—es de prueba muy difícil y, por esta consideración de dificultad, es admisible que la demostración de la misma sea excusada siempre que se exija la prueba del elemento objetivo (título) en que ella se apoya. He aquí por qué, si nosotros nos viésemos en el trance de ponderar disyuntivamente la respectiva importancia de los dos referidos elementos, nos decidiríamos, indudablemente, en favor del justo título, porque éste puede estimarse bastante para presumir la buena fe, mientras que la buena fe nos parece inconcebible (sobre todo, como requisito presunto) cuando se hace abstracción del título.

¿Qué razones pueden existir para presumir que posee justamente quien no haya adquirido regularmente?

El Código mexicano de 1928 se aparta, sin embargo, de las apuntadas consideraciones y del sistema unánimemente seguido por las legislaciones modernas, pues establece la presunción de buena fe del poseedor (artículo 807) y prescinde del justo título al enumerar los requisitos de la usucapión privilegiada (artículo 1.15<sup>2</sup>, I).

En presencia del referido artículo 807 y considerando que la prueba de la mala fe ofrece las mismas dificultades que la demostración de la buena fe, parece, a primera vista, que—excusado el justo título—los usurpadores (y aun los poseedores derivados, ya que el artículo 806, al definir la buena fe, no se refiere a la adquisición del dominio), tienen expedito el camino para acogerse alegremente a la usucapión excepcional (?). Pero ya se comprenderá que esta conclusión no puede ser aceptada sin resistencia y hay que pensar en que las cosas no puedan ocurrir de tal manera.

Desde luego, la presunción de buena fe resultaría mucho mejor definida si el Código mexicano hubiese mantenido en su redacción definitiva el concepto que de aquella se contenía en el primitivo proyecto de la Comisión, porque, según este criterio inicial, la buena fe nacía de una circunstancia objetiva, de fácil y segura comprobación (la de haber adquirido la posesión de la finca de quien la tuviese inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad), y aun añadía la Exposición de motivos del primer proyecto, acentuando la nota de objetividad: «Por otra parte, juzga la Comisión que la creencia, aunque fundada, pero errónea, de tener título bastante para transferir el dominio, en realidad no constituye un verdadero título, y que la posesión, en tal caso, debe ser considerada como posesión sin título». En cambio, dicha presunción, en materia de posesión *ad usucaptionem*, y supuesta la exclusión del justo título, ya no tiene claro fundamento a la vista del concepto que—a través de la revisión del Proyecto—nos viene a ofrecer ahora el artículo 806. Según el ya citado miembro de la Comisión (García Téllez, op. cit., pág. 122), el referido artículo 806 está inspirado en el 433 del Código español y en «La posesión de los muebles», de Saleilles. Pero el Código mexicano no contiene, en materia de prescripción, un precepto que puntualice para estos efectos la definición de buena fe formulada para la posesión en general, como hace el Código español en su artículo 1.950 (sin perjuicio de exigir, además, la

prueba de un justo título: artículo 1.954); y por lo que toca a Saleilles, creamos que su pensamiento ofrece diafanidad muy superior a la del Código comentado, según puede apreciarse en las siguientes palabras, colocadas en la obra de la referencia (bajo el epígrafe *La definición de la buena fe desde el punto de vista legislativo*): «No hay otra fórmula posible: se habrá adquirido lo que legítimamente se creyó adquirir. Pero para que así ocurra, es menester que real y honradamente se haya creído que se adquiriría. No basta haber creído que se trataba con el verdadero propietario; es una concepción demasiado restringida de la buena fe. Es preciso que el poseedor haya creído que se cumplían, por su parte, todos los requisitos necesarios para una adquisición perfecta, y, por tanto, que creyera tener título y título válido. No se obra de mala fe, como caso único, cuando se contrata con un propietario supuesto, que especula con derechos ajenos; también hay mala fe cuando se tiene conciencia de que no existe procedimiento legítimo de adquisición que permita aparecer como propietario frente a la persona de quien se tiene el objeto, o, finalmente, cuando se sabe que el título existente tiene defectos que lo hacen irregular y, sin embargo, no se desiste de utilizarlo. Quien creyó adquirir del verdadero dueño, pero empleó para efectuar la adquisición procedimientos irregulares, o tuvo noticia de que su título era nulo o ineficaz, no puede llamarse a engaño si se le exige que restituya luego el objeto. Debia saber que no lo poseta legítimamente. Ya no estamos en presencia de un problema de crédito, y en cuanto éste queda a un lado, no hay razón ya para sacrificar los derechos del propietario ante las pretensiones de un poseedor irregular».

Convengamos en que los autores del repetido artículo 806 no estuvieron exageradamente afortunados al recoger en su definición de la buena fe los antecedentes invocados. Mas, a pesar de todo ello, es lo cierto que para prescribir se exige una posesión en concepto de dueño (artículo 826, equivalente al 447 del Código especial, y confirmado por el 1.152), y, como el Código mexicano (que en el artículo 791 distingue netamente la posesión originaria de la derivada, siguiendo al B. G. B. y al C. C. S.) no dice en parte alguna que se presume la posesión en concepto de dueño, resultará que el prescribiente—presunto poseedor de buena fe en todo caso—se verá precisado a probar—en todo caso también—que ha adquirido la cosa «en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer» (artículo 806) y no derecho de poseer de cualquiera manera, sino derecho de poseerla «en concepto de dueño» (artículo 826). Si el tal título, suficiente para originar una posesión en concepto de dueño, no es un *justus titulus*, como el requerido por las demás legislaciones, sino que presenta tantos y tales vicios que le hagan inadecuado para fundamentar una buena fe, nos hallaremos ya en presencia de un acto adquisitivo tan irregular que podrá ser eficazmente utilizado por el contradictor para intentar la prueba de la mala fe del usucapiente; con lo cual venimos a parar en que, aunque no de manera explícita (por motivos que desconocemos) el Código mexicano exige implícitamente (resultando embebida en la buena fe, como en el derecho bizantino) la concurrencia de una iusta causa para la usucapión

ordinaria. De todas suertes, creemos que, sin incurrir en temeridad, se puede afirmar que el sistema mejicano ha resultado un tantillo confuso.

Hemos dicho que, respecto a la exigencia de un *justus titulus* para la usucapión privilegiada, el nuevo Código mejicano constituye excepción única. Otra cosa parece entender Castán, cuando, al comentar dicho Código (*El nuevo Código civil mejicano, en REV. DER. PRIV.*, número 189, página 198), dice, citando a Wieland (*Les droits réels dans le Code civil suisse*, I, pág. 169), que en aquél «se suprime el requisito del justo título siguiendo la tendencia iniciada ya por algún otro Código moderno, quizá por suponer que la prescripción se da precisamente para suplir el defecto de título».

Nos atrevemos a disentir del parecer del insigne civilista español, a quien tantas enseñanzas debemos. Para suplir el defecto de título (acto de adquisición regular de la propiedad) se da la prescripción llamada extraordinaria; pero la ordinaria, cuando es admitida, exige, razonablemente, un acto adquisitivo externamente perfecto, aunque internamente viciado, y se da, no para suplir el defecto (ausencia, inexisteñcia) *de título*—considerando título a ese acto de adquisición regular—, sino para suplir el defecto (deficiencia, vicio) *del título*, deficiencia que hace a éste ineficaz en cuanto verdadera causa jurídica de la transmisión y cuya subsanación constituye la función típica de la usucapión excepcional o privilegiada. Y en el pensamiento de Wieland, como en el sistema del Código suizo, ausencia, inexisteñcia *de título* (*défaut de titre*) significa esto último (deficiencia interna, vicio del título, por falta de *causa legítima*, por ineficacia intrínseca del *titre juridique*, del acto causal, que en el sistema suizo, a diferencia de lo que ocurre en el alemán, entra también, como elemento esencial inseparable, en el fenómeno de la transferencia real); pero no significa, en modo alguno, ausencia o inexisteñcia del acto adquisitivo *regular*, en el cual la adquisición aparece exteriormente (son palabras de Wieland) *como jurídicamente perfecta*, y no puede significar esto porque la existencia del acto de adquisición regular (*justus titulus*) es evidente en el supuesto de un derecho inscrito en el Registro, que es el supuesto del artículo 661, del Código suizo, en el que se establece la usucapión (ordinaria) *secundum tabulas* y al cual se refiere el comentario citado de Wieland. Por lo demás, creemos que las expresiones de este autor no dejan lugar a dudas. En varios pasajes de su referida obra, especialmente al estudiar las condiciones materiales para la constitución de los derechos reales (II, páginas 520 y siguientes), precisa el sentido en que emplea la locución *titre juridique* (según la interpretación del traductor) en su relación con el «acto jurídico real» y con la inscripción en el Registro; en la página 168, I, se lee: «Sous l'empire du C. C. S., l'importance de la prescription ordinaire consiste dans le fait que l'acquéreur de bonne foi devient propriétaire moyennant une possession de dix ans, en dépit du défaut de titre *valable*», y en el propio lugar citado por Castán (I, 169) aparece que las condiciones de la prescripción ordinaria son: «a) *L'inscription au registre foncier*, mais non la validité du titre d'acquisition (*justus titulus*); la prescription doit justement, en effet, suppléer le défaut de titre».

Vid. Windscheid, *Diritto delle Pandette*, trad. y notas de Fadda y Bensa, Torino, 1930, vol. I, págs. 638 y siguientes; Serafini, *Instituciones de Derecho romano*, trad. y notas de Trías de Bés, Barcelona, s. a., págs. 367 y ss., 1; De Ruggiero, *Instituciones de Derecho civil*, trad. de Serrano Suñer y Santa-Cruz Teijeiro, Madrid 1929, vol. I, págs. 646 y ss.; Alas, de Buen y Ramos, *De la usucapión*, Madrid 1916, págs. 199 y ss. y 230 y ss.; Saleilles, *La posesión de bienes muebles*, trad. REV. DER. PRIV., Madrid 1927, pág. 331.

## BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Alcalá, 14

MADRID

Sevilla, 3 y 5

Sucursales Urbanas: Glorieta de Bilbao, 6 y Glorieta de Atocha

Capital autorizado .....	100.000.000	de pesetas
Capital desembolsado .....	51.355.500	"
Reservas .....	65.208.261,45	"

400 Sucursales en España y Marruecos

### Corresponsales en las principales ciudades del mundo

Este Banco realiza toda clase de operaciones bancarias.—Compra y venta de valores — Despacho y cobro de cupones y títulos amortizados.—Custodia de valores — Giro, transferencias, cartas de crédito, órdenes telegráficas sobre todos los países del mundo.—Aceptaciones, domiciliaciones, créditos comerciales simples y documentarios, etc., etc. . .

### TIPOS DE INTERESES

#### I. — Cuentas corrientes.

A la vista..... 2 por 100 anual.

#### II. — Operaciones de ahorro.

A) Libretas ordinarias de ahorro de cualquier clase, tengan o no condiciones limitativas ..... 3 1/2 por 100 anual.

#### B) Imposiciones

Imposiciones a plazo de tres meses.... 3 por 100 anual.

Idem a seis meses..... 3,60 — —

Idem a doce meses o más..... 4 — —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo los tipos máximos señalados en esta norma para las imposiciones a plazo.

Dirección telegráfica: BANESTO.—Apartado de correos, núm. 297