

La inscripción de la posesión y la inmatriculación registral

4. La inscripción de la posesión según la ley española de 1861; génesis y significación.—5. El punto débil.—6. La reforma de 1909: dictamen de la Comisión del Senado y exposición de motivos del Proyecto.—7. Los resultados: crítica objetiva.—8. La refórmá de 1927 y la usucapión tabular.

4. La frase «titulación supletoria», con la que nuestros expositores dieron en rubricar el estudio de la «inscripción de las posesiones», a que en su actual epígrafe se refiere el título XIV de la ley Hipotecaria, parece significar, en efecto, que las informaciones de posesión se introdujeron para suplir, para subsanar la falta de títulos (documentos probatorios) de dominio, y, por consiguiente, que la finalidad de la inscripción de la posesión es la de servir de título (en el sentido de instrumento probatorio) a ese dominio, carente de titulación; es decir, que la inscripción de posesión sirve para probar el dominio, acredita el dominio; en una palabra: legitima el dominio. Pero lo que ocurre es que la mencionada expresión y el enunciado concepto constituyen una invención de los comentaristas, muy alejada de las palabras y del pensamiento de los insignes autores de la Ley, quienes sabían muy bien lo que decían y lo que se hacían.

Dijeron, en efecto, los autores de la Ley (11) que de la falta de títulos que en España tenían muchos para acreditar la propiedad resultaba «la necesidad de *procurar* que a la titulación perdida o nunca formada *reemplacé* una titulación nueva, la cual, si bien *no podrá inspirar desde luego tanta confianza* ni tener tanta eficacia como los verdaderos títulos de propiedad, *acreditará la po-*

(11) Exposición de motivos del Proyecto.

sesión, y con el transcurso del tiempo y con llegar a ser más antigua que la prescripción más larga, será tan buena y tan segura como la titulación más completa». Y añadieron: «Cree, pues, la Comisión que ha hecho lo posible para que la nueva titulación no tenga por base la sorpresa o el despojo, y para que los derechos bastardos no se sobrepongan a los legítimos, al satisfacer la necesidad, por todos reconocida, de establecer LOS MEDIOS para que toda propiedad que carezca de títulos PUEDA LLEGAR A OBTENERLOS.»

Lo que se proponían los autores de la Ley era, pues, evidentemente, no convertir de manera inmediata a la inscripción de posesión en el título, que faltaba, de la propiedad, sino preparar la formación de éste, sentar *la base, establecer los medios* para que, a su tiempo, en su día (cuando la posesión «llegase a ser más antigua que la prescripción más larga»), pudiera llegar a obtenerse el título de dominio que se buscaba. Pero mientras tanto, mientras no se consume la usucapión de los posibles derechos contradictorios, la inscripción de posesión—como reclama la lógica y exigen los principios que hemos expuesto—solamente «acreditará la posesión», y, lógicamente también, «por ella no toma la posesión más importancia ni más valor que el que las leyes le atribuyen, ni se perjudica siquiera al verdadero propietario, aunque no tenga inscrito su título; todos los derechos conservan su antigua naturaleza; la cabeza de la nueva titulación sólo podrá de pronto producir efecto contra los que tengan títulos más débiles, y sólo con el transcurso del tiempo, si no aparece alguno que acredite mejor derecho, será un título verdadero de propiedad, porque la posesión continuada, el concepto público de dueño y el lapso de una larga serie de años concluyen por introducir la presunción, *juris et de jure*, de que el poseedor es dueño de la cosa, abriendo la puerta, aun sin título ni buena fe, a las prescripciones extraordinarias».

Estas palabras, de tan envidiable claridad (claridad que, por desgracia, no ha hecho escuela en nuestra doctrina), no dejan lugar a dudas. Mientras no se haya convalidado por el transcurso del tiempo, la posesión, por muy inscrita que esté, no legitima el dominio del inmueble. Y es que no podían ignorar los sapientísimos juristas redactores de nuestra ley Hipotecaria que para poder atribuir a la posesión aquella virtud presuntiva del dominio sería menester—como hemos expuesto—atender al origen de la

misma o, lo que es igual, investigar el título de adquisición del inmueble, investigación ésta que, *a priori*, se estimaba imposible; por la falta de prueba documental (titulación) de dicho acto de adquisición, que era, precisamente, la que, con vistas a lo futuro, se trataba de corregir. Es claro que para la referida investigación pudieron haber acudido a la prueba testifical; pero, sabiamente, consideraron que esta prueba era inadmisibile para menester de tanta enjundia, y sólo a regañadientes, como mal inexcusable, la aceptaron para acreditar *el hecho de la posesión*. Y bien patente aparece que a esto, y solamente a esto, al hecho actual de poseer, se refiere la información que establecían. «Por más que las informaciones de testigos—dijeron—sean poco apreciables, tratándose de cuestiones sobre Derechos, son frecuentemente las únicas pruebas posibles cuando *se ha de acreditar la existencia de un hecho*. Admítase, pues, este modo de probar, en la imposibilidad de otro mejor, por no existir la titulación antigua y por haber desaparecido las huellas para encontrarla», y correlativamente, preceptuaron (artículo 393 actual, regla cuarta) que los testigos «contraerán sus declaraciones *al hecho de poseer* los bienes o el derecho real en nombre propio el que promueva el expediente». Por eso resulta perfectamente lógica la disposición del artículo 34, que niega a las inscripciones de posesión el efecto capital de la inscripción (las aplicaciones de la *fides publica* registral), negativa que sería inconcebible si la posesión inscrita fuera «título supletorio» de dominio». «Lo dispuesto en este artículo—dice—no será aplicable a la inscripción de la mera posesión, a menos que la prescripción haya convalidado y asegurado el derecho inscrito.»

¿Se dirá, entonces, que la Ley no ha hecho cosa alguna para procurar una titulación al dominio, que carecía de ella, frustrando el propósito enunciado por sus autores? En modo alguno. Lo que hay es que la Ley (la Ley, tal como había llegado hasta la reforma de 1927) quiso realizar aquel propósito siguiendo vías tolerables, sin caer en la arbitrariedad, sin colocar un petardo en los cimientos del sistema jurídico patrio, sin sacar las cosas de quicio o con el honrado propósito de desquiciarlas lo menos posible.

Creemos que el pensamiento de la Comisión del 61, según fué completado en la reforma del año nueve, podría reconstruirse en esta o parecida forma:

En España son muchos los propietarios que carecen de prueba documental de su dominio. Interesa que esta propiedad ingrese en el Registro. Para esto, la legalidad del sistema exige que la tal propiedad aparezca debidamente acreditada y nos hallamos con que no se puede acreditar debidamente, porque el documento falta; y la prueba testifical no ofrece garantía suficiente para una demostración de la propiedad. *Puesto que lo que nos falta es el título, pensemos en un medio de adquirir la propiedad que no requiera título.* Este medio es la usucapion extraordinaria; que sólo exige posesion y tiempo. Para la prueba de la posesion podemos aceptar la prueba testifical, porque se *trata de acreditar la existencia de un hecho*, y con esta sola demostracion podemos llevar al Registro, no ya la propiedad, ni siquiera una apariencia de ella; pero sí el hecho de poseer. Teniendo ya autenticada, por la inscripcion, la posesion, la fecha de esta inscripcion nos servira de indiscutible punto de partida para contar el transcurso del tiempo requerido para la prescripcion extraordinaria; y aunque es indudable que fuera del Registro pueden haberse realizado actos de reconocimien-to, expreso o tacito, del derecho del dueño que hayan interrumpido la usucapion del poseedor inscrito, vamos a cerrar los ojos a tal posibilidad—asiendonos a la consideracion de que, por ser actos referentes a una posesion inscrita, deben constar en el Registro—y a resolver—como luego indujeron los reformadores del g—que, pasados treinta años desde la fecha de la inscripcion de posesion; y con tal de que en el Registro «no aparezca asiento alguno posterior de informacion o certificacion posesoria o demanda que la afecte o contradiga», dicha inscripcion de posesion se convertira en inscripcion de dominio por la mera solicitud del interesado. De esta suerte habremos provisto al dueño de un titulo firme, y ya inscrito, de dominio, ahorrándole la dificil tarea de procurarse una sentencia que declarase realizada en su provecho la usucapion extraordinaria; sentencia que, en otro caso, constituiria el unico titulo posible de su propiedad, que suponemos falta de prueba. Y, por otra parte, como nuestra inscripcion de posesion, si no puede legitimar la propiedad, sí puede legitimar su propio contenido, la posesion; resultara que, ya de manera inmediata, antes de haberse consumado la usucapion, el poseedor inscrito, legitimado como tal poseedor, puede transferir su derecho de posesion;

poniendo en movimiento, siempre provisionalmente, dentro de su órbita propia (dentro del plano, subordinado, de la posesión), todo el mecanismo del sistema; entendiéndose bien—repetimos—que el juego de los principios hipotecarios no puede, naturalmente, conducir, desde luego, a la presunción de que el poseedor inscrito es dueño, ni a la ficción de que lo sea aquel que de él haya adquirido de buena fe su derecho; pero sí conducirá a la presunción y a la ficción de que el uno y el otro son poseedores, con lo cual, aun antes de que tengamos completada la usucapión que preparamos, vendremos a facilitar y a proteger, en la medida racionalmente posible, la transferencia registral de aquellos inmuebles que veíamos condenados a permanecer indefinidamente fuera del Registro.

La inscripción de la posesión se admitió, pues, para legitimar, provisionalmente, la misma posesión y para sentar *la base* de una futura titulación del dominio, que carecía de ella, haciendo la Comisión redactora de la ley del 61 «lo posible para que la nueva titulación no tenga por base la sorpresa o el despojo y para que los derechos bastardos no se sobrepongan a los legítimos».

5. Sin embargo, aun manteniendo el alcance de la inventada información posesoria dentro de sus propios límites, las celosas previsiones de sus autores fueron insuficientes y la inscripción de la posesión produjo en la práctica resultados calamitosos. Y es que en el proceso lógico de su gestación, al que antes nos hemos referido, existía una falla, una grieta, un paso en falso, que minaba la aparente solidez de la construcción. La premisa de que la prueba de la posesión se reduce a acreditar la existencia de un *hecho* es, indudablemente, falsa (12). No pisaba terreno firme la Comisión cuando afirmaba la admisibilidad de la prueba testifical por que «se ha de acreditar la existencia de un hecho». Aun dentro de las corrientes más objetivas, se reconoce que en la posesión, al lado del elemento material, externo, visible, existe un elemento intencional, de orden espiritual, que, como diría Saleilles, distingue la relación de «apropiación económica» de la de simple «beneficio económico» y que no puede manifestarse sino en el origen de la situación de hecho, en la causa de la misma. Dentro del propio

(12) ... «que si de esta averiguación resulta algún asiento de adquisición de dominio no cancelada que se halla en contradicción con EL HECHO JUSTIFICADO, suspendan...» (Exp. de Mots.)

B. G. B., solamente atendiendo a su causa se pueden distinguir la posesión y la detentación subordinada (artículo 855) y la posesión mediata de la inmediata o directa (artículo 868). Y si esto puede decirse de la posesión en general, con mucha mayor razón ha de afirmarse de la posesión necesaria para usucapir, de la posesión en concepto de dueño (*Eigenbesitz*), que es una posesión cualificada, que entraña una condición subjetiva yuxtapuesta a la mera posesión. La posesión que se inscribe por virtud de la información no es, en efecto, una posesión cualquiera, de cualquier orden o grado, sino la posesión apta para prescribir (*possessio usucapitionem*), que es la posesión del propietario (artículo 392 y Exposición de Motivos), la posesión en concepto de dueño; y es absolutamente imposible acreditar esta clase de posesión prescindiendo de la causa, del origen, del título de la misma y atendiendo solamente al hecho material, externo, de la posesión, a cuya prueba declara la Comisión querer circunscribir la información de testigos que establece. A los testigos no se les puede preguntar, en modo alguno, por qué posee el interesado, sino, solamente, si el interesado posee. Es claro que se les pregunta, no, simplemente, si posee, a secas, sino si posee «en nombre propio» (artículo 393, 4.^a); pero este matiz no basta para resolver la dificultad porque es, precisamente, el que la contiene. El buen labrador llamado a dictaminar sobre si su vecino «posee en nombre propio» la finca que trata de inscribir, sin resolver si es o no dueño de la misma, atenderá, naturalmente, a la manera como aquél se conduce con relación al predio, según lo que él puede ver a diario y, juzgando por estas apariencias (que es lo único que él ha de apreciar), podrá distinguir si el que explota la finca (el que la cultiva y recoge la cosecha) es o no es un criado de otro, es decir, si la trabaja para sí o para otro, y hasta (en los medios rurales, de vida social comprimida) puede llegar a apreciar (aunque el pago de la renta no tiene por qué exteriorizarse) si obra respecto a la finca «como» un dueño o «como» un arrendatario; pero aquellas apariencias no le permitirán ya discernir, en manera alguna, si el interesado es un usufructuario o un anticresista o un precarista o un verdadero dueño, porque todos ellos están en la misma relación *de hecho* con la finca, todos ellos se comportan respecto a ésta de idéntica manera, todos ellos cultivan la finca, por sí o por medio de jornaleros, y no pagan

renta o pensión a persona alguna; todos ellos serán, pues, para el testigo, «poseedores en nombre propio», porque todos «se manifiestan», externamente, «como si fueran dueños» (concepto éste que, aunque técnicamente se repute más restringido, resultará más asequible a la mentalidad popular). Esto es todo lo que, honradamente, puede decir el buen testigo (¡estamos en el mejor de los casos!), porque esto es todo lo que él puede «ver» en el hecho de la posesión, y el hecho de la posesión, y no más que el hecho de la posesión—según recalcaron los autores de la Ley—, es lo que se pretende probar mediante la información establecida. Lo cual significa que, sin necesidad de buscar dos testigos falsos (tan fáciles de hallar, por lo demás), un usufructuario o un anticresista o un precarista pueden inscribir a su favor la posesión *ad usucapionem* de la finca que explotan. Y nada digamos de lo que puede hacerse con dos testigos propicios: se pudo inscribir (eso cuentan las crónicas) el terreno que sirve de fondo al mar en el estrecho de Gibraltar y cualquier día se inscribirá una parcela de la Luna o de Neptuno.

6. El dictamen de la Comisión del Senado al proyecto de la Ley del 9 advirtió la expresada deficiencia, y parece que intentó corregirla al exigir «que se exprese *la causa jurídica* en cuya virtud se ha adquirido la posesión alegada» y «que la celebración de la información se anuncie por edictos colocados en las Casas Consistoriales».

La Ley recoge esta última exigencia en la regla 3.^a del artículo 393 y, respecto a la primera, dispone el número 3.^o de la 1.^a regla del mismo artículo que «el escrito en que se pida la admisión de la información expresará el nombre y apellidos de la persona de quien se haya adquirido el inmueble o derecho y *la causa jurídica de su adquisición*». Lo que pasa es que todo queda en eso, en la «expresión» del solicitante, porque, aunque parecería tan natural, no se cita directamente al *tradens*, por si tuviese algo que decir acerca del caso; con lo cual resulta que el solicitante puede inventar alegremente una causa jurídica de su adquisición y adjudicar el papel de transferente a una persona que exista solamente en su fantasía, sin aprensión alguna, sin la más mínima preocupación, con la seguridad de que nadie osará penetrar el misterio de la causa jurídica alegada ni aclarar, siquiera, si el nombre

y los apellidos que haya impuesto a su *tradens* corresponden a un ente real o puramente imaginario. Si el solicitante dice que adquirió la finca por compra a Perico de los Palotes o por donación del Preste Juan de las Indias, al Juez habrá de parecerle muy bien : se contentará con que el solicitante lo diga ; no se podrá meter en averiguaciones inoportunas, expresamente prohibidas (artículo 400 R. H.) ni se cuidará de avisar, por lo menos, a Perico de los Palotes o al Preste Juan de las Indias, quienes, seguramente, no tendrán oportunidad de leer los edictos que allá en las Casas Consistoriales del lugar anuncien (?) la información que se trata de perpetrar. No. El remedio propuesto (que, tomado en serio, se opondría al pensamiento de los creadores de la información, en cuanto afectaría a la investigación del título) no ha podido remediar nada, porque no le acompaña ni aun la garantía más rudimentaria y queda reducido a una farsa grotesca.

Puede asegurarse, por ello, que después de la reforma de 1909 no cambió de aspecto el panorama descrito en la Exposición de motivos del Proyecto de aquélla. «En principio—decía el Ministro—no pueden desconocerse los grandes beneficios que ha producido y puede producir este procedimiento para inscribir la propiedad, *pues es el único que puede llevar al Registro la gran masa de propiedad sin titulación existente en España*, proviniendo sus inconvenientes, no del uso del mismo, sino de su abuso al *aplicarse a bienes ya inscritos, o de los que existían títulos de propiedad, y respecto de los cuales se han practicado repetidamente informaciones, ya para evitar el otorgamiento de los correspondientes documentos de transmisión, ya para eludir el pago de los impuestos que ésta devenga*, CUANDO NO PARA ENCUBRIR USURPACIONES DE DOMINIO. Se impone, por tanto, una reforma que, conservando en su esencia dicha facultad, evite los abusos que pueda producir, y para ello, a la vez que se proponen disposiciones regulándola, se dispone como requisito previo la presentación del oportuno certificado del Registro, para que cuando la finca esté anteriormente inscrita no pueda utilizarse este medio de inscripción, quedando derogada la autorización que para estos casos concede el artículo 402 de la Ley, y prohibiéndola igualmente cuando aparezca inscrito algún inmueble que, por coincidir en algunos detalles de su descripción con la que sea objeto del expediente

posesorio, puede ofrecer la presunción de que sea una misma y se trate de burlar la Ley.» Esta restricción de la Ley del 9 produjo en la práctica resultados nimios, por la facilidad que en España existe para desfigurar la finca inscrita, sin más que modernizar los nombres de los propietarios colindantes, que, a la vuelta de algunos años, ya no coinciden con los que aparecen en la inscripción; de suerte que aquélla limitación solamente estorbará el «expediente» posesorio—obligando al interesado a recurrir al artificio del otro «expediente» consagrado para análogos menesteres, el de compra «por la contribución»—en aquellos contados casos en que sea imposible alterar la descripción de la finca, por tener ésta linderos físicos inalterables. Por lo demás, subsistieron los abusos advertidos, porque el mal estaba, no en los detalles, sino en la esencia misma de la institución, que se quiso conservar, a fin de hacer posible el acceso al Registro a la propiedad sin titulación existente en España, para cuya finalidad dice la Exposición referida que la información posesoria es un procedimiento *único*, incurriendo en error notorio, pues, a la sazón, se conocía ya el expediente de dominio, introducido en la reforma de 1869.

7. Claro está que el abuso a que puede dar lugar una institución no es, en absoluto, causa bastante para condenarla. Pero esta consideración se debilita, hasta llegar a anularse, cuando es manifiesto que la institución sirve más para el abuso que para el uso a que fué destinada.

En las regiones que no han asimilado la ley Hipotecaria y en las que, por lo mismo, es excepcional el empleo del documento público en los actos de transferencia de inmuebles (aunque esto parezca un imposible teórico en nuestro tiempo), la utilización del expediente posesorio constituye un acaecimiento extraordinario, casi estupendo, porque solamente se emplea en aquellos excepcionales casos en que, por imperativo de alguna prescripción legal (generalmente de carácter administrativo), se ve forzado el transferente a procurarse un título inscrito. Pudiera pensarse que la hipoteca conduce también a esta forzada inscripción previa; pero en las regiones de que hablamos—¡y habla un gallego!—también la hipoteca constituye una *rara avis*, ahuyentada por la carta de gracia y aun por la escritura de *venta rasa* (para esto sí que se va

al Notario), acompañada de documento privado de arrendamiento con opción de compra. Es decir, que en las regiones en que el expediente posesorio debería recibir aplicación constante, por ser en ellas, precisamente, en donde radica aquella gran masa de propiedad desprovista de titulación y alejada del Registro, sucede que el referido expediente es apenas conocido, y ha sido, no la información posesoria, sino la sombra misericordiosa de la peregrina interpretación dada al artículo 87 R. H. la que ha permitido que (a través del documento privado, con patente nocturnidad, por tanto, acaso análoga, pero más barata que la del expediente) se hayan inmatriculado algunas fincas. Esto significa que el expediente posesorio no cumple su función propia.

En cambio, en las regiones en que la ley Hipotecaria ha sido recibida y en las que, por consiguiente, es constante el documento notarial (habla quien ha ejercido en el Medio Aragón), parece que el expediente posesorio no debería tener pito que tocar, porque toda la propiedad está provista de titulación perfecta y toda ha sido inmatriculada. Y, sin embargo, es en estas comarcas en donde se hace un empleo diario del expediente posesorio, que constituye un filón para los zurupetos y una panacea para colar, de rondón, en el Registro (hurtándolos a la Aduana de la calificación) toda clase de negocijos turbios y todos los actos jurídicos carentes de viabilidad o afectados de raquitismo congénito o con lesiones de cualquiera otra laya. ¿Que hay por medio menores o incapaces o una limitación enojosa impuesta por el testador o faltan inscripciones intermedias o concurre cualquier defecto insubsanable o de subsanación engorrosa? No importa. Se prescinde entonces del Notario (un señor exigente, que lleva todos esos tiquismiquis a punta de lanza); se hace un expediente posesorio, y Santas Pascuas. Y nada digamos de lo que puede valer un expediente para robar al Estado, en caso de transmisión a título gratuito: no es un grano de anís eso de salir del paso con el 6 por 100 cuando, acaso, habría que pagar por impuesto de transmisión el 20, el 30 y hasta el cuarenta y tantos por ciento. Y no olvidemos que, aparte de la indiscutible posibilidad teórica, el propio Ministro que redactó el Proyecto para la reforma del año 9, reconoce que el expediente se ha empleado «para encubrir usurpaciones de dominio». Esto significa que el expediente po-

sesorio se emplea normalmente para finalidades tortuosas o francamente condenables. La misma Dirección de los Registros hubo de declarar (Resoluciones de 31 de Mayo de 1893, 7 de Enero de 1896 y 18 de Julio de 1900) que «*la posesión como estado jurídico es una verdadera anomalía, que es necesario limitar y restringir si ha de evitarse que el Registro de la Propiedad degenera en Registro de la Posesión*». Pero no insistamos en la cuestión de principio. Juzgando ya *a posteriori*, lo cierto, lo real, es que la inscripción de la posesión mediante la información testifical establecida por la Ley del 6^{ra} ha fracasado en su fundamental empeño de facilitar la inmatriculación registral de la propiedad.

8. *Ergo...* si las ventajas eran tan inapreciables y tantos y tan graves los inconvenientes, o no hay lógica en el mundo o lo que ésta imponía era suprimir el malhadado expediente posesorio y sustituirlo por algún otro medio que asegurase sus pretendidos beneficios y suprimiese sus evidentes estragos.

Pero, ¡sí, sí...! ¡Fíese usted de la Lógica! En lugar de presenciar el esperado aniquilamiento de aquella fuente de males, nos hallamos con una disposición dictatorial (más dictatorial por su alcance que por la ilegitimidad de su originaria promulgación) que, sin añadir ni un ápice de garantía al viejo y desacreditado expediente posesorio, manteniendo incólumes sus bien patentes achaques de fundamento y de regulación, lo robustece, lo exalta y lo dignifica, aumentando su virulencia en términos que juzgamos ya francamente intolerables y que reclaman una urgente y radical profilaxia. El lector habrá advertido en seguida que aludimos al Real decreto-ley de 13 de Junio de 1927.

Al llegar a este punto se nos impone, por inexcusables razones sentimentales, una pequeña digresión previa. La reforma del 27 ha sido atribuida, oficiosamente al menos, a D. Jerónimo González y por él ha sido defendida a raíz de su instauración (13). Profesamos nosotros al Maestro (así, con mayúscula) una tan exaltada admiración y un tan profundo reconocimiento por los inestimables servicios que sus elevadas enseñanzas han prestado al Derecho privado español, que, influídos por el peso de su autoridad inigualada y estimulados por el acicate de nuestra arraigada sim-

(13) En REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, números 30, 34 y 35 (1927).

patía científica—salvando, respetuosamente, la diferencia de planos—, nos hemos esforzado, una y mil veces, en el empeño de asimilar en este punto su pensamiento, para lo cual hemos meditado horas y horas sobre sus alegaciones, ponderándolas palabra por palabra, casi letra a letra. Y, sin embargo, no hemos conseguido acallar la rebeldía de nuestra discrepancia humilde. Si ésta fuese solamente nuestra, no vacilaríamos en achacarla a nuestra incapacidad de comprensión; pero, como hemos podido comprobar que en aquella discrepancia coinciden muchos compañeros, algunos ilustres y todos capaces de comprender, a quienes hemos comunicado nuestra desazón, nos atrevemos a rogar al Maestro que vuelva sobre el asunto y que descorra un tanto el velo de los esoterismos en que, sin duda, se envuelve la justificación de la expresada reforma; para que nosotros, los neófitos, y hasta algunos iniciados, podamos calmar nuestra inquietud por descubrir dicha justificación. Porque lo cierto es—dicho sea, otra vez, con todo el respeto—que las razones que hasta hoy nos han dado no nos han convencido.

Como es sabido, el Decreto del 27 fijó en su punto justo el alcance del principio legitimador, por lo que toca a la pugna entre la posesión tabular y la física, poniendo coto a los desmanes que, a última hora, había comenzado a producir una extremosa aplicación del artículo 41 L. H.; amplió el radio de acción del expediente de dominio, permitiendo su utilización aun en el caso de existir inscripciones de propiedad contradictorias, mediante la observancia de ciertos requisitos, y, finalmente, y esto es lo que ahora nos interesa, reformó el número 3.º del párrafo 1.º del artículo 399, en el sentido de reducir a diez años el plazo de treinta que la Ley venía exigiendo para permitir la conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio, o sea que el usurpador o el adquirente irregular, que antes habrían de esperar treinta años para ver consolidado su gatuperio, ahora sólo necesitan esperar diez años.

¿Razones de esta innovación singular? Veámoslas—sin despreciar una sola—en la Exposición de motivos del Real decreto reformador:

«Por todas estas razones, el texto del repetido artículo 41 debe volver a sus cauces técnicos: *si está inscrito en el Registro un*

DERECHO a favor de cualquier persona, SE PRESUME que le pertenece y que ha engendrado, en lo procedente, LA SITUACIÓN POSESORIA RESPECTIVA.»

«Consecuencia de esta presunción, que reputa poseedor de buena fe al titular, debiera ser la posibilidad de transformar la posesión inscrita en dominio transcurridos diez años desde la fecha de la inscripción. El número 3.º del párrafo 1.º del artículo 399 exigía para estos efectos treinta años, y con ello olvida que el artículo 41 declara expresamente que quien tenga inscrito el dominio o cualquier derecho real gozará de los derechos consagrados en el Código civil a favor del poseedor de buena fe, y uno de ellos es la prescripción del dominio y demás derechos reales por la posesión de diez años entre presentes con buena fe y justo título. 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 contrata fiado en la inscripción, que ésta, al transcurrir los diez años, significa algo más que la mera posesión del respectivo derecho.»
Y nada más.

ANGEL ROMERO CERDEIRIÑA,

Notario.

ANA E L E R S

Auxiliar en las oficinas de la Asociación de Registradores de la Propiedad.

Agente de negocios. Habilitación de Clases pasivas. Presentación de toda clase de instancias en la Dirección general de los Registros y en los demás Centros oficiales. Gestiones en los mismos. Certificaciones de penales, últimas voluntades y demás. Fianzas, jubilaciones, viudedades y orfandades.—San Bernardo, 52, segundo derecha. — Teléfono 13906.