

Calle del Duque de **MANZANA 14.** *Dividida en lotes y regatos de la propiedad de 292 fo. lio 33 finca n.º 1.379.*  
 Alba con multa a la de los Estudios y a la de francos  
**CASA NUMERO 5.º antiguo, 13 y 15 mvd por la 1.ª 17 por la 2.ª 24 por la 3.ª**  
**TRANSMISIONES DE DOMINIO.**

AÑO.	DIA.	MES.	Otorgante.	A favor de quién.	Ante qué Escribano.	Cantidad.	Folio.
1866	20	Julio	Judicial	<i>Don Luis P. de S. Juan            Dgo. de Donik X. de Alba            como poseedor del D.º de la 14.</i>	<i>Ygnacio Tabernar</i>	<i>Uniforma-            ción de 1.            posesión.</i>	

# Posesión, dominio y Registro

Constitución de la propiedad  
 contemporánea en España  
 (1861-1944)

Fernando Martínez-Pérez





Posesión, dominio y Registro  
Constitución de la propiedad contemporánea en España  
(1861-1944)

The Figuerola Institute  
Programme: Legal History

The Programme "Legal History" of the Figuerola Institute of Social Science History –a part of the Carlos III University of Madrid– is devoted to improve the overall knowledge on the history of law from different points of view –academically, culturally, socially, and institutionally– covering both ancient and modern eras. A number of experts from several countries have participated in the Programme, bringing in their specialized knowledge and dedication to the subject of their expertise.

To give a better visibility of its activities, the Programme has published in its Book Series a number of monographs on the different aspects of its academic discipline.

Publisher:  
Carlos III University of Madrid

Book Series:  
Legal History

Editorial Committee:  
Manuel Ángel Bermejo Castrillo, *Universidad Carlos III de Madrid*  
Catherine Fillon, *Université Jean Moulin Lyon 3*  
Manuel Martínez Neira, *Universidad Carlos III de Madrid*  
Carlos Petit, *Universidad de Huelva*  
Cristina Vano, *Università degli studi di Napoli Federico II*

More information at [www.uc3m.es/legal\\_history](http://www.uc3m.es/legal_history)

Posesión, dominio y Registro  
Constitución de la propiedad contemporánea en España  
(1861-1944)

Fernando Martínez-Pérez

DYKINSON  
2020

Esta publicación forma parte del proyecto “Tradición y constitución: problemas constituyentes de la España contemporánea” (ref. DER2014-56291-C3-1-P), financiado por el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad (España).

Historia del derecho, 88

ISSN: 2255-5137

© 2020 Fernando Martínez-Pérez

Motivo de cubierta:

Archivo de la Contaduría de Hipotecas de Madrid,  
Índices generales de Manzanas, Libro 1, Manzana 14, casa 1.

Editorial Dykinson

c/ Meléndez Valdés, 61 – 28015 Madrid

Tlf. (+34) 91 544 28 46

E-mail: [info@dykinson.com](mailto:info@dykinson.com)

<http://www.dykinson.com>

Preimpresión: TALLERONCE

ISBN: 978-84-1377-169-4

Depósito legal: M-29797-2020

Versión electrónica disponible en e-Archivo

<http://hdl.handle.net/10016/31430>

Dataset/Conjunto de datos disponible en:

<https://doi.org/10.21950/B71ZEZ>



Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 3.0 España

*A Beatriz, por siempre*





## SUMARIO

Introducción . . . . .	13
Parte I. Un Registro de la posesión	
1. La posesión en la implantación de la Ley Hipotecaria de 1861. La incidencia de la inscripción de bienes públicos . . . . .	33
2. El desbordamiento de la inscripción posesoria (1869-1878) . . . . .	77
3. El debate doctrinal sobre la posesión y sus efectos hipotecarios . . . . .	111
4. La defensa de la posesión inscrita. Interdictos, plenarios posesorios y juicios de desahucio . . . . .	137
Parte II. La desaparición del derecho de posesión tabular	
5. Dos décadas de reformismo hipotecario . . . . .	155
6. La reforma de 1909 . . . . .	187
7. Desuso de la información posesoria y desaparición de la posesión tabular . . . . .	225
Epílogo. <i>Beati possidenti</i> : La solución de continuidad posesoria . . . . .	245
Conclusiones . . . . .	249
Apéndice . . . . .	255
Fuentes y bibliografía . . . . .	269
Índice general . . . . .	285



## ABREVIATURAS

- ADC* *Anuario de Derecho Civil*
- AHNOBLEZA Archivo Histórico de la Nobleza
- AHPA Archivo Histórico Provincial de Álava
- AHDE *Anuario de Historia del Derecho Español*
- BRGLJ *Boletín de la RGLJ*
- BRT *Boletín de la Revista de Tribunales*
- Cc Código civil
- CLE *Colección legislativa de España*, Madrid, Imprenta del Ministerio de Gracia y Justicia, 1848-1893
- CORPME Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España
- DS *Diario de Sesiones*
- GM *Gaceta de Madrid*
- GRN *Gaceta de Registradores y Notarios*
- LEC Ley de Enjuiciamiento civil
- LH Ley Hipotecaria
- LHE *Leyes Hipotecarias de España*, Madrid, CORPME, Castalia, 1989-1991
- QF *Quaderni Fiorentini per la Storia del Pensiero Giuridico Moderno*
- RCDI *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*
- RDGR Resolución de la Dirección General de Registros
- RH Reglamento Hipotecario
- RL *La Refoma legislativa*
- RGLJ *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*
- RDP *Revista de Derecho Privado*
- s. sesión
- STS Sentencia del Tribunal Supremo



## Introducción

Este es un libro de Historia del Derecho en el que tratan de esclarecerse algunos de los concretos mecanismos a través de los cuales se realizó un proyecto jurídico de transformación de la propiedad en la España de la segunda mitad del siglo XIX y primera del XX.

Este libro no es, sin embargo (ni lo pretende), un ejemplo de una historia de las mentalidades o del pensamiento jurídico. Su objeto es muchísimo más modesto. No trata de reconstruir a través de la interpretación del clásico, o de la acumulación de lecturas de los que quizás no lo fueran tanto, una concreta manera de comprender la fenomenología de lo jurídico en torno a la relación entre sujetos y bienes. Otros autores, a quienes tengo además como maestros, ya hicieron esta historia de una forma más solvente<sup>1</sup>. Esto es, no se introduce

---

1 Por todos, Paolo GROSSI, *Il dominio e le cose. Percezione medievali e moderne dei diritti reali*, Milán Giuffré, 1992, magnífica biblioteca que reúne trabajos sobre el tránsito de la mentalidad dominical a la propietaria, interesándonos aquí algunas aportaciones especialmente pertinentes para la cronología y cuestiones que aquí abordamos, accesibles en ocasiones parcialmente en castellano; Id., *Historia del Derecho de Propiedad. La irrupción del colectivismo en la conciencia europea*, Barcelona, Ariel, 1986; Id., *La propiedad y las propiedades*, Civitas, Madrid, 1992. Para España, Bartolomé CLAVERO, *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla, 1369-1836*, Madrid, siglo XXI, 1974; Id., “Foros y rabassas. Los censos agrarios ante la revolución española”, en Id. *El código y el fuero. De la cuestión regional en la España contemporánea*, Madrid, Siglo XXI, 1982, pp. 83-154; Id., “Les domaines de la propriété, 1789-1814. Propiedades y propiedad en el laboratorio revolucionario”, en *QF*, 27-1 (1998), pp. 269-378, ahora recogido en Id. *Historia Jurídica Europea*, J. Vallejo/S. Martín (coords.), Sevilla, Universidad, 2020, pp. 497-589; Mariano PESET, “Derecho y propiedad en la España liberal”, en *QF*, 5-6 (1976-1977), pp. 463-507; Id., *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra*, Madrid, Editoriales de Derecho Reunidas, 1982; Francisco TOMÁS Y VALIENTE, “La obra legislativa y el desmantelamiento del Antiguo régimen”, en *Historia de España dirigida por Ramón Menéndez Pidal, XXXIV.1. La era isabelina y el sexenio democrático (1834-1874)*, Madrid, 1981, pp. 143-193. La historia de la propiedad en el XIX español ha merecido no poca atención historiográfica. No podemos remontarnos a quienes contribuyeron a esta historia en una cronología que coincide con la de esta obra porque ellos mismos son protagonistas de esta historia y no sus narradores. Es sabido que en los años setenta del siglo XX una historia social que se pretendía total se enfrentó a este objeto para dar cuenta de los lejanos orígenes de la constitución material de la sociedad entonces contemporánea. En este sentido esta historiografía también pretendía reconstruir un quehacer constituyente. Más recientemente una historia menos social reconoció el carácter estructural de la cultura y destacó que no había nada más material que la mentalidad en la

aquí una historia de una propiedad como mentalidad, ni de las dificultades que tuvo esa nueva mentalidad para abrirse paso en el XIX hispano, cuando se daba por descontada la aparición de un individuo propietario casi desde el momento en que se enunciaba el art. 544 del *Code*<sup>2</sup>.

El autor que firma este trabajo no entrará a debelar la dimensión de la propiedad burguesa decimonónica como cimiento de una “mitología jurídica de la modernidad” porque, convencido de ello, toma esta crítica como presupuesto y punto de arranque de su investigación<sup>3</sup>. No es, en definitiva, historia

---

conformación de las relaciones entre los sujetos y los bienes en este tiempo. Gracias a estos autores pudimos evidenciar las quiebras de la idea de propiedad perfecta, asentada en la asunción de una antropología del individuo propietario, consustancial al proyecto jurídico burgués. Ejemplos de todas estas formas de hacer historia de la propiedad se encuentran en una colección de actas de sendos congresos interdisciplinares, en su mayoría monográficos, en los que puede encontrarse un plural y adecuado estado de la cuestión, AA.VV., *Historia de la Propiedad en España*, Salustiano de Dios *et al.* (coords.) I, Madrid, CORPME, 2000; II. *Bienes Comunales, pasado y presente*, Madrid, CORPME, 2002; III. *Patrimonio cultural*, Madrid, CORPME, 2003; IV. *Costumbre y prescripción*, Madrid, CORPME, 2006; V. *Crédito y Garantía*, CORPME, 2007; VI. *Servidumbre y limitaciones de dominio*, Madrid, CORPME, 2009; *La expropiación*, Madrid, Universidad de Salamanca/CORPME, 2012. Las conclusiones de algunos de estos congresos se deben a Margarita Serna, que además es autora de otro estado de la cuestión, aunque para un tiempo anterior a aquel de que se ocupa esta investigación, Margarita SERNA “Apuntes para la revisión del concepto de propiedad liberal en España doscientos años después de Cádiz”, *AHDE* 81 (2011), pp. 469-491. También es preciso destacar las aportaciones que más recientemente realiza Rosa Congost, por cuanto toma en consideración especialmente la fuente registral, Rosa CONGOST, “Terres de masos, terres de censos. La complicada fi dels drets senyorials a la regió de Girona”, en R. Congost *et al.*, *Homes, Masos, historia. La Catalunya del nord-est (segles XI-XX)*, Barcelona, Publicacions de l’Abadia de Montserrat, 1999, p. 417-420; *Id.*, “Sagrada propiedad imperfecta”, en *Historia agraria* 20 (2000), pp. 61-93; *Id.* (ed.), *Dels Capbreus al Registre de la Propietat. Drets, títols i usos socials de la informació a Catalunya (segles XIV-XX)*, Girona, Associació d’Història Rural de les Comarques Gironines, 2010.

2 Por tanto tampoco esta obra aspira a contribuir, desde la Historia del Derecho, a la reconstrucción de cómo se produjo la transición en el pensamiento jurídico –sobre todo decimonónico– de una mentalidad dominical a otra de individualismo propietario, y de cómo también esta última fue cuestionada por el impacto de la emergencia de una cuestión social y la necesaria recuperación de la visibilidad de una dimensión colectiva. Conviene insistir preliminarmente en ello para no frustrar expectativas. No es este el libro que Bartolomé Clavero echaba de menos para España en su prólogo a P. GROSSI, *Historia*, *op. cit.*, p. 13.

3 La expresión entrecomillada en el texto pertenece a Paolo GROSSI, *Mitología jurídica de la modernidad*, Madrid, Trotta, 2003. Adviértase, sin embargo, que la historia que aho-

de la propiedad, de cuál sea su concepto y alcance sino, más modestamente, de *cómo* se identificaron sujetos y bienes, a quienes se reconoció por propietarios, y *cómo* se recicló, y con qué alcance se hizo, una mentalidad en otra, una forma de comprender esta relación real en otra.

Adviértase que no pretende responderse preliminarmente al *qué*, ni al *porqué* de esta transformación. Ello habrá de ser objeto de una conclusión del lector más que de una introducción del autor. Hasta ahora la historiografía jurídica, desarrollada por historiadores y/o juristas, ha podido dedicar productivos esfuerzos en analizar la *quidditas* de esta propiedad en Códigos propios y ajenos, en reconstruir e identificar los factores sociales, políticos, económicos y culturales de esa gran transformación y las consecuencias de su atribución a unos u otros sujetos. Sin embargo, se echan de menos más estudios sobre algunos concretos mecanismos jurídicos y prácticas institucionales que coadyuvaron a esos cambios, agostaron algunas de sus posibilidades, o dieron significado diferente, según lugares, a los significantes de unos mismos términos o principios.

No se trata sólo de llenar una laguna historiográfica. Si renunciamos a colaborar con una historia cuyo punto de partida –pero también de llegada– son los elementos conceptuales y los principios hipotecarios forjados por la doctrina e historiografía más o menos moderna, es porque creemos que ese tipo de aproximación conduce más a legitimar soluciones de presente, que a explicar discontinuidades de un pasado. Al contrario, como hemos hecho en otros trabajos, desconfiamos del valor de esas enunciaciones jurídicas, pues estimamos que la enunciación tiene sentido normativo, o performativo, y no solo descriptivo de la realidad a la que se dirige con idea de disciplinarla. Pero también porque, como lo hemos hecho en otras ocasiones, pensamos más en explicar procesos de cancelación de tradiciones ajenas, antes que documentar los inicios de lejanos antecedentes de las innovaciones propias.

De manera que la historia que proponemos se inserta en la que viene desarrollando una historiografía preocupada por la reconstrucción de prácticas

---

ra se emprende no trata de relatar un proceso de evolución que tuvo que salvar dificultades para abrirse paso. Hacerlo sería tanto como trasladar allí las precomprensiones de esa mitología de la modernidad que ya es objeto de profunda revisión en el seno de la historiografía no solo jurídica. Menos aún se trata de mirar con simpatía pervivencia feudal alguna. No es el caso de que se confunda el fin de este escrito con un alegato a favor de formas precapitalistas o, mejor dicho, premodernas de propiedad. En este sentido participo del *disclaimer* de otro maestro, triste y recientemente desaparecido, Antonio M. HESPANHA, *Cultura jurídica europea, síntesis de un milenio*, Madrid, Tecnos, 1998, pp. 55-57.



institucionales para la calificación o conceptualización del derecho decimonónico. Así, si se han elegido sedes como la motivación de las sentencias o la publicación normativa, para caracterizar el orden jurídico<sup>4</sup>; las calidades del juez, para la definición de la administración de justicia<sup>5</sup>; la muerte civil o la figura del consentimiento paterno en el matrimonio, para la del sujeto de derecho<sup>6</sup>; o la autorización para juzgar al funcionario público, para entender la disociación entre lo gubernativo o lo contencioso<sup>7</sup>; quien escribe ahora, para una historia de la propiedad de la España decimonónica, pone sus miras en algunas de las vías de acceso al Registro de la Propiedad entre 1861 y 1944.

Concretamente me interesa el estudio de la inscripción de la posesión en el Registro de la Propiedad. La posibilidad de inscribir un “derecho real de posesión” se efectuó a través de diversos mecanismos, se extendió hasta hacer de este Registro un “Registro de la posesión”, y se mantuvo hasta la desaparición de todo vestigio de su reconocimiento tabular en la reforma de la ley de 1944. Esta posibilidad, que preocupó tanto durante su vigencia, ha sido objeto también de alguna atención historiográfica, aunque con propósitos diferentes a los que aquí tenemos<sup>8</sup>.

---

4 Marta LORENTE, *La voz del Estado. La publicación de las normas (1810-1889)*, Madrid, BOE, 2000.

5 Fernando MARTÍNEZ-PÉREZ, *Entre confianza y responsabilidad. La justicia del primer constitucionalismo español (1810-1823)*, Madrid, CEPC, 1999.

6 Jesús VALLEJO, “Inicio liberal de la muerte civil. El proyecto de código de 1821 y la definición del sujeto de derechos”, en *Historia contemporánea*, 33 (2006), pp. 581-604; ID. “Paradojas del Sujeto”, en C. Garriga (coord.), *Historia y Constitución: trayectos del constitucionalismo hispánico*, México, CIDE, 2010, pp. 173-199; ID., “Sujeito e Código na Espanha do Século XIXa “microscópica” lei do dissenso de 1862 e as dimensoes do poder paterno” en Judith Martins Costa/Laura Beck (coords), *Código. Dimensao histórica e desafio contemporâneo. Estudos em homenagem ao Professor Paolo Grossi*, Porto Alegre, 2013, pp. 109-130.

7 Marta LORENTE/Carlos GARRIGA, “Responsabilidad de los empleados públicos y contenciosos de la administración (1812-1845). Una propuesta de revisión” en AA.VV., *Constitución en España: orígenes y destinos*, José María Portillo Valdés/José María Iñurrítegui Rodríguez (eds.), Madrid, CEPC, 1998, pp. 215-172.

8 Así, de entre estas aportaciones, destaco la de Benito ARRUÑADA, “Vías de acceso al Registro de la Propiedad: la experiencia española”, en *RCDI*, 680 (nov-dic 2003), pp. 3273-3289. Este estudio, que aprovecha presupuestos metodológicos de la escuela del *Law and Economics*, resume la evolución, entre otras, de esta vía de acceso al Registro y trata de sostener la tesis de que su predicamento obedecía fundamentalmente a los mayores costes de transacción de otras vías de acceso. En el estudio el autor concluye la tendencia a

Podemos convenir en que la definición de la propiedad, su aseguramiento y la identificación de los primeros propietarios constituyen las bases de cualquier orden jurídico constitucional en un sentido moderno. Los mecanismos procesales, pero también los registrales resultan imprescindibles para todo ello<sup>9</sup>. Trataré de probar, pues es hipótesis de este libro, *el valor constituyente de la posesión inscrita acreditada a través de algunos mecanismos registrales, como elemento que hizo posible la consolidación de una transformación de antiguas situaciones dominicales en nuevos derechos reales*. Fue constituyente porque no solo sirvió para dar un nuevo sentido a las relaciones más intensas entre sujetos y bienes, sino fundamentalmente porque también fue herramienta para discriminar qué sujetos de entre los que tenían relación dominical en el orden jurídico tradicional debían ser propietarios en el derecho civil moderno.

De cara a tratar de justificar mejor el carácter materialmente constituyente de la inscripción de la posesión, conviene recordar aquí, siquiera someramente, y a riesgo de incurrir en una excesiva generalización, cuáles son los modelos de Registro que se fueron configurando en los Estados occidentales a lo largo del siglo XIX. Como es de sobra sabido, puede establecerse una gran distinción entre los sistemas de Registro de documentos y los que se conocen como Registros de derechos<sup>10</sup>.

---

la inscripción en propiedad de las fincas de mayor valor y extensión, lo que confirmaría su hipótesis de que “los derechos de propiedad se definen con mayor precisión para aquellos recursos que son más escasos y valiosos”.

9 Aunque no siempre esté tan claro entre historiadores no solo hispanos, “The organization of landholdings is a basic operation of the modern age. It was plainly visible in the huge collectivizations of the twentieth century, in the Soviet Union, East Germany, or China, but otherwise it has mostly remained hidden to historians. There is a rule, however: no state is ‘modern’ without a land registry”, Jürgen OSTERHAMMEL, *The Transformation of the World: A Global History of the Nineteenth Century*, Princeton University Press, 2014, p. 107. Resultan por ello excepcionales, aunque para otras latitudes, los trabajos de Mariana A. DIAS PAES, *Escravos e terras entre posses e títulos. A construção social do direito de propriedades no Brasil (1835–1889)*. Tesis, Universidad de São Paulo, 2018. A estos efectos son de destacar también algunos de los contenidos en AA.VV., *Historical perspectives on property and land Law*, Elisabetta Fiocchi Malaspina/Simona Tarozzi (eds.), Madrid, Dykinson, 2019.

10 Para la descripción que sigue en el texto de estos modelos, véase ahora Benito ARRUÑADA, *Sistemas de titulación de la propiedad. Un análisis de su realidad organizativa*, Lima, Palestra, 2004, pp. 59-107. Aunque el autor se muestra mucho más preocupado por valorar más la eficiencia económica de uno u otro modelo que por su mayor o menor trascendencia constituyente desde un punto de vista histórico.

El primer tipo de Registros puede encontrarse en la mayoría de los Estados Unidos, en parte de Canadá, Francia, y otros países que, en términos generales, se ubican en una tradición jurídica francesa. Estos Registros podemos considerarlos como depósitos u oficinas conservadoras de contratos o instrumentos (escrituras o *deeds*) que, llegado el caso, proporcionan pruebas documentales de la titularidad. En este tipo de Registros se realiza una inexistente o mínima labor de calificación del título: son sistemas de transcripción en los que los documentos bien se archivan, bien se copia íntegramente su contenido, sin entrar en el fondo o en la validez intrínseca de los actos documentados. Por la forma de hacer constar los títulos, el Registro de documentos puede contener pruebas de derechos potencialmente contradictorios.

Los Registros de derechos fueron creados dentro de la tradición jurídica germánica, y son los que utilizan en la mayor parte del mundo, pues a este modelo también responde la variedad australiana del acta Torrens, que gozó de no poco predicamento a finales del siglo XIX y fue adoptada por otros ordenamientos de tradición del *common law*. A diferencia de los anteriores, en estos Registros no se *transcriben* o archivan los documentos, sino que se *inscriben* los derechos que se deducen de los documentos presentados. Por ello es imprescindible una rigurosa tarea de revisión de estos títulos para determinar que los derechos que tratan de inscribirse no entran en colisión con otros. El registrador al que se le atribuye esta importante labor de “calificación”, y por cuyos errores responde estrechamente, ha de asegurarse de que titularidad del otorgante es suficiente; de que el objeto físico de la transacción no invade bienes ajenos; y de que el acto que pretende inscribirse no perjudica otros derechos. De no cumplirse estas circunstancias se deniega el acceso al Registro.

El Registro de documentos es el sistema que más se acerca al tipo de publicidad de gravámenes propio del Antiguo Régimen. Esto es, conforma una manera de reflejar las situaciones reales que obtienen los sujetos de aquella sociedad política que se adapta bien a las categorías básicas de su cultura jurídica<sup>11</sup>. Salvando las distancias, puede establecerse cierto parangón entre, de

---

11 Que la historiografía en la que se incardina el presente trabajo ha calificado de “jurisdiccional”. La enunciación de un paradigma jurisdiccional que informa la concepción y gestión del poder en el Antiguo régimen, se forja a partir de algunos trabajos clave a cargo de otros reconocidos maestros: Pietro COSTA, *Iurisdiction, Semántica del potere politico nella pubblicistica medievale (1100-1433)*, Milán, Giuffrè, 1969; A. M. HESPANHA, “Justiça e Administração entre o Antigo Regime e a Revolução” en B. Clavero, P. Grossi y F. Tomás y Valiente (coords.), *Hispania entre derechos propios y derechos nacionales*:

un lado, la manera como aquellas sociedades organizaban los cuerpos de textos que recogían las normas que integraban parte de su orden jurídico, y, de otro lado, la publicidad que otorgaban mediante esta clase de Registros a las más diversas situaciones reales. El denominador común estriba en que puede advertirse una misma lógica recopilatoria. Esta lógica es, sin duda alguna, la más respetuosa con la conservación de las plurales, por privilegiadas, situaciones jurídicas que gozaban sus miembros. En aquel mundo la posibilidad de encontrar en la misma sede derechos contradictorios no era una anomalía, sino que formaba parte de la fisiología de aquel orden, donde, consecuentemente, siempre estaba presente la necesidad de dilucidar el conflicto jurisdiccionalmente<sup>12</sup>.

Por el contrario, sirviéndome de un parangón parecido, tanto el establecimiento de un Registro de derechos en la edad contemporánea como el proceso de codificación moderno, tienen algo de operación revolucionaria. Como la codificación, la instauración de un Registro de derechos moderno para ser realmente viable precisa de algunas condiciones de posibilidad<sup>13</sup>. Si la primera requiere la constitución de un sujeto único de derecho y la organización de un también unificado espacio político, el segundo puede ser imaginado sólo tras la reducción de los múltiples aprovechamientos y situaciones reales a un absoluto derecho de propiedad, y al censo y organización exhaustivos del espacio, que se concreta en un Catastro. Una cultura jurídica solvente y cierta estabilidad política completan la lista de condiciones que hacen posible la primera y el segundo<sup>14</sup>.

En España el diseño del sistema de publicidad inmobiliaria que se instauró en 1861 se pretendió asentado en un modelo de Registro de derechos. Sin embargo, como es de sobra conocido, en la experiencia española no concu-

---

*Atti dell'incontro di studio Firenze, Lucca 25, 26, 27 maggio 1989*, vol. 1. Milán, Giuffrè, 135-203; Luca MANNORI/Bernardo SORDI, *Storia del diritto amministrativo*, Roma-Bari, Laterza, 2001.

12 Sintética e introductoriamente, para esto, véase, Alejandro AGÜERO, "las categorías básicas de la cultura jurisdiccional", en M. Lorente (coord.), *De justicia de jueces a justicia de leyes: hacia la España de 1870*, Madrid, CGPJ, pp. 19-58.

13 Sobre esto véase Giovanni TARELLO, *Storia della cultura giuridica moderna. I. Assolutismo e codificazione del diritto*, Bolonia, Il Mulino, 1976; Pio CARONI, *Lecciones catalanas sobre historia de la codificación*, Madrid, Marcial Pons, 1996.

14 Sintética e introductoriamente, véase, Carlos GARRIGA, "Legislación y Códigos", en M. Lorente/J. Vallejo (coords.), *Manual de Historia del Derecho*, Valencia, Tirant, 2012, cap. IX, pp. 407-449.

rrieron, como debían, algunas de esas condiciones<sup>15</sup>. Y no lo hicieron porque, como sucediera con la codificación, lógicas tradicionales permearon –cuando no estuvieron demasiado presentes en– el proceso de establecimiento de un nuevo sistema de publicidad inmobiliaria. Como ha venido sosteniendo parte de la historiografía jurídica española, la articulación del derecho español decimonónico todavía podía responder a claves más propias de un orden jurídico tradicional que de un sistema u ordenamiento jurídico moderno<sup>16</sup>. Quiere decirse con esto también que fenómenos como el, peculiar, lento y trufado de fracasos, proceso de codificación en España admite una explicación más plausible radicada en la conservación de determinados intereses materiales, y no en la falta de consistencia o madurez de la ciencia jurídica patria, o en la recepción de los postulados de la Escuela Histórica. Las tentativas encaminadas a abrogar este orden se toparon, como es de sobra conocido, con resistencias que, o las hicieron naufragar, o mediatizaron sus resultados por el expediente habitual de integrar la nueva ley del Estado en los parámetros –no solo culturales– del viejo derecho.

También esos intereses se hicieron muy presentes en establecimiento del sistema de publicidad inmobiliaria. Entonces, el plan inicial del legislador de arrancar la historia registral de la nueva propiedad –a partir de viejos títulos– se torció y tuvo que buscar una solución de compromiso. Salvando las distancias, la situación recuerda lo sucedido en el proceso de abolición del régimen señorial de la primera mitad del siglo XIX. Entonces, la pretensión inicial de operar la abolición con un reglón de la ley, forzando a los antiguos señores a presentar los títulos que acreditaran el –imposible– carácter privado de las prestaciones que obtenían, cayó frente a la resistencia de estos señores, quienes no sólo consiguieron mantener la percepción de las prestaciones, gracias al amparo interdictal contra su suspensión –considerada como un despojo–, sino también que la ley de 1837 consolidase legalmente esta interpretación,

---

15 Bartolomé CLAVERO, “La gran dificultad. Frustración de una ciencia del Derecho en la España del siglo XIX”, en *Ius Commune*, 12 (1984), pp. 95-115. C. PETT, “El Código inexistente (i). Para una historia conceptual de la cultura jurídica en la España del siglo XIX”, en *ADC*, 48 (1995), pp. 1429-1465.

16 Basta para ilustrar esta afirmación tener en cuenta que hasta 1889 para toda la Península, y después de esta fecha en algunos territorios, el orden jurídico seguía articulándose a partir del paradigma de la prelación de fuentes más que el de jerarquía normativa. Sobre esto véase a modo de síntesis con útil orientación bibliográfica, Carlos GARRIGA, “Continuidad y cambio del orden jurídico”, en *Id.* (coord.), *Historia y Constitución. Trayectos del constitucionalismo hispano*, México, Instituto Mora, 2010, pp. 59-106.

dándoles una ventaja procesal que, es sabido, aprovecharon en lo venidero<sup>17</sup>. Pues bien, en la materia que nos ocupa, la pretensión inicial del legislador de 1861 de forzar a cualesquiera titulares de derechos sobre inmuebles a que inscribieran en los nuevos libros los títulos que acreditasen su propiedad –en términos contemporáneos–, tampoco pudo sostenerse, y también aquellas situaciones encontraron el salvoconducto de la posesión inscrita acreditada a través del expediente de información posesoria, pero además de otros medios, que convirtieron el Registro de la Propiedad en un Registro de la posesión.

A partir de todas estas consideraciones quizás pueda entenderse mejor por qué concedo tanta importancia a la inscripción de la posesión. Se revela como una suerte de interfaz que comunicaba dos mundos, dos mentalidades sobre las relaciones entre sujetos y bienes. Era herramienta que tenía la doble virtud de conservar situaciones de pasado, pero al tiempo -haciendo la necesaria abstracción de las causas por las que se poseía- sentaba las condiciones de posibilidad para la fundación de la propiedad contemporánea. La comparación con lo sucedido con la abolición del régimen señorial que se ha realizado en el párrafo anterior no debe conducir, empero, necesariamente a una caracterización reaccionaria de este instrumento.

Al contrario, lejos de procurar una suerte de gatopardismo hipotecario, la fuerza transformadora y constituyente de una posesión que tenía acceso al Registro cobró tanta importancia que incluso mitigó la importancia de otros elementos contenidos en la propia Ley Hipotecaria que más respondían a la lógica de la conservación de las antiguas situaciones reales. Entre todos estos destaca el que consistía en el aprovechamiento, hasta bien entrado el siglo XX, de los asientos de los libros de las antiguas Contadurías de hipotecas,

---

17 De esto nos ocupamos en un trabajo, que fue resultado de un proyecto sobre la historia de la propiedad privada dirigido por Marta Lorente, y que dimos a la imprenta en homenaje a nuestro común maestro, Fernando MARTÍNEZ-PÉREZ, Reinaldo LÓPEZ, Marta LORENTE, “Amparos posesorios y presentación de títulos. La abolición del señorío jurisdiccional, Casa Aranda-Hijar (1811-1854)”, *AHDE* 67 (1997) II, pp. 1449-1466. Sobre este proceso, conocido es el intento revisionista de los años sesenta por Salvador DE MOXÓ, *La disolución del régimen señorial en España*, Madrid, CSIC, 1967. Actualmente la historiografía parece conforme en sostener el carácter artificial y de creación decimonónica de la distinción entre señoríos solariegos (privados) y jurisdiccionales (públicos). La reimpresión de la obra de Rafael, GARCÍA ORMAECHEA, *Supervivencias feudales en España. Estudios de legislación y jurisprudencia sobre señoríos*, Madrid 1932 (Pamplona, Urgoiti, 2002), y el libro de FRANCISCO J. HERNÁNDEZ MONTALBÁN, *La abolición de los señoríos en España (1811-1837)*, Valencia, Universidad, 1999, constituyen últimos ecos de ese debate.

lo que era imprescindible desde el momento en que se había hecho de esos asientos una de las bases del nuevo orden hipotecario<sup>18</sup>. Porque la referencia a los asientos existentes en los libros de la Contaduría podía llegar, en ocasiones, a ser contraproducente para quien aspirase a conservar o reclamar el derecho real que gravaba dominio, por poder indicar una causa de adquisición discutida en el siglo XIX, lo que bien podía suceder en el caso de determinadas prestaciones de origen señorial. Pero incluso cuando se pretendió trasladar esos asientos a los nuevos libros, se acudió a la posesión para salvar sus defectos. Otra cuestión que quedaba afectada por el reconocimiento de la posesión tabular era la que se refería al valor de la primera inscripción de un título según la Ley Hipotecaria de 1861 respecto de los títulos todavía no inscritos –ni siquiera en la Contaduría de hipotecas–, y respecto de los terceros que confiaban en lo inscrito en el Registro<sup>19</sup>.

---

18 Los libros de la Contaduría de hipotecas corrieron suerte pareja a la de las informaciones posesorias, y además en una cronología similar a la que se aborda en este estudio. En algún momento sus caminos se cruzaron, como veremos en el capítulo siguiente. Sin embargo, dados los antecedentes del tipo de asientos que, hasta bien entrado el siglo XIX, contenían estos libros, destinados fundamentalmente a consignar gravámenes y no transmisiones de dominio, su estudio puede resultar menos interesante para nuestros propósitos. Por esta misma razón, la cuestión de la eficacia de los asientos de las antiguas Contadurías de hipotecas sí que resulta muy pertinente para una historia de la transformación de las figuras de crédito y financiación, sobre todo a partir de la desaparición en 1856 de la proscripción de la usura. Es historia que debería abordar no sólo la crisis del censo consignativo, sino también las dificultades del préstamo con garantía hipotecaria para reemplazar la hegemonía tradicional del censo; la alternativa tremendamente onerosa para los prestatarios, que siguieron aprovechando los prestamistas, consistente en la venta con pacto de retro o a carta de gracia –ante los costes y no suficientes garantías que ofrecía la legislación hipotecaria para la situación de sus capitales–; o las restricciones en el mercado del crédito que no se solventaron con la creación de determinadas instituciones financieras como el Banco Hipotecario. Estas cuestiones han merecido alguna atención historiográfica. Véanse, por ejemplo, algunas aportaciones recogidas en AA.VV. *Historia de la propiedad. Crédito y garantía, op. cit.*, como las de Enric TELLO ARAGAY, “Crisis del Antiguo Régimen y crisis del sistema crediticio: el fin de los censos consignativos en España (1705-1885)”, pp. 237-270; o Jaume RIBALTA I HARO “Ideas y sólo ideas jurídicas: una visión catalana de las instituciones de crédito hipotecario en la España de mediados del siglo XIX”, pp. 271-358. Es problemática, sin embargo, que entraña también un valor materialmente constituyente de la sociedad política contemporánea, y por ello merecedora de atención monográfica que rebasa las posibilidades de la presente investigación.

19 Esta es cuestión, que tampoco abordaremos en esta monografía, vinculada al alcance de la protección del tercero hipotecario del art. 34 LH que ha suscitado, y sigue



El éxito de la posesión tabular como solución para adecuar las antiguas situaciones de dominio a los moldes de la propiedad contemporánea también residía en su versatilidad. Como trataré de sostener en los capítulos siguientes, cualesquiera de los procesos en los que tradicionalmente se resume la operación revolucionaria del tránsito del dominio a la propiedad tuvieron una dimensión registral, y en ella la inscripción de la posesión tabular demostró su eficacia. Sirvió en unos primeros momentos para simplificar el dominio dividido a favor de los dueños útiles –o a favor del directo a partir de la Restauración–. Facilitó la política desamortizadora al procurar al Estado el título con el que arrancar en el Registro la cadena de transmisión de los bienes enajenables, aunque esos mismos bienes hubieran estado inscritos a favor de las Corporaciones civiles y religiosas, pero también permitió a estas últimas la prueba para exceptuar otros bienes de la desamortización. En fin, en el caso de otros dominios vinculados, como los mayorazgos, facilitó a algunos sucesores la inscripción de los bienes como libres, sorteando las dificultades y requerimientos del traslado a los nuevos libros de la posesión civilísima propia de la sucesión vincular<sup>20</sup>.

Esta función constituyente de la inscripción posesoria, que la situaba como intermediaria registral entre dominio y propiedad, contó con la colaboración de una jurisprudencia doctrinal y administrativa, pero también con el concurso de los registradores, que eran los profesionales más concernidos. Aunque la reconstitución de situaciones adquiridas en nuevos derechos reales se hizo en España, como en otras latitudes, por determinaciones de carácter político, no hay que perder de vista el papel protagonista que en España asumió el Ejecutivo que, ya reglamentariamente, ya también a través de las resoluciones de la Dirección General de Registros, se arrogó la competencia para decidir previsibles conflictos como los apuntados en el párrafo anterior<sup>21</sup>. Se

---

suscitando, una intensa discusión doctrinal. Véase, en este sentido, el cruce de trabajos entablado entre Celestino R. PARDO, “La fuerza del asiento de inscripción en la primera Ley Hipotecaria” *RCDI*, 750 (jul. 2015), pp. 1915-1971 y José Antonio GARCÍA VILA, “Comentario crítico a un reciente trabajo sobre la fuerza de la primera inscripción en la Ley Hipotecaria de 1861” en *RCDI* 757 (sep. 2016), pp. 2651-2702.

20 La versatilidad de la posesión tabular española no se agota en esta función revolucionaria y constituyente de la propiedad contemporánea. Gran parte de su éxito estribó en que, sobre todo a partir de la Restauración, en la práctica negocial supuso una alternativa que economizaba significativamente los costes de transacción derivados de la formalización de transmisiones con títulos auténticos.

21 Margarita SERNA VALLEJO, “La protección registral de propiedad: especial referencia



desapoderaba en esto al legislador, pero también a la jurisprudencia judicial, que rebajó hasta bien entrado el siglo XX el valor de esta posesión tabular cuando entraba en litigio con otras posesiones y dominios.

No me constan otros ejemplos foráneos del reconocimiento del acceso de títulos meramente posesorios a los libros del Registro de la Propiedad en la cronología de la que se ocupa esta monografía, salvo el régimen instaurado por la *Land Transfer Act* inglesa de 1875 y las soluciones adoptadas en algunas experiencias coloniales<sup>22</sup>. Los argumentos que se manejan en alguno de estos casos son tan similares a los que se habían utilizado previamente en España, que tientan al historiador a desentrañar las conexiones entre estas especies de reconocimiento tabular de la posesión y los –quizás no tanto– diferentes contextos en los que aparece esta solución. Sin embargo, el examen

---

a las resoluciones de la Dirección General del Registro de la Propiedad y a la doctrina del Tribunal Supremo”, en S. De Dios *et al.*, *Historia de la Propiedad en España, siglos XV-XX*, *op. cit.*, pp. 533-574. Aunque estamos con la autora en la necesidad de atender a esta fuente, se habrá advertido por lo que llevamos dicho que para nosotros el papel que desarrollaron las primeras resoluciones fue de “generación” más que de “protección”.

22 En Inglaterra, tras el fracaso del intento de 1862 de introducir un sistema de Registro inmobiliario, el Gobierno nombró en 1868 una comisión que formuló varias recomendaciones entre las que aparecía, por primera vez, la sugerencia a los poderes públicos de la posibilidad de inscribir la propiedad con un título meramente posesorio. Esta inmatriculación no debía confirmar en modo alguno los derechos del poseedor actual, sino que debía conferirle “un titre dont la valeur augmenterait de plus en plus, jusqu’à ce que qu’il devienne marchand, dans le sens théorique du mot, et pratiquement inattaquable”, tomo estos datos de Alexandre DE LAVERGNE, *La transmission de la propriété immobilière et l’introduction des livres fonciers en Angleterre*, Paris, Guillaumin, 1905, p. 50. Este mismo autor indicaba que esa sugerencia había sido recogida en la –no más exitosa– *Land Transfer Act* de 1875, y establecía una interesante mención: “/.../ on retrouve aussi dans la législation espagnole une procédure destinée à pourvoir à l’inscription de la possession. Les effets sont d’ailleurs semblables à ceux prévus par la loi de 1875. Le titre possessoire ne fait que préciser la situation juridique du détenteur d’un immeuble, sans lui conférer aucun droit”, *ibid.* p. 136. Un ejemplo de aprovechamiento colonial de la inscripción de títulos posesorios para fomentar la inmatriculación de fincas a favor de la población metropolitana es el caso de la política seguida por Francia en el Protectorado de Tunes a principios de siglo XX. cfr. Nada AUZARY-SCHMALTZ, “Le régime foncier tunisien. Origines et évolution après l’indépendance”, en Cristoph Eberhard (dir.), *Law, land use and the environment: Afro-Indian dialogues*, Institut Français de Pondichery, 2008, p. 250. Otro ejemplo es el régimen inmobiliario establecido por la metrópoli británica en 1886 en las *Straits Settlements* de Singapur, Dinding, Malaca y Penang, donde la introducción de la inscripción a título posesorio flexibilizaba un régimen de inscripción obligatoria.

comparado de estas experiencias debemos dejarlo para otra ocasión. La renuncia obedece, entre otros motivos, a que tampoco nos consta –salvo alguna excepción– una retroalimentación en España del impacto y la adopción de este mecanismo inmatriculador en esos otros ordenamientos<sup>23</sup>.

En cuanto a las fuentes que se manejan para construir esta historia, aparte de las habituales para la historiografía jurídica, se recurre aquí a otras menos transitadas entre juristas. El objeto del estudio, su cronología y el hecho de que, aun cuando se inserte en la ejecución de un proyecto de investigación que ha integrado a un nutrido grupo de historiadores del derecho, en realidad responde a un esfuerzo individual, son factores que han influido en la selección de esas fuentes menos acostumbradas<sup>24</sup>. Un estudio focalizado en la relevancia de prácticas institucionales no podía dejar de tomar la fuente registral en consideración. Sin embargo, no parece practicable la opción de utilizar directamente los libros del Registro moderno. Tal labor solo es viable, dados los condicionamientos que acaban de expresarse acerca del carácter y recursos de la investigación, sobre muestras a pequeña escala, y las conclusiones de este tipo de trabajos ofrecen una difícil extrapolación<sup>25</sup>.

A primera vista, para analizar la incidencia de la práctica institucional que es significativa para esta investigación, pudiera pensarse también que una de las fuentes más pertinentes pudiera ser la constituida por las estadísticas

---

23 Era excepcional el reconocimiento que hacía Diego PAZOS GARCÍA, *Asociación de Registradores de la Propiedad de España. Memoria que publica su Junta Central, redactada y ordenada por el presidente de la misma*, Madrid, R. Velasco, 1913, p. 185, a la mención de la inscripción posesoria española, “como una de las excelencias de nuestro derecho hipotecario”, contenida en Emmanuel BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger, depuis les origines jusqu'à nos jours*, París, Delamotte, 1891, p. 331, pero sobre todo, pp. 357-358 y 430-431. El interés que en el primer tercio del siglo XX podía despertar en el exterior el procedimiento español de inscripción posesoria contrasta con su desprestigio y desuso en el interior, como trataremos de probar en este libro.

24 Esta monografía se ha redactado en parte en tiempo de pandemia por la COVID-19. Por ello la consulta y comprobación de algunas fuentes bibliográficas y documentales se ha visto comprometida por situaciones de confinamiento, primero, y de las restricciones propias de la “nueva normalidad” después.

25 Véase un ejemplo de este tipo de labor, donde los autores además nos ponen en guardia al tiempo sobre las limitaciones de las estadísticas registrales de la segunda mitad del siglo XIX y primera del XX, en Rosa CONGOST/Ricard GARCÍA ORALLO, “¿Qué liberaron las medidas liberales? La circulación de la tierra en la España del siglo XIX”, en *Historia Agraria*, 74 (abr. 2018), pp. 67-102.

históricas, formadas en tiempo coetáneo, y promovidas por el Ministerio de Justicia y la Dirección General de los Registros. Sin embargo, la calidad de estos trabajos plantea no pocos problemas en su uso y aprovechamiento, que en todo caso también se ha hecho para esta obra<sup>26</sup>. Más luz arrojan las memorias que resultaron de las grandes encuestas que se cursaron al conjunto de los registradores en señalados momentos del periodo aquí comprendido. Estas encuestas venían a coincidir con –porque formaban parte de– trabajos preparatorios para la reforma de la normativa hipotecaria<sup>27</sup>.

La prensa profesional es fuente adicional para nuestra investigación. Estas publicaciones proliferan desde el comienzo de esta historia no solo acompañando el establecimiento de un Registro moderno en España, sino participando activamente en su reforma. Como hemos sostenido en otros lugares, la revista jurídica española del siglo XIX tuvo un carácter eminentemente

---

26 Estos problemas ya fueron puestos de manifiesto en aquel momento, cfr. Diego PAZOS GARCÍA, *Ensayo sobre la estadística de los registros de la propiedad en España y en el extranjero*, Madrid, Imprenta de José Gil y Navarro, 1889. Entre los más graves podemos mencionar la existencia de algunos años de absoluto silencio estadístico, o el hecho de que incluso las estadísticas correspondientes al primer tercio del siglo XX, cuando se supone que las herramientas deberían estar más depuradas, adolezcan de crasos errores como la repetición de valores de unos años a otros. Problema menos grave de la estadística en general, pero con más impacto para los intereses de este estudio, consiste en el hecho de que, aunque el deber de formar estadísticas registrales estaba establecido desde 1861, no sería hasta 1877 cuando se ordenó que los estados debían reflejar las fincas inscritas por primera vez, con distinción de las que lo eran en posesión respecto de las que lo eran en dominio.

27 Hay dos momentos destacados en los que a iniciativa oficial se pidieron datos y memorias a los registradores sobre variables diferentes de las que formaban parte de los estados que anualmente debían cumplimentar, y en los que era ya ineludible conocer con detalle la importancia que tenía la posesión en el Registro. El primero fue la encuesta dirigida por el ministro Alonso Martínez y de la que resultarían los volúmenes *Memorias y estados formados por los registradores de la propiedad en cumplimiento de lo prevenido en el Real Decreto de 31 de agosto de 1886*, Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia, 1889-1890. El segundo momento ocurrió en 1902 cuando se giró una encuesta a los registradores, cuyos informes resultantes fueron parcialmente resumidos años después por iniciativa del Director de Registros, Javier GÓMEZ DE LA SERNA, *Datos para el estudio de la propiedad inmueble en España. Resúmenes de las memorias redactadas por los Registradores de la propiedad en cumplimiento del Real Decreto de 14 de abril de 1902, con una introducción del Ilmo., Sr. D. Javier Gómez de la Serna. I. Albacete, Barcelona, Burgos, Cáceres y Coruña*, Madrid, 1906.

corporativo, que queda lejos de la revista *progetto* de otras latitudes<sup>28</sup>. Sin embargo, no conviene minusvalorar la publicación periódica especializada en España, pues es para nosotros algo más que una fuente a través de la cual reconstruir las vicisitudes que afectaban a la organización de los Registros y al estatuto de quienes los servían. Porque a pesar de la quizás menor densidad o consistencia doctrinal de algunas de estas publicaciones, desempeñaron un papel relevantísimo en la articulación y normalización del régimen de publicidad inmobiliaria en España, sobre todo ante la consustancial dispersión territorial donde prestaban sus servicios los funcionarios de este Cuerpo<sup>29</sup>. La

---

28 La calificación es de Paolo GROSSI, “*La Scienza del Diritto Privato*”. *Una rivista-progetto nella Firenze di fine secolo, 1893-1896*, Milán, Giufré, 1988, esta monografía forma parte de un esfuerzo colectivo que tuvo lugar en las décadas de los ochenta y noventa del siglo pasado para rescatar el valor de estas publicaciones periódicas como fuentes de primer orden para la reconstrucción de la cultura jurídica contemporánea. Esa calificación servía también para distinguirla de las que solo eran un “contenedor”. Buena parte de las revistas jurídicas españolas pueden responder a esta segunda clase, como bien advertía Antonio SERRANO, “Revistas jurídicas en España: una cuestión de estilo”, en Víctor Tau (ed.), *La revista jurídica en la cultura contemporánea*, Buenos Aires, Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho, 1997, pp. 77-109. Sin embargo, creo que también estas últimas son imprescindibles no tanto para producir entonces –y reconstruir ahora– pensamiento jurídico, sino por los fines que señalo en texto, Fernando MARTÍNEZ-PÉREZ, “La prensa jurídica y de las corporaciones jurídicas” en Juan José Fernández Sanz (coord.), *Doce calas en la historia de la prensa española especializada*, Guadalajara, Editores del Henares, 2004, pp. 9-32; Id. “Librerías de abogados y herramientas del bufete. Revistas profesionales y diccionarios jurídicos de la abogacía decimonónica”, en A. Muñoz Machado (dir.), *Historia de la Abogacía española*, Pamplona, Aranzadi, 2015, II, pp. 1457-1508.

29 Además de algunas revistas jurídicas de interés más general, para este trabajo prestaremos obviamente atención a aquellas monográficamente dedicadas a la clase y Derecho hipotecarios. Entre ellas descuellan, por su continuidad, pero también por la autoridad de sus redactores, tres publicaciones. En primer lugar, la *Gaceta de Registradores y Notarios*, cuyo nacimiento coincide con el establecimiento de la Ley Hipotecaria y fue merecedora, aunque por breve tiempo, de la condición de órgano oficial del Ministerio de Justicia. Esta revista comenzó a publicarse en 1862 por Julián M. Pardo, Enrique Ucelay y Francisco Fabregas de Durán. La segunda revista que reúne esas condiciones fue *La Reforma legislativa. Revista de legislación, jurisprudencia y administración especialmente dedicada al estudio y aplicación de las leyes hipotecarias, de matrimonio y de registro civil y del notariado*. De periodicidad semanal, esta revista comenzó a ver la luz en 1872 bajo la dirección de Victoriano Arias Lombana a quien sucedió Rafael de la Escosura, y a este, su hijo, Francisco de la Escosura. La revista desapareció con su último director, asesinado en 1914 por un dependiente de su notaría, molesto por haber sido despedido sin buenas

revista cumplió, en primer lugar, con una función de correa de transmisión de la normativa que regía la función registral, no informando solo de contenidos, sino aportando además interpretación que, en cuanto alguna de estas revistas fue calificada como órgano oficial del Ministerio, tiene casi carácter auténtico. En segundo lugar, en sentido ascendente: a través de la revista se hacían llegar al Ministerio no sólo las consultas sobre la recta aplicación de la legislación hipotecaria, sino también variadas iniciativas para su reforma. La dinámica consultiva que se establece entre el cuerpo de los registradores y el Ministerio, y que tiene a la revista por nexo, desprende aroma muy tradicional, casi de Antiguo régimen, por cuanto no tiene por qué ser rogada, y por cuanto esta dinámica no solo consulta opiniones sino, sobre todo, intereses.

La estructura de este libro se organiza en siete capítulos que responden, en términos generales, a un criterio cronológico, y se distribuyen en dos partes que tienen su divisoria a finales de los años ochenta del siglo XIX. Aunque el tema hubiera consentido establecer una cesura con el arranque de la Restauración, también entiendo que hay argumentos para señalar a finales de siglo un momento de cambio de tendencia en el reconocimiento tabular de la posesión.

Antes de las obvias relaciones de fuentes y bibliografía, la obra se cierra con un epílogo y con un apéndice normativo que tiene el doble sentido de descargar de nota la referencia a las normas de la legislación hipotecaria más concernidas, y de permitir (sobre todo para la versión en soporte físico de esta obra) su comparación y rápida consulta. El libro, sin embargo, no debe agotarse en la edición impresa o electrónica. Actualmente hay medios para poner a disposición de la comunidad a la que va dirigido los datos en los que sustenta sus afirmaciones, y que han de servir a otros para rebatirlas o para apoyarse en ellos para llegar más lejos. Así procuraré hacerlo a través de *e-cienciaDatos*, el repositorio de datos del Consorcio Madroño, donde pueden consultarse los datos, documentos, archivos y fuentes de más difícil acceso que, por su naturaleza, no deben tener lugar en la edición de este libro<sup>30</sup>.

Esta introducción no podría terminar sin expresar aquí el reconocimiento de una deuda de gratitud de que sólo hay indicio en las páginas con las que se abre este volumen. Es la primera y principal a mi esposa, a quien va dedicado,

---

referencias. Pocos años después apareció, aunque con funciones y papel algo diferente a la que se apunta en el texto, la todavía muy viva *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, que nació, esta última sí, como revista *progetto* del hipotecarista Jerónimo González.

30 <https://doi.org/10.21950/B71ZEE>

pues ha soportado su elaboración. Es también de obligado reconocimiento el soporte material del Proyecto de investigación que ha hecho posible esta publicación, que no hubiera visto la luz sin la paciencia y buen hacer de Manuel Martínez Neira. Y, en fin, creo haber aprovechado los consejos de Bartolomé Clavero, Juan Damián y Máximo Juan Pérez. Si no lo he logrado, entonces la dilapidación de la ayuda de todos ellos es achacable solo a mi.



PARTE I

UN REGISTRO DE LA POSESIÓN





## Capítulo Primero

### La posesión en la implantación de la Ley Hipotecaria de 1861. La incidencia de la inscripción de bienes públicos

#### 1. La necesidad de incrementar el crédito territorial y el “estado civil de la propiedad”

En 1852 Francisco de Cárdenas planteaba en un artículo publicado en el *Derecho Moderno* la necesidad de una publicidad absoluta para que de una manera exhaustiva pudiera conocerse el “estado civil de la propiedad” para la seguridad de los que contrataran sobre ella<sup>1</sup>. La expresión, que gozaría de predicamento por ser incorporada a la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, no se refería tanto a la formación de un censo absoluto, sino al que fuera más adecuado para mantener la seguridad de las cargas y gravámenes que se impusieran sobre bienes raíces. Y todo con la finalidad del incremento del crédito territorial, afluencia de los capitales a la tierra, y rebaja de los intereses de los préstamos con garantía hipotecaria. Conclusivamente no podía dejarlo más claro.

“Si el propietario no halla, sino con suma dificultad, capitales con que mejorar el cultivo de sus tierras, o mejorar sus fincas, es porque el capitalista conoce los peligros gravísimos a que se expone prestando sobre hipoteca; y si cuando halla el capital que busca tiene que pagar por él un interés subido, es porque, con el exceso de este, se ve obligado a compensar a su acreedor los riesgos a que se expone. Si hay muchas tierras incultas, y las cultivadas no producen lo que pudieran, es porque los propietarios se arruinarían tomando prestado a un interés del 7 u 8 por 100 el capital necesario para extender y mejorar las labores agrícolas. Si la propiedad y la labranza andan generalmente separadas, con todos los inconvenientes que trae esa separación consigo, es porque el crédito no ofrece medios adecuados al propietario para hacerse labrador, ni al labrador para hacerse propietario./.../”<sup>2</sup>

El texto de Cárdenas resulta crucial por varios motivos. Se publicó en un

---

1 Para este capítulo, y en general sobre la historia de la publicidad inmobiliaria en España, *vid* por todos, Margarita SERNA, *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1996, pp. 401-477.

2 Francisco de CÁRDENAS, “Vicios y defectos de la legislación hipotecaria. Reformas que deben de hacerse en ella y examen de algunas disposiciones del proyecto de Código civil sobre esta materia”, en *El Derecho Moderno*, 12 (1852), pp. 3-49.

momento en el que se había frustrado la posibilidad de incluir la reforma de la legislación hipotecaria como parte del Código civil. La revista donde aparecía este artículo era aquella en la que un año antes se decidió también dar una funesta y quizás contraproducente publicidad al Proyecto de ese código. Cárdenas además se granjeó con esta y otras publicaciones anteriores cierto nombre como hipotecarista, lo que probablemente explique que fuera llamado a encargarse de la legislación hipotecaria en el seno de la Comisión de Codificación.

En efecto, si examinamos algunos trabajos anteriores de Cárdenas, puede corroborarse que su interés se ceñía a la cuestión hipotecaria ligada al crédito territorial, y no tanto a la inmobiliaria de la seguridad y censo del estado civil de la propiedad, que este autor restringía a aquellas fincas sobre las que pesaba el gravamen hipotecario<sup>3</sup>. Merece la pena insistir en la finalidad “crediticia” que impulsaba desde los años cincuenta las iniciativas sobre el establecimiento en España de un sistema contemporáneo de publicidad inmobiliaria. Porque este interés contrastaba con el que, en momentos anteriores, podía haber animado algunos trabajos de la Comisión de Codificación, o con las motivaciones sobre las que históricamente se habían basado los arreglos de la normativa para la publicidad de gravámenes y transmisiones, más allá de las declaradas de poner coto a abusos y estelionatos<sup>4</sup>.

---

3 En efecto, salvo error por mi parte, en el primer trabajo de Cárdenas en materia hipotecaria: FRANCISCO DE CÁRDENAS, “De los principales vicios de nuestro sistema hipotecario”, *El Derecho Moderno*, 6, 1849, pp. 242-265.

4 Porque, como es de sobra sabido, en la real cédula de 1768 de creación de las Contadurías de hipotecas había concurrido el, por entonces, nada despreciable objetivo de allegar recursos a la Corona mediante la enajenación de estos oficios de nueva creación. Por su parte, las reformas de la primera mitad de siglo, que se concretaban en las normas de 1829 y 1845, habían tenido una clara finalidad fiscal a la cual se subordinaban otro tipo de consideraciones, como ha probado M. SERNA, *La publicidad*, *op. cit.*, pp. 216-237. No por caso la última de estas reformas se insertaba en el contexto de la gran reforma de la Hacienda isabelina emprendida por el ministro Alejandro Mon. La significativa ampliación del catálogo de las operaciones que debían ser objeto de inscripción respondía además al propósito no solo de mejorar la publicidad de transmisiones y gravámenes, sino de incrementar los ingresos para la Hacienda a través de la exacción del llamado impuesto de derecho de hipotecas. Desde presupuestos contemporáneos, que resulta problemático proyectar a aquel tiempo, hoy se considera que la primera Ley Hipotecaria no trató tanto de establecer un sistema de publicidad, cuando de incorporar un derecho a la seguridad del tráfico, al conferir propiedades normativas a la inscripción. Cfr. Fernando P. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *De la publicidad contractual a la titulación registral. El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad*, Pamplona, Aranzadi, 2008, pp. 117-169.

Además, las iniciativas de los años cincuenta terminaron de dejar en vía muerta algunos proyectos de la propia Comisión de Codificación en los que, fundamentalmente de la mano de Antón de Luzuriaga, podría haberse apostado por un exhaustivo censo público de la propiedad inmueble. Con el tiempo, el propio Antón de Luzuriaga y otros hipotecaristas ilustres como Bienvenido Oliver harían ver el, a su juicio, error de diseño en la implantación de la primera legislación hipotecaria<sup>5</sup>.

Puede ubicarse en el Bienio progresista un momento clave para la historia de la constitución de la propiedad contemporánea en España. La apertura de un momento constituyente tras la revolución de julio de 1854 propició cambios de alcance en lo que aquí interesa. La desamortización de Madoz de mayo de 1855 culminaba un proceso de liberación y transformación del régimen jurídico de propiedad de la tierra cuyas consecuencias dibujaron un contexto que ha de tenerse constantemente presente en estas páginas. Sin embargo, proponemos aquí que, en el diseño de la normativa hipotecaria de la segunda mitad del siglo XIX, tan relevante como el fenómeno desamortizador fueron las iniciativas que, en estos años, constituyeron un nuevo régimen jurídico de las instituciones y contratos dirigidos al fomento, garantía y, en fin, abaratamiento del crédito industrial, comercial, territorial y agrícola<sup>6</sup>.

Entre estos pasos han de destacarse los que tomaron cuerpo normativo en sendos decretos de 8 de agosto de 1855 dictados por los Ministerios de Fomento y de Gracia y Justicia. Las dos disposiciones iban dirigidas a incidir en el proceso de codificación: la primera tenía el sentido de promover, después de varios intentos, una reforma del Código de comercio que lo adaptase a una realidad que poco tenía que ver con la existente un cuarto de siglo antes. Resultaba perentorio acomodar la legislación mercantil a las nuevas circuns-

---

5 Quizás el más crítico fuera este último, en una obra ya de referencia para la historia de la publicidad inmobiliaria en España, Bienvenido OLIVER, *Derecho inmobiliario español. Exposición fundamental y sistemática de la Ley Hipotecaria*, Madrid, 1892 (2ª ed. Bosch, Barcelona, 2009).

6 En este sentido, una ley hipotecaria no sería sino una pieza más de la maquinaria normativa dirigida con esa finalidad “crediticia”. Así, por ejemplo, por ley de 14 de marzo de 1856 las Cortes Constituyentes levantaron los límites a la tasa de interés para los contratos de préstamo. Esto es, mediante esta ley se puso fin a la necesidad de simular otros negocios para sortear la secular proscripción de la usura en España. Sin embargo, tal liberalización estuvo lejos de suponer la renuncia a otros instrumentos todavía simulados – pero ahora ya no perseguidos– de financiación especialmente gravosos para los deudores, como eran las compraventas con pacto de retroventa.

tancias provocadas por la entrada de capital extranjero, destinado fundamentalmente a la financiación de obras de infraestructura, especialmente ferroviaria. Esa reforma debía acompañarse de la creación de instituciones que proporcionasen crédito para tales retos<sup>7</sup>.

La segunda disposición emitida aquel día, pero por Departamento diferente, no tenía por finalidad reformar un código, sino promover la formación exenta de lo que hasta entonces se había considerado parte de otro. Este decreto dictado por el Ministerio de Gracia y Justicia encomendaba a la comisión nombrada meses antes para la formación de la ley de tribunales, de procedimientos y de revisión del proyecto de Código civil, la preparación preferente “de un proyecto de ley de hipotecas ó de aseguración de la propiedad territorial”. Esta disposición es de sobra conocida, aparece, con razón, como hito destacado de toda historia de la publicidad inmobiliaria en España. Ahora bien, mientras una historiografía coetánea, o más cercana a las disposiciones, sí conectó los dos decretos como manifestaciones de un programa común de acrecentar el crédito, una historia posterior ha venido a desgajar

---

7 En palabras de quien integró la comisión establecida entonces para realizar esta reforma: “La quinta y última Comisión creada durante el anterior reinado para revisar y reformar el Código de Comercio lo fue por real decreto de 8 de agosto de 1855. Las circunstancias habían cambiado notablemente entonces: los intereses mercantiles habían tomado un vuelo nunca visto en tiempos anteriores: capitales extranjeros empezaron a afluir a nuestro territorio para destinarse a empresas útiles que habían de contribuir poderosamente a sacarnos del estado de atraso en que respecto a algunos ramos nos encontrábamos. Formáronse entonces compañías de crédito y otras para la construcción de ferrocarriles y otras obras públicas con capitales que pocos años antes hubieran parecido fabulosos; se dictaron leyes especiales para su constitución, al mismo tiempo que tomaban grande impulso las negociaciones de toda clase y las relaciones mercantiles internacionales; el Código de 1829 que había sido ampliado y corregido por leyes especiales principalmente en lo que a las sociedades por acciones se refería y en otros muchos puntos importantes, requería que á disposiciones aisladas, inconexas y poco conocidas reemplazara una revisión del Código en que estuvieran en relación, orden y armonía las diferentes partes que lo constituyesen.”, Pedro GÓMEZ DE LA SERNA, *Estado la Codificación al terminar el reinado de D. Isabel II*, en *RGLJ*, 39 (1871), p. 294. Sobre la historia de la codificación mercantil en el siglo XIX véase, Carlos PETIT, “Derecho Mercantil. Entre corporaciones y códigos” en Bartolomé Clavero, Paolo Grossi, Francisco Tomás y Valiente (coords), *Hispania. Entre derechos propios y derechos nacionales*, I, Milano, Giuffrè, 1990, pp. 315-500. Pero ahora del mismo autor algunos de los trabajos que recoge en *Id. Historia del Derecho Mercantil*, Madrid, Marcial Pons, 2016, especialmente pp. 349-492.

esta conexión<sup>8</sup>. El efecto de la desconexión ha sido el de que, en ocasiones, se pierda de vista la exclusiva finalidad crediticia con la que se emprendió en 1855 el proyecto de la que fuera Ley Hipotecaria de 1861. Esto quiere decir que no sólo se adoptaba la decisión de no esperar al Código civil para afrontar la empresa de la ley sobre hipotecas, sino que esta labor se ceñía a un muy concreto objetivo, en el que primaba el fomento del crédito territorial. Consecuentemente dejaba de tener, en aquel contexto, tanta importancia levantar un censo del estado civil de la propiedad<sup>9</sup>. La inscripción de la pequeña propiedad no conformaba objetivo prioritario. Pero también esta conexión con la promoción del crédito territorial y agrícola explica las urgencias, la estructura de la norma que había de resultar, y el abandono de algunos principios que se habían manejado antes, como es, por ejemplo, el carácter constitutivo de la inscripción. En efecto, pensada como instrumento para la promoción del crédito, la ley podía ser solo una ley de terceros<sup>10</sup>.

---

8 Para Bienvenido OLIVER, “El pensamiento de publicar una ley especial para el planteamiento en España del moderno sistema hipotecario, corresponde exclusivamente al Gobierno que regía los destinos de la Nación en 1855”, que “dedicó toda su atención al estudio de los medios más conducentes y rápidos para atraer los capitales con que debían fomentarse las tres principales fuentes de la riqueza pública; la agricultura, el comercio y la industria. Y juzgando que los primeros y más fuertes obstáculos que se oponían entonces a la realización de tan noble propósito nacían de la legislación mercantil, en lo que toca al crédito comercial e industrial, y de la legislación civil, en lo que toca al crédito territorial y agrícola, acordó acometer simultáneamente la reforma de ambas legislaciones y llevarla a cabo en el más breve plazo posible.=Resultado de este pensamiento del Gobierno fue la publicación, también simultánea, de dos Reales Decretos refrendados en el mismo día 8 de agosto de 1855”, en *op. cit.*, pp. 19-20.

9 De la exposición de motivos del decreto: “/.../no debe dilatarse lo que requiere tan urgente remedio, y que es indispensable para la creación de los Bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y á los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de usureros despiadados”. Real Decreto de 8 de agosto de 1855, en *CLE*, 66 (1855), pp. 617-619.

10 No hay tampoco que perder de vista que las iniciativas del Bienio en este punto coinciden con la reforma de la legislación hipotecaria en otros derechos europeos, y señaladamente en Francia, donde, en ese mismo año se modificó su normativa hipotecaria. La exposición de motivos del decreto del Ministerio de Justicia de 8 de agosto de 1855 también pedía atender a este contexto de derecho comparado, para el mejor diseño de la nueva ley. Sobre la influencia de otros modelos en la elaboración de la ley española, véase, Luis Díez-PICAZO, “Los principios de inspiración y los precedentes de las Leyes hipotecarias españolas” en *LHE*, vol. I, pp. 3-27; y Margarita SERNA, *La publicidad*, *op. cit.* pp. 524-545.

Si no se pretendía levantar, en un primer momento, un censo exhaustivo del que poco tiempo después sería denominado el “estado civil” de la propiedad en España, es normal que el planteamiento del Registro fuera cuestión adjetiva, y que no pareciera problemática la cuestión del régimen transitorio dirigido a dar salida a la inscripción de antiguas titularidades. Aunque durante el curso de la elaboración de la Ley Hipotecaria se incorporase la finalidad de levantar ese censo exhaustivo de la propiedad, el establecimiento de un moderno sistema de publicidad inmobiliaria venía lastrado por algo más que su diseño. No sólo es que en principio hubieran primado los intereses fiscales o de fomento del crédito. Estos continuarían estando presentes y seguirían siendo prioritarios. Pero además una compleja problemática impedía alcanzar ese completo “estado civil” de la propiedad, de la que podemos enunciar los siguientes elementos:

a) El desinterés, a pesar de las declaraciones oficiales, por levantar un Catastro que diera conocimiento exhaustivo de la base física sobre la que habría de operar el nuevo régimen de publicidad inmobiliaria.<sup>11</sup>

b) Un diseño de la puesta en planta del nuevo sistema de publicidad inmobiliaria que parecía no tener en consideración el hecho de que el proceso de simplificación y liberación del antiguo dominio, desamortización y desvinculación mediante, precisaba de una última consolidación.

En uno y otro elemento podía jugar el hecho de que la mentalidad propietaria no hubiera desplazado aún la dominical del Antiguo régimen. Pues, por referirnos al primero, aparte de algunos recursos técnicos, para la obra del Catastro era preciso el abandono de una concepción del espacio antigua y la apuesta por una nueva a la más pequeña escala, y donde el Estado fuera el primer interesado en la delimitación de todas las propiedades, comenzando por las suyas. La concepción del espacio en el Antiguo régimen, que vincula territorio y jurisdicción, se despreocupa de aquellas realidades físicas o geográficas jurisdiccionalmente irrelevantes<sup>12</sup>. La incorporación a la Nación del plural universo jurisdiccional no trajo consigo, sin embargo, la preocupación por la definición en pequeño de esos espacios.

Por lo que se refiere al segundo elemento, resulta evidente que el proceso

---

11 Sobre las dificultades y obstáculos para la formación del Catastro, y respecto de la cronología que interesa aquí, *vid.* por todos, Juan PRO, *Estado, Geometría y Propiedad. Los orígenes del catastro en España, 1715-1941*, Madrid, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, 1992.

12 Una introducción a este presupuesto, Antonio M. HESPANHA, “El espacio político” en Id. *La gracia del Derecho. Economía de la cultura en la Edad Moderna*, Madrid, CEC, 1992, pp. 85-176.

de simplificación del dominio dividido precisaba de la interiorización de una jerarquía en las situaciones reales que no era la propia del Antiguo régimen. Se precisaba situar la propiedad en la cúspide de las relaciones reales, quedando subordinadas otras situaciones acaso más efectivas, que de esta manera perdían autonomía y se explicaban en función de aquella.

Sin embargo, el lastre no solo era cultural. La presencia de estos dos elementos problemáticos no se explica solo por la falta de interiorización de una mentalidad todavía extraña al reconocimiento de una propiedad libre y absoluta. Eran fundamentalmente también intereses materiales en conservar determinadas situaciones los que lastraban la posibilidad de resolver estos obstáculos. Por lo que se refiere a lo primero, hartamente conocido es el entorpecimiento que sufrieron los trabajos de formación de un Catastro de parte de unos interesados en no desvelar unos datos que los pusieran en condiciones de ser destinatarios de una mayor presión fiscal, y en lo que además contaban con la complicidad de las autoridades encargadas de llevar a cabo esta gran obra<sup>13</sup>.

Por lo que respecta al segundo aspecto, la resistencia a la simplificación del dominio también tenía que ver con ciertos intereses –más generalizados de lo que se piensa y en el que el componente foral no tenía por qué ser el más significativo– para su no clarificación sustantiva<sup>14</sup>. Esta resistencia era compatible, mientras tanto, con la defensa y el mantenimiento –pero también el cuestionamiento– en sede procesal de las situaciones jurídico-reales que perpetuaban todavía en pleno siglo XIX un tradicional y plural aprovechamiento de la tierra.

Aunque persistieran estas limitaciones, en el curso del *iter* legislativo que llevó a la aprobación de la Ley Hipotecaria de 1861 se fue incorporando esa finalidad del conocimiento más o menos exhaustivo del que entonces se denominaba estado civil de los inmuebles. Ejemplo de esta reorientación progresiva del legislador para facilitar el acceso de las propiedades al Registro, también en el caso de gravámenes antiguos, puede ser la decisión por la que se permitía el acceso a las Contadurías de hipotecas de todos los documentos antiguos, en la idea de que la omisión de la inscripción no había sido debida a la intención de defraudar al fisco, sino a la incuria o ignorancia de los pequeños propietarios<sup>15</sup>.

---

13 Juan PRO, *op. cit. passim*

14 B. CLAVERO, “FOROS y rabassas” *op. cit. passim*

15 Real Orden del Ministro de Hacienda al Director General de Contribuciones de 18



En esto consistió, precisamente, la adición que se introdujo en el proyecto de ley de bases que el Ministro de Justicia, Fernández de la Hoz, presentó a las Cortes en febrero 1858 respecto de la que su antecesor en el cargo, Seijas Lozano, había llevado a la Cámara un año antes. Se preveía como base 6ª que la futura ley de hipotecas habría de contener cuantas disposiciones fueran necesarias para facilitar a los poseedores de derechos no registrados hasta el día su inscripción, así como para asegurar la publicidad, exactitud y custodia de los registros y la responsabilidad de los funcionarios encargados de ella<sup>16</sup>.

En el curso de la tramitación parlamentaria de esta iniciativa se amplió de nuevo este aspecto. Porque la comisión del Congreso encargada de dictaminar sobre el proyecto gubernamental, presidida por Cárdenas, modificó dicha base sexta e introdujo una nueva, que abundaba en la necesidad de que la futura ley de hipotecas contribuyese a “hacer completamente público el estado civil de la propiedad”. Interesa, sin embargo, sobremanera atender al tenor y la motivación de la comisión parlamentaria para ampliar esta base, porque precisamente era la que daba pie al diseño del futuro título XIV de la ley y ya vislumbraba las dificultades que el inacabado proceso de simplificación del dominio iba a presentar en el establecimiento del nuevo sistema de publicidad inmobiliaria:

---

de octubre de 1855, “Ilmo. Sr. He dado cuenta a la Reina / (Q.D.G) del expediente instruido en esa Dirección general con motivo de las diferentes reclamaciones que se la dirigen sobre que se admitan al registro de hipotecas los documentos antiguos que carecen de esa formalidad; y teniendo en consideración la necesidad de establecer un principio general que sirva de base en lo sucesivo, a fin de evitar las complicaciones que resultan de las varias disposiciones acordadas sobre esta materia, que es conveniente económica y administrativamente considerado, la admisión al registro de hipotecas de todos los documentos antiguos sujetos a él fuera de los diferentes plazos marcados por órdenes del Gobierno, puesto que no existiendo impuesto alguno hipotecario al tiempo de extenderse aquellos documentos, claro está que no pudo haber intención deliberada de defraudar los intereses del Estado, siendo esta falta más bien hija de la ignorancia, de la incuria o del trastorno que ocurre en las familias al fallecimiento de sus respectivos jefes, y que la Administración siempre tiene un gran interés en conocer las condiciones y gravámenes de toda propiedad territorial, se ha servido S.M resolver: =1º Que se admitan al registro todos los documentos públicos y privados, cualquiera que sea la época de su otorgamiento, y se tome razón de ellos, puesto que esta circunstancia no altera ni varía el valor que puedan tener en juicio. =2º Que se satisfagan los derechos y multas en que hayan incurrido todos aquellos que se otorgaron en tiempo que existía algún derecho a favor del Fisco con arreglo a la legislación entonces vigente, siendo libres de todo derecho los de fecha anterior, los cuales solo satisfarán los de inscripción”. En *GM* de 11 de noviembre de 1855.

16 *DS*, Congreso, Apéndice 2º, s. 11 de febrero de 1858, p. 258.

“Sexta. La nueva ley contendrá todas las disposiciones necesarias para facilitar a los poseedores de derechos no registrados hasta el día la inscripción de los mismos, así como para asegurar la publicidad, exactitud y custodia de los registros y la responsabilidad de los funcionarios encargados de ella.

Séptima. El Gobierno facilitará a los poseedores de derechos no registrados hasta el día la inscripción de los mismos en el estado de posesión en que se hallen, teniendo en cuenta para ello las circunstancias especiales de la propiedad en algunas provincias de la Monarquía.”<sup>17</sup>.

A partir de estas bases la Comisión de Codificación trabajó en la muy laboriosa formación del proyecto de ley y de su reglamento en más más de ciento cuarenta sesiones de este órgano técnico y que, con alguna interrupción debida a las vicisitudes de la historia de la propia Comisión, finalizó en noviembre de 1859<sup>18</sup>. Los trabajos de este órgano sobre el proyecto concluyeron, como es

---

17 La comisión parlamentaria justificaba así la modificación consistente en el desdoble y aclaración de la anterior base sexta: “Para el tránsito de la actual a la nueva legislación, ofrecíanse dos medios de naturaleza y resultados muy diversos. Consistía el uno en dar efecto inmediato y retroactivo a la nueva ley, sin consideración a los derechos adquiridos y a los intereses creados. Consistía el otro en no aplicar la misma ley sino a los actos futuros, lo cual privaría de los beneficios de la reforma, no solo a la generación presente, sino también a la venidera. Pero el Gobierno ha escogido un término medio entre estos dos, que evita los inconvenientes y reúne las ventajas de ambos. Adoptando un procedimiento equitativo para la liberación o expresa constitución de las hipotecas tácitas y de las responsabilidades ocultas a que puedan estar afectos en la actualidad los bienes inmuebles, y dictando las disposiciones convenientes para facilitar la inscripción de los derechos no registrados hasta el día a aquellos poseedores a quienes por sus circunstancias especiales pudiera ser gravosa o difícil esta obligación, se conseguirá desde luego el objeto de la reforma sin menoscabo de los intereses creados y de los derechos adquiridos. La Comisión acepta también esta disposición importante de la ley; pero juzgando conveniente dar mayor claridad y expresión al pensamiento de facilitar la inscripción de los derechos no registrados, ha dividido en dos la base 6.º, conservando en la 1.º la misma redacción del Gobierno con exclusión de aquel pensamiento, y consignando este después en una base 7.ª con la indicación de que al dictarse tanto en la ley hipotecaria como en los reglamentos que se publiquen para su ejecución, las disposiciones que deberán facilitar la inscripción de los derechos no registrados, se tengan en cuenta las circunstancias especiales de la propiedad en algunas provincias de la Monarquía. La Comisión no puede hacer sobre este punto indicaciones más circunstanciadas, porque no serían propias de una base de ley; pero sí ha creído conveniente poner aún más de manifiesto el propósito que revela el Gobierno en su proyecto de llevar a cabo la reforma respetando todos los derechos y conciliando todos los intereses”. *DS*, Congreso, Apéndice 2º al n. 24 (s. 18 de febrero de 1858), pp. 341-342.

18 Dan cuenta, en términos generales de la formación de estos textos en el seno de la

harto conocido, no sólo con la entrega de los textos comprometidos, sino también con la de una *Exposición de motivos*, que funge desde entonces como el primer y más autorizado comentario de la ley.

El título XIV del proyecto de ley hipotecaria de 1861, dedicado a “la inscripción de las obligaciones contraídas y no inscritas antes de la publicación de la ley” contenía en sus artículos 397 a 410 la regulación del expediente de información posesoria<sup>19</sup>. Este expediente era el medio para que los propietarios o habientes de un derecho real pudieran generar, mediante un procedimiento de jurisdicción voluntaria ante el juez de primera instancia o el juez de paz, una titulación acreditativa de su posesión que accediera al registro en defecto del título inscribible de dominio o de dicho derecho real. Suponía una excepción, pues el Registro debía reflejar derechos, no situaciones de hecho. Solo ante la inexistencia de títulos, se habilitaba esta solución alternativa, supletoria, provisional y limitada a las situaciones anteriores al planteamiento de la ley<sup>20</sup>.

En la mente de legislador se ofrecía esta posibilidad porque no podía hacerse caso omiso de un hecho demasiado general: “la falta de títulos que tienen muchos para acreditar la propiedad u otros derechos reales que legítimamente les corresponden”. Esta situación se achacaba a circunstancias que tenían que ver con calamidades que habían causado la desaparición de estos

---

Comisión, B. OLIVER, *op. cit.*..., pp. 243-268, M. SERNA, *La publicidad*, *op. cit.*, pp. 439-442, y más recientemente, pero sin ir, sin embargo, más lejos, Juan Carlos MONTERDE GARCÍA, *Génesis de Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861*, Madrid, CORPME, 2008.

19 La práctica de informaciones posesorias no era desconocida antes de la promulgación de la Ley Hipotecaria. Al contrario, suponía un mecanismo muy útil para corroborar o sustituir otra titulación y para acreditar la posesión de fincas o derechos. El problema que pudo suscitarse a partir de 1861 radicaba en considerar si estas informaciones previas a la Ley Hipotecaria podían quedar asimiladas a las reguladas en el título XIV de esta disposición, o si para poder considerarlas con los mismos efectos, habían de cumplir con los mismos requisitos, entre los que se hallaban los del carácter supletorio de una titulación auténtica. Esta cuestión se planteó en el pleito que concluyó con la STS de 12 de mayo de 1875. Para Nicolás CANALES, *Legislación hipotecaria española. Historia, concordancia y explicación filosófica y exegética de las leyes de 1861 y 1869 y de los reglamentos dados para su ejecución*, Granada, José López Guevara ed., 1879. vol. II, p 580, las informaciones del derecho común, no podían ser suficientes para los efectos de la Ley Hipotecaria.

20 Además de la exposición de motivos y de los antecedentes parlamentarios, cuantos autores hacen historia de esta parte de la ley coinciden en esta consideración de este procedimiento como puramente de derecho transitorio, Luis DIEZ-PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, II, Madrid, 2ª Ed., Tecnos, 1986, p. 286, M. SERNA, *op. cit.* p. 467.

instrumentos; con la negligencia de los titulares, pero también la observada en la conservación de los archivos; y con una práctica negocial que tradicionalmente había prescindido, sobre todo en el caso de que su objeto fuera de pequeña entidad, de todo tipo de formalización.

Se contaba con que, para todos estos casos, la titulación sucesánea de posesión que se conseguía gracias a este expediente terminaría consolidando, prescripción adquisitiva mediante, la propiedad o el derecho real. Esta previsión además dejaba a salvo los derechos de terceros que obtuviesen mejores títulos, ya porque dicha posesión, a efectos de aquella usucapión, solo se contaba desde la inscripción del resultado del expediente, ya porque el registrador había de suspender esta inscripción posesoria si en el examen de los libros se hallaba otra inscripción de dominio que pudiera verse afectada. Situado sistemáticamente este procedimiento a continuación del precepto que amenazaba de ineficacia los títulos que debiendo haberse inscrito, no lo fueran en un terminante plazo, pareciera querer tranquilizarse con esta solución posesoria a los que se veían, de nuevo, urgidos a publicar las situaciones jurídicas que obtenían hasta entonces.

En la *Exposición de motivos* no había reconocimiento alguno del fenómeno posesorio, salvo lo que se decía sobre este medio arbitrado en ese título XIV. Esto es, la posesión entraba en ley y en la mente del legislador de una manera vicaria respecto del dominio, como el objeto de una titulación interina llamada a consolidarse, que permitía arrancar la historia registral de muchas fincas. Esta relación dependiente se acomodaba a lo que por entonces marcaba el canon del pensamiento jurídico europeo impuesto por el impacto del tratado de Savigny. El ponente de la *Exposición de motivos* daría también a la imprenta una inacabada versión comentada de la ley al poco de ser promulgada. Pedro Gómez de la Serna dejaría inacabada su obra, y hubiera sido revelador contar también con su autorizado comentario sobre el título XIV de la ley. Pero de lo que dejó escrito tampoco había visos de considerar la posesión de otra manera. Así resulta de la parte preliminar donde glosaba los fundamentos de la *Exposición de motivos*, o de los comentarios a algunos artículos de la ley que hubieran sido claves para hacer algún pronunciamiento<sup>21</sup>.

---

21 El comentario al párrafo del art. 20LH, donde se hacía remisión al procedimiento de información posesoria, sólo se describía ese procedimiento como excepción, cuando hubiera sido más correcto -como el sostenía el autor para el conjunto de la ley- hacer la remisión a la inversa. En el comentario a la expresión “derechos reales” del art. 2º, que hubiera sido también un lugar apropiado, encontramos, sin embargo, corroborada la in-

Ahora bien, no en el proyecto de Ley, sino en el de su Reglamento se había deslizado una enunciación que podía partir de premisa un tanto diversa: la de entender la posesión como derecho, merecedora de inscripción por sí misma, aunque producida esta sólo por el mecanismo arbitrado en el título XIV de la ley. Así podría desprenderse del tenor del art. 7º del proyecto reglamentario, antes de que el Consejo de Estado lo simplificase, mutilándolo por aparente redundancia:

“El propietario que carezca de título escrito de su propiedad, inscribirá el derecho que tuviere y judicialmente se le declare, que podrá ser la posesión si la justifica en la forma prevenida en el Art. 397 de la Ley, ó el dominio, si lo acreditare con arreglo a las leyes comunes”<sup>22</sup>.

No solo en el Reglamento: antes de que, con motivo de la puesta en planta de la ley, se demostrara cuán desenfocadas habían sido las previsiones del diseño del legislador, o por mejor decir de la Comisión de Codificación, unos primeros comentaristas, muy atentos a la elaboración de esta normativa, po-

---

terpretación que sostenemos en el texto. Allí, Pedro Gómez de la Serna parecía reparar la omisión de no haber incluido expresamente el dominio entre la relación de los derechos reales cuyos títulos habían de ser objeto de inscripción. Y en esa sede, de dominio, escribía: “Deben también inscribirse las ejecutorias de los tribunales que declaran el dominio o cualquier otro derecho real, *las que absuelven a los poseedores*, las que condenan a la entrega o devolución de bienes inmuebles, porque todas ellas son otros tantos títulos que vienen a fortalecer el dominio, a reconocerlo o a demostrar que se halla completamente extinguido, y aun algunas veces los *únicos medios* que acreditan su existencia”. PEDRO GÓMEZ DE LA SERNA, *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario y formularios para su más fácil aplicación*, vol. I, Madrid, Imprenta de la Revista de legislación, 1862, p. 287. En el mismo sentido comentaba el art 6. 2º del Reglamento, *ibid.*, p. 281. Sin embargo, este jurista omitía comentar justo el siguiente artículo del Reglamento, que probablemente contradiría sus premisas: “Art. 7: El propietario que carezca de título escrito de su propiedad, inscribirá el derecho que se le declare por providencia judicial, con arreglo al art. 397 de la Ley”.

22 Según uno de los primeros comentaristas que advertía la modificación, “para aquella elevada Corporación, con decir que se inscribirá al propietario el derecho que se le declare en virtud de sentencia judicial, se comprenden claramente los dos casos que especificaba la primitiva redacción del artículo”. J.M. PANTOJA/A.M. LLORET, *Ley Hipotecaria comentada y explicada concordada con las leyes y códigos extranjeros; con las disposiciones de la legislación española que han servido de precedente para redactarla*, Madrid, Leocadio López, vol. II, 1862, p. 301.

dían situarse en premisas diferentes sobre la naturaleza jurídica de la posesión y su reflejo en los libros del Registro y en el texto de la ley:

“/.../El uso, el usufructo, la habitación, el derecho de superficie, el enfitéutico, el de hipoteca, la posesión, la mera propiedad, el censo reservativo y demás derechos reales, de los cuales sólo los tres primeros son inalienables; he aquí los títulos que han de inscribirse para gozar los beneficios de la Ley”<sup>23</sup>.

En el trámite parlamentario de la discusión del proyecto se suscitó un intenso debate entre Ramón Ortiz de Zárate y Francisco Permanyer sobre el alcance y consecuencias de procedimiento de información posesoria. Reclamaba el primero que la ley, que de un modo indirecto hacía obligatoria la inscripción, debería contemplar, además de las informaciones posesorias, otras informaciones sobre propiedad. Pues, de no ser así, de ceñirse solo a las primeras, la ley operaría una verdadera degradación de la mitad de los propietarios de la Nación al reducirles de tal cualidad a la de simples poseedores. No entendía este diputado que, habiendo previsto el proyecto de Código civil de 1851 un procedimiento de información propietaria, no lo hiciera esta ley una década más tarde<sup>24</sup>. Ortiz de Zárate también venía a descargar de responsabilidad a los titulares cuando aducía que la falta de títulos no solo era debida a su indolencia o incuria, sino también a la destrucción de archivos producidas en las últimas contiendas<sup>25</sup>. Permanyer refutaba estas objeciones

---

23 *Ibid*, vol. 1, 1861, p. 187, que confirmaban en otra sede, al tratar de los derechos reales que, por enajenables, eran susceptibles de ser objeto de hipoteca, p. 340.

24 El diputado se refería al párrafo 2º de la Disposición transitoria tercera del Proyecto de Código de 1851: “El que haya adquirido ante de la promulgación de este Código el derecho de propiedad u otro sobre bienes inmuebles y carezca de título auténtico, podrá hacer inscribir su derecho en virtud de una información o providencia judicial, que deberá dictarse con citación del ministerio fiscal cuando se trate de la propiedad, y del propietario cuando se trate de los demás derechos reales”, que tomo de *LHE*, vol. 1.t. 1, p. 107.

25 “/.../La ley debiera conceder dos informaciones diferentes; debiera admitir información de la propiedad e información posesoria. /.../Todos sabemos que, en España, en parte por nuestro carácter abandonado, por nuestra incuria, y en parte también a consecuencia de las guerras y discordias civiles que hemos experimentado, han desaparecido muchos documentos relativos a la propiedad inmueble. /.../ Pues bien : si son pocos, poquísimos los que tienen los títulos de propiedad en toda forma ¿cómo vamos a condenar a esos individuos a que no tengan propiedad, pues que no la tendrán según esta ley con las condiciones que los demás?/.../La información que la ley establece es meramente posesoria; pero esto no es bastante, porque la misma ley dice que en virtud de la información

afirmando que la ley sólo contemplaba el expediente de información posesoria, y que el único propósito que se había buscado con este mecanismo era exclusivamente el de surtir de un título escrito a quien no lo tuviera para que pudiera acceder al Registro, ciertamente en calidad solo de mero poseedor, sin perjuicio de tercero de mejor derecho<sup>26</sup>.

En segundo lugar, se cuestionaba también en sede parlamentaria la atribución a los jueces de paz de este procedimiento, que iba a servir para generar una titulación supletoria con la que arrancar la historia registral de las fincas. Parecía que esta competencia rebasaba la de esos jueces no letrados. Frente a esta crítica, se sostenía el carácter transitorio y excepcional del procedimiento y la necesidad de facilitar la inscripción<sup>27</sup>. La tercera de las objeciones

---

posesoria no se concede más derechos que los que la ley otorga a los poseedores de buena fe/.../hoy no hay razón ninguna para que el propietario deje de serlo, para que el hijo a quien le falte un documento, cuando todo el mundo sabe que aquella finca la construyó su padre, el cual murió sin testar, y que por ser el hijo heredero forzoso la adquirió; porque no tenga título, no es justo, repito, que ese individuo deje de ser hoy propietario para convertirse en mero poseedor”, *DS. Congreso*, s. 6 de enero de 1861, p. 1000. Ortiz de Zárate insistía en estos argumentos en la sesión siguiente, *DS. Congreso*, s. 7 de enero de 1861, p. 1029.

<sup>26</sup> *Ibid.* pp. 1032-1033. Días más tarde, durante la discusión del articulado de la ley, el diputado Auriol salía en apoyo del texto, tratando de completar la poco convincente respuesta de Penmayer a la objeción de Ortiz de Zárate. En su opinión, el hecho de que la ley no contuviese un procedimiento de información de propiedad no quería decir que lo excluyera, cfr., *DS. Congreso*, s.11 de enero de 1861, p. 1060. Sin embargo, esta intervención fue flaco favor, pues el interpelado, en lugar de aquietarse con la respuesta, inquirió entonces cuál había de ser ese procedimiento para la información de propiedad: si había de tratarse, como suponía, de un procedimiento de jurisdicción voluntaria y si debía tramitarse también ante el juez de paz. “¿Serán las mismas que para las de posesión, o una información general y ordinaria de esas que llaman de jurisdicción voluntaria? Yo creo que debe ser la misma, porque tratándose de las cuestiones hipotecarias, debe seguirse por los mismos trámites y formas que para la posesión, sin más que variar la declaración del juez”. *ibid.*, p. 1062.

<sup>27</sup> En abierta contradicción con lo que acababa de sugerir para las informaciones de propiedad que preconizaba también en la ley hipotecaria (vid. nota anterior), Ortiz de Zárate sostenía que las informaciones posesorias no debían confiarse a los jueces de paz pues “deben tener circunscrita su jurisdicción a la cuantía, y será chocante que un juez de paz juzgue y declare poseedor en estos asuntos a un ciudadano español, sin más que porque esos bienes radiquen fuera de la cabeza del distrito judicial”. *Ibid.* Tampoco estaban conformes los comentaristas PANTOJA/LLORET, *cfr.*, *op. cit.* vol. II., p. 263 con este “exceso de consideración hacia el poseedor” porque la declaración de posesión venía a ser “una



que mereció el diseño de los expedientes de información posesoria era la que radicaba en su carestía en proporción al valor de la mayor parte de las fincas que carecían de esta titulación, que se pensaba correspondían a una pequeña propiedad. En este sentido no faltaron las voces que abogaban por un abaratamiento del trámite para lograr el fin que se ambicionaba<sup>28</sup>.

## 2. La efímera interpretación restrictiva del expediente de información posesoria

Promulgada la ley, muy pronto quedó demostrada la imposibilidad de poner en planta el nuevo sistema en los plazos y con la idea apetecida de fundar la propiedad sobre nuevas bases. Como es sabido, esta imposibilidad derivaba tanto de la propia imprevisión de los artífices de la ley, como también de la fuerte oposición de quienes resistían su aplicación, ya por la dificultad o carestía de la inscripción o convalidación de sus situaciones jurídicas, ya porque diera ocasión a revelar la ilegitimidad de algunas de estas situaciones. Aunque el problema podía ser general, se concentraba en unos determinados

---

especie de interdicto y adjudicación de un derecho” que debía reservarse a los jueces de primera instancia, máxime cuando en la mayor parte de España los jueces de paz, pero también los síndicos, que habrían de intervenir en el procedimiento, no eran letrados. Estos autores aportaban una razón añadida para reservar a los jueces de primera instancia el conocimiento de estos expedientes. Considerados como una especie de interdicto de retener, el legislador debía haber previsto la apelación en el caso de que el juez desaprobase la información. Cuando la apelación se introducía contra la providencia del juez de paz, se suscitaba la duda de si había de conocer de ella el juez de primera instancia o la Audiencia, *cf. ibid.* p. 280.

28 En esta ocasión fue el diputado de la minoría progresista Salustiano de Olózaga quien, a pesar de apoyar la aprobación del proyecto, abogaba por que se eximiese de gastos a la clase de los pequeños propietarios “pobres” en las informaciones posesorias y de propiedad -pues daba por supuesto, tras el debate entre Ortiz de Zárate y Penmanyer que también habría de este último tipo-. Aunque esta medida perjudicase a los funcionarios que tramitaban las informaciones, estimaba Olózaga que “los de primera instancia están dotados, que no necesitan dotación los de paz y los escribanos van a ganar mucho con las informaciones que se harán acerca de propiedades de más valor que las de las personas a quienes yo ahora me refiero”, *DS, Congreso*, s. 11 de enero de 1861, p. 1069. Esta objeción fue entonces respondida por el Ministro de Justicia, Fernández Negrete, quien se remitió al, para él, generoso umbral que existía para obtener el beneficio de pobreza. Citaba además el ministro el arancel previsto para la inscripción de las fincas, que en el caso de las de menor valor gráficamente exclamaba que no generaban derechos “ni para pagar la tinta”. *Ibid.* p. 1070.



territorios del Noroeste peninsular, donde más subdividido se encontraba el dominio -por la poca extensión de los fundos y la presencia de figuras reconducibles al censo enfiteúatico-<sup>29</sup>.

La oposición de que acaba de hacerse mención, relacionada con el respeto a las situaciones adquiridas, se manifestaba en otros debates suscitados por la misma ley, como por ejemplo el que versaba sobre la supresión de hipotecas tácitas o legales mediante las que, entre otras finalidades, se trataba de procurar protección a colectivos considerados tradicionalmente como vulnerables; o el motivado por la denuncia que se formulaba desde algunos sectores sobre el carácter retroactivo de sus disposiciones. La incorporación al proyecto de las bases sexta y séptima en las que se hacía un reconocimiento de esas situaciones adquiridas previas en el Registro, pero sólo en cuanto a la posesión, puede considerarse entonces como una especie de transacción sobre visiones diferentes sobre cómo proceder en este momento constituyente de la propiedad contemporánea en España.

En un principio, la Comisión de Códigos reivindicó la calidad de su obra, achacando las dificultades para el establecimiento de la ley, más que a sus defectos, a la prematura puesta en vigor, la impericia de algunos registradores, pero también otros oscuros intereses. Por lo que interesa aquí, la Comisión, contra la dificultad que suponía el acceso al Registro en algunas provincias, afirmaba que bastante era en estos casos con que la ley hubiera provisto el mecanismo supletorio de la información posesoria, que no podía ir más lejos en sus efectos que la justificación de la posesión de hecho. La Comisión reafirmaba el alcance que debían tener las informaciones, aunque abría la posibilidad de que para algunos territorios se adoptasen disposiciones especiales<sup>30</sup>.

---

29 Sobre esta última oposición a la ley hipotecaria y sin perjuicio de lo que referenciamos más adelante en relación con el objeto concreto de este trabajo, véase B. OLIVER, *op. cit.*, esp. cap. IX, pp. 495-520. Sobre el problema de fondo, particularmente en Galicia en torno a la “cuestión foral” y de cómo se formó esa resistencia en Galicia a la aplicación de la Ley Hipotecaria, *vid.*, por todos, Ramón VILLARES, *La propiedad de la tierra en Galicia, 1500-1936*, Madrid, Siglo XXI, 1982, esp. pp. 260-308; desde la perspectiva de la historia de la publicidad inmobiliaria, también, M. SERNA, *la publicidad*, *op. cit.*, 518-523.

30 “/.../Si por consecuencia de la confusión en que la propiedad territorial se encuentra en esas provincias, hay muchos propietarios que no saben por qué lo son, o lo saben y pretenden ocultarlo, y temen ostentar su derecho, tal vez por no revelar su reciente y poco limpio origen, manténganse en buena hora en la oscuridad que apetecen mientras no haya quien con mejores títulos vaya a sacarles de ella./.../=Harto hace la ley con dar a los primeros un título de posesión de que hoy carecen, cuando ellos la justifiquen; pero si lo

Lo que había nacido con carácter provisional y supletorio, pronto vino a convertirse en el modo más habitual y generalizado de acceso de los bienes y derechos reales al Registro. En un primer momento, sin embargo, fue patente una interpretación restrictiva de este medio, frente a los intentos de extender la aplicación del expediente a supuestos no contemplados por la norma<sup>31</sup>. El

---

que pretenden es un título de dominio, cuando no pueden justificarlo, con el cual queden encubiertos los vicios de que su posesión adolezca, la ley no puede dárselo.”, *vid.* Francisco de CÁRDENAS, *Memoria histórica de los trabajos de la Comisión de Codificación suprimida por Decreto del Regente del Reino de 1 de octubre de 1869 escrita y publicada por acuerdo de la misma, siendo ponente D. Francisco de Cárdenas, vocal de ella*, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1871, Apéndice XXIV (“Informe sobre el estado en que se hallaba al empezar el año de 1864 la ejecución de la ley Hipotecaria y la prórroga del plazo señalado a los Registradores para la terminación de los índices”), p. 553.

31 Entre estos intentos, uno de los más repetidos fue el consistente en tratar de utilizar el expediente posesorio para sanar o legalizar adquisiciones posteriores a la fecha de entrada en vigor de la Ley Hipotecaria. La Dirección General de Registros tuvo que recordar en repetidas ocasiones que este medio excepcional solo era aplicable a las posesiones o adquisiciones anteriores a 1 de enero 1863, *vid.* las RRDGR de 16 de noviembre de 1862; 19 y 23 de septiembre de 1863; 23 de marzo de 1865; 12 de junio de 1865. Estos intentos evidenciaban la práctica que se seguía en algunos Registros de admitir informaciones posesorias para las iniciadas después de 1 de octubre de 1863, que también combatían otros registradores y la prensa profesional en sus respuestas a las consultas formuladas sobre esta posibilidad. Véase en este sentido la que aparecía en *GRN*, 2ª época, 4 (1866), pp. 777-779, donde el consultante ya advertía de los motivos y riesgos de esa práctica, que el tiempo confirmaría: “/.../Tengo noticia de que en algunos Registros se admiten e inscriben informaciones posesorias por adquisiciones realizadas con posterioridad al planteamiento de la ley Hipotecaria; y este proceder no es legal, a mi juicio, una vez que con él se falta terminantemente a lo prescrito en el art. 34 del Reglamento para la ejecución de la ley y otras disposiciones de la misma. Si se admite que sobre bienes adquiridos por herencia después de planteada la ley Hipotecaria, hagan los herederos informaciones posesorias para inscribir a su favor las fincas de su causante sin que se formalice cuenta y partición de bienes y se forme en ellas a cada heredero el haber que le corresponda, cuyo testimonio con el testamento o declaración de heredero, debe ser el único título registrable después de haberse inscrito a favor del causante los bienes de la herencia, si ya no los tenía inscritos: en la mayoría de los casos, y especialmente cuando el causante no tenga inscritos sus bienes, optarán los herederos por hacer entre sí convencionalmente la división de los bienes hereditarios, y luego cada uno de aquellos hará información posesoria del haber que se le haya formado, y tendremos como consecuencia que las informaciones posesorias, que son títulos supletorios y nada más, como más baratas o menos dispendiosas que las escrituras de partición, serán por punto general los títulos que en tales casos vayan al registro, por más que la ley no les dé el mismo valor y eficacia que a otros documentos”.

legislador de 1861 había concebido este mecanismo institucional para procurar una titulación casi de urgencia para poner en planta de una forma acelerada el nuevo sistema de publicidad inmobiliaria en aquellos casos en los que faltara título auténtico y no pudieran aprovecharse los asientos de las antiguas Contadurías de hipotecas<sup>32</sup>.

Esta interpretación restrictiva recibió ataques desde el primer momento. Los más críticos utilizaron los mismos argumentos que se habían lanzado en el debate parlamentario para mostrar su oposición a ese mecanismo. El expediente solo justificaba la posesión de finca o del derecho, lo que para algunas voces suponía una injusta degradación de los propietarios<sup>33</sup>. Máxime porque

---

32 En unos tempranos comentarios sobre la ley se interpretaba el recurso al expediente posesorio no sólo como una medida supletoria para el acceso al Registro de derechos no inscritos sobre los que faltase título, sino como la única vía para salvar el riguroso obstáculo, contenido en el art 1º de la instrucción de 12 de junio de 1862, que para el notario suponía la prohibición -deducida del art. 396LH- de “admitir títulos no registrados, en justificación del derecho que pretendan transmitir los poseedores de inmuebles o derechos reales”. Por ello podía considerarse que “el medio establecido por el art 397 es el ÚNICO que da la ley a todo propietario para proveerse de *título escrito*: todos se proveerán de él porque mucho les importa; pero si antes de haberse provisto de este título de dominio escrito, necesita disponer de su propiedad o imponer sobre ella un gravamen ¿deberá el Notario prestarse a la autorización de este acto? He aquí la verdadera cuestión=En la discusión de la ley en el Congreso se debatió este punto detenidamente, y siempre se partió del principio que la información posesoria debía ser el *primer documento* de la nueva titulación de las fincas que a la publicación de la ley careciesen de ellos”, Antonio BRAVO TUDELA/JOSÉ GONZALO DE LAS CASAS, *Ley Hipotecaria, Comentarios, formularios y concordancias con los códigos extranjeros precedidos de una introducción filosófica, histórico-legal y rentística*, Madrid, Centro del Notariado, 1861. p. 136. El énfasis es original. En el mismo sentido se pronunciaban las RRDGR de 25 de febrero de 1863 y 6 de julio de 1863.

33 Conviene matizar esta crítica, que también formuló en su momento Oliver pasadas tres décadas de vigencia de la ley. Pues en ocasiones la información posesoria podía muy bien servir al propósito de terminar de alcanzar la propiedad esquivando, de nuevo, la obligación de presentar títulos. Así acontecía en el supuesto, bastante común, de los antiguos señores que habían sido amparados en la posesión, fundamentalmente de rentas y otras prestaciones, sin necesidad de presentación de títulos gracias a la favorable ley de 1837. Ahora estos mismos interesados acudían al expediente de información posesoria para ganar una inscripción de tal carácter, antesala de propiedad. Resulta en este sentido reveladora la misiva que en 1864 enviaba el Duque de Alba a su administrador, y en la que reconocía el carácter “revolucionario” de la Ley Hipotecaria, pero porque “con solo la inscripción sea como quiera que se haga adquieren nueva vida los títulos de nuestra propiedad, con tanto recelo y con tanta prevención mirados en la época que corre”, *apud*, Ricardo

incluso esta posesión se computaba a efectos de prescripción desde la inscripción del expediente, por lo que dejaba de abonarse la que por largo tiempo habían obtenido antes<sup>34</sup>. También se criticaba la carestía del propio expediente, que habría de retraer de su incoación a los poseedores de fincas o derechos de poco valor. De cara además al fomento del crédito territorial, las informaciones de posesión no eran suficientes, pues el acreedor no podía encontrar garantía en unas inscripciones que quedaban a expensas de la aparición de un tercero de mejor derecho.

Sin embargo, contra lo que cabía esperar de estas críticas, el instrumento tuvo una apreciable acogida<sup>35</sup>. Estos expedientes se usaban no excepcionalmente, aunque quienes los utilizaban trataban de que se flexibilizaran algunos de sus requisitos. La relajación empezó a producirse desde el principio: ya en el reglamento formado para su ejecución se advierte algún signo, como cuando se aclaraba que podía acudir al expediente de información posesoria también cuando se tuviera dificultad en aportar la titulación inmediatamente, y no sólo cuando esta era de imposible aportación por haberse perdido o ni siquiera haberse formado<sup>36</sup>.

---

ROBLEDO, “Movilidad de la propiedad de la tierra en una zona castellana (1861-1960), en *Miscelania. Estudi General, Girona*, 1981, p. 224. Otro ejemplo de este proceder es que se deduce de las STS de 19 de diciembre de 1876 o de 28 de noviembre de 1888.

34 Este era uno de los elementos, junto al que se decía carácter retroactivo de la ley; y a la imposibilidad material, financiera y jurídica de proceder a la inscripción de fincas y derechos con los requisitos establecidos en esa norma y en el plazo establecido en la misma, en que se centró la fuerte oposición que se desató a la ley especialmente, como es harto conocido, en los territorios del Noroeste peninsular. Ejemplo de esta crítica es José Fermín MUÑOZ, *Observaciones sobre la Ley Hipotecaria con relación a las provincias de Galicia*, Coruña, Imprenta del Hospicio, 1863, especialmente pp. 44-48.

35 El periódico profesional, que por entonces era todavía órgano oficial del Ministerio de Justicia, insertaba una estadística de la que podemos deducir el recurso no precisamente marginal al expediente de información posesoria en el año 1863. *GRN*, Parte doctrinal, 2 (1864), pp. 240-241. Según este estado, en el año de 1863 se había inscrito un total de 49.606 informaciones de posesión sumando las 8.306 realizadas para poder inscribir títulos posteriores (ex art. 20LH) y las 41.300 que no tenían otro objeto que el de inscribir la posesión (ex art. 397LH). Para valorar estos datos hay que considerar que el total de las inscripciones de todo tipo hechas ese año ascendió a 271.085.

36 Art. 326 RH. La dificultad podía consistir en tener que hacer traer el título de un punto distante del lugar en que se practicaba el expediente, o por cualquier otra causa que obligase a dilatar su presentación. A la previsión de la norma reglamentaria se acogieron no pocos solicitantes de expedientes información posesoria, que incluso llegaban a citar la

Entonces ¿de dónde podría provenir lo que puede parecernos solo un prejuicio a la efectividad de la información posesoria? ¿De dónde la queja sobre la degradación de los derechos que había de suponer? Podemos aventurar una explicación que nos parece plausible y que tenía que ver con la cuestión “censal”, que era una de las más candentes entonces en esta materia y que, como es sabido, llegó a amenazar la supervivencia de la Ley Hipotecaria.

Porque el problema sobre cómo trasladar al Registro la inscripción de situaciones reales consistentes en dominios divididos por el censo se planteó tempranamente. Entre las dudas que el registrador de Pravia elevó a la Audiencia de Asturias a los pocos días de haber entrado en vigor la Ley Hipotecaria, este funcionario sometía a la superioridad la siguiente:

“5<sup>a</sup>. En las anotaciones preventivas del dominio útil de los foros ¿basta trasladar la inscripción á favor del que transfiere a los nuevos libros, o es preciso hacerlo también de la del dueño directo”?

El Regente de la Audiencia consultó sus soluciones en 4 de febrero de 1863 con la Dirección General de Registros que, sin embargo, no se conformó con la que el magistrado había dado a aquella pregunta. La Dirección por resolución de 28 de julio dispuso:

“Que como el que tiene el dominio útil debe ser considerado como dueño del predio, la inscripción de dicho dominio es la primera que debe aparecer en los libros; y que como la inscripción del dominio directo debe verificarse del mismo modo que la de cualquier otro derecho real, solo puede tener lugar después de aquella; que al inscribirse el dominio útil debe expresarse a quién pertenece el derecho para que surta efectos contra tercero, según el art. 29 de la Ley Hipotecaria; pero que, si además de esto, quiere inscribir el dominio directo y falta para ello la inscripción el útil, el dueño del primero podrá ejercitar el derecho que le conceden los arts. 317 y sucesivos al 320 del Reglamento”<sup>37</sup>.

---

testamentaria de donde se podía deducir un título auténtico. Véanse en este sentido todos los expedientes de información posesoria que incoó el Duque de Osuna en 1863, donde se acogía a esta dispensa, cfr. AHNOBLEZA, OSUNA, C.200, D. 70 (dehesas en Talasrrubias, Badajoz); *ibid.*, D. 71-74 (Dehesa de Berrocal en Garlitos, Baterno, Capilla y Risco); *ibid.*, D. 75 (cortijos y tierras del donadío de Vallehermoso, en Olvera, Cádiz); *ibid.*, D.76 (cortijos en Olvera, Cádiz).

37 RDGR de 28 de julio de 1863, de donde tomo también los antecedentes y la pregunta que figura en texto. Destacaba la importancia de esta resolución de la Dirección de Registros OLIVER, *op. cit.* pp. 499-503, para quien “de esta manera, hasta cierto punto ilegal, se dio solución a una de las dudas más trascendentales del Derecho inmobiliario o de la propiedad territorial, que había suscitado el planteamiento de la Ley Hipotecaria”.

Esta preferencia por el dominio útil y la consideración de su inscripción como la primera que debía abrir el registro de una finca, que se apoyaba en aquellos preceptos reglamentarios, se había anticipado en otras resoluciones<sup>38</sup>. El diseño normativo y su interpretación a cargo de la Dirección de Registros, que subordinaba la inscripción –del derecho real– del dominio directo a la previa inscripción –de la propiedad– del dominio útil, provocaba un resultado que, dependiendo del punto de vista, entonces bien podría calificarse de “liberación del suelo” con abolición de las cargas, o de verdadero “despojo”.

Así acontecía cuando los poseedores del dominio útil o bien no inscribían su dominio (lo que las más de las veces obedecía a que los crecidos gastos de hacerlo no compensaban la seguridad que proporcionaba la inscripción), o bien lo hacían con títulos (como los supletorios de la información posesoria) que no hacían mención de tratarse de bienes con dominio dividido. Sin la previa inscripción del dominio útil, quedaban frustrados los titulares del dominio directo<sup>39</sup>.

Para los titulares de rentas censales, basadas en una división del dominio, era claro que el Registro debía reconocer su condición de dueños, por mucho que la titulación que ostentaban pudiera ser insuficiente. Los rentistas que se encontraban en esta situación se resistían a acudir al procedimiento supletorio de informaciones posesorias contenido el tit. XIV de la Ley Hipotecaria porque, por un lado, suponía una degradación de su derecho, pero, por otro, tales inscripciones de posesión no eran suficientes para el objetivo de la obtención del crédito. Bienvenido Oliver advertía que, además de los inconvenientes consistentes en la degradación del propietario a poseedor, ofrecía esta solución otro gravísimo:

---

38 Resoluciones igualmente explícitas y que podían significar una salida a la abolición del régimen señorial de sentido opuesto a la legislación y jurisprudencia coetáneas. Así, habiéndose consultado cómo registrar los gravámenes de todo un pueblo como “sucede en lugares de señoríos”; y las dificultades de anotaciones preventivas en sus juicios pendientes, la RDGR de 6 de junio de 1863 declaró: “1º Que como el que tiene el dominio útil debe ser considerado como dueño del predio, la inscripción de dicho dominio es la primera que debe aparecer en los libros/.../2º Que las anotaciones preventivas de los juicios pendientes de señoríos solo pueden tener lugar después de inscrito el dominio de cada una de las fincas objeto de anotación”. En el mismo sentido la RDGR de 20 de junio de 1863.

39 El fenómeno era tanto más frecuente cuando los dueños directos eran “causahabientes de los antiguos Señores, o de las Corporaciones religiosas o civiles”, cfr. OLIVER, *op. cit.*, p. 503.

“y era el de obligar al propietario o habiente-derecho real a hacer público que carecía de título o documento auténtico de adquisición, por más que esta fuese completamente legítima, porque dadas ciertas corrientes economistas, muy generalizadas entre el vulgo agrícola, se corría el peligro de que los interesados directamente en poner en duda la existencia misma del dominio o derecho real, como los colonos, arrendatarios, y enfiteutas, se negasen a reconocer uno y otro, y, por consiguiente, a pagar las pensiones a que estaban obligados; peligro que se vio confirmado, desgraciadamente, pues, fueron numerosos los pleitos que se promovieron a consecuencia de la imposibilidad de inscribir la propiedad o dominio de los derechos que hasta entonces se habían tenido como los más seguros e invulnerables,”<sup>40</sup>.

La resistencia de los enfiteutas al pago de las rentas podía ser mayor cuando venía reforzada por las tesis que, en el proceso de simplificación del dominio dividido, identificaban al titular del dominio útil como el nuevo y verdadero propietario. Todo ello explica la aversión de los perceptores de rentas agrarias a la instrucción de la información posesoria que, como mecanismo supletorio, se arbitraba a falta de –o por la inconveniencia de presentar– sus títulos de adquisición.

A medida que los registradores empezaron a despachar estos expedientes se multiplicaron las consultas dirigidas a la superioridad. En estas consultas, aunque se trató de mantener esa interpretación restrictiva sobre los supuestos en los que se podía recurrir a este mecanismo, se advierte una cierta tendencia para facilitar la inscripción resultado del expediente y ampliar sus efectos. En este sentido, el análisis de la jurisprudencia registral en los primeros años de vigencia de la Ley Hipotecaria pone de manifiesto que las principales cuestiones que tuvo que dilucidar la Dirección General sobre la aplicación de los expedientes de información posesoria fueron las siguientes: a) la competencia para conocer de estos expedientes, cuestión ligada a la caracterización del procedimiento y a la legitimación para incoarlo; b) el alcance de la función calificadora de los registradores en estos expedientes, cuestión vinculada a la subsanación de sus defectos y la posibilidad de valorar su contenido y fundamento; c) la posibilidad de proceder a la inscripción de la posesión en el Registro por otros medios y d) los efectos de la inscripción posesoria.

a) Como veremos en otros lugares de esta obra, la cuestión de la competencia para conocer de los expedientes de información posesoria tuvo recorrido a lo largo de toda su existencia hasta su desaparición en 1944. Considerado como un acto de jurisdicción voluntaria, la ley atribuía su conocimiento al

---

40 *ibid.*, p. 524.



juez de primera instancia, o al juez de paz para bienes sitios en pueblo o término donde no residiera el primero. Como se había intentado respecto de otros procedimientos posesorios, aquí también se tuvo que rechazar la posibilidad de tramitar este procedimiento ante jueces distintos del fuero común<sup>41</sup>. Entre las razones para que no terminaran de resolverse las cuestiones sobre la competencia para conocer de este procedimiento durante todo este periodo pesaban mucho tanto la desconfianza hacia la gestión de estos expedientes por jueces no letrados<sup>42</sup>, como las pretensiones de otros funcionarios, particularmente de los notarios, de entrar a conocer de un trámite que producía no despreciables rendimientos<sup>43</sup>.

b) En cuanto a la cuestión de los límites de la función calificadora de los

---

41 Véase la RDGR de 23 de diciembre de 1865, negando la inscripción de una información posesoria autorizada por un Juzgado de Hacienda, por incompetente según la ley. En el mismo supuesto y sentido se resolvía una consulta en *GRN*, Parte doctrinal t. 5 (1867), p. 498.

42 Que no dejaban de estar fundamentadas. Así, en 30 de diciembre de 1863, Bernabé España, registrador de Torrecilla de Cameros, se vio forzado a mandar una circular a los jueces de paz de los treinta ayuntamientos de su partido para que previnieran a los respectivos secretarios de sus juzgados de que las informaciones posesorias “se pueden pretender incoar y conseguir por medio de los Jueces de paz respectivos, no solo en todo el año que viene, sino también en los sucesivos pues la referida Ley no les ha prefijado un tiempo, plazo ni época determinada. De consiguiente es un error craso suponer (como suponen muchos en el partido) que los expedientes posesorios solo pueden instruirse y aprobarse por los Jueces de Paz hasta fines del corriente año. Siempre tienen lugar, como llevo dicho”. A esta circular acompañaba otra con un formulario “claro, sencillo y breve, al que deberá ajustarse todo secretario que autorice dichas informaciones/.../puesto que los secretarios no se atreven a autorizar e instruir otros funcionarios de su clase expedientes de aquella naturaleza, por temor de no acertar tal vez a concordarlos con la Ley”. De estas circulares se hizo eco en términos elogiosos, la *GRN*, 2 (1864), p. 16.

43 Véase la RDGR de 10 de junio de 1863, de resultas de varias consultas remitidas por registradores y notarios, en la que se establecía claramente que los notarios no podían practicar las informaciones posesorias de la Ley Hipotecaria y su intervención, de haberla, solo se admitía en la protocolización de las diligencias judiciales. Eran estos profesionales los que no cejaban en denunciar los abusos que se observaban en la tramitación de las informaciones posesorias; la carestía que entrañaba la instrucción de estos expedientes; y el hecho de que este tipo de procedimientos no fueran idóneos para la acreditación de algunas posesiones. Véase en este sentido la serie de artículos firmados por la Redacción de la revista con el título de “Informaciones posesorias” en *La Notaría. Órgano autorizado y único de los notarios de Cataluña*, I (n. 401, 11 de diciembre de 1865); II (n. 402, 18 de diciembre de 1865), III (n. 403, 25 de diciembre de 1865); IV (404, 1 de enero de 1866).



registradores, la Dirección de los Registros recordó a estos funcionarios a través de varias resoluciones que solo podían rechazar la inscripción cuando en los expedientes aprobados por el juez faltaran las circunstancias externas que debían constar por requerirlas la ley; o cuya falta provocaba la nulidad de este título; o versaran sobre la capacidad de los otorgantes o sobre la competencia del juez<sup>44</sup>. Por ello el registrador no podía denegar la inscripción del expediente basado en motivos como, por ejemplo, parecer poco justificada la declaración de los testigos, o que se hubieran dejado de guardar otras formas de la ley, cuya observancia debía controlar el promotor fiscal que intervenía en el procedimiento<sup>45</sup>. Pero en resoluciones de la Dirección General también se dispensaba que los expedientes no estuvieran estrictamente arreglados a lo que disponía el art 398 LH sobre la información que necesariamente debía contener, siempre que se hiciera referencia a todos los extremos legalmente previstos, y no se dejase de acompañar el recibo de la contribución territorial exigido en el art. 401 LH<sup>46</sup>. Esto último era además inevitable cuando no se podían individualizar los concretos inmuebles afectos a la contribución fiscal pagada por el poseedor<sup>47</sup>; o no se hallaban divididas entre las fincas las cargas

---

44 Véanse las RRDGR de 6 de julio de 1863; 19 y 23 de septiembre de 1863; 5 de marzo; 30 de marzo de 1864; 16 de mayo de 1864.

45 Pero tampoco debería objetarse que la posesión acreditada fuera muy reciente, y que no llegara siquiera a la de año y día, porque solo era el hecho de la posesión lo que debía inscribirse y porque, según se respondía en la prensa profesional a una consulta sobre una posesión de cuatro meses, “Al registrador no corresponde graduar la fuerza o eficacia del expediente de información posesoria atendido el tiempo a que se refiere la posesión, pues no tiene más obligación que la de expresar esta circunstancia en la inscripción que haga”, cfr. *GRN*, Parte doctrinal, 5 (1867), p. 109.

46 RDGR de 6 de julio de 1863 y RDGR de 19 de septiembre de 1863. En la prensa profesional se abundaba también en ello, y se respondía afirmativamente a las consultas sobre si podía inscribirse el expediente cuando faltaba en el mismo el nombre de quien el solicitante adquirió la posesión. “Porque aunque debía advertirse a los interesados que manifestaran este dato en expedientes posesorios de tierras poseídas por roturación, si los interesados manifestasen que el único título de adquisición es el haber roturado el terreno sin concesión alguna especial, se lleve sin embargo a efecto la inscripción, consignando en ella esta circunstancia como una de sus peculiares”, conforme al 406LH, pues “la fuerza y efectos que esta clase de posesión así adquirida debe tener no se prejuzgan con la inscripción y porque no es posible expresar lo que manda el art. 398.3º de la Ley”, cfr. *GRN*, 2ª época, 4 (1866), pp. 221-222.

47 En este caso debería acompañarse certificación del Ayuntamiento acreditativa de que la finca objeto del expediente estaba comprendida en el recibo de la contribución

o pensiones cuya posesión se justificaba<sup>48</sup>. Tampoco podían los registradores suscitar cuestiones de derecho sobre el origen de la posesión<sup>49</sup>.

c) Otra cuestión que se planteó repetidamente desde el principio tenía que ver con la posibilidad de acreditar la posesión que había de ser reconocida en el Registro a través de otros medios, algunos inéditos, como una declaración jurada de los interesados; y otros más ordinarios, como los interdictos posesorios de adquirir, retener o recobrar, sobre lo que se preguntó si podían asimilarse al expediente de información posesoria a los efectos de que sirvieran para procurar la inscripción.

Sobre el primer tipo de medios, la Dirección General de Registros había consultado con la Comisión de Codificación la posibilidad de allanar el procedimiento ante las representaciones de varios propietarios valencianos, quienes sugerían inscribir sus propiedades a partir de relaciones juradas, ante la dificultad de encontrar testigos con las condiciones del 397LH para deponer sobre la pertenencia de las fincas o derechos<sup>50</sup>. La Dirección aceptaba parcialmente este pensamiento de recurrir a la declaración jurada, no para la inscripción del dominio, sino de la posesión de estos interesados, eludiendo, por la dificultad apuntada, los trámites de los arts. 397, 399 y 400 LH. En su informe de 9 abril de 1863 la Comisión de Codificación se negaba en redondo a esta posibilidad. Conviene, por lo que se verá más adelante, reparar en la claridad con la que este órgano mostraba su oposición a admitir que por una mera declaración jurada pudiera inscribirse la posesión de los bienes que carecieran de título escrito. La Comisión de Codificación rechazaba que pudiera admitirse otro medio de inscribir la posesión que el contenido en el título XIV de la ley; opinaba que no resultaba atendible, por ser caso rarísimo –casi inconcebible– la dificultad de

---

RDGR de 16 de junio de 1863; RDGR de 6 de julio de 1863; RDGR de 4 de agosto de 1863; RDGR de 11 de agosto de 1863; RDGR de 10 de septiembre de 1863. Sin embargo, esta cautela de exigir el recibo de la contribución y la circunstancia de estar amillarada la finca a nombre de quien instaba el expediente no evitaba intentos de usurpación: al contrario, podía favorecerlos. Véase en este sentido la STS de 13 de abril de 1877, que ponía de manifiesto como un arrendatario había logrado en 1865 la inscripción de posesión como dueño de una finca tras haberse dado de alta en los amillaramientos de 1859 y 1864, y haber pagado contribución correspondiente, ante la pasividad del verdadero dueño.

48 RDGR de 5 de marzo de 1864.

49 RDGR de 30 de marzo de 1864.

50 F. DE CÁRDENAS. *Memoria histórica... op. cit.*, Apéndice XX. (Informe sobre el modo de inscribir fincas y derechos cuyos dueños carecen de título escrito), pp. 536-538, el informe está fechado en 9 de abril de 1863.

encontrar los testigos del pueblo que depusiesen en ese procedimiento; y, en todo caso, sostenía que una modificación de tal alcance no podía resultar de una resolución del poder ejecutivo, sino de una medida legislativa<sup>51</sup>.

La Comisión para rechazar la posibilidad de una inscripción de posesión mediante declaración jurada, entre otros motivos, comparaba esta posibilidad con los trámites exigidos a un interdicto<sup>52</sup>. Esta asimilación obedecía a la finalidad de exigir para el procedimiento hipotecario las mismas o mayores garantías que tenía el procedimiento de retener la posesión contenido en la ley de enjuiciamiento, pero no perseguía hacer de los de la ley procesal unos procedimientos que facilitasen el acceso de la posesión al Registro<sup>53</sup>. Las resoluciones recaídas en los interdictos de retener y recobrar, considerados como procedimientos para la protección del poseedor, quedaban, pues, al margen del Registro. En ellas no concurría esa finalidad de acreditar posesión como medio supletorio para la inscripción. Y ello a pesar, no solo de la posible identidad de procedimientos, o incluso las mayores garantías que podían concurrir en el interdicto de retener respecto de las informaciones posesorias diseñadas en la Ley, sino también de que por ambos procedimientos no se hacía otra cosa que acreditar el hecho de la posesión<sup>54</sup>.

---

51 *Ibid.* p. 537

52 “Mas si se tiene en cuenta que esta inscripción ha de perjudicar a tercero en cuanto a los efectos jurídicos de la posesión, y que ha de equivaler en cierto modo a una declaración judicial de esta, dictada las más veces sin audiencia de parte contraria, no alcanza la Comisión cómo ha de exigirse para ella menos requisitos que en los interdictos posesorios son indispensables”, *Ibid.*, p. 538.

53 En el mismo sentido, en unos primeros *Comentarios*, que gozaron entonces de cierto predicamento, explícitamente se conceptuaba el procedimiento de información posesoria diseñado en el título XIV de la ley hipotecaria como un interdicto de retener, José M<sup>a</sup> PANTOJA/Antonio M. LLORET, *op. cit.*, vol. I, pp. 279-280 (=Comentario al art. 404LH): “/.../Siendo para nosotros el expediente, tantas veces mencionado, una especie de interdicto de retener, creemos que contra la providencia dictada en aquel [reprobándolo el juez] se deberá dar el mismo recurso que se da contra la providencia que recae en un interdicto de esa clase. Es indudable que hay mucha semejanza entre el expediente y el interdicto de retener: ambos son posesorios, ambos exigen una información que acredite la posesión, ambos se fallan añadiendo la fórmula *sin perjuicio*. Fundados, pues, en esta analogía, creemos que, así como en la Ley de Enjuiciamiento civil, la providencia declarando no haber lugar al interdicto es apelable en ambos efectos, del mismo modo lo será la que decida no ser suficiente la información presentada para justificar la posesión. Pero como no todos opinarán de esta manera, es deplorable que la Ley Hipotecaria haya omitido un punto de tanta importancia”.

54 Así se establecía claramente en la RDGR de 3 de agosto de 1864 en respuesta a

En definitiva, aunque tanto el expediente de información posesoria del título XIV de la Ley Hipotecaria, como el interdicto de retener tenían el mismo alcance de acreditar la posesión de hecho y no un derecho real de posesión, solo el primero tenía acceso al Registro<sup>55</sup>. Es más, como se manifestaba en la exposición de motivos de la ley, el expediente posesorio, una vez inscrito, resultaba título idóneo para la prescripción adquisitiva, algo que no podía lograrse con la providencia obtenida en un interdicto de retener como juicio sumarísimo de posesión<sup>56</sup>.

Cuestión distinta era la que se suscitó, con algo más de fundamento, sobre la posibilidad de que se franquease el acceso al Registro a las resoluciones recaídas en los interdictos de adquirir<sup>57</sup>. En estos primeros años se dispuso que

---

una serie de consultas del Regente de la Audiencia de Canarias: “No puede inscribirse ni anotarse el testimonio de las diligencias judiciales por las que se ampara a una persona en la posesión; porque no declarándose por él el derecho, sino el hecho de ésta, no es título inscribible, según el art. 6º del Reglamento; porque la posesión no puede inscribirse, sino de la manera prevenida en el título XIV de la Ley, y porque dicho testimonio no está comprendido entre los documentos que pueden anotarse conforme al art. 42”.

55 En este sentido la ley y el reglamento hipotecarios resultaban claros sobre qué concepto de posesión se estaba manejando cuando aclaraban el objeto de la deposición de los testigos que debían intervenir en el expediente (Art. 400); o cuando limitaban el tipo de excepciones u oposición que podía realizarse (art. 327 RH: “En el expediente para acreditar la posesión/.../no se admitirá otra oposición de parte interesada, que la que se contraiga exclusivamente al hecho de poseer en nombre propio.”; y, sobre todo, cuando fijaba los efectos de la inscripción de posesión respecto de terceros (art. 408 LH). También, aunque la ley hablase respecto de estas informaciones posesorias de la inscripción de “derechos” (p.e. art. 407LH) no dejaba lugar a dudas sobre que lo que realmente se inscribía era el hecho de la posesión justificada de dichos derechos.

56 Para el legislador por la inscripción de la información posesoria “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 tengan inscrito su título: todos los derechos conservan su antigua naturaleza: la cabeza de la nueva titulación solo podrá de pronto producir efecto contra los que tengan títulos más débiles, y solo 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 *iuris et de iure*, de que el poseedor es dueño de la cosa, abriendo la puerta aun sin título ni buena fé a las prescripciones extraordinarias”. *Exposición de 6 de junio de 1860 de los motivos y fundamentos del Proyecto de Ley Hipotecaria*, que tomo de *LHE*, I, p. 335.

57 Y podía darse a entender esta diferencia porque según la LEC de 1855, el interdicto de adquirir tenía dos fases o periodos. La primera se entendía como juicio urgente y suma-

estas providencias podían ser admitidas sólo en cuanto reforzaban el derecho de poseer contenido en otro título inscribible<sup>58</sup>.

Gran parte de esta problemática tenía que ver con la pretensión de recurrir a estas informaciones posesorias para obtener la inscripción de los bienes que traían origen de antiguas vinculaciones, salvando así el art. 21LH que exigía la individualización de los bienes de la sucesión. Sin embargo, a pesar de los intentos de los sucesores, la Dirección de Registros siempre tuvo claro que la posesión que como dueño tenía acceso al Registro era muy distinta de la civilísima que derivaba de la sucesión en un mayorazgo. En este sentido no servía, aunque se intentase por sus titulares, hacer pasar la sucesión en la posesión de bienes vinculados como posesión directamente inscribible, salvo que quedara acreditada en el expediente de información posesoria que daba acceso a Registro<sup>59</sup>.

---

rísimo de posesión. El amparo que se diera en ella no precisaba de requisitos como el recibimiento del pleito a prueba porque “no cierra la puerta al verdadero juicio de posesión” contemplado en la eventual segunda fase de este procedimiento, cfr. STS 22 de octubre de 1857. Aunque todos los interdictos, también el de adquirir, eran de competencia exclusiva de la jurisdicción ordinaria (art. 691 LEC y STS de 22 de septiembre de 1857, 15 de junio de 1861 o 22 de mayo de 1862) la cercanía de su fase contenciosa a un juicio de testamentaria hizo decidir en alguna ocasión al Tribunal Supremo a declarar que podían ser competentes los tribunales privilegiados, STS 19 de mayo de 1857.

58 Así lo concibieron no sólo los artífices de la LH, o la doctrina, sino también en la ya citada RDGR de 3 de agosto de 1864 (*vid. supra*, n. núm. 54); o en la RDGR de 31 de mayo de 1865: “Tratándose sólo de decidir si procedía o no la inscripción de posesión, acordada en virtud de interdicto de adquirir, debía resolverse negativamente; porque para inscribir la posesión es indispensable el expediente que la Ley previene, sin perjuicio de que, cuando los interesados pidieran la inscripción de herederos, se considere título bastante para obtenerla la declaración de herederos completada con el interdicto de adquirir”. En RDGR de 9 de julio de 1868 el solicitante de inscripción posesoria era un heredero universal promotor de un interdicto de adquirir sobre los bienes de su testador. El registrador se negó a inscribir el auto del juez mandando conferir la posesión, fundado en que dicho documento no estaba contemplado en el art. 397 LH. Sin embargo, la Audiencia y luego la Dirección enmendaron al registrador pues ni se trataba de inscribir posesión a falta de título (que era el supuesto del título XIV) ni el auto era una información posesoria. El testamento era el título que atribuía el derecho a poseer los bienes de la herencia, y este “derecho de posesión declarado por el fallo ejecutorio, constituye un título inscribible, según lo dispuesto en el art. 6. 2º del Reglamento”.

59 Véanse, en este sentido, las dos RRDGR de 25 de agosto de 1863. En la primera se admitía que el poseedor de un vínculo, que aún no lo hubiera dividido, podía inscribir el expediente posesorio sin la concurrencia de los interesados. En la segunda de la misma

d) En cuanto a cuáles debían ser los efectos de las inscripciones resultantes de las informaciones posesorias, la crítica que se había formulado porque los bienes inscritos en posesión dudosamente pudieran servir de garantía, quedó enervada desde el primer momento. La práctica seguida en los Registros, amparada por algunos comentaristas<sup>60</sup>, y reconocida por la Dirección General, admitía la transmisión y gravamen hipotecario de las fincas y derechos inscritos solo en posesión<sup>61</sup>. Otra cosa es que, con el tiempo, surgieran algunos acreedores, como el Banco Hipotecario, que institucionalmente no

---

fecha se declaraba que el poseedor de un vínculo podía inscribir su expediente posesorio con la concurrencia de los interesados; y que inscrito el expediente posesorio «sirve de título al que antes no lo tenía». Véase también la RDGR de 18 de agosto de 1873: “Considerando que la posesión vincular es distinta en su naturaleza y efectos de la posesión que puede ser objeto de inscripción, pues mientras la primera se adquiere por la muerte del tenedor del mayorazgo, sin ningún otro acto de aprehensión, y se tiene, aunque otra persona haya tomado posesión de las fincas del mayorazgo, la segunda consiste en el hecho material de poseer y disfrutar un inmueble, según se deduce de la regla 3<sup>o</sup> del art 398 de LH, y de la exposición de motivos que precede a la misma. Y considerando, por último, que, desde el 30 de agosto de 1836, en que definitivamente quedaron suprimidos los vínculos y mayorazgos, han desaparecido todos los derechos y acciones propiamente vinculares, y por consiguiente la posesión vincular que existió jurídicamente hasta aquella fecha quedó abolida con dichas instituciones, sin que pueda ser objeto de inscripción en el Registro un derecho que en la actualidad no se halla reconocido por la Ley”. Pero, a contrario, venía a reconocer entonces que el poseedor de un vínculo podía recurrir a acreditar a efectos de información posesoria la posesión material o de hecho, por mucho que incluso se reconociese que dicha posesión trajera causa de título de vínculo o mayorazgo, y así lo declaró la Dirección de Registros en RDGR de 29 de octubre de 1878.

60 Y por la prensa no solo profesional que fijaba criterio en las respuestas a las consultas de sus lectores: “¿Es inscribible una obligación hipotecaria en la que un deudor grava fincas de las que solo tiene información posesoria a su favor? Creo que, si bien este derecho real presupone el de propiedad por parte del que lo ejercita, lo mismo debe suceder al que enajena una cosa de que solo tiene inscrita su posesión: en cuyo caso, los expedientes dichos son casi inútiles. Mi parecer es que el art. 410 de la Ley no es aplicable al caso consultado, y que, si bien el derecho real de hipoteca no se puede justificar por medio de expediente posesorio, el que tiene justificada la posesión de una finca, puede gravarla a favor de un acreedor que enterado del contrato y de los documentos que tiene su deudor referente a la finca que le asegura el capital y demás condiciones del contrato acepta esta. Contestación. No cabe duda de que pueden hipotecarse bienes de los que se ha informado de posesión”. *Vid. BRLJ*, 23, 1865, p. 114. Véase en el mismo sentido la respuesta a la consulta publicada en *GNR*, Parte doctrinal, 7 (1869), p. 679

61 RDGR de 23 de julio de 1863.

pudieran admitir las inscripciones de posesión en garantía de sus créditos. La admisión de esa práctica significaba un salto cualitativo en la eficacia de la posesión tabular que contradecía el diseño del legislador de dotarla de una naturaleza meramente supletoria y transitoria.

Pero los planes del legislador en relación con cual debería ser la eficacia de la información e inscripción posesorias en el sistema de la ley de 1861 quedaron trastocados desde un momento temprano por otros motivos. En efecto, la imprevisión y el desconocimiento de los artífices del texto de 1861 en relación con la situación de la titulación sobre la que había de elevarse la construcción del primer sistema de publicidad inmobiliaria abocaron a la posesión tabular a tener una eficacia inmatriculadora mucho mayor de la que se había anunciado.

Las informaciones posesorias, en un principio, aparecían como el único medio para proveer de título escrito a quien no lo tuviera, y poder con ello eludir el obstáculo del art. 20LH. Mediante este precepto se aseguraba lo que la doctrina hipotecarista moderna denomina el principio de tracto sucesivo. De acuerdo con este artículo, era causa bastante para suspender o denegar la inscripción no hallarse previamente inscrito el dominio o derecho real de que se trataba a favor de la persona que lo transfería o gravaba. En la ley de 1861 esta falta solo podía subsanarse, bien presentando el título en cualquier momento, bien recurriendo a la información posesoria.

Pudiera decirse que solo a esto último alcanzaba, en la idea del legislador, la utilidad de la información posesoria. Esto es, este expediente era el instrumento para salvar el defecto de título escrito, dejando incólume al mismo tiempo dicho principio. Era la salida que se dejaba a los “propietarios” sin título en el imaginado escenario de tener la urgencia impuesta por la ley para inscribir, de un lado, y encontrarse el obstáculo de aquel precepto, de otro. Esto explica la excepcional, en la técnica de la ley, remisión que se hacía desde el art. 20LH a los preceptos posteriores de un título XIV de disposiciones transitorias.

El enlace entre el art. 20LH y la inscripción de la posesión es hilo rojo que recorre el periodo que abarca esta investigación, porque en el cambiante enunciado de aquel precepto hemos de apreciar la tensión -pero también la transacción- entre varias formas de entender el valor constituyente de la nueva propiedad que tenía la legislación hipotecaria<sup>62</sup>. Pues, en efecto, la norma

---

62 Por esta razón en el Apéndice de este libro se reproduce el tenor de este precepto en las leyes de 1861, 1869 y 1909.



exigía que cualquier transmisión derivara de una primera inscripción a favor del transmitente. Pero el primer eslabón de la cadena de transmisiones había de ser de dominio y no se forjaba en el vacío, sino que venía constituido por los asientos de la Contaduría de hipotecas. Como en el pasado la inscripción en la Contaduría solo devenía obligatoria, aparte de por motivos fiscales, cuando el interesado pretendía hacer valer el título en juicio, había que reconocer que también primeros eslabones podían ser los títulos producidos antes de la entrada en vigor de la ley en 1863 y aún no inscritos. Cuando no existía ninguno de estos dos tipos de primeros eslabones de donde arrancar la cadena de transmisiones –o no fuera conveniente sacarlos a la luz– se recurría al medio supletorio de la información posesoria, pero referida al hecho de la posesión anterior a 1863. Con ello se mantenía la coherencia de una ley que pretendía, con algo de ingenuidad, establecer una diferencia entre el régimen anterior a 1863 y el que la norma inauguraba para el futuro, pero que aprovechaba, sin embargo, las situaciones del pasado. Toda esta construcción, que pretendía arrancar el principio del inicio de la cadena de transmisiones exigida por el art. 20LH de viejos asientos existentes en la Contaduría de hipotecas, o de títulos producidos antes de la entrada en vigor de la ley y aún no inscritos, no soportaría los primeros embates de la realidad.

Por lo que se refiere al primer eslabón consistente en los asientos de la Contaduría de hipotecas, cuya convalidación era base del nuevo sistema de publicidad inmobiliaria, se venían a asimilar los viejos asientos de un Registro documental a las nuevas inscripciones de un Registro de derechos. Esta operación se efectuaba incluso cuando los viejos asientos no reunían todas las circunstancias que se exigía a las segundas para su validez, con tal de que quedasen identificados los contrayentes, la finca y el derecho, gravamen o clase de contrato objeto de inscripción. Para el caso de que aquellos antiguos asientos no pudieran servir siquiera para esta indispensable identificación, la Comisión de Códigos, a la que se trasladó este problema, había propuesto que se considerara como si nunca se hubieran inscrito, y los interesados en hacerlos valer debían proceder a su reinscripción, en el mismo plazo que se había conferido a los tenedores de títulos anteriores a la publicación de la ley, que debiendo haberlos inscrito en las Contadurías, no lo habían efectuado<sup>63</sup>. Para

---

63 La propuesta de la Comisión de Códigos en F. de CÁRDENAS, *Memoria histórica...*, *op. cit.* Apéndice XV, p. 508. Obviamente en estos casos era tanto más necesario abundar en los mecanismos de publicidad para que los interesados, que podían vivir en la tranquilidad de la convalidación *ope legis* de los antiguos asientos, fueran conocedores de la nece-



resolver este problema el Ministerio, sin embargo, se apartó en el decreto de 30 de julio de 1862 de la solución propuesta por la Comisión de Códigos<sup>64</sup>.

No nos detendremos, por ser harto conocidos, en los argumentos que sostenían la crítica de Oliver a la asimilación realizada por el legislador, pero sobre todo por el Ejecutivo, entre los asientos de las antiguas Contadurías y las inscripciones del nuevo Registro de la Propiedad<sup>65</sup>. Aquí recordamos únicamente que este régimen para el establecimiento de la norma de 1861 terminaba convirtiéndose en una nueva vía para el acceso y el reconocimiento de situaciones posesorias en el Registro de la Propiedad. La información posesoria salvaba en consecuencia no solo la inexistencia, sino también los defectos de los asientos de traslación de dominio existentes en antiguas Contadurías de hipotecas, con cuyo traslado había que encabezar los nuevos libros de los Registros de la Propiedad<sup>66</sup>.

### 3. Certificaciones posesorias y Desamortización

La historiografía española ha dedicado una excepcional atención a la vinculación entre el desarrollo de un moderno sistema de publicidad en España y el proceso de desamortización. La mayoría de los estudios se sitúan en el contexto de los años ochenta del siglo pasado cuando abundaron los trabajos sobre el fenómeno de la desamortización y, en general, sobre la transformación del régimen de la propiedad de la tierra. Estas aportaciones formaban parte además de un debate más general sobre la caracterización de la revolución burguesa en España. En estas circunstancias, no era de extrañar que los trabajos que se prodigaban sobre esta cuestión tuviesen como objetivo sostener hasta qué punto la legislación hipotecaria se había pensado como un instrumento al servicio de la consolidación de las propiedades de una clase burguesa beneficiada por el proceso de desamortización<sup>67</sup>.

---

sidad de tener que volver a inscribir sus títulos por los insalvables defectos que apreciaran los registradores en los antiguos asientos.

64 Real Decreto dictando reglas para la formación y rectificación de índices de las inscripciones de propiedad, *CLE*, 88 (1862), pp. 358-363.

65 B. OLIVER, *op. cit.*, pp. 379-415.

66 En STS de 2 de julio de 1875 se declaraban nulas las inscripciones que se habían practicado en 1866 y 1869 de resultados de expedientes de información posesoria por no garantizarse el tracto respecto de otra existente desde 1844 en la Contaduría de hipotecas. Se da la circunstancia de que quien había ganado dichas inscripciones, lo había hecho con la oposición de los favorecidos por el asiento existente en la Contaduría.

67 Precisamente esta cuestión fue objeto de la controversia entre Alicia FIESTAS LOZA,

Parece más convincente, y no sólo porque resulte coherente con lo que hemos sostenido más arriba, que la finalidad del legislador no era tanto en este momento la de beneficiar a una clase mediante la consolidación de las propiedades surgidas del proceso desamortizador, que se venía produciendo a escala significativa desde los años treinta, cuanto de poner a cubierto a los acreedores hipotecarios y con ello procurar el fomento del crédito territorial. Sea como fuere, lo cierto es que el legislador no había realizado una específica previsión del acceso al Registro de las inscripciones correspondientes al ingente número de bienes y derechos pertenecientes al Estado y a otras corporaciones civiles y eclesiásticas.

En esta omisión había de pesar el hecho de que, en general, los bienes públicos habían quedado tradicionalmente al margen de los mecanismos de publicidad inmobiliaria. En el caso de los bienes que hoy se conceptúan de dominio público, no había necesidad alguna de procurar la publicidad de su titularidad. Holgaba la seguridad que podía proporcionar el Registro por la condición inalienable y, en principio<sup>68</sup>, imprescriptible de dicho dominio,

---

“La protección, por la Ley de 8 de febrero de 1861, de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados”, en *Desamortización y Hacienda Pública*, II, Madrid 1986, pp. 653-667; y G. GALLEGU DEL CAMPO, “Ideología y progresismo en la legislación hipotecaria del siglo XIX”, *RCDI*, 574, 1986, pp. 621-680. La profesora Fiestas insistió en su tesis en Id. “¿Protección registral de bienes eclesiásticos desamortizados?”, en *RCDI*, 578, 1987, pp. 92-105; y en Id. “La protección registral de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados”, *AHDE*, 53, 1983, pp. 333-36. Margarita SERNA, *La publicidad-..., op. cit.*, p. 278 referencia la polémica, aunque no tercia en ella porque entiende que las tesis tienen un alto grado de compatibilidad. Posteriormente, en 1998, el otro protagonista también resumió –e insistió– en su posición, Germán GALLEGU DEL CAMPO, “Concepción funcional y presupuestos ideológicos del Registro de la Propiedad español”, en *Historia del Propiedad en España, siglos XV-XX, op. cit.*, pp. 575-592. Desde entonces parece que la discusión, salvo error por mi parte, no ha tenido continuidad. Es de esperar por haber variado el contexto historiográfico en el que se suscitó aquella controversia.

68 Como es sabido, en este tiempo todavía podía contemplarse la posibilidad de que por prescripción inmemorial que se cifraba en 100 años, o alternativamente en que no pudiera acreditarse memoria en contra, pudiera operar la adquisición incluso de algunos bienes públicos. Esta era la razón de que tradicionalmente en algunas concesiones administrativas se estipulase el término de 99 años. Sobre la observancia de la prescripción por posesión inmemorial en la experiencia del siglo XIX, y particularmente de bienes públicos además del clásico trabajo de Eduardo GARCÍA DE ENTERRÍA, *Dos Estudios sobre la prescripción en Derecho administrativo*, Madrid, Instituto de Estudios políticos, 1955, esp. pp. 23-48, véase ahora J. INFANTE MIGUEL-MOTTA/E. TORIJANO, “Ganar el favor de tiempo:

acompañada de la notoriedad de su condición de bienes públicos, lo que los ponía suficientemente a resguardo de cualquier usurpación<sup>69</sup>. Ahora bien, esta situación no se podía predicar de otros bienes que no gozaban de esas privilegiadas condiciones. A este tipo de bienes respondían algunos montes públicos, también afectados por la política desamortizadora. Aunque en este caso, según la ley de 1855, solo se trataba de exceptuar algunos montes comunales y aquellos que el Gobierno creyera oportuno que no se vendieran<sup>70</sup>. Respecto de estos últimos se habilitaba en 1862 un Registro administrativo: el Catálogo de montes<sup>71</sup>. Obviamente, en el caso de los bienes nacionales desamortizados destinados a la enajenación, y de los bienes patrimoniales del Estado –bien fueran de los exceptuados de la desamortización, bien los que adquiriera por cualquier vía prevista en derecho– se daba por supuesto que habían de seguir el mismo régimen previsto en la Ley Hipotecaria<sup>72</sup>. Pues bien, la necesidad de

---

antiguos señores y pueblos ante los tribunales”, en *Historia de la Propiedad, Costumbre y Prescripción*, *op. cit.*, pp. 569-619.

69 Sobre esta cuestión, véase, Roberto PAREJO GAMIR, *Protección registral y dominio público*, Tesis, Madrid, Universidad Complutense, 1975, y más recientemente, Margarita, SERNA VALLEJO, “Anotaciones histórico-jurídicas sobre la inscripción de la propiedad al servicio del tráfico jurídico”, en J. Varela Suanzes- Carpegna (coord), *Propiedad e Historia del derecho*, Madrid, CORPME, 2005, pp. 223-261.

70 Esta excepción contenida en la ley de Madoz dio lugar a que, por decreto de 16 de febrero de 1859, *CLE*, 79 (1859), pp. 185-186, se encomendara al cuerpo de Ingenieros de Montes la realización de unas primeras clasificaciones de más protección que los catálogos que habrían de formarse a partir de los años sesenta.

71 RD 22 de enero de 1862, art. 3: “se formará para facilitar el mejor servicio un Catálogo expresivo de los montes que resulten, según estas reglas, exceptuados de la desamortización. Todos los demás quedan desde luego en estado de venta”, *CLE*, 87 (1862), pp. 100-105. Este Catálogo era menos restrictivo que la clasificación de montes públicos elaborada en 1859. El sentido de la disposición de 1862 no era precisamente el de la protección de estas masas arbóreas, sino todo lo contrario. Era resultado de la entrada en el Ministerio de Fomento del Marqués de la Vega Armijo, ferviente desamortizador. La previsión de la organización del Catálogo como registro administrativo se reprodujo en la Ley de Montes de 1863 (art. Adicional 4º), que también ordenaba el inmediato deslinde de todos los montes públicos. Por lo que interesa al presente trabajo, el Reglamento de 17 de mayo de 1865 contenía el régimen de estos deslindes y disponía en su art. 11 una presunción posesoria a favor del Estado: “mientras no sean vencidos en el juicio competente de propiedad, el Estado, los pueblos y las corporaciones administrativas que se hallen en posesión de un monte, se mantendrá esta por el Gobierno y por los Gobernadores, como si no se hubiese deducido reclamación alguna”.

72 Entre las numerosas consultas que llegaron a la Dirección de Registros se elevaron

proceder a la masiva inscripción de los bienes públicos, que no podía dejar de atenderse por las situaciones provocadas como consecuencia de una hasta entonces vacilante política desamortizadora, fue la situación no prevista por el legislador que mayor impacto habría de tener en la utilización, ampliación y transformación de los mecanismos por los que se reconocía el acceso de la posesión al Registro.

La aplicación de la legislación hipotecaria también al Estado respecto de los bienes nacionales exacerbó a finales del año 1862 una cuestión que también generaba respecto de los particulares serias dificultades en la puesta en planta de la nueva norma: la observancia del principio del mantenimiento del tracto contenido en el art. 20LH a los títulos otorgados antes de la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria.

El problema no era menor. Porque en el caso de todos estos bienes lo más frecuente era que faltasen los asientos en las Contadurías. La ausencia de inscripción impedía, según dicho precepto, no solo que la Administración inscribiera estos bienes públicos a su favor, sino también que lo hiciera el particular al que se le otorgaban las escrituras de venta de los bienes desamortizados. Las consultas que elevaron los registradores sobre este asunto dieron lugar a que la Dirección instruyese un expediente general, que concluyó con la Real Orden de 20 de febrero de 1863<sup>73</sup>. Esta decisión sentó la interpretación de que el art. 20 LH solo debía aplicarse a los títulos traslativos de dominio, otorgados con posterioridad al planteamiento de la ley<sup>74</sup>. Liberado el Estado

---

algunas sobre cómo aplicar la nueva ley a los bienes nacionales. Véase la RDGR de 22 de diciembre de 1862 suscitada por consulta de las Juntas interinas de Gobierno de los Colegios de notarios de Madrid y Valencia donde se preguntaba, entre otros extremos, “/.../si podrán extender los instrumentos, cuando se refieran a Bienes nacionales, en las mismas minutas impresas que facilita la Administración, no conteniendo lugar para escribir todos los requisitos que se señalan en la legislación vigente” que fue respondida en el sentido de que “los Notarios deberán redactar las escrituras, cualesquiera que sean las personas que en ellas intervengan, con arreglo a la Ley Hipotecaria” a la instrucción de 1861 y a la ley del Notariado; o la RDGR de 21 de mayo de 1863, suscitada por consulta del registrador de Albarraçín, en que preguntaba, en un caso en que se constituía una servidumbre entre dos términos municipales por convenio entre sus respectivos Ayuntamientos, si por la personalidad de las partes debían someterse a la Ley Hipotecaria, y a la que la que se respondió que “el Registrador obre como si se tratase de un particular, exigiendo los títulos de propiedad o valiéndose de la información posesoria”.

<sup>73</sup> En *CLE*, 89 (1863), pp. 131-132.

<sup>74</sup> En el curso de la tramitación de este expediente, la Dirección de Registros resolvió una consulta del registrador de Andújar, quien, entre otros extremos, preguntaba si

—pero también cualquier particular— con esta interpretación de la obligación de reconstruir en el Registro la cadena de transmisiones anterior a la entrada en vigor de la ley para los títulos otorgados antes de 1863, persistía el problema de decidir cómo debía proceder la Administración para inscribir los bienes que poseía, cuando la adquisición se había producido después de esa fecha y cuando también faltaba inscripción y/o titulación escrita. Esto es, se suscitaba la cuestión de si, en estos últimos supuestos, el Estado, como cualquier particular, debía acudir al expediente de información posesoria<sup>75</sup>.

La Dirección consultó sobre este particular a la Comisión General de Codificación, que emitió su dictamen en abril de 1863<sup>76</sup>. La Comisión respondía que cuando los bienes nacionales enajenados o que se enajenaren no carecían de títulos era fácil cumplir con la Ley Hipotecaria, porque si estos títulos no estuvieren previamente inscritos, bastaba con que el del Estado requiriese al Registro para que realizase la inscripción a favor de la corporación amortizante —y ahora enajenante— para después entregarlos al particular. En el caso, sin embargo, más frecuente de la ausencia de estos títulos, y no sólo de su inscripción, la Comisión entendía que estos bienes habían de inscribirse en posesión siguiendo procedimientos especiales, aunque deducidos de los

---

el art. 20 debía aplicarse a la venta de los bienes del Estado. La Regencia de la Audiencia de Granada que instruyó esta consulta era de dictamen, sobre este punto, que el precepto no era aplicable al Estado porque en estas ventas, “/.../el Estado es dueño de los bienes que vende, pertenecientes anteriormente a alguna Corporación, en virtud del ministerio de la ley, haciéndose constar esta circunstancia en la escritura de venta”. La RDGR de 22 de diciembre de 1862 no confirmó esta interpretación “pues pende acerca del mismo una consulta elevada por esta Dirección al Ministerio de Hacienda”. Advertíase que el argumento de la Audiencia, a diferencia del que sentó la Real orden de 20 de febrero de 1863, no hubiera servido a los particulares que se vieran en esa misma situación.

75 Aún después de emitida la Orden de febrero, con motivo de una consulta del registrador de Chinchilla, en la que preguntaba “/.../si en las ventas de Bienes de propios y Nacionales que no resultan inscritos a nombre de la Corporación por quien se venden será suficiente la declaración que hace el Juez de Hacienda por resultado del expediente” la RDGR de 5 de marzo de 1863, apartándose de lo informado por la Audiencia, advertía que “dicho expediente se halla pendiente de acuerdo definitivo en virtud de expediente general”.

76 La consulta a la Comisión de Codificación se había ordenado en en 31 de marzo de 1863 con motivo de un expediente originado por el registrador de Morón que versaba sobre la aplicación del art. 20 LH a los bienes del Estado. *Vid.*, F. DE CÁRDENAS, *Memoria histórica...op. cit.*, Apéndice XXI, Informe sobre la manera de inscribir las fincas y derechos del Estado, pp. 539-540.

principios de la Ley Hipotecaria. La Comisión advertía, de entrada, que no podía aplicarse sin matices la solución del expediente posesorio previsto en el título XIV de la ley porque, a diferencia de los particulares, la Administración ni necesitaba invocar el testimonio de dos testigos para abono de su aseveración, ni podía presentar recibos de unas contribuciones que no satisfacía. Además, el procedimiento no podía ajustarse a las reglas de ese título por ser imposible que se siguiera para cada una de las fincas y derechos que el Estado poseía o administraba. La propia Ley Hipotecaria ofrecía para este supuesto una solución más apropiada, pues se consideraba que en el expediente posesorio se recurría a la declaración de testigos por no poder, en el caso de los particulares, imaginar mejor prueba de hecho de la posesión. Pero tratándose de la Administración, si ella misma podía según el art. 3LH expedir documentos auténticos bastantes para hacer inscripciones de dominio; si estos documentos hacían fe por sí mismos y si la Administración podía, y aún debía, certificar los hechos que le constasen oficialmente ¿cómo no admitir que una certificación expedida por el administrador respectivo de propiedades y derechos del Estado era documento suficiente para verificar la inscripción de posesión?<sup>77</sup>.

Adviértase, sin embargo, que para llegar a esta conclusión la Comisión debía realizar la petición de principio de que la posesión justificada en la certificación no sólo era un hecho, sino un derecho real. Se certificaba un *ius possessionis*:

“/.../El art. 2º [de la Ley Hipotecaria] enumera todos los títulos sujetos a inscripción, comprendiendo entre ellos los títulos en que se reconozcan cualesquiera derechos reales, en cuyo número, como es sabido, se cuenta la posesión./.../siendo uno de los hechos [que a la Administración consta oficialmente] la posesión en que ella misma o las corporaciones amortizantes se hallan o hallaban de sus bienes y constituyendo este hecho un derecho real/.../”<sup>78</sup>.

---

77 La comisión precisaba también que esta certificación podía ser expedida por la Corporación o establecimiento público de quien proceda el bien sobre el que tratábase de justificar su posesión. Además, para poder verificar la inscripción con estas certificaciones, éstas deberían reunir los requisitos de descripción de la finca o derecho que se exigían en los expedientes de información posesoria, esto es, debían expresar “situación, cabida, linderos, cargas y demás circunstancias que según la ley deben contener las inscripciones”, *Memoria histórica, op. cit.* Apéndice XXI, p. 540.

78 *Ibid.* Este dictamen de la Comisión de Codificación coincidió en el tiempo con otro, que hemos visto más arriba, en el que este órgano adoptaba una opinión diferente sobre la facilitación o relajamiento de los requisitos de la inscripción de la posesión cuando

De este informe se deduce una mejora en el tratamiento de los bienes públicos, favorecidos con la posibilidad de la inscripción no solo mediante la información posesoria, sino a través de certificación administrativa. Esta mejora tenía que ver con la calidad de lo que se inscribía, pues si para los bienes en manos de particulares lo único que acreditaba el expediente era el hecho de la posesión, en el caso de los bienes del Estado o de las Corporaciones lo que se deducía de la certificación era un verdadero derecho real.

El Ministerio de Gracia y Justicia en el decreto de 19 de junio de 1863 hizo suyo el dictamen de la Comisión de Codificación por lo que se refería a la acreditación de la posesión de los bienes patrimoniales del Estado, que este había adquirido por los medios comunes que las leyes preveían (i.e. venta, donación, sucesión, etc.), cuando no pudiera acreditarse el título de adquisición. Sin embargo, el Ministerio se apartó del dictamen de la Comisión por lo que se refería a los bienes nacionales. Pues, en este supuesto, el título que habría que inscribir previamente, para facilitar la enajenación al particular, no era el que podía constar a favor de la corporación amortizante, sino la misma ley desamortizadora en virtud de la cual el Estado había adquirido esos bienes. Para su inscripción este título general se especificaba respecto de cada bien concreto mediante una certificación administrativa, librada por las Autoridades o corporaciones encargadas de la administración y custodia de dichos bienes, que acreditaba el dominio del Estado<sup>79</sup>.

Al día siguiente de la firma de este decreto, pero uno antes de su publicación, el Ministerio de Hacienda dictaba una Real orden con reglas ciertamente diversas para la inscripción de los mismos bienes<sup>80</sup>. Al contrario de lo que había establecido la disposición de Gracia y Justicia, pero de conformidad con el dictamen de la Comisión de Codificación, en el caso de la venta de los bienes nacionales el título legal no bastaba, sino que era preciso buscar y

---

se trataba de otros bienes, y por el que, en la primavera de 1863 todavía trataba de mantener una interpretación restrictiva sobre el recurso al expediente de información posesoria como el único medio por el que se había de consentir el acceso de la posesión al registro, *vid. supra* p. 57.

79 En el Decreto se justificaba esta especificación con la analogía de lo que sucedía en el caso de otros títulos universales, como eran los testamentos en los que solo existía la institución de heredero. Cfr. Real Decreto de 19 de junio de 1863, publicado el 21, dictando varias prevenciones respecto a la inscripción del dominio de los bienes y derechos reales pertenecientes al Estado y Corporaciones civiles en los nuevos libros del Registro de la Propiedad, *CLE*, 89 (1863), pp. 504-508.

80 Real orden de 20 de junio de 1863 en *CLE*, 90 (1863), pp. 959-961.



examinar los títulos de las propiedades, si los hubiere, y proceder a su inscripción. Y, de no haberlos, proceder a su inscripción en posesión, aunque aquí, a diferencia de lo dictaminado por la Comisión de Codificación, esta inscripción debía acomodarse al procedimiento de la información posesoria del tít. XIV de la LH. Este era el mismo régimen que había de observarse en el caso de los bienes que adquiriera el Estado o las Corporaciones civiles por otros medios. La única diferencia estribaba en que mientras los bienes nacionales no habrían de inscribirse a favor del Estado hasta que no se vendieran -para economizar gastos-, respecto del resto de los bienes patrimoniales del Estado la inscripción debía hacerse en el momento de adquisición.

Apenas pasados cinco meses, el Gobierno tuvo que volver a aprobar otro Decreto mediante el que refundía tan diversas disposiciones. Así pues, en principio, el primer y principal motivo declarado para esta reforma tenía que ver con la departamentalización, uno de los males de los que tradicionalmente adolecía la burocracia española contemporánea<sup>81</sup>. En la exposición de motivos de la disposición refundida se recordaba que, en el frecuente caso de la inexistencia de títulos escritos, porque los bienes nunca los tuvieron o porque se extraviaron al incautarse de ellos el Estado, la ley ofrecía para casos análogos a los particulares el remedio sencillo de las informaciones posesorias. En este punto la disposición recordaba también las diferencias y privilegios que ostentaba la Administración, y que habilitaban la certificación administrativa como mecanismo para la inscripción de la posesión sobre estos bienes. Ahora bien, en la exposición se hacía hincapié precisamente en ese aspecto: que la certificación administrativa no tenía más alcance, por lo que respecta a la naturaleza de lo inscrito, que acreditar este “hecho de la posesión”, pero no la existencia de “derechos no declarados”, tal como sería el dominio del Estado o las corporaciones sobre dichos bienes<sup>82</sup>.

---

81 Y que yo mismo he señalado en otras ocasiones, por ejemplo, en Fernando MARTÍNEZ, “La historiografía de las instituciones administrativas en España (siglos XIX-XX)”, en *ISTOR. Revista de Historia internacional*, 16 (primavera 2004), pp. 91-112.

82 “Pero si las certificaciones expedidas por la Administración haciendo constar el hecho de la posesión por el Estado o por cualquiera otra Corporación o establecimiento público que hubiere poseído o poseyere bienes sin título, son documentos auténticos de los que la Ley permite inscribir, y hacen innecesaria la información de testigos, no por eso bastan para constituir por sí solos títulos escritos de dominio, suficientes para inscribir este derecho. Porque la Administración no puede certificar sino de los hechos de que tiene oficial conocimiento, como es la posesión de que se trata; mas no la existencia de derechos no declarados, y cuya declaración en todo caso no corresponde a ella, como lo sería el do-



De esta manera, el Ejecutivo no solo salía al paso de alguna interpretación o aplicación dispar o incorrecta que pudieran haber realizado algunos registradores de las disposiciones de junio<sup>83</sup>, sino que venía a contestar el argumento principal que la Comisión de Codificación había utilizado en su dictamen de abril para habilitar la certificación administrativa como título válido para inscribir la posesión, según el art. 3º LH, en cuanto acreditativa de un “derecho real” y no una mera situación de hecho<sup>84</sup>. Finalmente, y esto quizás es lo más relevante por lo que aquí interesa, terminaba asimilando el alcance de cualquier certificación posesoria con la del expediente posesorio, sin tener que acudir, en uno o en otro caso, a la discusión de la posesión como derecho real.

Esta asimilación de los procedimientos franqueaba una posibilidad que ya estaba por caer y que respondía a una corriente facilitadora tendente a allanar las dificultades que entrañaba el expediente de información posesoria: la extensión a los particulares de la posibilidad de utilizar el mecanismo de la certificación. Este último paso se preparó en el proyecto de ley adicional a la hipotecaria que la Comisión de Codificación dirigió al Gobierno en abril de 1864<sup>85</sup>. En el asunto que aquí interesa este órgano mantenía una opinión

---

minio de tales bienes”, Real Decreto de 6 de noviembre de 1863, Exposición de motivos, *CLE*, 90 (1863), pp. 624-631.

83 “Y no correspondiendo tampoco esta declaración (“de un derecho no declarado”) a los Registradores, aunque las certificaciones acrediten una posesión larga y continuada, no deberá permitirse que se inscriba más que el hecho posesorio, si bien con todas sus circunstancias de calidad y tiempo, cuando en defecto de todo título translativo de dominio no pueda presentarse al Registro sin una prueba auténtica de aquel hecho”, *ibid.*

84 Este decreto tuvo, sin embargo, que ser corregido al año siguiente, por la confusión, cuando no contradicción respecto de la finalidad declarada sobre la definición de los bienes que estaban sujetos a inscripción inmediata y los que no se inscribirían sino en el momento de producirse su venta. Sin embargo, esta corrección no afectaba al punto que aquí interesa sobre los requisitos, supuestos de aplicación y alcance de la certificación administrativa de posesión, *vid.* RD de 11 de noviembre de 1864. (*GM*, 13 de noviembre)

85 Este proyecto con su extensa exposición de motivos y la comunicación de la Comisión remitiéndolo al Gobierno fue publicado como Apéndice XXVI, de la *Memoria histórica de los trabajos...*, *op. cit.*, II, pp. 558-604. Este proyecto le fue encargado a la Comisión de Codificación por Real orden de 1 de febrero de 1864. Para la formación de este proyecto la Comisión había tenido a la vista el expediente que resultaba de la consulta que el Gobierno había hecho a las Audiencias -oídos sus respectivos Registradores- en 22 septiembre de 1863 sobre las dificultades surgidas en el planteamiento de la Ley Hipotecaria y los medios para promover y facilitar la inscripción de los bienes sujetos a Registro.

diametralmente opuesta a la que había sostenido un año antes. En efecto, ahora la Comisión era partidaria de ampliar los mecanismos de inscripción de la posesión de bienes cuyos dueños carecieran de todo título escrito no sólo a las certificaciones administrativas, sino incluso a las declaraciones juradas de estos interesados.

Este proyecto no fue aceptado por el Gobierno que, en lugar de dirigirlo a los cuerpos colegisladores, lo sometió a la discusión pública<sup>86</sup>. En un nuevo movimiento consultivo el Gobierno remitió el proyecto a los presidentes de las Audiencias y otros cuerpos y sujetos autorizados. Las Audiencias, en el punto que aquí interesa, se mostraron favorables, en términos generales, a los medios propuestos por la Comisión para facilitar la inscripción. Pero no faltó quien expresó su oposición frontal a lo que consideraba una transacción excesiva con propietarios indolentes, como el Regente del Tribunal de Granada o la Junta directiva del Colegio Notarial de Barcelona<sup>87</sup>.

El clima favorable a la facilitación de la inscripción de la posesión continuaría en los dos años siguientes y terminó concretándose en otras iniciativas parlamentarias y gubernamentales que concluyeron en 1867<sup>88</sup>. Por decreto de

---

86 Según B. OLIVER, *op. cit.*, p. 550, las razones del rechazo del Gobierno tuvieron que ver con la intransigencia de la Comisión en mantener el principio de la retroactividad de la ley, y con en las críticas que en el mismo se vertían sobre la organización de la propiedad en Galicia.

87 Para el Colegio de notarios catalanes “La verdad del Registro va a desaparecer en la mayor parte de las inscripciones, si se admite el derecho de figurar como poseedor en esos libros del crédito territorial español el que crea conveniente certificarse a sí mismo la cualidad de propietario; si se admite como título bastante de dominio o posesión la simple manifestación del interesado; si le basta una certificación aventurada e insegura de un Alcalde; si es suficiente la fijación de una cédula en la esquina de una calle para conseguir una inscripción a su favor”, *Informe remitido por la Junta Directiva del Colegio notarial de Cataluña al Excmo. Sr. Regente de la Audiencia, y por este al Gobierno, sobre el Proyecto de Ley adicional a la Hipotecaria, Barcelona*, Establecimiento tipográfico de Narciso Ramírez, 1865, *apud* B. OLIVER, pp. 550-552.

88 Entre esas iniciativas resulta interesante la proposición de ley que suscribieron en abril de 1866 algunos diputados de los territorios que habían mostrado más recelos, cuando no oposición, a la Ley Hipotecaria. Esta proposición incluía una medida que iba en contra de lo que, por entonces, constituía rasgo esencial del diseño del mecanismo de las informaciones posesorias como un procedimiento extraordinario y sobre todo transitorio: la declaración de que los medios establecidos para justificar la posesión a falta de título escrito eran aplicables no sólo a los derechos adquiridos antes del planteamiento de la ley, sino a lo que lo fueren con posterioridad, *cfr. DS. Congreso*, s. 10 de abril de 1866 Apéndice 1 al n. 63.

25 de octubre de 1867, se abrió la posibilidad de que el particular pudiese inscribir la posesión de sus bienes y derechos mediante certificación administrativa expedida por los alcaldes de los pueblos donde radicaban estos bienes<sup>89</sup>. Esta posibilidad significaba extender a estos interesados el medio supletorio que se había adoptado para facilitar el acceso al Registro de las posesiones del Estado y de las Corporaciones civiles y eclesiásticas, y se había propuesto en varias ocasiones por la Comisión de Codificación. La disposición venía fundada en los buenos resultados que había producido este mecanismo respecto de la inscripción de los bienes públicos y en la todavía carestía y dificultad de

---

Posteriormente el Ministerio de Justicia preparó otro proyecto de ley de modificación de la Ley Hipotecaria que presentó al Senado, pero que terminó consultando también con la Comisión de Codificación. Ésta, en su informe de 14 de abril de 1867, rechazó las soluciones contenidas en el mismo, y aprovechó para reafirmarse en las que había propuesto en el proyecto de ley adicional a la Hipotecaria que había circulado al Ejecutivo en abril de 1864, en *Memoria Histórica, op. cit.*, Apéndice XXVII, pp. 605-613. Otras iniciativas parlamentarias fueron las proposiciones introducidas por el Diputado Ortiz de Zárate, la última en el congreso en 12 de abril de 1867, encaminadas a que se hiciera explícita la irretroactividad de la ley y a abaratar y facilitar la inscripción sobre todo en el caso de los bienes de menor cuantía. Sobre el expediente posesorio, este diputado proponía que “los propietarios y demás interesados que no tengan documentos inscribibles podrán suplir esta falta con la información de que tratan los art. 397 y siguientes de la ley hipotecaria, o con certificaciones liberadas (sic) por el alcalde del distrito municipal en que radiquen los bienes y paguen las contribuciones generales, provinciales o locales, debiendo ser gratuitas así las informaciones como las certificaciones=Estos medios supletorios son aplicables no solamente a los contratos, obligaciones y derechos anteriores a la ley Hipotecaria, sino también a los posteriores sin limitación alguna”. *Apud GNR*, 5 (1867), pp. 215-216; La prensa corporativa no tardaría en salir al paso de esta proposición, que la Redacción de la *GNR*, *ibid.* pp. 209-211, calificaba de “peregrina” pues “Las facilita en demasía y se establecen dos bases peligrosas. Una es la de que sean gratuitas, otra que rijan para lo pasado y lo futuro ¿Dónde iremos a parar?! Gratuitas las informaciones! ¿Y por qué? Conteste todo el notariado, conteste todo hombre práctico y diga si ello es conveniente. Planteado este sistema, ¡ay de la contratación! ¡ay de los Notarios! ¡ay de los Registradores! Pueden suprimirse los documentos públicos; fiése todo, absolutamente todo, a una simple información. Buena manera de cimentar el crédito territorial. Qué porvenir se abriría para el notariado si tuviera que ceñirse al pobre papel que le quedaría que representar en la sociedad. Qué halagos para el Registrador a quien su título académico y profesional serviría para acumular cuatro, ocho o doce inscripciones de a real”.

89 Real Decreto de 25 de octubre de 1867, *disponiendo que la posesión de los bienes inmuebles puede inscribirse en los Registros de la propiedad, presentando una certificación, firmada por el Alcalde, Síndico y Secretario del Ayuntamiento, que acredite el pago de la contribución por el interesado, a título de dueño CLE*, 98 (1867), pp. 606-609.

reunir todos los requisitos de los expedientes de información posesoria<sup>90</sup>. Ni que decir tiene que este medio supuso que se orillara el de las informaciones posesorias, pues los particulares desprovistos de título (y aún aquellos que lo obtenían) prefirieron la solución provista por el decreto de 1867, por su brevedad y economía, a seguir el expediente judicial de la información por muy sumario que este fuera<sup>91</sup>. Con esta disposición terminaban desapareciendo los argumentos para la interpretación restrictiva del procedimiento supletorio de las informaciones posesorias que la Comisión de Códigos pero también algunos registradores habían mantenido en los primeros momentos de aplicación de la Ley Hipotecaria<sup>92</sup>. En efecto, este ya no era el único procedimiento y

---

90 Entre las dificultades para reunir todos los requisitos que exigía la ley de 1861 para los expedientes de información posesoria seguía concurriendo el que a la Comisión de Codificación de 1863 parecía caso rarísimo, y no tanto a la que dictaminaba en 1864 y 1867: la inexistencia de testigos hábiles en el pueblo para deponer en estos procedimientos. Precisamente en 25 de abril de 1867, días después de que aquella Comisión reiterase el valor de su proyecto de ley adicional (*vid supra* p. 72) y pocos meses antes de este decreto, de real orden se ponía fin a la consulta del registrador de Luarca sobre lo que debía entenderse por pueblo a los efectos de estos expedientes. Habiendo oído al Consejo de Estado, se resolvía que para evitar una interpretación restrictiva que haría imposible en muchos casos estas informaciones, “pueblo” era “el conjunto de vecinos sujetos a un mismo Ayuntamiento”, de manera que serían testigos hábiles los que fueran vecinos y propietarios de cualquiera de los lugares enclavados en el término municipal donde también estuvieran situados los bienes. Y todo sin perjuicio de la solución que se había alcanzado en 1863, *vid supra*, que pasaba por acudir a los testigos propietarios del vecindario más próximo., *Real orden de 26 de abril de 1867, resolviendo lo que debe entenderse por Pueblo a los efectos del art. 399 de la Ley Hipotecaria (apud, LHE, IV-I, pp. 493-494)*.

91 Aunque se generaba alguna duda sobre el caso de contradicción de la posesión, así justificada, con la existencia de inscripciones no canceladas de dominio. Era consulta que un registrador trasladaba a la Dirección de la RGLJ en 1869, en estos términos: “En este registro se presentó un certificado expedido por el alcalde de esta villa, con arreglo al decreto de 25 de octubre de 1867, para inscribir la posesión de varias fincas. Algunas de estas fincas no pudieron inscribirse, porque examinado el registro se encontraron asientos de dominio no cancelados, que estaban en contradicción con la posesión, y por ello se anotaron preventivamente, según dispone el párrafo 1º del art. 407 de la ley Hipotecaria. En dicho artículo se dispone también que se remita copia de dichos asientos al Juez que haya aprobado la información, pero como en el caso objeto de esta consulta no ha mediado aquella información ni por consiguiente ha tenido que aprobarla Juez alguno, cree el consultante que no hay términos hábiles para verificar la citada remisión, y que por lo mismo puede y debe inscribir”. La revista se conformó con esta opinión, *apud, BRGLJ*, 30 (1869), pp. 210-211.

92 El decreto de 1867 dio lugar a actuaciones que pusieron a los registradores, de

tampoco era preciso que, para cambiar esto, la modificación tuviera que ser obra del legislador y no del poder ejecutivo. Para salvar este último escollo la exposición de motivos de este decreto justificaba que esta medida venía a anticipar e incluso a preparar el terreno de una próxima reforma de la Ley Hipotecaria. Esta llegó dos años más tarde, legalizó la facilitación de la inscripción de la posesión y terminó de desnaturalizar el diseño de 1861. De ello trataremos en el capítulo siguiente.

---

nuevo, en el brete de temer incurrir en responsabilidad por su proceder si autorizaban las inscripciones que ahora se instaban a partir de certificaciones posesorias y que podían encubrir verdaderas usurpaciones. Antes de significarse y recibir la reprimenda de la superioridad por consultas voluntarias, los registradores se dirigieron a los que consideraban los órganos de expresión de su profesión. Véase, en ese sentido, la consulta del registrador de Sos “si debe inscribirse la certificación posesoria de terrenos comunes roturados, sin que conste su adquisición legítima”, en *GRN*, 7 (1869), pp. 114-115: “Se presenta en este Registro un expediente posesorio o certificación de esta Alcaldía con arreglo al Real Decreto de 25 de octubre de 1867, por cuyo medio se quiere inscribir la posesión de terrenos comunes roturados, cuyas roturaciones debieron en su caso legitimarse conforme a las prescripciones de las leyes desamortizadoras sobre la materia, pretendiendo eludir así tal vez el pago del canon correspondiente, y evitar el expediente necesario para la legitimación: haciendo constar que reúnen las circunstancias todas que las leyes referentes determinan.= El expediente posesorio viene en toda regla; pero en él no se consigna ninguno de los particulares indicados en el párrafo anterior; sin que al Registrador le sea dable averiguarlos ni poner en claro sus sospechas, por más que quiera cumplir exactamente con el artículo 407 de la ley Hipotecaria, por cuanto esos terrenos comunes roturados de seguro que no se hallan en el Registro; y aun cuando alguna parte de ellos pueda corresponder en poco o en mucho a alguna finca o dehesa enajenada por la nación, tampoco es cosa que puede averiguar el Registrador /.../En tal apuro, pues, ¿qué hace el Registrador? Negarse a la inscripción no puede. Averiguar si hay algún otro asiento relativo al mismo inmueble, imposible, según se ha demostrado. ¿Y se le hará sin embargo responsable de las consecuencias de esa inscripción, o lo serán solo el alcalde, síndico y secretario del Ayuntamiento que con referencia al catastro y antecedentes de la oficina municipal expiden la certificación? La ilustrada opinión de esa Gaceta será el norte de mi conducta en este caso; pero si por su especialidad y cuestiones que con el mismo se rozan que bien pudieran llamarse de actualidad, sobre todo en este país donde son el caballo de batalla y móvil principal de todos los actos que se ejecutan, creyere Vd. Sr. Director que debo dirigirme al Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia, tenga a bien manifestármelo con urgencia.” La respuesta la-cónica de la *Gaceta* no dejaba lugar a dudas sobre la autoridad de la que estaba investida la revista: “La certificación reúne todos los requisitos exigidos; luego debe inscribirse. Todas las demás cuestiones son ajenas a la competencia y a la responsabilidad del Registrador.”

## Capítulo 2

### El desbordamiento de la inscripción posesoria (1869-1878)

#### 1. Nuevos procedimientos de acceso al Registro de la propiedad

Como es sabido, la reforma de 1869 supuso la abdicación de algunos de los elementos claves que informaban el Registro de la Propiedad como Registro de derechos<sup>1</sup>. Por lo que se refiere al objeto de este trabajo, la contrarreforma de 1869 no solo perpetuó el régimen transitorio de la primera Ley Hipotecaria, sino que supuso la consolidación legal de la apertura a los particulares de la vía de la certificación para la justificación de la posesión –habilitada por el decreto de 1867–, y definió nuevos procedimientos añadidos para facilitar la inscripción de dominios y posesiones en defecto de título escrito o auténtico<sup>2</sup>.

Así, en primer lugar, la ley incorporó, en su título XIV, unos expedientes de dominio mediante los que se daba satisfacción a la reclamación que había formulado Ortiz de Zárate en la discusión parlamentaria del texto de 1861<sup>3</sup>. Esta novedad se justificaba aduciendo que, en realidad, solo se traía a la ley

---

1 Las críticas sobre el carácter regresivo de la reforma de 1869 se hicieron presente en el tiempo de su aprobación. Con algo más de distancia tampoco la salvaba B. OLIVER, *op. cit.* cap. XII y XIII, pp. 561-588. Las generaciones de hipotecaristas hispanos de la primera mitad del siglo XX también denostaron aquella reforma. Sin embargo, hemos de tener en cuenta que las críticas de las primeras décadas del novecientos se realizaban en un momento en el que simultáneamente se estaban formalizando principios hipotecarios como son los de prioridad, cierre, tracto sucesivo o fe pública registral que hoy resultan cruciales. Más recientemente, y de donde tomo la caracterización como “contrarreforma” de la ley de 1869, C.R. PARDO, *op. cit.*, p. 158.

2 Esta reforma se aprovechó para resolver algunas dudas que se habían planteado en los dos años transcurridos desde el decreto de 1867 de extensión de la certificación administrativa a particulares, como por ejemplo la suscitada sobre qué hacer en el caso de que se diera el supuesto contenido en el anterior art. 407 de toparse el registrador con inscripción de dominio cuando fuera a inscribir la de posesión en virtud de certificación. Pues en este caso este no había juez que hubiese autorizado el certificado a quien dirigirse para resolver la contradicción. Una de estas consultas en *GRN VI* (1868), p. 201. La redacción de la *Gaceta* reconocía que en este caso no podía dar solución y que el registrador consultante debería acudir al Ministerio según el art. 276LH. Pero véase también la que hemos reproducido *supra*, pp. 75-76.

3 *Vid., supra*, pp. 45-46.

una posibilidad que los propietarios sin título siempre habían tenido, según la legislación común, para acreditar su dominio y no solo su posesión en sede judicial. Sin embargo, la insistencia con la que entonces se había pugnado para que la primera Ley Hipotecaria contuviese, o al menos hiciera explícito, este procedimiento de información propietaria que no degradase la situación de los interesados fue, a la postre, proporcional al desinterés y escasa aplicación que obtuvo este procedimiento extraordinario de inmatriculación de fincas desde su aparición hasta mediados del siglo XX.

Más por este fracaso que por su objeto, tampoco dedicaremos aquí atención al expediente de dominio regulado en el art. 404 de la ley de 1869. Pues de nada servía arbitrar una vía de jurisdicción voluntaria para la inscripción del dominio, en defecto de título escrito o auténtico, cuando la misma ley fomentaba que el expediente de información posesoria, la certificación administrativa, la convalidación de los asientos de las antiguas Contadurías, o incluso el documento privado conquistasen el Registro, y fueran vías preferidas por interesados que carecían de -o tenían dificultades en presentar- aquellos títulos.

La Comisión de Codificación había sugerido en sus informes donde evaluó la implantación de la Ley Hipotecaria de 1861 el recurso al documento privado para facilitar aún más la inscripción de bienes y derechos. Sin embargo, hasta 1869, esta sugerencia no había tenido mucho respaldo. Porque el ingreso en el Registro de los títulos privados siempre había sido problemático, porque era inédito incluso en el régimen de publicidad anterior y porque encontraba, como era de esperar, la firme oposición de algunos colectivos, señaladamente de notarios, quienes veían en ello el origen de nuevos perjuicios consistentes en la pérdida de rendimientos por su actividad. Ha de tenerse en cuenta que estos profesionales ya habían vivido como una derrota el hecho de que no se recurriera a ellos en la instrucción de expedientes posesorios o que la admisión de otros mecanismos para inscripción de la posesión, como la certificación administrativa, generalizada a partir de 1867, solo hubiera beneficiado a los dependientes de los ayuntamientos<sup>4</sup>.

---

4 El colectivo notarial seguía insistiendo en el argumento de la falta de idoneidad de los jueces municipales para la tramitación de estos expedientes. Sin embargo, el Gobierno no parecía muy sensible a alterar en beneficio de este colectivo la competencia para el conocimiento de las informaciones posesorias. Antes al contrario, incluso autorizaba que el juez letrado de primera instancia pudiera delegar, aunque debía hacerlo de forma expresa, en jueces municipales esta competencia para los expedientes posesorios pertenecientes a las cabezas de partido, vid. RDGR de 26 de marzo de 1879. La oposición de quienes, con



El legislador en 1869 superaba estas reticencias y ampliaba el transitorio título XIV con un nuevo procedimiento para la inscripción del dominio o, subsidiariamente, la posesión basado en la admisión del documento privado, referido a adquisiciones anteriores a 1863. La competencia para conocer de este nuevo procedimiento se atribuía a los registradores, quienes debían autenticar dichos documentos con los contrayentes, arreglando su intervención a lo dispuesto en la ley del Notariado. Ratificado el documento privado por las partes ante el registrador, este certificaba sobre su original esta circunstancia, extendía el asiento de presentación y lo archivaba, devolviendo copia a los interesados. Cuando los contrayentes no quisieren o no pudieren concurrir reunidos para ratificarse en el documento privado, cualquiera de ellos podría, sin embargo, obtener una inscripción de posesión<sup>5</sup>.

La legalización de la tendencia facilitadora de la inscripción de posesión que supuso esta ley dio también pie al reconocimiento de lo que, hasta entonces, la jurisprudencia registral había negado, esto es, la inscripción de los interdictos de adquirir<sup>6</sup>. Las resoluciones de la Dirección de Registros ya admitieron la inscripción de la posesión basada en estas sentencias<sup>7</sup>. Esta posesión era incluso conceptualizada de verdadero “derecho real”. Se mantenía

---

la instauración de un Registro de la propiedad, perdían protagonismo en la negociación sobre inmuebles, no es obviamente, particular de España, ni exclusiva de los Registros de derechos. Véase en este sentido, N. NOGUEROLES PEIRÓ, “La implantación del Registro inglés: enseñanzas de una lenta conquista”, en AA.VV., *Historia de la Propiedad...*, t. V, *op. cit.*, pp. 857-859.

5 Art. 407. Para la obtención de esta inscripción de posesión se seguía unas formalidades en las que cobraba peso la publicidad de anuncios fijados en el Registro, los lugares acostumbrados para fijar carteles oficiales y en Boletines provinciales. Transcurridos tres meses sin formularse oposición se extendería la inscripción solicitada.

6 *Vid supra*, pp. 60-61.

7 No sólo: se daba también el caso de que la providencia alcanzada en un interdicto de adquirir pudiera resultar bastante para cancelar parcialmente la inscripción de posesión resultante de un expediente de información posesoria, entendiéndose además que ese interdicto acreditaba un derecho real de posesión. Así acontecía en la consulta que un Registrador formulaba a la Dirección del *BRLJ*, 31 (1869), pp. 21-23. El suscriptor, que no se identificaba, remitía esta consulta antes de proceder a la cancelación, temeroso de incurrir en responsabilidad. La Dirección de la revista respondía que “La cancelación procede entre otros casos cuando se extingue el derecho inscripto. Aquí el derecho inscripto es la posesión, y como la sentencia recaída en el interdicto le ha destruido, es claro que el mandamiento que manda cancelar las inscripciones hechas en virtud de información posesoria debe obedecerse.”



vedado el Registro a los mandamientos judiciales en interdictos de retener y de recobrar, pero no así en el de adquirir, al que se le daba un franco reconocimiento de título inscribible y además con independencia de otro título que originase el derecho de poseer<sup>8</sup>.

## 2. Las disposiciones especiales en materia de inscripción de censos agrarios

Mucho más significativos que los nuevos procedimientos para la inscripción de posesión mediante documento privado, o la consideración del interdicto de adquirir como mecanismo hábil para producirla, fueron los arbitrados en la propia ley, pero también en las disposiciones de 1871 y 1875 por las que se trató de solventar la, entonces, crucial cuestión de la inscripción de algunos derechos de naturaleza enfitéutica, particularmente en algunos territorios del Noroeste peninsular. Era crucial por la dificultad para hacer compatible el sistema publicidad inmobiliaria con el respeto a las situaciones de división del dominio que encerraban esos derechos.

Pasados los primeros años de vigencia de la Ley Hipotecaria, las pretensiones de los perceptores de las rentas de estos censos agrarios encontraron buena acogida y progresivamente se fue flexibilizando el régimen de inscripción de sus derechos. El favorecimiento en la normativa hipotecaria de los dueños directos alcanzó un momento significativo en esta reforma de la Ley

---

8 Así se reconocía expresamente en la RDGR de 30 de noviembre de 1871: “La posesión legal es un derecho *in re*, la providencia es una sentencia que lo reconoce, y que además para dictarla ha sido preciso presentar un título legítimo y acreditar además el que la obtuvo que ningún otro posee a título de dueño o usufructuario los bienes de que se trata;/.../no son aplicables las disposiciones del título XIV/.../pues en el caso actual el título escrito existe, pues lo es a no dudarlo el auto que pone término al interdicto de adquirir; /.../este auto es el verdadero título inscribible, como justificante y fundamento legal del derecho cuya inscripción se pretende”. En mismo sentido hubo de pronunciarse la Dirección en RDGR de 19 de septiembre de 1883, frente a la negativa del registrador de Hoyos, quien todavía consideraba no inscribibles las sentencias recaídas en interdictos de adquirir porque “no declaran más que la mera tenencia, ni tienen el carácter de ejecutorias, ni producen excepción de cosa juzgada, ni surten más que efectos transitorios”. El cambio de tendencia tuvo eco en publicaciones profesionales. Véase, p.e., en este sentido, F. CALVO, “Los interdictos de adquirir ¿son inscribibles?”, en *GRN*, 11 (1872), pp. 341-343, 509-513 quien se decantaba por la negativa negando carácter jurídico real a la posesión. Le replicaba el promotor fiscal Félix ORENSE JALÓN, “De los títulos sujetos a inscripción”, *ibid.*, pp. 433-436, 569-571, sosteniendo que el interdicto era una ejecutoria y la posesión que acreditaba un verdadero “derecho real”.

Hipotecaria de 1869. Por un lado, se modificaba el concepto de finca, mediante una adición introducida al art. 8 LH<sup>9</sup>. Esta adición tenía el sentido facilitar y abaratar la inscripción del dominio directo. Por otro lado, los titulares del dominio directo ya no quedaban tan a expensas de que los titulares del dominio útil inscribieran previamente, pues si estos se resistían a ello, los primeros podrían forzar la inscripción (art. 410LH). Finalmente, el art. 332 del nuevo Reglamento Hipotecario abría la posibilidad de que se anotasen varias posesiones sobre unos mismos bienes, lo que permitía que un dueño directo justificase la posesión de su dominio sobre todo un término, y otros directos o útiles lo hicieran sobre fincas radicadas en ese mismo término<sup>10</sup>.

---

9 La introducción del precepto en el proyecto de ley gubernamental responde a una génesis de cuyo pormenor no podemos dar cuenta aquí. Sí lo haremos, sin embargo, de unos inmediatos antecedentes parlamentarios. El artículo fue objeto de atención en una enmienda del diputado Saavedra dirigida a ampliar el plazo establecido para que quienes no habían inscrito sus derechos pudieran hacerlo sin penalización. Estimaba el diputado que el plazo era demasiado corto para realizar las operaciones necesarias para llevar a efecto la inscripción de foros. La discusión de la enmienda resulta interesante a nuestros efectos porque daba por supuesto que, sin el concurso de los dueños útiles, no era posible la inscripción. Pero también se introdujo la mención a otros derechos asimilables a la enfiteusis, y no sólo los de foro, a los que se podría extender las previsiones contenidas en el primer párrafo del artículo propuesto, y que, en efecto, serían recogidas en el art. 322 del futuro Reglamento. Cfr. *DS, Congreso*, s. de 12 de noviembre de 1868.

10 Véase en este sentido la consulta planteada por un registrador a la *GRN* sobre el art. 332 RH: “S. posee un canon sobre todas las fincas que radican dentro del término de M., y no teniendo títulos que justifiquen el dominio de dicho derecho real, acude al Juez de primera instancia solicitando acreditar la posesión. Hecha la inscripción, resulta descrito a su cabeza el canon o pensión /.../. En virtud de dicha inscripción S. vende el canon o pensión deslindada, inscribiendo el comprador en su consecuencia el dominio directo. Así las cosas, se presentan nuevas certificaciones de posesión de distintas fincas que recaen dentro del término en cuestión, y son todas anotadas preventivamente siguiendo la práctica establecida, anota también preventivamente la certificación posesoria y el título de dominio que la acompaña; mas como esta práctica puede perjudicar los derechos de unos y acrecer notablemente los de otros, se pregunta: ¿deberá el Registrador desde luego convertir en inscripciones definitivas de posesión y de dominio las referidas anotaciones en virtud de lo dispuesto en el art. 332 RH o aguardar a que los interesados deslinden sus respectivos derechos y pidan la rectificación del primer asiento y la conversión de los últimos?” La revista respondía que habría de posibilitarse la inscripción contradictoria cuando era un derecho real y no otro dominio, pero precisamente el problema de fondo estribaba en considerar el directo solo como un derecho real y no como dominio, *GRN*, 9 (1871), pp. 170-171. De la consulta se hizo el *BRGLJ*, 31 (1871), pp. 484-485.

Sin embargo, los censos agrarios seguirían quedando fuera del Registro por la dificultad de los dueños perceptores de rentas para hacer valer el dominio directo mediante una titulación válida, pero, fundamentalmente, por la resistencia pasiva de los censatarios a inscribir previamente el útil. Sin esta inscripción previa, según el art. 228 de este mismo texto legal, el registrador vedaba la inscripción del directo. Sobre la primera dificultad, los titulares del directo ciertamente podían acudir al expediente de información posesoria, pero seguían aquí pesando las objeciones que se habían puesto de manifiesto desde el planteamiento de la ley en 1863. En cuanto a la segunda dificultad de hacer depender la inscripción del dominio directo de la previa inscripción del útil, era más difícil de solventar porque seguía obedeciendo a la concepción de que en el útil estaba la verdadera propiedad<sup>11</sup>. Esto último, sin embargo, estaba lejos por entonces de ser pacífico porque no faltaban las voces de quie-

---

11 En este sentido el art. 410 LH seguía considerando al censatario y forero como propietario, lo que no enervaba la aplicación del art. 228LH, y merecía la crítica de Galindo/ Escosura: “/.../al llamar el artículo dueño de la finca al dueño del dominio útil, con relación al directo, no habla con exactitud rigurosa, porque solo es dueño en participación, porque solo es dueño condicional, porque el mismo reconoce que radica en otra persona la parte del dominio que a él le falta; porque cuando se estableció el contrato de foro o el de enfiteusis, se creó un derecho nuevo con existencia propia, pero dependiente, el dominio útil; quedando otro derecho propio, el antiguo dominio, pero modificado, limitado por la segregación del dominio útil, el dominio directo.=Resulta, pues, que si en la realidad de las cosas, y prescindiendo de las consecuencias absolutas de principios, puede sostenerse que hay dos personas que tienen el semidominio de una cosa, lo mismo puede llamarse dueño de ella al uno que al otro.=No hay menos impropiedad en el lenguaje del artículo al decir en su tercer párrafo que pueden tener parte en el dominio directo de una finca los subforadores o señores medianeros. No; el que recibe en foro una cosa, adquiere el dominio útil, y por lo general, mientras vivan dos o tres Reyes; pero el directo queda en el señor aforante. Si esto es indiscutible, cuando el forero cede el dominio útil mediante el pago de otra pensión además de la que se paga al señor directo, este subforador o señor medianero no ha podido conservar nunca el dominio directo, ni aun tener parte en él, porque nunca lo ha tenido; y, por lo tanto, su derecho a exigir la inscripción del dominio útil, no nacerá del que conceden las leyes a los señores directos, sino del que nace del precepto general, que lo concede a todo el que constituye un derecho real sobre otro derecho real ajeno”. León GALINDO/Rafael de la ESCOSURA, *Comentarios a la legislación hipotecaria de España y Ultramar*, 4ª ed, Madrid, Antonio Marzo, 1899. p. 676. Sin perjuicio de lo que veremos más adelante, la Dirección General de Registros pudo seguir considerando, hasta bien entrada la década de los ochenta, que en el dominio útil estaba la verdadera propiedad, cuya inscripción ex art. 228LH debía preceder a la del directo. Cfr., RRDGR de 29 de julio de 1871, 4 de enero de 1877, 14 de abril y 26 de diciembre de 1879, 27 de julio y 6 de octubre de 1880.

nes reivindicaban la propiedad para el dominio directo de cara a la interpretación del 228LH<sup>12</sup>. Existía una razón sustantiva detrás de esta prioridad que tenía consecuencias de alcance<sup>13</sup>.

Para dar remedio al primero de estos problemas se dio nuevo plazo a los dueños directos para que pudieran llevar sus derechos al Registro<sup>14</sup>. Pero el Ministerio, desconfiando de la efectividad de esta medida, dictó en 21 de julio de 1871 un decreto dirigido específicamente a arreglar la inscripción de los censos, constituidos, adquiridos o reconocidos antes de 1 de enero de 1863 y que todavía no hubieran accedido al Registro<sup>15</sup>. En la exposición de motivos de esta última disposición el Ministro de Justicia no sólo aludía a las representaciones e informes de corporaciones y personas afectadas o interesadas por este problema, sino también a las quejas y reclamaciones formuladas por el titular de la cartera de Hacienda, quien ponía de manifiesto los perjuicios que al Tesoro generaba el hecho de que quienes habían comprado rentas en el

---

12 Antonio DOMÍNGUEZ ROMÁN, “Observaciones sobre la inteligencia del art 20 de la ley Hipotecaria y su concordancia con el 228 de la misma y el 318 del Reglamento”, en *GRN* 9 (1871), p. 316-319, 336-338. Entraban en polémica Pedro María Cienfuegos, y Sabas Guerra, en contra, *ibid.*, 384-388 y 388-392 respectivamente.

13 GALINDO/ ESCOSURA, *Comentarios, op. cit.*, vol. II. p. 63: “Considerar el dominio directo como accesorio del útil: hacer depender la inscripción de aquél, de la inscripción de este, era contradecir la naturaleza de ambos dominios; el directo es el verdadero dominio, de él se disgrega el útil, jamás del útil el directo; por eso indudablemente debe el directo inscribirse con independencia del útil y sin sujetarse a que primero se inscriba éste, porque puede subsistir sin él; por eso el útil se ha de referir al directo, porque es parte de aquél; el dueño del dominio útil puede cometer faltas por las que lo pierda y vuelva a reunirse al directo, mientras que el señor de éste no puede cometer ninguna por la que pierda su dominio directo y pase a confundirse con el útil”. En contra, Jacobo GIL. *De los censos según la legislación general de España*, Santiago, 1880., *op. cit.*, p. 353. Este último autor, amén del goce sobre la cosa, utilizaba precisamente el también criticado por los primeros art. 410 LH, para sostener que de un dominio útil podría desgajarse un directo: “Del simple dominio directo creo que difícilmente se disgrega el útil: entiendo que bastará considerar que el dominio útil supone cierto goce de la finca. En el art. 410 de la Ley Hipotecaria aparecen con el carácter de dueños directos los señores medianeros: me figuro que esto es dar como supuesto que del dominio útil no hay imposibilidad de deducir un dominio directo subalterno.” *ibid.*, nota 4.

14 Ley de 3 de julio de 1871, autorizando la inscripción en los Registros de la Propiedad hasta fin de 1872 de los censos, foros y demás derechos de naturaleza real verificados antes de 1863, que cito por *LHE*, t. IV, p. 215.

15 Real Decreto de 21 de julio de 1871, *LHE*, t. IV-I, pp. 215-223.

proceso de desamortización, encontrarán la resistencia pasiva de los censatarios, de que ya se ha hecho mención, para inscribir sus derechos<sup>16</sup>.

Entre las soluciones que incluía esta disposición, y por lo que aquí más interesa, se encontraba la que predicaba de todo este tipo de derechos el régimen de inscripción de la posesión que se había introducido en la ley de 1869 que, además del expediente de información posesoria, habilitaba el mecanismo de la certificación administrativa y aún, en algunos casos, el del documento privado. La norma relajaba sensiblemente los requisitos de la titulación que obtenía el dueño directo para inscribir su derecho<sup>17</sup>. Según este precepto, con la declaración mediante documento privado podían subsanarse los defectos de título para realizar una inscripción de propiedad del derecho real, y no de mera posesión<sup>18</sup>. Por otro lado, esta misma norma favorecía la inscripción de estos titulares frente a los censatarios remisos a facilitar la inscripción del dominio útil mediante la reforma del procedimiento de requerimiento a estos últimos<sup>19</sup>. Concluido este procedimiento, en que se daba no poca importancia

---

16 *Ibid*, p. 216.

17 J. GIL, *op. cit*, p. 377, prevenía sobre las consecuencias de la redacción del art. 14 de este decreto: “La simple declaración por duplicado, dados los términos vagos de ese artículo, creo que se puede prestar a algún abuso. El artículo 407 de la Ley Hipotecaria supone la existencia de documentos, y no se refiere a simples relaciones.”.

18 “Art. 5º: Se considerarán admisibles a inscripción los documentos presentados, aunque no expresen todas las circunstancias exigidas por el art. 9º de la Ley Hipotecaria, siempre que contengan las necesarias para dar a conocer el derecho real de que se trate y la finca o fincas con ellas gravadas.=Las circunstancias que no consten en ellos, y cuya expresión sea indispensable para la validez de la inscripción, conforme al art. 32 de la Ley Hipotecaria, se justificarán, bien con otros documentos que suplan o completen los presentados, bien por medio de una declaración del interesado, que habrá de formalizarse con sujeción a lo dispuesto en el art. 14 de este Decreto”. Al glosar este precepto, también advertía de los peligros, J. GIL, *op. cit*, p. 365: “Esa declaración del interesado de que se habla en el artículo 14 puede entenderse de un modo muy elástico, y esto no se puede justificar”.

19 Para J. GIL, *ibid.*, p. 370, las reglas 4º y 5 del art 8, que regulaban este procedimiento, “son lo que más vale de todo el artículo. Por ellas adivinamos que el receptor de la renta puede inscribir su derecho sin más vejaciones. Entre tanto ramaje como hay, apenas se ve la flor.” La inteligencia que había que hacer de estos preceptos iba en la línea de vencer la resistencia pasiva de los censatarios. Véase en este sentido la consulta “Inscripción de un censo impuesto sobre varias fincas” en *GRN -apud. BRGLJ*, 44 (1874), pp. 371-372-: “Ha sido presentada en este Registro la documentación necesaria que justifica que el señor Duque de Pastrana ha heredado del penúltimo señor Duque del Infantado un censo enfiteúatico impuesto sobre 46 fincas rústicas, sitas en términos municipales correspondientes

a la publicidad de edictos, el registrador, no habiendo oposición, no tenía otra opción que practicar la inscripción<sup>20</sup>.

Ahora bien, por mucho que llegaran a relajarse los requisitos del título y el procedimiento de requerimiento a los censatarios para la inscripción del derecho de los dueños directos, el decreto no podía dar solución cumplida a los casos en los que estos dueños ni siquiera obtuvieran un color de título o no pudieran designar, lo que no era tan raro, a los censatarios y, sobre todo, las suertes y fincas por las que percibían las rentas. Pues, en estos casos, la

---

a distintos Registros, censo que dicho señor Duque del Infantado cedió a la justicia y vecinos de Villanueva de Argesilla, bajo el canon anual de 20 fanegas de trigo y 20 de cebada. Hecho el requerimiento a los dueños del dominio útil en la forma que dispone el art. 8.º del Real decreto de 21 de Julio de 1871, con el fin de que inscriban la propiedad o la posesión de las fincas enfiteúicas, estos dueños han dejado trascurrir 30 días sin haber comparecido a inscribir el dominio ni la posesión, ni a impugnar la inscripción del derecho real de que se trata. Y en este estado, el señor Duque de Pastrana solicita la inscripción de su derecho real, prescindiendo de la inscripción de propiedad o posesión de las fincas gravadas con el censo ¿Es, pues, inscribible el derecho hereditario de este censo, cuya escritura de imposición no ha sido anteriormente inscrita, sin que antes se inscriba la propiedad o la posesión de las fincas gravadas sea a solicitud de los dueños del dominio útil, o ya del señor directo? Contestación. Debe inscribirse la propiedad o la posesión de las fincas gravadas. El señor Duque de Pastrana puede utilizar los medios que concede el decreto de 21 de Julio de 1871, especialmente el que determina el art. 14 del mismo, con lo cual fácilmente, con brevedad y sin mucho gasto podrá obtener el resultado que se propone, ya que los de las fincas, oportunamente requeridos, no han hecho gestión alguna.”

20 “Art. 8.º Regla Quinta. Presentadas las actas notariales o las diligencias de requerimiento mencionadas en las dos disposiciones precedentes, y transcurrido el término de los 30 días, sin que ningún poseedor hubiese impugnado en forma legal la inscripción solicitada, el Registrador, en vista de los documentos que hubieren presentado los actuales llevadores o enfiteutas para acreditar su dominio o la posesión, decidirá la forma en que proceda hacer la inscripción, aplicando las reglas establecidas en el art. 8.º de la ley Hipotecaria”. Sobre esta regla J. GIL, *op. cit.*, pp. 368-369 comentaba que “ahí querrá decirse que el Registrador proceda a la inscripción. Es bien extraño que lo más interesante que hay en el Decreto esté indicado con tan poca claridad que parece que no se dice nada nuevo/.../Hay que notar sin embargo que en la misma regla 5 parece que se da cierta influencia a los documentos que hubieren presentado los actuales llevadores o enfiteutas para acreditar su dominio o la posesión. Si con esto se quiere dar a entender que para la inscripción del dominio directo es indispensable la del útil, entonces el decreto no sirve para nada, y hubiera sido mejor no publicarlo. Será, pues, de más sentido suponer que de dichos documentos se hace mérito no como circunstancia necesaria para que el dominio directo sea inscrito y sí tan solamente para el caso en que además de la inscripción de este dominio trate de efectuarse la del útil”.

oposición o el impago del censatario solo podrían ser vencidos con el recurso por el censalista a los muy costosos juicios declarativos.

Pocos meses después de la aprobación de este decreto se daba un paso más para vencer la segunda de las dificultades mencionadas para la inscripción de los dominios directos, consistente en la necesidad de la previa inscripción de la finca, según establecía el art. 228 LH. A raíz de un caso particular, en el que se trataba de solucionar el problema de la inscripción del dominio directo sobre todo un pueblo en el que no se designaban especialmente las fincas sobre las que gravaba la renta, y cuando ni siquiera muchas de las fincas de la población afectadas por el gravamen habían accedido aún al Registro -y otras lo habían hecho sin mención de dicho gravamen-, el Ministerio dictó unas instrucciones para facilitar la inscripción del dominio directo<sup>21</sup>. Estas instrucciones de 5 de enero de 1872, que podían encontrar respaldo normativo, no en la ley, sino en el art. 322 del RH, conformarían criterio de actuación de los registradores para estos supuestos en el futuro<sup>22</sup>.

---

21 Estudia el caso Elia GONZÁLEZ ESTEVE, *El señorío de Benilloba*, Alcoy, Caja de Ahorros de Alicante y Murcia, 1985. El asunto se originó por consulta del registrador de Concentaina, quien se encontró ante la dificultad de cumplir con una ejecutoria y otros documentos presentados por el Conde de Revillagigedo que acreditaban la pertenencia del dominio directo sobre todo el pueblo de Benilloba. La mayor dificultad la ofrecía el art. 228 LH, pues algunas de las fincas comprendidas en los títulos aparecían inscritas sin dicho gravamen y otras ni siquiera se encontraban inscritas. La Dirección de Registros resolvió el asunto en RDGR de 5 de enero de 1872, considerando que este caso entraba en el supuesto previsto en el art. 8.1. de la Ley Hipotecaria reformada, y que además podía salvarse la dificultad ofrecida por el art. 228 del mismo texto, si se inscribían “los dos dominios directo y útil del pueblo de Benilloba comprendiéndolos en un solo asiento, con lo que resultará inscrito el dominio pleno, aunque repartido en diferentes personas, y cumplido por tanto el requisito que exige el art. 228”. Claro que para proceder a ello desde la Dirección se mandaba al registrador que realizase tres operaciones: 1) abrir folio para la inscripción “bajo un solo número de todo el pueblo de Benilloba y su término, expresando que el señorío territorial pertenece al Conde de Revillagigedo y el útil a los que en dicho pueblo y su demarcación poseen fincas, con la mención de las cargas que resulten de los documentos presentados/.../; 2) Introducir nota marginal con indicación de este señorío territorial en cada una de las inscripciones ya existentes de las fincas registradas del pueblo de Benilloba en las que no aparezca esta referencia, 3) Respecto de las fincas de ese pueblo aún no inscritas introducir la misma indicación, pero no por nota marginal, sino en el apartado referido a las cargas de la finca”.

22 Aunque dirigida sólo al registrador de Benilloba, esta instrucción no tardó en integrar interpretación del art. 8. Prueba de ello es la nota incluida en la recopilación de Rómulo MORAGAS/Julián María PARDO, *Novísima legislación hipotecaria*, Madrid 1872, pp.



Hemos de suponer que esta tendencia hacia la facilitación de la inscripción del dominio directo hubo de quedar afectada por el advenimiento de la Primera República, que trajo consigo el reconocimiento de las tesis que propugnaban la libertad de suelo. La manifestación normativa más conocida fue la ley de 1873, que venía a promover una favorable redención de las figuras de censo enfiteútico. La Restauración de la Monarquía motivó la suspensión de este régimen de redención. Además, en lo doctrinal, y para contrarrestar aquellas tesis, se intensificaron notoriamente las aportaciones protagonizadas en ocasiones por los mismos artífices de la legislación civil e hipotecaria, como era el caso de Cárdenas, que rescataban y trataban de dignificar como verdadera propiedad la de los dueños directos perceptores de rentas<sup>23</sup>. Pero no bastaba ya la operación de legitimación de los dueños directos: era preciso blindar esas posiciones con herramientas procesales y tabulares. Fue en este contexto cuando, de nuevo, la jurisprudencia hizo hincapié, no ya en la santidad del derecho de propiedad que obtenían estos dueños, sino en el respeto a la percepción de unas rentas en la que debían ser amparados. El contrataque a las tesis de la libertad de la tierra pasaba por la defensa de la posesión de la renta, con efectos de inversión de la carga de la prueba en perjuicio de sus pagadores, y la consideración de su interrupción como un despojo.

La reacción no sólo contra la legislación republicana, sino aún más con lo que había sido la preferencia hacia la consideración del dominio útil como propiedad, y al principio de la libertad de suelo, se materializó en el Decreto de 8 de noviembre de 1875, aunque ceñido materialmente a los foros<sup>24</sup>. Se reconocía, como en 1871, que la posesión del derecho de percibir rentas era susceptible de ser inscrita a través de los mecanismos provistos por la Ley Hipotecaria<sup>25</sup>. La declaración en documento privado acompañada de los

---

164-165, de donde tomo los extractos entrecomillados en la nota anterior. Poco después el relativamente cercano registrador de Dolores tomaba en consideración esta instrucción para inscribir “el señorío territorial o sea el dominio directo del pueblo de Cox y su término, quedando por consecuencia desmembrado el dominio útil a favor de los actuales poseedores”. De este otro caso informan Antonio GIL OLCINA/Gregorio CANALES MARTÍNEZ, *Residuos de propiedad señorial en España. Perduración y ocaso en el Bajo Segura*, Alicante, Universidad de Alicante, 2007, pp. 319-326.

23 Así lo hacía en FRANCISCO DE CÁRDENAS, *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España*, Madrid, J. Noguera, vol. II., 1875, pp. 329-342, cuando situaba los censos y foros (cap. VIII) entre las “cargas y menoscabos” de la propiedad del censalista.

24 Real Decreto de 8 de noviembre de 1875, que cito por *LHE*, IV-I, pp. 224-232.

25 “Art. 7º. La inscripción de los foros en el Registros de la Propiedad podrá verificar-



documentos que acreditaran la primitiva constitución del foro, eran título suficiente para ello. Este procedimiento de inscripción relajaba aún más el contenido en la norma de 1871. El mero requerimiento no contestado (incluso aunque no se conociera a todos los interesados y por ello no fueran notificados) se elevaba a título suficiente. Y, lo que resultaba fundamental, cuando el dueño directo no pudiera señalar las fincas por las que estaba en posesión de la renta, eran los pagadores los obligados a señalarlas, sin que pudieran discutir el pago. La norma tenía también sus herramientas procesales. Los últimos preceptos del decreto blindaban al dueño directo y consumaban la inversión de la carga de la prueba: conferían, en definitiva, una suerte de legitimación registral a quien con tales mimbres había ganado una inscripción posesoria<sup>26</sup>. Ahora era el pagador quien debía acudir al costoso juicio declarativo para obtener la liberación de sus fincas.

Pero el giro, obviamente, no tuvo por qué tener una pacífica aceptación. Ya lo intuía el ministro, cuando advertía en la exposición de motivos de este decreto que los registradores no podrían eludir la responsabilidad de no cumplirlo. En efecto, hubo funcionarios que siguieron entendiendo que la inscripción de estos derechos debía seguir arreglada a los principios contenidos en el decreto de 1871, realizando una interpretación más favorable a los enfiteutas<sup>27</sup>. Así acontecía en un caso que daría lugar a una resolución de la

---

se por cualquiera de los medios siguientes:/.../2. Justificando la posesión en que se halle el dueño directo del derecho a percibir las pensiones de los poseedores de las fincas comprendidas en el foro con arreglo a los arts. 397, 400 y 401 de la ley Hipotecaria vigente”.

26 “Art.10º. Esta anotación [sobre la finca designada por el pagador] se convertirá en inscripción definitiva, si el pagador dentro de los sesenta días siguientes a la notificación de la providencia dictada por el Juez municipal no promoviese el correspondiente juicio para que se declaren libres sus bienes del pago de la pensión y se cancele la referida anotación preventiva.=Art.11. Si el pagador dejare transcurrir dicho plazo sin formalizar la demanda, el dueño directo solicitará del Tribunal que se inscriba definitivamente su derecho sobre la finca designada, declarándose libres por aquel concepto las demás fincas que posea el pagador.=Art. 12. Cuando éste obtuviere en el correspondiente juicio la declaración de hallarse pagando indebidamente la pensión, se cancelará la anotación preventiva/.../ El pagador deberá probar, para obtener dicha declaración, bien que otro posee las fincas por las cuales pagaba la pensión, o que ninguna de las que él disfruta ha formado parte del foral, lugar o término redondo objeto de la cuestión. =Art. 13. Las reclamaciones del pagador se sustanciarán en juicio verbal de menor cuantía u ordinario, según el valor de la pensión anual y con arreglo a las disposiciones vigentes o que en adelante rijan sobre procedimientos civiles”.

27 Prueba de lo extendido de esta interpretación es que el Marqués de Inicio, al que el registrador de Astorga había denegado la inscripción de un foro por no resultar pre-

Dirección de Registros en 26 de mayo 1876, que se convertiría en referencia obligada en esta materia<sup>28</sup>.

### 3. La consolidación legal y jurisprudencial de las facilidades para la inscripción de la posesión y sus efectos: la pluralidad de posesiones inscritas

Al cabo de menos de una década desde la entrada en vigor de la primera Ley Hipotecaria se había producido el abandono de la interpretación más res-

---

viamente inscrito el dominio útil de los llevadores, aprovechó su condición de senador y el trámite de interpelación al Gobierno para denunciar en la Cámara la actitud de estos funcionarios. cfr. *DS, Senado*, s. 18 de abril de 1876.

28 La resolución ponía fin al recurso contra la decisión del registrador de Dolores de denegar la inscripción del dominio útil de los llevadores “/.../Resultando que el Registrador de Dolores estimó insuficiente aquella declaración para inscribir el dominio útil a favor de los llevadores de las tierras, fundándose en que, según los artículos 5 y 14 del decreto de 21 de Julio de 1871, semejantes documentos sirven tan sólo para la inscripción del dominio directo: en que para inscribir el dominio o posesión es preciso que se presente el título de adquisición del dueño a cuyo favor ha de hacerse la inscripción: en que tal es la recta interpretación que debe darse a los artículos 410 de la ley y 318 del reglamento, y la que fue confirmada por el art. 8.º del decreto de 21 de Julio de 1871, que no establece cosa alguna para el caso de que los enfiteutas no presenten los documentos que acrediten su derecho; y en que una declaración cuyo objeto fue requerir a los enfiteutas a fin de que inscribieran su dominio, no puede servir ahora para inscribir este mismo dominio sin citación alguna a los interesados:/.../Considerando que si bien en la indicada regla 3ª no se hace mérito de una manera expresa de que la publicación de la referida nota o declaración no contradicha por los llevadores sea título suficiente para la inscripción del dominio directo y la posesión del útil a la vez, de este silencio no se deduce lo contrario, como supone el Registrador de Dolores, porque en el art. 5 del mismo decreto se ordena claramente que pueden justificarse las circunstancias necesarias para verificar dicha inscripción, entre otros medios, por la declaración del interesado formalizada con arreglo a los trámites señalados en el art. 14 del mismo decreto, que son precisamente los que se han guardado en la declaración presentada por el referido dueño directo con el fin de suplir y completar los demás documentos que ha presentado en justificación de su derecho: Considerando que esta interpretación ha sido confirmada posteriormente por el art. 8.º del decreto de 8 de Noviembre de 1875, al ordenar que el requerimiento practicado en la forma prevenida en las reglas 4ª y 5ª del expresado art. 8 del decreto de 21 de Julio de 1871, será también título suficiente para la inscripción si ningún interesado lo contradijere; cuyo precepto es además aplicable al presente caso con arreglo a lo prevenido en el art. 13 del de 8 de Noviembre, que declara modificadas por las disposiciones del mismo las contenidas en el de 24 de Julio de 1874 sobre inscripción de censos, foros y otros derechos reales”.

trictiva sobre el reconocimiento del fenómeno posesorio en el Registro de la Propiedad. La ampliación del reconocimiento tabular de la posesión consistió también en la reforma de 1869, por un lado, en la admisión a efectos de prescripción extraordinaria del tiempo de posesión transcurrido con anterioridad a la inscripción, siempre que no fuera contradicho; y, por otro, en la consolidación legal del decreto de 1867, que extendía a los particulares la posibilidad de acreditar la posesión mediante certificación expedida por el alcalde o por el presidente de la Comisión de evaluación de la riqueza inmueble, expresiva de que el interesado pagaba contribución territorial por una o más fincas a título de dueño o, en su defecto, que se habían tenido todas en cuenta al fijar la última cuota de dicho impuesto<sup>29</sup>. Esta legalización conllevó el incremento de las inscripciones de bienes y derechos reales por este último medio. Pues los particulares no sólo prefirieron la certificación administrativa a la información posesoria de 1861, sino también al expediente de dominio que la propia ley de 1869 creaba como mecanismo de inmatriculación. Pues los mayores costes y dilaciones del expediente de dominio no quedaban compensados por sus aparentemente mayores efectos y garantías<sup>30</sup>. Los particulares

---

29 Estas eran las novedades más principales de la reforma de 1869 en relación con el reconocimiento de la posesión señaladas por B. OLIVER, *op. cit.*, p. 567.

30 Para esta preferencia jugaba además el hecho de que el coste fiscal de la certificación y del expediente de información posesoria era idéntico, pudiendo ser más cuantiosos los gastos por arancel del segundo respecto del primero. Sobre la identidad del impuesto, véase la consulta remitida a la *Revista del Impuesto de derechos reales y transmisión de bienes*, -*apud. BRGLJ*, 42 (1873), p. 149-. Para esta revista las informaciones y las certificaciones posesorias tenían igual objeto e idénticos efectos: “Unas y otras, acreditando la posesión, tienden facilitar la inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad. La legislación fiscal, al extender su esfera de acción por la vigente ley de presupuestos, ha incluido como acto contributivo el que prueba legalmente la posesión”. De hecho, los interesados terminaron en este periodo, hasta 1877, configurando el expediente de información posesoria como supletorio respecto del de certificación administrativa. Se entendía que podía también recurrirse al primero cuando, por alguna razón, era impracticable el segundo. El caso más habitual se daba cuando las fincas no pagaban contribución por cualquier causa. En estos supuestos, el interesado en acreditar la posesión debía hacerlo mediante el mecanismo de la información judicial, debiendo desistir de la vía de la certificación administrativa, *cfr.* Eugenio R. PAGE. *El registro de la propiedad. Tratado teórico-práctico sobre la manera de aplicar la ley hipotecaria*, Llerena, Imp. de José de Amaya, 1874, p. 50. Así acontecía no sólo cuando las fincas no estuvieran amillaradas sino también cuando, por ejemplo, no se abonasen contribuciones amparándose en alguna exención. Véase, en este sentido, la consulta resuelta por la *RL*, -*apud BRGLJ*, 51, 1876, p. 305-: “Ca-

siguieron prefiriendo tener registrada la posesión de sus bienes y derechos de una forma expedita y económica, que el dominio de una forma más difícil y costosa. Además de consolidar la certificación posesoria, abierta a particulares, también se legalizó la interpretación del decreto de 1863 por el que se acotaba la vigencia del art. 20LH, motivado por el contexto de necesidad de inscribir el ingente número de posesiones del Estado y de las Corporaciones civiles y eclesiásticas<sup>31</sup>.

Las revistas profesionales siguieron esta tendencia, consistente en facilitar la inscripción, en las respuestas que daban a los registradores sobre sus consultas en la aplicación de aquellos preceptos legales que todavía podían dar pábulo a sostener una interpretación restrictiva. Así, por lo que respecta a los obstáculos que podían provenir del ejercicio de la función calificadora de estos profesionales, no solo se siguió insistiendo en que no entorpecieran la inscripción de las informaciones posesorias, aun cuando tuvieran fundadas dudas sobre la veracidad de los hechos sobre los que deponían los testigos, sino que se les conminó a que no pusiesen tampoco trabas en el caso de las certificaciones<sup>32</sup>. Esta interpretación tan extensiva llegaba incluso a violentar

---

sos ha en que a pesar de constar que no se paga contribución, debe inscribirse la posesión; así acontece con respecto a fincas cuyos dueños por razones de fomento de la industria y agricultura no pagan contribución por el inmueble en determinado número de años; pero en estos casos, y así lo hemos visto en la práctica, el Ayuntamiento certifica con relación a sus libros oficiales, en los cuales se ha hecho constar la exención de contribución. Ahora bien, si en esa plaza lleva el Ayuntamiento libro oficial de propietarios con expresión de las fincas que poseen para otro cualquier efecto, y expide la certificación refiriéndose á dichos libros, creemos que sería inscribible/.../Debe en ese caso el interesado utilizar el medio que le concede el artículo 397: y como también se exige la presentación del último recibo, y esta no es posible, deberá suplirse con certificado del mismo Ayuntamiento de estar comprendido el inmueble en el término municipal, y como tal exento de toda contribución.” Por la misma razón, tampoco se exigió, para aprobar la inscripción posesoria, el recibo de contribución en aquellos territorios donde no existía este tributo. Así, por ejemplo, el juez de primera instancia de Vitoria fundamentaba en 1876 la aprobación de un expediente de información posesoria en que “consta al que provee la imposibilidad de presentarse en esta provincia de Álava, donde no se conoce la contribución territorial, el recibo preceptuado por el art. 400 de la Ley”, Cfr. *Información posesoria de nueve heredades sitas en Gámiz y Bolívar (Álava), propiedad de Fulgencio Sáez de Heredia, para la inscripción en el registro de la propiedad*, AHPA, ESC, 28657, f. 17.

<sup>31</sup> *Vid. supra*, p. 67.

<sup>32</sup> Véase, en este sentido, la consulta “Inscripciones de posesión y reclamación de documentos para el previo examen” remitida a la *GRN –apud BRGLJ*, 53 (1877) pp. 417-

el tenor de aquellos preceptos, pues jurisprudencialmente se llegó a dispensar la carencia de título escrito, que era conceptualizado como requisito disimulable para la proceder a la inscripción resultante de un expediente posesorio<sup>33</sup>. La facilitación de la inscripción podía también tener el reflejo reglamentario de abaratar los derechos de arancel<sup>34</sup>

El abandono de una interpretación restrictiva, y una proliferación de los

---

418: “¿Está en su derecho un Registrador de la propiedad al examinar las certificaciones posesorias en que solo se acredita la posesión de las fincas en favor del solicitante por cuatro años o menos, al pedir al interesado los documentos necesarios para averiguar si con efecto debe o no satisfacer el impuesto sobre derechos reales y transmisión de bienes, mayormente cuando con fundado motivo se sospecha que de inscribir tales documentos va a perjudicar a la Hacienda, y por lo tanto suspender en él mientras la inscripción de los mismos y aun la anotación preventiva? Contestación: Estando en forma los documentos que se presentan, el Registrador debe desde luego inscribirlos, dejándose de investigaciones odiosas que ninguna necesidad tiene de promover, fundado en sospechas como dice”.

33 Este era el caso del registrador de Granada, quien entendía que esto era un defecto dispensable y que no debía entorpecer la inscripción del expediente posesorio: “[Los solicitantes del expediente] Algunas veces, ni dicen que carecen de título escrito, ni que es difícil hallarlo, y hasta suelen citar la testamentaria de que procede; pero como en verdad el espíritu notorio de la Ley y del art 326 del Reglamento es que tengan o no título escrito, si quieren evitar el gasto, bien de sacar copias o testimonios costosos, bien luchar con los inconvenientes que muchas veces ofrece el poder adicionar esos documentos antiguos, puedan en uno y otro caso inscribir la posesión; parécenos disimulables la referida omisión y expresión”, *cfr.* ANTONIO CASAS Y MORAL, *Guía del registrador, el notario y el jurisperito para entender y aplicar con acierto la Ley Hipotecaria*, Granada, Imprenta de Indalecio Ventura, 1873.t. I, pp. 267-268. Aunque esta práctica constituía evidente abuso que se denunciaba en medios profesionales. En este sentido lo hacía la Redacción de la GNR, Parte doctrinal, 8 (1870), pp. 97-99, de la que paradójicamente formaba parte el mismo Antonio Casas, que reproducía la circular que había dirigido la Junta directiva del Colegio Notarial de Barcelona en 5 de febrero de 1870. En ella se señalaba la relevancia penal, como falsedad, de la incoación de un expediente posesorio en estas circunstancias. La jurisprudencia de la Dirección de Registros también iba en aquella dirección de admitir la inscripción de la información posesoria incluso cuando se supiera positivamente de la existencia del título escrito. Ese el sentido de las RRDGR de 29 de octubre de 1878, o de 23 de febrero de 1886.

34 En este sentido, también el nuevo reglamento fijaba en su art. 329 un arancel especial para las certificaciones posesorias. Este arancel comprendía los únicos derechos que podían ser percibidos por quienes intervinieran en el procedimiento de inscripción de la posesión por este medio. Véase, también en este sentido, la consulta remitida a RL –*apud.* BRGLJ, 43 (1874) p. 98-99–, donde se preguntaba por los honorarios que debían percibir en estos expedientes los fiscales de los Juzgados municipales.

procedimientos hábiles para llevar la posesión al Registro, a la que era difícil poner límites<sup>35</sup>, multiplicaron una casuística referida a la compatibilidad o contradicción entre inscripciones de dominio y posesión. Más adelante veremos que esta situación dio alas a un debate doctrinal en el que sus protagonistas trataron de explicar –e incluso influir en– la resolución de estos casos, acomodándolos a la posición que adoptaban en la polémica –que trasciende espacio nacional y tiempo decimonónico– sobre la naturaleza jurídica de la posesión.

En efecto, el art. 332 RH había introducido una previsión de carácter eminentemente transitorio mediante la cual se asimilaba respecto de las inscripciones de posesión, lo que el art. 35 de ese mismo Reglamento establecía respecto de la inscripción de títulos de dominio anteriores a 1863 no inscritos y que resultaban contradictorios de inscripciones ya existentes en el Registro<sup>36</sup>. Ese art. 35RH venía a establecer una excepción a las prohibiciones contenidas en los arts. 17 y 20 de la LH, que hacía posible el régimen transitorio ya diseñado en 1861 para facilitar la inscripción aquellos títulos anteriores a 1863 que no se hubieran llevado a Contaduría de hipotecas ni al Registro de la Propiedad, y que en el momento de llevarlos fueran contradictorios de asientos o inscripciones ya existentes<sup>37</sup>. En términos actuales, por medio del Reglamento se excepcionaban los principios de prioridad y tracto sucesivo contenidos en los preceptos legales, para hacer posible a los poseedores, con

---

35 En este sentido, el registrador de Hinojosa del Duque se vio precisado en 1870 a tener que inscribir en posesión las justificaciones posesorias emitidas por una Junta Revolucionaria de las roturaciones arbitrarias o por concesión gratuita de los Ayuntamientos de los Pueblos. Véase el caso en *GRN*, Parte Doctrinal, 8 (1870), p. 295.

36 Art. 332 RH: “Cuando el hecho de la posesión justificada por el expediente judicial ó en virtud de certificación administrativa esté en contradicción con otra posesión ya inscrita, los Registradores no negarán ni suspenderán la inscripción de la primera; pero al hacerla, además de mencionar la circunstancia prevenida en el art. 35 del reglamento, lo harán de hallarse inscrita otra posesión contradictoria, y al margen de la inscripción de ésta podrán una nota en que se indique brevemente la inscripción segunda”

37 Art. 35 RH: “La prohibición de inscribir títulos de fecha anterior a la del último inscrito en el Registro, contenida en el art. 17 de la ley, se entenderá sin perjuicio de la facultad que por los artículos 389 y 392 de la misma se concede a los dueños de inmuebles o derechos reales adquiridos y no inscritos antes del día 1º de enero de 1863, para registrar con los beneficios y efectos que en dichos artículos y los 390 y 391 determinan, los títulos que no hayan sido presentados al Registro en tiempo oportuno. Pero en las inscripciones de esta especie se hará mención de dicha circunstancia antes de expresarse la conformidad de ellas con los documentos de su referencia”

dificultades de aportar títulos escritos, el ventajoso régimen transitorio diseñado en los arts. 389 y 393 del título XIV de la LH. Ahora bien, hemos de contar con que esos principios en este tiempo estaban aún lejos en España de haber sido formalizados o interiorizados por los responsables de aplicar la legislación hipotecaria. Además, la repetida ampliación de los plazos para el establecimiento total de la Ley condujo a la perpetuación de dicho régimen transitorio y excepcional.

El Ejecutivo daba salida también con este precepto reglamentario a una problemática suscitada fundamentalmente por la incidencia que los decretos de 1863 y 1864 relativos a la inscripción de la posesión de bienes públicos tuvo en la expansión de las inscripciones de posesión. En efecto, era en relación con la inscripción de este tipo de bienes donde era más frecuente la posibilidad de concurrencia de varias inscripciones de posesión<sup>38</sup>. Así lo pone de manifiesto el examen de los antecedentes de las resoluciones de la Dirección de Registros, pero también las dudas remitidas a -y resueltas por- las redacciones de las revistas, órganos de expresión de los profesionales más implicados<sup>39</sup>. No sería hasta 1883 cuando el Gobierno, fruto de un expediente instruido en la Dirección General de Registros, declaró derogados los artículos del Reglamento referidos a la facultad de inscribir títulos antiguos<sup>40</sup>.

En definitiva, en los primeros años tras la aprobación de la reforma de

---

38 Véase en este sentido, por ejemplo, la RDGR de 17 de diciembre de 1872, en la que se debía decidir si era inscribible una escritura de venta a nombre del Estado, y que este había inscrito previamente solo en posesión mediante certificación, de una finca cuya posesión ya aparecía inscrita, también en posesión, a favor de un pueblo en concepto de Propios. La Dirección consideró que el art. 332 RH para despejar “toda duda acerca de la verdadera inteligencia” del art. 407 de la ley de 1861, había declarado que sobre un mismo inmueble pueden inscribirse dos o más posesiones en favor de distintas personas, y en su consecuencia es evidente que no existe ningún obstáculo legal para que la dicha inscripción se verifique”.

39 Aunque no solo se daba el caso de los bienes públicos. El art. 332 RH también servía a los efectos de poder evitar, sobre todo en el caso de las fincas de exiguo valor, el tener que pasar por la formalización con documentación auténtica de las transmisiones *mortis causa*. Este era el supuesto de la consulta remitida a *GRN*, 12 (ene-jun 1874), p. 701. La posibilidad de que se dieran inscripciones de posesión contradictorias también generaba críticas entre los registradores, en este sentido, Félix DE ORENSE Y JALÓN, “De la inscripción de títulos supletorios”, en *GRN*, 10 (1872), pp. 799-802; ID, “De los títulos supletorios”, en *GRN*, 12 (ene-jun 1874), p. 334-336. En medios profesionales también la admitían cuando no fueran dominio contradictorio sino otro derecho real, cfr. *GNR*, 9 (1871), pp. 47-48.

40 Real Orden de 28 de agosto de 1883, *CLE*, 131 (1883), pp. 409-411.



1869 fue difícil poner límites a las consecuencias de la consolidación legal y jurisprudencial de las facilidades para la entrada de la posesión en el Registro. Buena muestra de ello fue la quiebra del elemento que quintaesenciaba el diseño con el que el legislador de 1861 había aceptado la entrada de la posesión en el Registro: la aplicación de los procedimientos de inscripción de la posesión a solo las iniciadas antes de 1 de enero de 1863, de lo que daremos cuenta en el epígrafe siguiente.

#### 4. Génesis del Decreto de 10 de febrero de 1875. La inscripción de posesiones iniciadas en cualquier tiempo

En un principio, diseñado como mecanismo supletorio y transitorio, el procedimiento contenido en el tít. XIV de la ley de 1861 solo alcanzaba a la posesión existente antes de 1863 y para el caso de que sus promotores no dispusiesen de título escrito. La reforma de 1869 no alteró este requisito para la utilización del expediente de información posesoria. Sin embargo, los interesados no dejaron de intentar que mediante este procedimiento se pudiesen inscribir posesiones iniciadas con posterioridad a aquella fecha. Aunque la Dirección General se mantuvo firme en rechazar estas pretensiones, en los Registros se seguían diferentes prácticas, admitiéndose en algunos la inscripción de la posesión adquirida después del 1 de enero de 1863, al tiempo que en otros se negaba<sup>41</sup>. La interpretación restrictiva, que sostenía el carácter ex-

---

41 Véase *supra* p. 49. La práctica en algunos Registros de la propiedad de admitir posesiones posteriores a 1862, contra la interpretación de la Dirección General, se alimentaba de la cada vez mayor amplitud dada al reconocimiento de la posesión, basándola algunos en que por certificación posesoria podía hacerse lo que por información se había constantemente rechazado. Esta interpretación tenía reflejo en la prensa profesional, donde seguían llegando consultas sobre esta posibilidad, y desde donde se reafirmaba la ortodoxia de no admitir la inscripción posesoria resultante de certificación para las iniciadas después de 1863. Véase en este sentido la formulada en *GRN*, Parte doctrinal, 5 (1867), pp. 661-662. O las dos que aparecen en *GRN*, parte doctrinal, 7 (1869), pp. 709-711. Una de estas últimas era remitida por el registrador de Moguer, quien se encontraba con el problema de la práctica que había seguido su antecesor en aquel Registro. Promulgada la reforma de 1869, algún registrador entendía que era posible porque la ley no hacía esa aco-tación temporal en los expedientes posesorios, lo que sí había hecho en otras sedes, como el art. 20 LH o para documentos privados, cfr. *GRN*, 9 Parte doctrinal (1871), pp. 12-13. En el mismo sentido, el registrador de Sigüenza, que además estimaba que era posible acudir al expediente posesorio, aunque constase que se tenía título de dominio inscrito, *ibid.*, p. 133. O véase también la duda del registrador de Archidona sobre si era posible para el pe-



cepcional del procedimiento, terminó desapareciendo. Para ello conspiraron el silencio de la ley; un desarrollo reglamentario, que generosamente podemos calificar como *praeter legem*; y la generalización de unas disposiciones excepcionales adoptadas para unas muy especiales circunstancias.

En primer lugar, el legislador en 1869 no había hecho referencia a esta cuestión, ni parece deducirse de los escasos antecedentes parlamentarios, que la misma atrajera expresamente su atención. Sin embargo, también la ley de 1869 había realizado una adición en el texto de 1861, llamada a tener importantes consecuencias, y que aparentemente sólo implicaba una aclaración. El art. 35 de la LH reformada, ahora principiaba así:

“Art. 35: La prescripción que no requiera justo título no perjudicará a tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirla”.

De esta manera, se traía al título primero una consecuencia de lo previsto desde 1861 en el título XIV. Pero, al hacerlo, se abría el portillo para que la inscripción de la posesión rebasase el carácter transitorio y excepcional de este último título y entrase, con plena carta de naturaleza, entre las disposiciones generales de la ley sobre los títulos sujetos a inscripción. Con este cambio o aclaración, quedaba herida de muerte la pretensión de ceñir el reconocimiento de la posesión a las iniciadas antes de 1863. Casi silente la ley sobre la cuestión de la inscripción de posesiones posteriores a 1863, el reglamento formado para su desarrollo y publicado en 1870 sí incluía, sin embargo, algunas disposiciones que podían dar por supuesto esta posibilidad<sup>42</sup>.

---

riodo entre 1863 y 1871, *ibid.*, p. 134. Estos registradores discrepantes de la opinión de la revista y de la línea de la Dirección de Registros tenían a su favor algún pronunciamiento judicial como el que recogía esa revista, *ibid.*, pp. 305-306. Esta decisión luego fortalecía a quienes seguían insistiendo en la posibilidad y conveniencia de que pudieran acreditarse posesiones posteriores a 1862. Así, por ejemplo, cfr. *GRN* 10 (1872), pp. 158-161, o *GRN*, 11 (1873), p. 454.

42 Art. 7 RH, “El propietario que carezca de título escrito de dominio inscribirá el derecho que tenga, con arreglo a lo establecido en el tit. XIV de la Ley”. Art. 42. RH: “Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decrete en juicio civil o criminal, aunque aquel sea preventivo, debiendo observarse las reglas siguientes: /.../4º: Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el propietario se niega a verificar la inscripción, suplir la falta de títulos por los medios establecidos en el tit. XIV de la ley”. Por último, el art. 47, que regulaba la anotación preventiva de los legados cuando la finca no estuviera inscrita, había sido adicionado en el reglamento de 1870 con la previsión de que

Otro hito, aprovechado ulteriormente para el levantamiento de la restricción, fue el de las medidas arbitradas con motivo de la destrucción de algunos Registros tras la proclamación de la Primera República y en el contexto de la Tercera Guerra Carlista<sup>43</sup>. La ley de 15 de agosto de 1873 trató de reparar los perjuicios causados a los derechos de los particulares de resultas de la pérdida de estos Registros “y para asegurar esos mismos derechos contra cualquiera que intentase arrebatárselos prevaleiéndose de los efectos del siniestro”<sup>44</sup>. Entre las disposiciones que contenía esta ley figuraba la que permitía a los propietarios, que careciesen de los títulos anteriormente inscritos, poder suplir su falta y reinscribir en cualquier tiempo su posesión o dominio con los procedimientos contenidos en el tít. XIV de la Ley Hipotecaria, siempre que estos propietarios hubieran acreditado la destrucción de aquellos títulos (art. 7). Ciertamente esta solución, que habilitaba a algunos interesados la utilización del expediente o certificación posesorios para posesiones que bien podían haberse iniciado después de 1863, se autorizaba por razones excepcionales y referidas a títulos que ya habían estado inscritos.

Todos los antecedentes que llevamos referidos en este epígrafe integraron la exposición de motivos del trascendental decreto de 10 de febrero de 1875<sup>45</sup>.

---

en el caso de que “no existiese título, se inscribirá la propiedad o posesión por los medios que autoriza la ley.”

43 Son los casos, por ejemplo, de los llamados sucesos de Montilla de 1873, cuando tras la proclamación de la República algunos vecinos incendiaron varias dependencias, entre ellas el Registro de la Propiedad, y dieron muerte a un guardia rural y al principal tratante del pueblo, vid. Miguel J., LÓPEZ SERRANO, *La provincia de Córdoba. De La Gloriosa al reinado de Alfonso XII (Sept. 1868-1885)*, tesis doctoral. Universidad de Córdoba, 2011. En Bande, Orense, los disturbios, que comenzaron el 13 de junio de 1873 y se saldaron con la destrucción de Registro de la Propiedad y cincuenta muertos, fueron instigados por el ex arcipreste y cura párroco de Santa Cristina de aquel municipio, señalado líder carlista. Sobre estos disturbios véase “Sucesos de Bande”, *El Pensamiento español. Diario católico, apostólico y romano* n. 4091 (28 de junio de 1873). A. COMESAÑA PAZ, *Hijos del Trueno, La Tercera Guerra Carlista en Galicia y el norte de Portugal*, Madrid, Sceda, 2016.

44 Así expresaba la finalidad de la ley, que cito por *LHE*, I, pp. 629-631, Bienvenido Oliver, quien fue su impulsor y artífice, B. OLIVER, *op.cit.* pp. 608.

45 Y podía añadirse algún argumento más para considerar que el texto reformado de 1869 habilitaba lo que la ley de 1861 había denegado. Aunque este argumento es plausible que tuviera que ver más con un defecto de técnica legislativa. Así, en relación con la instrucción de los expedientes de información posesoria, la ley de 1861 preveía dar conocimiento del expediente a la persona de quien procediera la finca o sus herederos en el caso de que el promotor de la información posesoria no tuviera el último recibo de la

Con esta disposición se trataba de sentar “una declaración general que, de una vez y para siempre, fije la recta y genuina interpretación de Ley sobre el punto controvertido” relativo a “una de las disposiciones más importantes de la ley hipotecaria”. Era Francisco de Cárdenas, recién elevado a la cartera de Gracia y Justicia, quien firmaba tal disposición. Mediante este decreto el Ejecutivo, arrogándose de nuevo la inteligencia auténtica de la ley, venía a deshacer, socolor de interpretación “genuina”, uno de los fundamentos sobre el limitado reconocimiento de la posesión en el Registro que la propia jurisprudencia registral de la Dirección de Registros había mantenido hasta entonces. En su motivación tomaba partido en el debate sobre el carácter jurídico de la posesión en un sentido que habilitaba para su franco reconocimiento tabular.

“Esta [la posesión] es otro de los modos de adquirir la propiedad, y constituye un verdadero título de ella sólo con el transcurso del tiempo, según la doctrina de la Ley 21, título 29 de la Partida 3<sup>a</sup>, sobre la prescripción *extraordinaria*. Y como ese tiempo debe empezar a contarse con arreglo al art. 35 de la Ley Hipotecaria para los efectos de tercero desde la fecha en que el hecho de posesión se inscriba, es evidente que si no fuese inscribible la posesión, cualquiera que fuese la época en que hubiere empezado, resultaría que el que adquiriese el dominio por prescripción fundada en la posesión obtenida después del 1º de enero de 1863 nunca podría hacer valer contra tercero el derecho que le concede la Ley de Partida, lo cual envolvería una notoria injusticia”<sup>46</sup>.

Quince años después de la promulgación de la primera Ley Hipotecaria se imponía una tesis que inauguraba una nueva era<sup>47</sup>. Pues, en efecto, por

---

contribución territorial “por ser su adquisición reciente” (art. 400LH). La conservación de esta previsión en el art. 398. 4º de la LH de 1869 podía abonar la tesis de que se admitían posesiones iniciadas después de 1863.

46 Decreto de 10 de febrero de 1875, *GM* de 13 de febrero de 1875.

47 Pues así titulaba el artículo con el que se saludaba la gestión de Cárdenas que principiaba con el decreto de 10 de febrero de 1875, Antonio CASAS Y MORAL, “La nueva era hipotecaria”, *GNR* 14 (1875), pp, 236-238, que no me resisto a reproducir: “Con razón esperábamos de la superior y singular competencia y de la prodigiosa actividad del actual Excmo. Sr., Ministro de Gracia y Justicia, que había de dirigir una mirada cariñosa y paternal a su obra predilecta y fecunda, a la Ley Hipotecaria. A pesar del poquísimos tiempo que lleva el sr. Cárdenas de estar al frente de su departamento/.../ no se ha hecho esperar el importantísimo Real Decreto de 10 del actual, de tan ciertos como fecundos y provechosos resultados. =Una gran parte de bienes inmuebles y de derechos reales habían quedado fuera de la Ley, y su número caminaba en progresión ascendente y lamentable en sumo grado. Especialmente cuando después de 1862 habían transmitido por sucesión intestada bienes o derechos reales de exiguo valor y que no se habían inscrito, ofreciase

el “verdaderamente democrático” decreto de 10 de febrero de 1875 se estimó que el mecanismo de la información posesoria no podía quedar reservado a los titulares que poseían desde antes de la entrada en vigor de la LH en 1863, sino que, comprendida como una facultad de todo dueño, cualquier titular de bienes y derechos podía promover su inscripción mediante este medio supletorio, cualquiera que fuera el momento a partir del cual había entrado en la posesión de estos bienes y derechos.

Esto es, la inscripción posesoria no sólo fue utilizada como medio para iniciar la historia tabular de las fincas, sino como habitual y generalizada vía de acceso al Registro de cualesquiera cambios en las situaciones jurídicas de los inmuebles en la España del último tercio del siglo XIX. Pues desde el mismo momento en que se admitió en todo tiempo, era difícil contenerla solo para la inmatriculación y no extender sus efectos también al supuesto de que ya existiera inscripción, pero se hubiera interrumpido el tracto: algo que resultaba común en el caso de bienes de exiguo valor. No solo: este nuevo espaldarazo a un reconocimiento de la posesión tabular no meramente transitorio amplificaba la posibilidad, reconocida aun tímidamente desde un principio, de que una vez inscrita dicha posesión podía ser objeto de transmisión y gravamen, que también serían susceptibles de inscripción <sup>48</sup>. Podía plantearse la cons-

---

ya una grande y a veces invencible dificultad para que pudieran inscribirse a sus actuales dueños por el costo, relativamente enorme, que exigía la inscripción a favor o nombre del difunto, y luego legalizar la trasmisión e inscripción a favor de los herederos *ab intestato*. Dificultad y costo que se duplicaban, triplicaban, etc., si después de esa sucesión intestada había ocurrido otra más con los mismos bienes. Nosotros comenzamos a entender la Ley lo mismo que tan sabiamente explica el actual señor Ministro, llenándonos de verdadero regocijo al ver, después de trece años, como se desenvuelven, combinan y desentrañan todas las disposiciones concernientes a un mismo punto; pero, en verdad, después que vimos que el Real Decreto de 21 de octubre de 1867 exigía que las solicitudes para obtener las certificaciones posesorias habían de expresar la fecha de la adquisición, y que esta había de ser anterior a 1863, vímonos ya precisados a estimar solo inscribible la posesión no posterior al nuevo régimen. Había que inventar arbitrios para eludir la dureza de la Ley, así como la imposibilidad de cumplir sus rigores en muchos casos, cada vez más frecuentes. Con el sabio Real Decreto se compensan todos esos errores, y si bien toda la propiedad valiosa y los derechos reales continuaran titulados en toda regla, el crecidísimo número de propiedades de exiguo valor y los derechos reales de la misma índole/.../ ahora tendrán un verdadero amparo, siendo tan fácil como barato poner esos bienes y derechos en condiciones legales y susceptibles de ser enajenados y gravados. En este sentido el Real Decreto es verdaderamente democrático”.

48 Benigno Díez y Sanz de Revenga, ¿Procede la inscripción de las enajenaciones de

titución de hipotecas sobre bienes de los que solo constase la inscripción en posesión, aunque a juicio de algún comentarista esa inscripción era nula y debía entrañar responsabilidad del registrador<sup>49</sup>.

El decreto cambiaba la naturaleza transitoria de las previsiones contenidas en el título XIV de la LH, que desde entonces miraron al futuro y por ello esta disposición se convirtió en objeto de la crítica de algunos registradores y notarios, quienes pugnaron constantemente por su reforma o derogación<sup>50</sup>. Contra las previsiones del legislador, la información posesoria devino a partir de 1875 el instrumento por excelencia para el acceso de cualesquiera derechos al Registro<sup>51</sup>.

---

fincas, cuando en los libros existe otra de dominio, siquiera no esté en contradicción con el hecho de la posesión que se justificó?”, en *GRN*, 15 (1875), pp. 292-296.

49 Juan SUREDA, “Inscripciones e Hipotecas”, en *GRN*, 17 (jul-sep. 1876), pp. 233-243. Criticaba un artículo que negaba la posibilidad de constituir hipoteca sobre inscripción de posesión. Para este autor, el expediente posesorio era un título que generaba la inscripción de un derecho real enajenable y por tanto susceptible de ser hipotecado.

50 Pues no todo eran los parabienes que hemos traído a colación en la n. núm. 47. En la misma publicación aparecían, muy poco después, las primeras críticas, G.F, “El Decreto sobre las inscripciones de posesión” *GRN*, 15 (1875), pp. 267-269: “El decreto ha de producir alguna perturbación en la propiedad y a su sombra se han de defraudar grandemente los intereses de la Hacienda pública/.../ El Gobierno sin duda no ha tenido presente la jurisprudencia sentada por la Dirección en esta materia; de otro modo no hubiera dado indudablemente dicho Decreto en la forma que lo ha hecho, porque su cumplimiento ha de ser perjudicial y de resultados opuestos a sus intenciones.”; Andrés BARRIUSO, “Mas observaciones sobre el reciente Decreto de inscripción de posesión”, *ibid.* 299-300; Desde esta misma revista se llamaba a la opinión de los profesionales sobre esta disposición avanzando un juicio desfavorable, Constantino CAPRI, “Nuevas observaciones al Decreto de 10 de febrero de 1875”, en *GRN*, 15 (1875), pp. 424-425. Antonio DE CASAS Y MORAL se esforzaba en salvar el decreto poniendo coto a además a la posibilidad de que se utilizase para fincas ya inscritas (esto es, para salvar el tracto interrumpido, cosa que terminaría imponiéndose): “Inscripción posterior a 1862”, *ibid.* pp. 459-461. En contra, Aquilino ALONSO, “Observaciones al Decreto de 10 de febrero último sobre inscripción de la posesión, que creemos digno de inmediata reforma” *GRN*, 17 (1876), pp. 14-17; Damián JORGE GARCÍA, “El Decreto de 10 de febrero de 1875 y sus consecuencias”, en *GRN*, 19 (jul-dic 1877), pp. 354-362. Para N. CANALES, *op. cit.*, pp. 546-547, resultaba acertada la “interpretación” de la ley que hacía el decreto 1875, pues otra no podía ser después de la reforma del art. 35 LH en la ley de 1869.

51 Y para todo tipo de bienes, tanto los particulares como los públicos, a pesar de las dudas que esto suscitara a algún registrador. Véase en este sentido la consulta resuelta por la *GRN -apud BRGLJ*, 51 (1876), p. 497-: “En el año de 1863, se sacó á pública licitación una finca procedente de los bienes del Clero, la cual fue adjudicada al mejor postor N.,

No parece tampoco casual que la finalización de la vigencia del art. 332RH, que hemos examinado en el epígrafe anterior, como excepción transitoria a la vigencia de los principios de tracto sucesivo y de prioridad contenidos en los arts. 17 y 20 LH, coincidiese en el tiempo con el decreto de 1875<sup>52</sup>. Porque el fin de este periodo transitorio coincidía con la conversión en permanente de la posibilidad de acreditar la posesión. Esto es, mientras a partir de enero de 1875 el Registro debería cerrarse a posesiones anteriores a 1863 que trataran de acreditarse por certificación administrativa y que se encontrasen con otras contradictorias ya practicadas, a partir de febrero de ese mismo año el Registro se abría para posesiones posteriores a 1863. Sin embargo, esto que podía parecer tan claro para los más autorizados comentaristas de la ley, no tuvo una observancia unánime<sup>53</sup>. Ya mencionamos más arriba que en 1883,

---

quien después de pagar la parte de precio correspondiente al primer plazo y haber tomado posesión de la indicada finca, sin que se le otorgara escritura de venta, la cedió por documento privado a X. En virtud de esta cesión, X. y sus herederos han satisfecho todos los demás plazos, poseído la finca y pagado las contribuciones con que ha sido gravada desde 1864 hasta la fecha. Muerto N. sin herederos, los de X., para obviar los inconvenientes de la titulación, pretenden inscribir la posesión de la mencionada finca, a lo que se niega el registrador de la propiedad, fundado en que «no es inscribible la posesión de bienes enajenados por el Estado.» El consultante opinaba lo contrario que el registrador, por no encontrar esa excepción en la ley Hipotecaria ni en el Decreto de 10 de febrero de 1875. La revista daba la razón al consultante en contra del registrador, “porque nada dice sobre esto el decreto que se cita de 10 de febrero de 1875, ni es obstáculo para ello la disposición del art. 48 del Real decreto de noviembre de 1864, porque no habiéndose cumplido en tiempo el requisito del otorgamiento de la escritura pública en favor del comprador de la finca o del cesionario, no cabe hoy otro recurso que la inscripción de la posesión. Esta no afirma más que un hecho cierto, positivo, y no siendo posible ya otorgar la escritura, si la finca no está inscrita a nombre del Estado ni de ninguna otra persona, los dueños de ella están en su derecho al pretender inscribir la posesión que vienen disfrutando.”

52 *Vid. supra*, pp. 93-94.

53 Véase el caso motivado por la omisión habitual de los herederos en formalizar e inscribir el resultado de las testamentarias o *ab intestato* de escaso valor, en la consulta resuelta por el *BRGLJ*, 54 (1877), pp. 306-307 En esta consulta la Redacción de la revista daba por supuesto la vigencia del art. 332, que autorizaba la existencia de más de una inscripción de posesión sobre la misma finca. Debía ser el adquirente de uno de los poseedores quien después debía instar el procedimiento contenido en el art. 402LH para resolver esta contradicción: “Un acreedor, por documento privado, demanda a los herederos de su acreedor (sic) a juicio verbal para que le pagasen el importe de su crédito; reconocida la deuda por aquellos, negáronse al pago, sin embargo, por lo que se decretó el embargo y venta de bienes, verificándose el remate de una finca rústica, que se adjudicó al acreedor en pago

ocho años más tarde, tuvo que aclararse que la vigencia de ese precepto reglamentario había finalizado en 1875. La persistencia en entender vigente el 332RH, de un lado, y el carácter no transitorio de la posesión inscrita que había operado el decreto de febrero de ese año, de otro, dieron alas a la polémica sobre la compatibilidad de la contradicción entre inscripciones de posesión y dominio, para lo que se aprovecharía la oportuna cobertura de la discusión doctrinal sobre la naturaleza jurídica de la posesión en los años ochenta, de la que someramente daremos cuenta en el capítulo siguiente.

#### 5. Un intento de limitación de la inscripción posesoria: La ley de 17 de julio de 1877

Si a partir de 1875, a pesar de algunas críticas recibidas sobre todo desde medios profesionales, se había naturalizado la posesión tabular con ese carácter no meramente transitorio, no llevaría mucho tiempo deducir otras consecuencias. Estas tenían que ver con dar más alcance a los efectos de las inscripciones de posesión que habían accedido al Registro a partir de toda esa panoplia de procedimientos reconocidos por la ley de 1869. En efecto, en 26 de mayo de 1877, el diputado Valeriano Casanova presentó una proposición de ley de reforma de la Hipotecaria. Por lo que se refiere al objeto concreto de este trabajo, la proposición planteaba respecto de los antiguos libros de las Contadurías de hipotecas “la reforma urgente de que los censos y cargas

---

de su crédito por falta de licitador, y el de otra que se adjudicó a un tercero para cubrir las costas ocasionadas; pero resulta que los herederos ejecutados no tienen título alguno de esas fincas por no haber arreglado las cuentas de testamentaría del padre ni de la madre, habiendo la particularidad además de aun cuando las fincas procedan del padre a la muerte de éste, la madre hizo información posesoria de ellas a su favor; y se pregunta: 1º ¿Cómo adquirirán los rematantes un título bastante de las fincas para inscribirlas a su nombre? 2º Mientras las escrituras no se les otorguen, ¿qué derecho tendrán a ellas y quién las poseerá?” La revista respondía: “el art. 332 del reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, autoriza la inscripción de dos informaciones posesorias que están en contradicción, por lo cual creemos que los compradores deberán hacer la información a favor de los herederos, ejecutadas con arreglo a los artículos 397 y siguientes de la ley, y que se comunique por el Juez que apruebe la información a la madre de dichos herederos, y con su audiencia, puesto que su verdadero dueño fue el padre y después los herederos, se confirmará el auto de aprobación con arreglo al artículo 402 de la ley, inscribiéndose después la posesión a favor de los compradores. Mientras las escrituras no se otorguen, los verdaderos poseedores son los herederos, a pesar de lo que consta en el Registro con la circunstancia de que no pueda perjudicarles esta inscripción, pues son los verdaderos dueños de las fincas.”



de toda especie, que constan tan solo de los antiguos e imperfectos asientos, pasen a los nuevos si han de perjudicar a tercero”. Para cumplir con esta conveniencia se proponía fijar un plazo para trasladar los asientos de los viejos libros. Pasado ese plazo, los asientos solo tendrían efectos para terceros desde la fecha de su inscripción en los nuevos libros. Pero, junto a esta regla, también se proponía otra referida al art. 403 de la LH, que introducía un cambio de alcance respecto de los efectos de las inscripciones de posesión resultantes tanto de las informaciones posesorias como de las certificaciones administrativas. En la práctica se venía a considerar dichas inscripciones, desde el momento en que se asentaban en el Registro, como “justo título” a efectos de prescripción adquisitiva ordinaria. Respecto de terceros bastarían diez años para consolidar su dominio a quien en lo sucesivo obtuviera la inscripción de posesión por cualquiera de los mencionados procedimientos<sup>54</sup>.

Como apuntó Oliver años más tarde, los preceptos propuestos albergaban unas propuestas subversivas, incluso “socialistas”. Probablemente por ello estos dos últimos extremos desaparecieron en el proyecto de ley dictaminado por el Senado. Con el conjunto de las propuestas, y en aras de mejorar el crédito territorial, se beneficiaba, sin embargo, a los que Oliver llamaba unos pocos especuladores contra unas clases de la sociedad que no tenían tiempo de velar por la reinscripción de estas cargas, o que no podían depender de la diligencia de sus administradores. Pero adviértase además que estas últimas clases no eran, sin embargo, las de quienes aprovechaban inmediatamente la tierra y podían verse liberados del pago de unas rentas<sup>55</sup>.

---

54 El tenor de la proposición consistía en introducir la siguiente adición, como párrafo 3º de art 403 del texto de 1869: “Las inscripciones de posesión hechas o que se hicieren en los sucesivos, perjudicarán o favorecerán a tercero como si fuesen inscripciones de dominio, cuando hubiesen transcurrido diez años desde su fecha. Hasta tanto dichas inscripciones solamente perjudicarán o favorecerán a tercero en cuanto a los efectos que atribuyen las leyes a la mera posesión”, en *DS, Senado*, s. 26 de mayo de 1877, p. 160-161.

55 En palabras de B. OLIVER, “Semejante medida, si no obedecía al propósito de enriquecer a ciertos especuladores en bienes inmuebles, se inspiraba, sin duda alguna, en las doctrinas de la escuela fisiocrática francesa, aceptadas por los revolucionarios del siglo pasado y del presente, que, llevados de su afición a la pretendida *libertad de la tierra*, llevaban el propósito de destruir todas las instituciones conservadoras de la sociedad, haciendo tabla rasa de una de las formas de la propiedad territorial más generalizada en nuestra nación, acabando con ella de una manera indirecta o solapada, pero eficacísima; pues el autor de semejante innovación no podía desconocer que los actuales habientes derecho real dejarían de practicar la reinscripción, ya por los obstáculos que a ella se oponían, ya por



La proposición prosperó, pero en sentido muy diverso del que había pretendido su autor<sup>56</sup>. De haber salido adelante en sus términos originales hubiera supuesto el temprano reconocimiento de la legitimación registral asociada a la inscripción que se formalizaría tres décadas más tarde en la reforma de la ley de 1909. Aun abortada entonces esta posibilidad, el ascenso de la inscripción de la posesión tabular desde la acreditación de un mero hecho a “justo título” para la prescripción ordinaria conformaría un tópico recurrente de un reformismo hipotecario finisecular.

Al contrario, esta iniciativa parlamentaria fue utilizada para el efecto de restringir los medios a través de los cuales la posesión tenía acceso al Registro de la Propiedad. Esta restricción venía motivada, probablemente, por las reacciones provocadas contra los abusos observados en la acreditación de posesión mediante certificación administrativa, que el decreto de febrero de 1875 había potenciado. El alcance de la ley resultante quedó así limitado a la desaparición del procedimiento generado en 1867, que se fusionaría con el ya existente de la información posesoria en el sentido de considerar la certificación administrativa, en el caso de los particulares, como prueba del expediente posesorio y en la práctica como un requisito esencial para incoarlo<sup>57</sup>.

---

los gastos que habían de ocasionar, bien por la ignorancia en que gran numero de ellos se hallaría de la nueva obligación, ya por la apatía natural en esta clase de la sociedad, o por la negligencia e los encargados de administrar los bienes de los que por su estado o condición no están en aptitud de atender el cuidado de los mismos”, el énfasis es mío, *op. cit.*, p. 611.

<sup>56</sup> Tampoco ayudaría a la viabilidad de la proposición, en los términos en que estaba redactada, el crítico comentario de Rafael de ESCOSURA en *RL*, de 3 de junio de 1877, donde al tiempo que se ponía de relieve la trascendencia de las reformas, se recomendaba “gran meditación y maduro examen antes de convertirlas en Ley”. Crítico también con estos dos extremos de la proposición descartados por las Cortes y rechazados por Oliver y Escosura era también Enrique UCCELAY, “La nueva ley reformando algunos artículos de la Ley Hipotecaria”, en *GRN*, 19 (jul-dic 1877), pp. 46-53: “Era esto demasiado grave, sobre todo atendiendo a la facilidad con que se conseguían las certificaciones administrativas, a las informalidades de los amillaramientos, que en pocos puntos se llevan con el rigor exigido por las Leyes, y a la falta de publicidad del hecho de la posesión; no es, pues, extraño que el Gobierno y alguno de la Comisión se manifestasen desde luego opuestos, según tenemos entendido, al pensamiento formulado en la proposición, y no contentos con negar a aquellas inscripciones más efectos que los que ahora producen, ha puesto término a la facilidad con la que venían obteniéndose, según resulta del proyecto en que nos ocupamos/.../[sobre el art. 6º del proyecto] No esperábamos tal innovación, que a decir verdad tampoco nos satisface”, p. 52.

<sup>57</sup> Varias décadas más tarde se decía que esta ley “Exigió en todo caso como precisa la

“/...Careciendo muchos propietarios de título de dominio escrito, era preciso relajar algún tanto el rigor de los principios para facilitarles los medios de que gozaran de las ventajas de la nueva legislación hipotecaria. Autorízase con este objeto la inscripción de la posesión mediante informaciones judiciales, o presentando certificaciones de los Ayuntamientos. La comisión cree que, para resguardar la propiedad de peligros graves, deben refundirse en uno solo estos dos medios de inscribir la posesión”<sup>58</sup>.

En consecuencia, se derogaron los artículos 400 y 401 y el párrafo 2º del 402 de la LH y volvióse al sistema de la Ley de 8 de febrero de 1861. Esta intervención normativa, y su desarrollo reglamentario mediante decreto de 20 de mayo de 1878, se acompañó de una interpretación restrictiva a través de la cual se quería que fuera efectivo este recorte<sup>59</sup>. La interpretación pasaba por

---

información judicial sin prescindir de la certificación administrativa, si bien relegando ésta a segundo término y considerándola, no como suficiente por sí sola para acreditar e inscribir la posesión, sino como uno de los requisitos previos y como uno de los elementos integrantes o complementarios de todo expediente posesorio”. *Manual de expedientes posesorios y de dominio, ajustado a la ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909 y a su reglamento de 6 de agosto de 1915, y comentado por la redacción de El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados Municipales*, Madrid, Imprenta de El Consultor, 1916, p. 15.

58 DS, Senado, s. 22 de junio de 1877, Núm. 41 y Apéndice 9º, p. 535.

59 Véase, en este sentido, la consulta remitida a la RL sobre si era inscribible una información posesoria en favor de mujer casada cuando resultaba de la certificación administrativa que la finca está amillarada a nombre del marido, y además no estaban conformes la certificación (que acreditaba el pago de la contribución por el marido en representación de la sociedad conyugal) con la prueba testifical (que arrojaba la posesión de la esposa). Para el consultante la interpretación restrictiva -que se aconsejaba por una RDGR de 23 de noviembre de 1876- y la nulidad que resultaría de la reforma introducida en el art. 398 LH desde el momento en que se diera más fuerza al simple dicho de los testigos del lugar que a la certificación, inclinaban su ánimo a la denegación del documento presentado. La redacción de la revista se conformó con esta opinión -*apud BRGLJ*, 56 (1878), p. 4-. Poco después la RL abogaba por la solución contraria favorable a la inscripción en un supuesto parecido. En esta ocasión para el consultante “si se prescinde del rigorismo, si se tiene en cuenta la costumbre general, por lo menos en estas comarcas, de que el marido figure en el amillaramiento, porque él es quien paga: si se considera que generalmente no se da a los amillaramientos la importancia que tienen, mirándose en primer término el interés del Fisco y el arreglo y orden en la cobranza de los impuestos, y en segundo el interés de los propietarios; si aun cuando esto sea verdad no puede exigirse a todos que entran en distinciones jurídicas, cuyas consecuencias ignoran, y menos en asuntos que creen puramente administrativos, convendremos en que es necesario no aumentar las muchas dificultades que encuentran los interesados para la inscripción nacida de diversas causas, y que tal vez en el caso presente podría aceptarse la certificación en los términos indica-

adicionar la certificación del amillaramiento como requisito de la información<sup>60</sup>. La adición de este requisito, esto es, que los bienes cuya posesión trataba de acreditarse por información posesoria constasen además amillarados a nombre del solicitante, generó un círculo vicioso que tardó en resolverse.

Merece la pena referirse a este callejón sin salida, que fue recurrente en la sección de consultas de las revistas jurídicas hasta mediados de los años ochenta, porque, aunque pueda considerarse como cuestión meramente re-

---

dos.” *apud BRGLJ, ibid*, pp. 306-307. Véase, para el sentido restrictivo de no proceder a la inscripción con arreglo a esa RDGR de 23 de noviembre de 1876, la consulta respondida por la *GNR* de la que se hizo eco el *BRGLJ*, 58 (1879), p. 514.

60 Con arreglo a la ley de 1877, al decreto de 1878 y a lo que la jurisprudencia de la Dirección General de Registros tenía declarado, especialmente por su RDGR de 29 de enero de 1878, la certificación administrativa librada por el Alcalde, regidor Síndico, y Secretario con relación a los amillaramientos, si bien no era bastante por sí sola para acreditar e inscribir la posesión de un inmueble, figuraba como elemento tan indispensable en las informaciones que no eran inscribibles los expedientes posesorios que no se acompañasen de aquélla para acreditar que los interesados venían satisfaciendo la contribución a título de dueño, o, aun acompañándola, si no se expresaba en ella la precisa circunstancia de no estar amillaradas las fincas a nombre de personas distintas. Los motivos de la restricción se podían deducir de la respuesta que la *RL* realizaba a una consulta que se planteaba en 1879 en estos términos: “Requisitos para inscribir la posesión. — ¿Se halla vigente o derogada la resolución de la Dirección general de los Registros, fecha 4 de Setiembre de 1863, que previene que cuando no se puede acompañar recibo de contribución por no pagarse, bastará en los expedientes certificación de que nadie la paga por la finca objeto de posesión? Caso de hallarse derogada, ¿en virtud de qué disposición lo ha sido? Contestación. La resolución de la Dirección de Setiembre de 1863 que habíamos tenido en cuenta al resolver la consulta número 612 que se cita, fue dictada en una época en que era necesario dar toda clase de facilidades a fin de que no huyeran del Registro los propietarios y poseedores de fincas, que habían de mirar con repugnancia la nueva institución que se planteaba y en que había precisión de acomodarse al imperfecto estado de nuestros amillaramientos; pero cuando ya éstos han sido notablemente mejorados, cuando ya llevamos catorce años de aplicación de la ley Hipotecaria, y dos en que se había autorizado expresamente la inscripción de la posesión posterior a 1863, natural y lógico era que el legislador pensase en la conveniencia de que una vez normalizada la marcha de los Registros, y allanadas las primeras dificultades, se favoreciese más la justificación del dominio que la de posesión, se revistiese a ésta de mayor suma de garantía y formalidades y se la convirtiese en un título verdaderamente respetable, al cual no se acudiera sino cuando realmente no pudiera ostentarse el derecho de propiedad, y éste ha sido, a nuestro entender, el propósito y el espíritu de la ley de 17 de Julio último, con arreglo a la cual no puede considerarse en vigor la resolución indicada”. De esta consulta se hizo eco el *BRLJ*, 55 (1878), p. 625.

glamentaria, creo que pone de manifiesto algunos elementos que ayudan a explicar las limitaciones para restringir la profusión de la información posesoria como medio prevalente de acceso al Registro. En efecto, la reforma de 1877 había creado una interdependencia difícil de solventar. Porque la Administración de Hacienda exigía que, para la rectificación de los amillaramientos y el cambio en el nombre de los contribuyentes, se exhibiera el título de adquisición correspondiente, “el cual no produciría efecto ninguno para el de anotación, y, por lo tanto, no se ejecutaría esta [rectificación] si el mencionado título no estuviera registrado en el de la propiedad del respectivo partido”<sup>61</sup>, previniéndose a los alcaldes de la responsabilidad en que incurrirían de autorizar alteraciones en el amillaramiento sin este requisito. Por otro lado, la normativa hipotecaria exigía como requisito indispensable y previo, para la inscripción de tales expedientes en el Registro de la Propiedad, la certificación administrativa en que constase que el nuevo poseedor venía pagando la contribución de la finca de que se tratase a título de dueño, que esta finca estaba amillarada a su nombre, o, por lo menos, que no lo estaba a nombre de persona distinta.

El Ministerio de Hacienda hizo un primer intento de salir de la contradicción mediante orden de 14 de marzo de 1884 en la que se conformaba con que hubiera un expediente posesorio con nota del registrador de la propiedad, expresando que se suspendía el procedimiento haciendo anotación preventiva, que sería definitiva cuando se presentase certificado del amillaramiento. Pero además de las dudas sobre su constitucionalidad, la disposición no terminaba de resolver el problema. La solución vino de la mano de otra Real Orden, esta vez expedida por Ministerio de Justicia, en 14 de junio de 1884, que autorizó que pudiera acudir al medio de la anotación preventiva de los expedientes posesorios, teniendo por falta subsanable la de no presentarse con ellos el certificado administrativo, y que según la orden de 14 de marzo de 1884 se tuviera por bastante para rectificar los amillaramientos la presentación del expediente posesorio, en que por nota del registrador constase que se había suspendido la inscripción y tomado anotación preventiva por aquella falta.

El intento de la ley de 1877 de restringir los medios para la inscripción de la posesión afectó también a la cuestión sobre si podía, después de 1878, seguir manteniéndose el interdicto de adquirir como vía para la inscripción de la posesión. La posibilidad de inscribir posesión con las resoluciones dicta-

---

<sup>61</sup> Reglamento de amillaramientos de 10 de diciembre de 1878, art. 185, *CLE*, 121 (1878), pp. 938-939.

das en este interdicto había merecido reconocimiento jurisprudencial desde 1871<sup>62</sup>. Sin embargo, esta vía parece que había dejado de ser tan utilizada una vez que desde 1875 se había abierto, para cualquier tiempo, los procedimientos del título XIV de la Ley Hipotecaria. En efecto, algunos registradores repararon en que el desarrollo de la ley de 1877 establecía que la posesión sólo podía tener acceso al Registro de la Propiedad mediante el expediente de información posesoria<sup>63</sup>. No hay que perder tampoco de vista que la cuestión de la inscripción del interdicto de adquirir se planteaba en el contexto de una discusión doctrinal sobre la naturaleza de la posesión como hecho o como derecho que habrá de ocuparnos en el capítulo siguiente<sup>64</sup>.

El intento de devolver en 1877 la Ley Hipotecaria a la situación de 1861 no podía prescindir del hecho de que en esos dieciséis años se había dado una proliferación de los medios para la inscripción posesoria. La duda sobre si algunos de estos otros procedimientos habían de mantenerse fue resuelta, solo en parte, un año más tarde por el Gobierno. Mediante el mismo decreto de 1878, por el que pretendía ajustar el Reglamento Hipotecario a la modificación legal, el Ejecutivo declaró subsistentes los medios para la inscripción, en defecto de título escrito, de foros, subforos, censos y demás derechos reales anteriores a 1 de enero de 1863<sup>65</sup>. Ni en la ley ni en esta disposición se hizo referencia a los decretos de 1863 y 1864 que regulaban la inscripción

---

62 *Vid. supra*, p. 80.

63 Se invocaba, para tal efecto, los art. 3 y 4 del decreto de 20 de mayo de 1878 que disponían que el propietario que careciese de título escrito solo podría justificar la posesión, para el efecto de inscribir su derecho, por medio del oportuno expediente, instruido con sujeción a los artículos 397 y 398 de la LH. Esta opinión encontró refrendo en la RDGR de 16 de febrero de 1882. La reluctancia de los registradores a admitir la resolución interdictal de adquirir como título acreditativo de la posesión, alternativo al expediente de información posesoria, tenía seguramente que ver con la interpretación abusiva que, a juicio de Manresa, se había dado a aquel juicio de posesión en la Ley de Enjuiciamiento de 1855. Este comentarista advertía que, aunque genuinamente este juicio había de tener lugar solo en aquellos casos de que nadie tuviera una posesión de hecho a título de dueño, que no eran otros que los producidos en materia hereditaria, la redacción de 1855 había dado pie a que se utilizase el *adiciendi* también para obtener la posesión de derecho quienes obtenían cualquier otro título traslativo dominio. *Cfr.* José María MANRESA, *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento civil reformada conforme a las bases aprobadas por la Ley de 21 de junio de 1880*, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1895, vol. 6, pp. 114-117.

64 *Vid. infra*, pp. 132-136.

65 *Vid. supra*, pp. 83-88.

de los bienes públicos, y cuya vigencia no se discutía<sup>66</sup>. En ello más que una reprochable omisión, hemos de entender que concurría una cierta concepción estatutaria de la ley, aún presente en la cultura jurídica del siglo XIX español<sup>67</sup>. Si la necesidad de llevar al Registro un ingente número de bienes públicos resultado del proceso de desamortización había conducido a alterar la excepcionalidad del expediente judicial de información posesoria como el único mecanismo para la inscripción de la posesión -luego aprovechada por los particulares- la norma especial adoptada para ello no terminó ni de integrarse en la reforma de 1869, por lo que se refiere al Estado, ni a la misma tampoco se hizo referencia en la legislación que después de esta última fecha modificó, restringiéndolos o conservándolos, los regímenes especiales de inscripción de la posesión.

Así las cosas, podemos entender que, a partir de 1878, existían al menos tres regímenes para la inscripción de la posesión. Uno general y ya no transitorio (desde 1875) consistente en un expediente de jurisdicción voluntaria (regulado en los arts. 397 y siguientes del título XIV de la LH). Uno segundo, de inscripción mediante certificación administrativa de la posesión de los bienes públicos recogido en los decretos de 1863 y 1864, que continuaba vigente,

---

66 Véase la consulta remitida a la *RL -apud BRGLJ 53 (1877)*, pp. 705-706- en la que se preguntaba si era inscribible una información posesoria sobre un monte a favor de los vecinos de una aldea, quienes exponían haberla adquirido desde tiempo inmemorial con el gravamen de satisfacer determinadas pensiones y foros a ciertos señores, y a una Universidad (ya extinguida), por cuyo monte, poseído como propiedad particular satisfacían contribución, acreditada por certificación del Ayuntamiento. Se suscitaba la duda sobre si debía suspenderse la inscripción por ser los montes del Estado y no ser la información documento auténtico conforme a los artículos 6º y 8º del decreto de noviembre de 1864. Para la revista el documento presentado era perfectamente inscribible, “si en el Registro no hay inscripción alguna de propiedad a favor del Estado que contradiga el hecho de la posesión justificada por la información judicial”; y hacía presente también al consultante “que el procedimiento señalado por el Real decreto de 1 de Noviembre de 1864 para acreditar el derecho del Estado a las fincas que se propone inscribir, no excluye de ningún modo el que se puedan utilizar con el mismo objeto los medios concedidos por los artículos 397 y 404 de la ley Hipotecaria”.

67 Como tampoco habría de referirse la Ley Hipotecaria a otros privilegios de la Administración mediante los cuales procedía a la acreditación y registro de posesiones de hecho sobre determinados bienes. Tal es el caso de la inclusión de algunos terrenos en el Catálogo de Montes, que tendría con el tiempo el efecto de generar una presunción posesoria a favor de la Administración a la que no podía contraponerse la inscripción posesoria del Registro de la Propiedad.

y que constituía norma especial respecto de lo contenido en la Ley Hipotecaria; y un tercer régimen, también especial, pensado para la inscripción de unos determinados bienes y derechos de naturaleza enfiteútica.

La necesidad de arbitrar regímenes especiales para la inscripción, en defecto de título, de bienes relacionados con los procesos de desamortización, simplificación del dominio, e incluso desvinculación –piénsese solo por un momento en el caso de las capellanías colativas que tuvieron ley especial en 1867– nos parece toda una manifestación de las posibilidades y límites de los mecanismos tabulares para operar la transformación de las antiguas situaciones dominicales en propiedad contemporánea<sup>68</sup>.

---

68 La desvinculación de las capellanías colativas estuvo no solo condicionada por los vaivenes de la política desamortizadora, sino también por la complejidad y los intereses a los que servía esta figura. En 24 de junio de 1867 mediante Convenio-Ley entre el Estado y la Santa Sede se regulaba este fleco del concordato de 1860, por el que se normalizaban las relaciones entre estos dos sujetos. Esta disposición vino acompañada de una prolija instrucción publicada por real decreto el día siguiente. En esta normativa se preveía que los sucesores con derecho a los bienes que formaban parte de estas fundaciones, en buena medida familiares y destinadas a beneficiar a un capellán, podían solicitar que los inmuebles con cuyas rentas se sostenía este oficio pastoral fueran conmutados por títulos de deuda pública a favor de la Iglesia. Hasta tanto no se declarase judicialmente pertenecer estos bienes a los parientes –en virtud de la legislación desvinculadora previa–, o no se produjera la conmutación, eran los Obispos Diocesanos quienes expedían las certificaciones administrativas acreditativas de la posesión a favor de la Iglesia. Por Decreto de 12 de agosto de 1871, tras la Revolución gloriosa, se exigió además que, para proceder a la inscripción de estos bienes en el Registro, se acreditase previamente que eran de los que habían quedado exceptuados de la desamortización. Como se pone de manifiesto en los resultandos de la STS de 12 de enero de 1888, la información posesoria fue un mecanismo al que acudieron los adquirentes de los bienes y derechos de la dotación de las capellanías para sortear los requisitos de la conmutación. Pero véase también la RDGR de 16 de enero de 1882 en la que se limitaba la posibilidad de calificar a los registradores sobre la naturaleza de la capellanía cuyos bienes se trataban de inscribir por certificación administrativa expedida por el Diocesano. Otro ejemplo es la consulta sobre si podían inscribirse por medio de una información posesoria los bienes que formaron la dotación de una colegiata suprimida, que recogió la *GRN*, 6 (1868), pp. 598-599.



## Capítulo 3

### El debate doctrinal sobre la posesión y sus efectos hipotecarios

La reforma de 1869 supuso la consolidación del reconocimiento del acceso de la posesión al Registro de la Propiedad. Hemos visto en capítulos anteriores además que, como consecuencia del modo en que se llevó a cabo el que vino a llamarse planteamiento completo o definitivo de la Ley Hipotecaria, se llegó a admitir la posibilidad no sólo de inscripciones de posesión concurrentes con las de dominio, y viceversa, sino también la existencia, aunque transitoria, de varias inscripciones de posesión a favor de personas diferentes sobre la misma finca. A partir de 1875 ya no era sostenible el diseño operado en 1861 en el que la posesión solo había sido considerada como un hecho, que excepcionalmente tenía acomodo en el Registro a unos muy concretos fines de obtención de una titulación supletoria. Si se franqueaba la puerta de la posesión al Registro cualquiera que fuera su fecha de inicio, se daba pie al reconocimiento de la posesión como un derecho real con vida propia y desvinculado respecto del dominio de la misma finca.

El exorbitante reconocimiento de la posesión tabular acabó retroalimentando en España el famoso debate histórico doctrinal sobre la naturaleza jurídica de la posesión y las razones de la protección posesoria<sup>1</sup>. Este debate, resulta banal aquí recordarlo, rebasa tiempo decimonónico y espacio hispano, se reavivó en la década de los años ochenta del siglo XIX en un momento de cierta madurez de la ciencia jurídica hispana en vísperas del Código civil. El factor de la gestión de las situaciones y conflictos generados por la contrarreforma registral de 1869, que había alcanzado punto álgido, por lo que interesa en este trabajo, en 1875 podía conspirar para la mayor intensidad de esa discusión en la España finisecular.

---

1 Obviamente nos referimos a la discusión por Ihering de la obra de Savigny que sentaba la interpretación canónica a escala europea sobre la naturaleza de la posesión. El jurista español coetáneo podía ser consciente de esta discusión. Véase, en este sentido, el monumental trabajo de Marques de Olivart, que participaba en el debate filosófico, histórico y jurídico de la posesión, y específicamente sobre las cuestiones mencionadas en texto, a partir de la consulta y sistematización de las aportaciones habidas hasta entonces con pretensión de cierta exhaustividad, Ramón, DALMAU Y DE OLIVART (Marqués de Olivart), *La Posesión. Apuntes y fragmentos de una nueva teoría posesoria*, Barcelona, Imp. de Jaime Jepús, 1884.



A nuestros efectos, comenzaremos centrando el foco en algunas obras que situaban la respuesta autorizada a la naturaleza de la posesión en una historia de la propiedad. Puede parecer aventurada la afirmación que hago de la conexión entre la decimonónica construcción histórica de la propiedad y el debate sobre la naturaleza de la posesión con sus efectos en la legislación y práctica registral e hipotecaria. Esto es, puede achacárseme que doy por supuesto que algunos autores de monumentales ensayos históricos sobre la propiedad tenían presente el problema del reconocimiento registral de la posesión en sus obras. Sobre esta conexión, aunque no pueda pasar del nivel de la conjetura, pues falta declaración expresa, no creo vaya desencaminada si se atiende a que los juristas que firmaban estas obras habían sido, o seguían siendo, hipotecaristas antes que historiadores.

Lo era, ya debería sernos notorio, Francisco de Cárdenas, padre del texto de 1861 y primer Director General de los Registros. El jurista sevillano había aprovechado su exilio político en París para escribir su *Ensayo*<sup>2</sup>. Esta obra resulta en principio silente para nuestro propósito: su cronología no alcanza el tiempo de su biografía como responsable público. Hemos visto que, en otros escritos, en nombre de la Comisión de Codificación, reivindicó su gestión en la elaboración del régimen hipotecario. Pero el *Ensayo* no era del todo mudo. Nos importa por cómo planteaba un dominio históricamente sometido a las diversas amenazas de unos “menoscabos”. Uno de estos podía ser un “derecho de posesión”, así enunciado y dissociado a favor de otros sujetos que gozarían de este “monstruoso” “privilegio”<sup>3</sup>. Es una excepción que confirma regla de cómo pensaba la posesión un autor que dos años más tarde, como Ministro de Justicia, probablemente no calculó que su decreto de 10 febrero de 1875 daría alas a quienes afirmaban que la posesión era derecho real que podía tener existencia independiente.

También reunía esta calidad de hipotecarista Gumersindo de Azcárate, quien había desempeñado la Dirección de Registros, aun fugazmente, durante la Primera República, y que no era nuevo en esa oficina<sup>4</sup>. Aunque en

2 Francisco de CÁRDENAS, *Ensayo*, *op. cit.*

3 Pues así designaba el autor el “menoscabo del dominio” que consistía en “el derecho de posesión preferente atribuido a los ganaderos de la Mesta en los pastos que ocupaban o intentaban ocupar”, *ibid.*, vol., II, pp. 301-310.

4 Gumersindo de Azcárate había sido oficial de la Dirección General de Registro entre 1861 y 1873, y su Director durante el Gobierno republicano, entre 18 de marzo y 7 de junio de este último año, Cfr. *Hecto Anuario, 1861-1961, Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad de España, “Cien años de la Ley Hipotecaria”, Publicaciones del Centenario*, Madrid 1961, pp. 90-91.

su obra histórica no se extendía en detalles sobre la ley y la institución del Registro de la Propiedad, sí que hizo explícita su opinión sobre la naturaleza de la posesión, que para el autor indiscutiblemente se trataba de un derecho real con vida independiente respecto de la propiedad<sup>5</sup>. Azcárate partía de una concepción de derecho real como limitación de dominio. Siendo esto último la reunión de todos los derechos reales.

Los argumentos sobre los que Azcárate asentaba la categórica afirmación del carácter jurídico real de la posesión eran fundamentalmente procesales. El poseedor podía llegar a tener todos los derechos de un dueño, salvo uno: la acción reivindicatoria. La posesión era derecho real pues tenía acciones *in rem* particulares para su defensa. No eran estos los interdictos, sino la *actio publiciana* y el juicio plenario posesorio<sup>6</sup>. Este tipo de razones podía llegar a ser de alguna forma tautológico y abría además la puerta a reproducirse respecto del debate sobre la naturaleza de la posesión inscrita en el Registro. Si la posesión era derecho real porque tenía acción, podía sostenerse, de manera similar, que la posesión que accedía al Registro era también derecho real por el mismo hecho de que se le franquease su acceso.

El tipo de lógica que empleaba Azcárate en su argumentación podía ser dominante en su tiempo. Pues entonces el debate doctrinal sobre la naturaleza jurídica de la posesión, de alcance sustantivo y repercusión en la práctica, no se entablaba sólo en sede monográfica de alcance teórico o conceptual, sino en el género de literatura jurídica -entonces hegemónico entre hipotecaristas- de los *Comentarios*, dedicado a la interpretación de la legislación hipotecaria. Por esta razón ilustraremos esta discusión acudiendo la polémica que enfrentó a León Galindo y Francisco de la Escosura, de un lado, con Manuel Calderón Neira, de otro, y que ocupó esta década de los ochenta. Es polémica no meramente teórica, pues desde las páginas de las obras de los unos y del otro se interpelaba constantemente a la Dirección de Registros, que aparecía no sólo como suministradora del dato jurisprudencial al que se habían de

---

5 Gumersindo DE AZCÁRATE, *Ensayo sobre la historia del derecho de propiedad y su estado actual en Europa*, T.III (*Estado actual del derecho de propiedad en Europa*), Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1883, pp. 109-110.

6 Además, esta era la misma concepción que encontramos en los Comentarios más autorizados sobre la Ley de Enjuiciamiento civil de 1881, Cfr. MANRESA, *Comentarios, op. cit.*, vol. I, p. 192 (comentario al art. 62): “Pertenecen, por lo tanto, a las acciones reales todas las que emanan del dominio y de la propiedad, y de sus diferentes desmembraciones, o sean todas las *petitorias y posesorias de la cosa*, como/.../; la que se ejercita en el juicio plenario de posesión”

acomodar las interpretaciones de estos juristas, sino como una participante más, y no necesariamente neutral<sup>7</sup>.

Las cuestiones sobre las que versaba la polémica entre estos autores podían plantearse porque lo había hecho posible una legislación, jurisprudencia y práctica hipotecarias cada vez más permisivas para el reconocimiento tabular del fenómeno posesorio, en respuesta a la pulsión de importantes intereses materiales. Esto es, estos problemas se suscitaban porque la imprudencia del legislador al admitir la inscripción de la posesión había posibilitado que estas cuestiones no sólo pudieran ser pensadas, sino que sirvieran además como argumento para sostener una de las posiciones en el debate.

1. Inscripciones de posesión y coexistencia con otras inscripciones. La transmisión de la posesión

La reforma de la Ley Hipotecaria en 1869, al traer el término de posesión desde las disposiciones transitorias al título primero, había aportado un nue-

---

7 Rompía el fuego la aparición de los primeros volúmenes de León GALINDO/Rafael DE ESCOSURA, *Comentarios a la legislación hipotecaria de España y Ultramar*, Madrid, Imprenta de la Rifa “Escuelas Católicas”/Gutenberg, t. I (1880), t. II, (1880); t. III (1882), Madrid, Imprenta de Felipe Pinto, t. IV (1884), t. V (1885), t. VI (1886). De manera que, en curso de publicación de esta obra, suscitó la polémica Manuel CALDERÓN NEIRA, *Estudios Hipotecarios*, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1885, concretamente por lo que aquí interesa en su “Cuestión Tercera. La posesión en la Ley Hipotecaria”, pp. 67-125. Este joven registrador de la propiedad de Salas de los Infantes, que podía tener a la vista los primeros cuatro volúmenes de la obra de Galindo y Escosura, lanzaba su invectiva no sólo contra algunas de sus conclusiones, sino también contra alguna resolución en la que estimaba que la Dirección se había dejado arrastrar por la autoridad de los *Comentarios*. Acaso no le faltaba razón porque Galindo y Escosura no habían dudado en sus *Comentarios* en apelar al Dirección para que alterara la jurisprudencia administrativa contraria a sus postulados. La crítica motivaba que en el volumen VI, en el que precisamente tocaba tratar el título XIV de la Ley que contenía el procedimiento de información posesoria, Galindo y Escosura aprovecharan para replicar (t. VI, 287-306), iniciando el comentario con una nota que sonaba a falsa modestia: “Son para nosotros tan escabrosas todas las cuestiones que versan sobre la interpretación de los preceptos de la L. H. en materias posesorias, que no nos atrevemos a sentar conclusiones absolutas. Las que exponemos solo las consideramos como opiniones probables, sin seguridad de no modificarlas, en virtud de nuevos y detenidos estudios que al presente nos son imposibles. Envidiamos a los que han sabido encontrar luz donde nosotros palpamos tinieblas, y han logrado adquirir convicciones robustas sobre puntos que son para nosotros motivo perenne de vacilaciones y de dudas”.

vo elemento para el manido debate doctrinal sobre su carácter como derecho real. En efecto, podría extraerse esta consecuencia de que a la inscripción de posesión se hiciera referencia en el art. 35 de la ley en materia de prescripción, y el término de “posesión” apareciese en el art. 2 donde se relacionaban los títulos susceptibles de inscripción. Como era de esperar, esta interpretación no era pacífica, y entre el sector profesional de los registradores se negaba la mayor<sup>8</sup>. Después de 1875 la doctrina por entonces más autorizada presentaba más dudas. Porque si bien negaba el carácter jurídico real de la posesión, debía reconocer inmediatamente que el dato normativo y razones de oportunidad llevaban a dar por buenas algunas concesiones.

Así acontecía respecto de la que tengo para mí como una de las cuestiones más reveladoras de cómo posesión y Registro pudieron coadyuvar a realizar entre finales del XIX y principios del XIX la tarea de perfeccionamiento de la propiedad, de la metamorfosis del dominio. Se trataba de la posibilidad de admitir la inscripción de los títulos de transmisión de la posesión en el Registro<sup>9</sup>. Como hemos visto en capítulos anteriores, esta fue una cuestión que

---

8 Así, por ejemplo, en la revista que fungía, junto a la *Gaceta de Registradores y Notarios*, como órgano oficioso de los registradores de la propiedad se contenían artículos en su parte doctrinal en los que se negaba a las alturas de 1873 el carácter de derecho real de la posesión: “La primera parte del art. 2º de la ley Hipotecaria comprende la posesión, y no la segunda, como aseveran otros; la posesión nace del dominio real y verdadero y también del fingido; en el último caso es una imitación del dominio, el dominio mismo, mientras no aparezca el verdadero dueño reivindicando la finca.” en *RL -apud BRGLJ*, 42 (1873)-, p. 269. Esta era también la posición inicial de los más autorizados comentaristas: “/.../ Si no puede considerarse la posesión como dominio; si, por el contrario, sus caracteres esenciales se rechazan mutuamente, dudoso es que pueda considerarse como un derecho real, porque parece que existe la misma dificultad para lo uno que para lo otro. Los derechos reales son en lo que los constituye, perfectos, permanentes, irrevocables: el adquirente tiene dominio sobre ellos, y de ellos puede disponer de un modo eficaz; mientras que la posesión no es en sí más que un medio de adquirir esos mismos derechos reales. El medio, por lo tanto, de adquirir, no puede tener la misma naturaleza, ni producir los mismos efectos que la cosa adquirida por ese medio: luego la posesión no es ni puede ser un derecho real”, L. GALINDO/R. ESCOSURA, *Comentarios*, op. cit., vol. I, p. 263.

9 Por resultar ejemplar de lo que se afirma en texto, y en general en esta obra, merece la pena traer a colación, no tanto la doctrina sentada, como los antecedentes que dieron lugar a la STS de 28 de noviembre de 1888 en pleito de reivindicación de terrenos de la Marquesa de Miraflores contra 66 vecinos de la villa de Reillo. El objeto litigioso era una dehesa que la demandante pretendía libre y los demandados sostenían que estaba gravada con “derechos reales” y “servidumbres” de “pasto de ganado mayor, extracción de leñas y

suscitó algunas consultas que fueron resueltas afirmativamente tanto por la Dirección de los Registros, como en la práctica registral<sup>10</sup>.

Para Galindo y Escosura “una vez inscrita la declaración” de la posesión, no podían ponerse puertas al campo de su traslación. Pero no era consecuencia necesaria, sino derivada de razones de oportunidad.

“/.../Otra cosa puede decirse respecto de los títulos *traslativos* de la posesión. El que se inscriban no lo autoriza el art. 2º ni el 399 de la Ley, ni ningún otro; pero los Registradores los han inscrito y la Dirección lo ha sancionado. El interés social lo reclamaba, de no haberse autorizado la traslación, por escrituras, de los bienes simplemente poseídos, la circulación de la riqueza pública hubiera sufrido un golpe rudo, la Hacienda una baja enorme, y perjuicios incalculables los propietarios. En último término, los que indispensablemente hubiesen necesitado enajenar, lo habrían hecho en contratos privados por precios mínimos, en cambio del peligro de posibles estelionatos a que se exponían los compradores. =Era lógico, además, autorizar la traslación de las posesiones desde el momento en que su

sanguijuelas y derecho de caza”. Esta dehesa había formado parte del señorío y mayorazgo de Villaviciosa. En 1862, ya desvinculado, había correspondido este terreno a uno de los herederos de los antiguos señores, quien solo en enero de 1873 acudió al Juzgado de primera instancia de Cañete en solicitud de información posesoria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, que se efectuó sin expresión de aquellas cargas y servidumbres. Probablemente este particular instó la inscripción de la posesión de la dehesa solo para poder venderla –en realidad solo su posesión– a la demandante, lo que efectuó en abril de 1873. También muy posiblemente esta transmisión provocó que los demandados instaran otro expediente posesorio, pero ante el juez municipal de la propia villa de Reillo, para acreditar la posesión de aquellas servidumbres y aprovechamientos. En este expediente se dio audiencia a la demandante y, aprobado por el juez, cuando se presentó en el Registro el registrador suspendió la inscripción en virtud del art. 402LH, por estar ya inscrita la posesión del dominio, realizando anotación preventiva que devino inscripción definitiva tras dar audiencia de nuevo a la Marquesa sin que esta hiciera reclamación alguna. En este estado la Marquesa incoó acción reivindicatoria y de nulidad de esta segunda inscripción posesoria, con la que en segunda instancia consiguió el reconocimiento de su dominio pleno y la nulidad de la segunda inscripción posesoria. De nada sirvió a estos vecinos invocar que a la demandante solo se le había transmitido la posesión y que el transmitente del que traía causa su derecho no había cumplido con la legislación de abolición de señoríos de 1837. El Tribunal Supremo se conformó con la sentencia recurrida porque la Marquesa estaba exenta de la obligación de presentar títulos –según la normativa abolicionista– por tratarse de fincas poseídas como propiedad particular; mantuvo la nulidad de la segunda inscripción posesoria, y reconoció el dominio pleno de la recurrida, por reconocer que la posesión de esas servidumbres o derechos, por comunales, hubiera correspondido, en su caso, al Ayuntamiento y no a esos 66 vecinos.

10 *Vid, supra*, pp. 61-62.

declaración se inscribía. No debe ser otro el objeto del Registro, sino eliminar los obstáculos que se oponen a la rápida contratación sobre la riqueza inmueble; de la inscripción de dominio nace la facultad libre de enajenar el dominio; de la inscripción de la posesión había de nacer la facultad libre de enajenar la posesión. Espejo clarísimo el Registro del estado de la propiedad, el comprador aprendía en él que compraba la posesión, sujeta a las variaciones y quiebras propias de un título tan precario: cualesquiera perjuicios que sufriese no podría reclamarlos contra un tercero, porque los sufría en virtud de causas que claramente constaban en el Registro. La Dirección, por lo tanto, al sancionar las transmisiones de la posesión, interpretó con arreglo a la razón, al buen sentido y a la conveniencia pública, el espíritu de la L. H.”<sup>11</sup>

Los hipotecaristas hacían de la necesidad virtud, y reconducían la presión del interés social y la conveniencia pública a espíritu de la ley. Con todo lo precario que pudiera considerarse, la posibilidad de inscribir títulos de transmisión de posesión era aliciente para retraer a quienes obtenían las inscripciones posesorias de procurarse mejores títulos de propiedad. Entre otras razones, porque estos títulos quizás no existiesen, no porque se hubieran perdido, sino porque fuera históricamente imposible que alguna vez se hubieran formulado. La inscripción de los títulos traslativos de posesión era entonces, para el propósito de este trabajo, algo más que una solución supletoria. Era medio que aseguraba la continuidad, bajo otro nombre, de dudosas situaciones dominicales antiguas, sin comprometer a quienes favorecían estas situaciones<sup>12</sup>.

---

11 GALINDO/ESCOSURA, *Comentarios*, vol. I., pp. 263-364. Para mantener la coherencia de esta afirmación, debían también conceder que respecto del principio de tracto contenido en el art. 20 LH –y contra su tenor que exigía la inscripción de dominio en el transmitente o gravante– no habría obstáculo a la inscripción de un título traslativo de posesión, si ya constaba inscrita esta misma posesión a nombre del transmitente, siempre que se indicara en el título –y en todo caso en la inscripción– que se hacía sin perjuicio de tercero. *Ibid.*, vol. II, p. 344. Esta era una concesión que los comentaristas hacían a la práctica observada por notarios, admitida por registradores y sancionada por las resoluciones de la Dirección General de Registros, cfr. RDGR, 24 de julio de 1886.

12 Resulta muy conveniente examinar el tipo de litigiosidad que estaba en la base de este reconocimiento. En este sentido creo que resulta muy reveladora, y abona la tesis que aquí sostenemos, la motivación de la RDGR de 28 de julio de 1880: “La Ley Hipotecaria y demás disposiciones posteriores vigentes han concedido a los propietarios que careciesen de titulación escrita, o no pudiesen fácilmente presentarla en los Registros respectivos, el recurso de inscribir el hecho material de la posesión acreditada en forma, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, y que dada esta facultad, es consecuencia lógica que una vez inscrita la posesión de un inmueble puede inscribirse la transmisión de este y la imposición

No los comprometían porque además estas situaciones inscritas gozaban del respaldo de una posición procesal privilegiada. Así se demostraba en la respuesta negativa –que daban incluso los más críticos hacia el reconocimiento de la posesión como derecho real– a la pregunta sobre si, inscrita la posesión de una finca o derecho, podían inscribirse títulos traslativos anteriores de dominio<sup>13</sup>. Contrapuesto, de un lado, el menor valor de la posesión respecto del dominio –concretado en la expresión de que aquella no podía perjudicar a tercero con mejor derecho– a, de otro lado, el principio de prioridad –que favorecía la posesión inscrita–, vencía este último. Aquí el jurista en su respuesta venía constreñido por lo que ya se había determinado no en la ley, sino en una jurisprudencia administrativa. Esto es, el dictado de la ley cedía no tanto a la aplicación de un principio registral, sino fundamentalmente a las consecuencias que podían derivarse de dar una respuesta afirmativa a aquella cuestión. En la concesión además los autorizados comentarios mostraban cierta vacilación en la categórica negación del carácter jurídico real de la posesión:

“/.../Ha de mantenerse en el Registro [la inscripción de posesión], mientras que legalmente continúe el poseedor en la de la finca: no perjudicara por ello el mejor derecho del que sea verdadero dueño; pero cuestiones de derecho no pueden prejugarse por los Registradores, que han de esperar la decisión de los Tribunales.=De otro modo, contra los principios axiomáticos de que es mejor la condición del que posee, y de que nadie puede ser privado de una cosa sin ser oído y vencido en juicio, se despojaría al poseedor del derecho civil que representa la inscripción de la finca a su nombre, y aun puede decirse que de la misma finca; puesto que la inscripción del dominio cancelaría la suya, y si no reclamaba judicialmente, el reputado dueño podría disponer de ella a su arbitrio; y si reclamaba, quedaría relegado a la categoría de demandante para reivindicar su derecho, cuando las leyes conceden al poseedor el de que lo sostenga como demandado. =Resultaría, además, que, bien se considere la posesión como derecho real, bien tan solo como algo que merme

---

de gravámenes, dando así la debida publicidad a los actos y contratos relativos a bienes inmuebles o derechos reales, como se deduce de la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria y de la que precede al decreto de 10 de febrero de 1875, del art. 35 y otros de la misma Ley, y muy principalmente de los arts. 42, 47 y 318 de su Reglamento, y Reales Decretos de 11 de noviembre de 1864 sobre inscripción de bienes nacionales, y 23 de julio de 1871 y 8 de noviembre de 1875 sobre inscripción de censos, foros y demás derechos reales”. En el mismo sentido decidía la RDGR de 4 de septiembre de 1880, conforme con el juez y la Audiencia, y contra los reparos del registrador de Tolosa, quien sostenía la interpretación restrictiva de la ley, que ya era difícil mantener tras el decreto de 10 de febrero de 1875.

13 GALINDO/ESCOSURA, *Comentarios*, vol. I. pp. 644-649.



*o impida las facultades del dueño, esta limitación, este obstáculo, no constaría en el Registro, y no produciría efectos contra tercero; desapareciendo los que a la posesión civil conceden las leyes, y que a veces por sí solos anulan los del anterior dominio*<sup>14</sup>

Este tipo de respuesta no podía satisfacer a quienes se declaraban partidarios de la teoría de que tanto posesión como dominio eran derechos reales y podían tener vida independiente en el Registro. No siendo contradictorias<sup>15</sup>, no tenía por qué haber colisión y los libros debían poder soportar inscripciones de dominio y posesión sobre la misma finca o derecho, a favor de personas diferentes<sup>16</sup>. El asunto no había de resolverse por una opción entre uno

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Porque de serlo se estaría en el supuesto de los arts. 17 y 20 LH en relación con 35 y 332 RH que prohibían, respectivamente, la inscripción de dominios y posesiones contradictorias después de 1874. Sin embargo, esto no era obstáculo para quienes seguían considerando vigente más allá de esta fecha la posibilidad, que ofrecían los preceptos reglamentarios, de que en el Registros hubiera inscripciones contradictorias de dominio y de posesión.

<sup>16</sup> Esta tesis tenía además el respaldo de algunas RRDGR como la de 27 de enero de 1880. Merece la pena dar cuenta, no solo del sentido de la decisión, sino de sus antecedentes, que demuestran que era la necesidad de inscribir la posesión a favor del Estado, como requisito previo para la enajenación de bienes desamortizados, lo que habitualmente suscitaba la contradicción –y donde se pugnaba por la coexistencia– entre inscripciones de posesión y dominio. En esta ocasión el registrador de Inca se había negado a inscribir una escritura de transacción otorgada en 1826, por la que los sucesores en un fideicomiso hicieron entrega de la posesión de una finca para atender las obligaciones de una manda pía instituida por el fundador. La administradora de esta obra pía, a quien se hizo entrega de la posesión de dicha finca, era la confradía de San Pedro y San Bernardo. Tras la desamortización de los bienes de esta entidad religiosa, el Estado inscribió en posesión la citada finca con el objeto de enajenarla a un particular, que a su vez inscribió la escritura de venta en 1873. El registrador fundaba su negativa en que ya había finalizado el plazo establecido en el art. 332 RH, como excepción al art. 17LH, para la inscripción de títulos anteriores a 1863 que entrasen en colisión con otros posteriores ya inscritos. La Dirección General de Registros, sin embargo, enmendó la decisión del registrador, y admitió la inscripción de aquella escritura de transacción, pero los motivos no tenían que ver con la idea de que el art. 332 RH siguiera vigente, o de que pudiera hacerse excepción al principio de prioridad del 17 LH, sino con el hecho de que los títulos inscritos en el Registro por el Estado, primero, y luego por el particular sobre esa finca, “si bien de fecha posterior, no son traslativos del dominio del inmueble, sino de la simple posesión”. En consecuencia, estas inscripciones de posesión no habían de ser obstáculo a la pretendida inscripción del dominio, y esta inscripción de dominio no había de suponer la cancelación de la de posesión.



y otra, confiada a los Tribunales<sup>17</sup>. Ahora bien, si posesión y dominio podían llevar vidas independientes dentro del Registro, no sólo no debía haber obstáculo para la coexistencia de inscripciones de posesión con otras de dominio basadas en títulos anteriores, sino también posteriores. Esto es, la inscripción de posesión a favor de una persona no se cancelaba por la posterior de dominio sobre la misma finca o derecho a favor de otra, en lo que bien podía encontrarse otra excepción al aún no formalizado principio de tracto sucesivo deducible del art. 20 de la Ley.

Interesaba a los defensores de la naturaleza jurídico real de la posesión sostener en este supuesto la excepción. Porque además ello les permitía también dar una respuesta afirmativa cuando se invertían los términos de la prioridad. Esto es, cuando lo que ya constaba era la inscripción de dominio y lo que al registrador se presentaba era una información para la inscripción de la posesión. Si dominio y posesión podían tener vidas independientes en el Registro, la suspensión de la solicitud y el trámite de audiencia a quien gozase ya de una inscripción de dominio, –que recogía el art. 402 LH– era una cautela que bien podría haberse ahorrado, pero que tenía sentido toda vez que

---

17 Sostenía esta opinión, en dura crítica a los autorizados comentaristas, M. CALDERÓN, *op. cit.*, pp. 68-123, pero especialmente pp. 80-92, apoyándose además en la RDGR de 27 de enero de 1880 que hemos citado en la nota anterior y atribuyendo una posterior de 12 de septiembre de 1883 a que la Dirección se vio “arrastrada por la autoridad de los señores Galindo Escosura” sentando últimamente así una “doctrina diametralmente opuesta a las anteriores, con evidente agravio, a nuestro juicio, de los principios y de la Ley Hipotecaria”, p. 88. Esta última resolución había recaído en un caso en que se discutía la posesión de la una mina de hierro en Bilbao. El registrador de esta ciudad se había negado a inscribir la certificación administrativa expedida en 4 de octubre de 1882 a favor de los sucesores de quien, antes de la promulgación de la Ley Hipotecaria, había obtenido la posesión gracias a un expediente instruido por la Administración de minas, finalizado por resolución del Director General de ese ramo en 6 de noviembre de 1848. Sin embargo, este interesado, antes de fallecer, había cedido la posesión de dicha mina a una Sociedad, que había inscrito esta transmisión. Los herederos pretendían hacer valer la resolución de 1848 y la subrogación en el lugar del causante, para inscribir el que consideraban un título de dominio, de mejor derecho o, subsidiariamente, una posesión que, en virtud del 332 LH, podía coexistir con la que ya gozaba la Sociedad minera. Aunque el Presidente de la Audiencia les dio la razón, considerando aún vigente la excepción del precepto reglamentario al art. 17 LH, la Dirección General de Registros sostuvo la negativa del registrador, haciendo ver el error padecido por la Audiencia; y remitiendo a los solicitantes a los tribunales, pues tanto si el título acreditara dominio como si lo fuera de posesión, solo éstos podían declararles de mejor derecho respecto de quien ya tenía una inscripción posesoria a su favor en el Registro.

quien tenía a su favor una inscripción de dominio se presumía que también tenía la posesión, y el trámite servía entonces para confirmar que había que deshacer esa presunción a favor del solicitante, y permitir la coexistencia de las dos inscripciones<sup>18</sup>. Pero esta cautela dejaba de tener sentido cuando lo que se presentaba al registrador no era información sino certificación posesoria librada por autoridad sobre bienes del Estado, porque entonces no había que conjurar el peligro que existía con la información, ni había que destruir con mínimo conocimiento de causa la presunción posesoria de quien gozaba de la inscripción, pues el efecto deletereo ya se desprendía sobradamente la certificación. Holgaba la cautela por el carácter fehaciente de los documentos en que el funcionario basaba su certificación posesoria a favor del Estado. Las dos inscripciones podían coexistir sin esa cautela.

Galindo y Escosura no podían conformarse con estas tesis. En su obra no solo se reafirmaban en la vigencia del principio de prioridad del art. 17LH, sino también en la del tracto sucesivo deducido de los arts. 20 y 402. Y la disconformidad no estribaba tanto en la negación del carácter de derecho real del *ius possessionis*, cuanto en la imposibilidad hipotecaria de que este derecho y el *ius possidendi* derivado del dominio convivieran en el Registro atribuidos a personas diferentes.

“/.../No se diga que el dominio y la posesión pueden coexistir en diferentes personas, por ser aquel un derecho y un hecho esta y, por consiguiente, pueden coexistir dos inscripciones: semejante doctrina, hipotecariamente, no es aceptable: la posesión, considerada en abstracto como un simple hecho, no es inscribible, porque el Registro no es archivo de hechos, sino de derechos; y si inscribe es en cuanto, por producir efectos jurídicos, y llevar envuelta en sí la presunción y el germen del verdadero dominio, se considera en sí misma como un derecho. No hay, por lo tanto, inscripción de un hecho y un derecho, sino de dos derechos: el derecho que resulta del título, y el derecho que nace y se presume de la posesión: luego si la Ley presume en el poseedor el *ius possidendi* y en el dueño el *ius possessionis*, que permanece inmanente en él, no cabe separar el hecho del derecho. El hecho de la posesión es la sombra del derecho de poseer, inseparable de él, consecuencia inexorable de él, que sólo puede cesar cuando cesa el derecho verdadero o presunto que lo origina.”<sup>19</sup>

Para estos comentaristas, en efecto, del art. 402LH se derivaba también que cuando el Estado certificaba corresponderle la posesión de una finca o

18 M. CALDERÓN, *op. cit.*, pp. 82-84.

19 L. GALINDO/R. ESCOSURA, *op. cit.*, vol. VI, pp. 300-301. En el mismo sentido, Federico SOLER Y CASTELLÓ, *Tratado completo de legislación hipotecaria*, Madrid, Imp. Gregorio Hernando, 1882, p. 304.

derecho y, presentado este instrumento en el Registro, se topaba con inscripción contradictoria previa –que podía ser cancelada de resultas de la inscripción de la certificación–, no suponía obstáculo el art. 20LH. Sin embargo, las razones para salvar el principio de tracto sucesivo eran en estos autores bien diferentes. Porque, mientras para quienes sostenían la posibilidad de vida independiente de posesión y dominio ontológicamente no había contradicción, y por tanto no operaba el 20LH, para quienes como Galindo y Escosura, negaban tal disociación, siempre habría contradicción y lo que establecía el 402LH era una excepción a la vigencia general del principio de tracto sucesivo. Esta excepción, se basaba no solo en fehaciencia de la documentación certificada sino en algo más. Porque si no se diera:

“/.../resultaría que el Estado no podría inscribir la posesión de todas las fincas de que se incautó en virtud de las leyes desamortizadoras, que estuvieran inscritas en los antiguos o modernos libros, a no obtener la previa cancelación de los respectivos asientos, para lo cual habría de sostener pleito las más de las veces, viniendo a dificultarse así la desamortización”, “/.../y no ha de darse más valor a los asientos del Registro que a las leyes que pueden considerarse como declaratorias de la ineficacia de estos. Si el Estado hubiera tenido y tuviera que sostener un litigio para lograr la cancelación de asientos extendidos a favor de manos muertas, y poder inscribir a nombre de los bienes desamortizados, bien puede asegurarse que la desamortización no llegaría a realizarse”<sup>20</sup>.

De nuevo la dimisión parcial de principios hipotecarios, en todo caso aún no completamente formalizados, tenía que ver con razones de oportunidad vinculadas con una conflictividad subyacente originada por la transformación del antiguo dominio en propiedad contemporánea. Sería esta explicación, y no la basada en el presupuesto doctrinal de la vida independiente de posesión y dominio en el Registro, la que terminaría imponiéndose a lo largo de la Restauración. En ello además conspiraría una jurisprudencia administrativa y las decisiones emanadas por el Departamento de Hacienda, siempre interesado en la consecución del proceso desamortizador para allegar recursos a las arcas públicas, aun a costa de tensionar algunas de las bases que inspiraban la legislación hipotecaria<sup>21</sup>.

20 L. GALINDO/R. ESCOSURA, *op. cit.* vol. IV, pp. 615-617.

21 Las posibilidades que ofrecía el art. 402 LH, como excepción al art. 20LH para la inscripción de bienes públicos, fueron aprovechadas por el Ministerio de Hacienda en la década de los noventa. En este sentido hay que referirse a un fenómeno consistente en las medidas adoptadas a iniciativa de ese departamento para la legitimación de las roturaciones arbitrarias realizadas por particulares en bienes de titularidad pública, siendo

## 2. Posesión inscrita, prescripción y consolidación de dominio

Vimos en el primer capítulo de este libro que una de las primeras críticas que se suscitaron en la discusión título XIV del proyecto de 1861 tenía que ver con el hecho de que no se tomara en cuenta el tiempo de posesión previo a la inscripción. Esta cuestión no desapareció con el paso del tiempo, sino que se intensificó precisamente por el pábulo que la legislación hipotecaria dio al reconocimiento del fenómeno posesorio en años sucesivos, y de lo que hemos dado cuenta a lo largo de esta obra. La cuestión estaba imbricada con la mayor o menor facilidad que habían de tener quienes acudían a las informaciones posesorias en defecto de titulación auténtica para, de acuerdo con las previsiones del legislador, consolidar sus dominios mediante prescripción que, en los primeros momentos del establecimiento de la ley de 1861, nadie discutía que había de ser extraordinaria.

El amplio reconocimiento del fenómeno posesorio en el Registro hizo que en el último tercio del siglo XIX arrecieran iniciativas y propuestas no solo para tomar en cuenta el tiempo de posesión anterior a dicha inscripción, sino

---

el “precio” de la legitimación un canon por un censo reservativo a favor del Estado, que el ocupante-censatario podía redimir en cualquier momento. El art. 7º de la ley de 10 de junio de 1897 (*GM* de 11 de junio) y el decreto de 25 de junio siguiente habían establecido varias medidas y un procedimiento para facilitar la legitimación de las roturaciones arbitrarias cuando los poseedores llevasen en ellas más de diez años de cultivo. Los certificados emitidos por los Delegados de Hacienda, mediante los cuales se adjudicaban esos bienes y se fijaban las condiciones del censo, se consideraban (art. 5º) como título inscribible en el Registro de la Propiedad “del derecho del Estado, y del que transmite” como resultado de este procedimiento para acreditar la posesión. La aplicación de esta normativa dio lugar a varias dudas suscitadas cuando los registradores encontraban el obstáculo de que dichas certificaciones de los Delegados de Hacienda entraban en contradicción con otras inscripciones de dominio o posesión ya existentes. Para despejar este problema se expidió, también por el Ministerio de Hacienda, la Real Orden de 28 de octubre de 1897 (*GM* de 16 de junio) que equiparaba dichas certificaciones a las de la Ley Hipotecaria a los efectos de la inscripción de la posesión, basando esta asimilación en que “el art. 402 de la ley Hipotecaria establece un procedimiento que permite inscribir las informaciones judiciales de posesión contradictoria de algún asiento de dominio o posesión no cancelado”: y en que “las certificaciones que expiden los Delegados de Hacienda en que constan las adjudicaciones administrativas de terrenos cuya posesión se ha legitimado/.../ son el término de un minucioso expediente administrativo, que tramitado con sujeción a las reglas del Real decreto y Real orden de 25 de Junio último, ofrece tantas garantías como una información judicial de posesión”.

también para considerar que podía elevarse la inscripción de posesión a la condición de justo título, lo que permitía acortar muy significativamente el plazo previsto para la usucapión. Lo primero fue resuelto por el legislador de 1869, mediante una modificación del que sería el art. 403 del texto reformado de la ley. Por lo que respecta a lo segundo, vimos en un capítulo anterior que la posibilidad de reducir los plazos había sido objeto de una proposición parlamentaria en 1877 que mereció la acerba crítica de Bienvenido Oliver<sup>22</sup>.

A las alturas de los años ochenta, el debate doctrinal sobre esta cuestión que, obviamente, no podía dejar de contar con los datos normativos, se había centrado en interpretación de las disposiciones de la ley que, provenientes del texto de 1861, podían entrar en colisión con lo establecido en 1869. Porque si el espíritu del primer texto había sido el de proteger “al tercero” frente al poseedor inscrito, a partir de 1869 aunque la cláusula de “sin perjuicio de tercero” seguía brindando esa protección, un contexto que favorecía cada vez no solo la posesión inscrita, sino la transmisión de la misma, complicaba aún más si cabe los problemas derivados de tratar de conciliar el instituto de la prescripción que, entre partes seguía rigiéndose por el derecho común, con la protección del tercero frente a esa prescripción derivada de la legislación hipotecaria<sup>23</sup>.

Por lo que atañe a la cuestión de considerar la inscripción posesoria como justo título *ad usucapionem*, en la década de los ochenta soplaban vientos más favorables a esta posibilidad. Se basase o no en ese fundamento, en todo caso la reducción del plazo para la conversión de la inscripción de la pose-

---

<sup>22</sup> *Vid. supra.* p. 103.

<sup>23</sup> El problema se planteaba concretamente en relación con la interpretación del art. 403LH, en la redacción de 1869, con el 35LH, y constituía nuevo motivo de discrepancia entre L. GALINDO/R. ESCOSURA, *Comentarios, op. cit.*, vol. VI, pp. 287-292, y M. CALDERÓN, *op. cit.*, pp. 95-116. Para los primeros, la posibilidad de que pudiera llegarse a computar el tiempo de posesión previo a la inscripción solo podía darse frente al dueño a quien podía perjudicar la prescripción, pero no en el caso de un tercero, considerando como tal solo a quienes tenían un derecho real limitativo del dominio. Pues los dueños actuales o de quien estos trajeran causa, aunque no estuviera inscrita la posesión, les perjudicaba pues no podían considerarse terceros. El TS dio la razón a estos comentaristas en STS de 11 de enero de 1888 o de 20 de diciembre de 1901. Para Calderón la posibilidad de que terminara computándose ese tiempo previo podía hacerse valer tanto frente titular del dominio como de un derecho real. Y, de nuevo, tal posibilidad se hacía desprender del presupuesto sostenido por Calderón consistente en que posesión y dominio podían tener vidas independientes en el Registro.

sión en inscripción de dominio devino un lugar común de las propuestas de reforma de la Ley Hipotecaria que se suscitarían en la década siguiente. El contexto proclive a facilitar la conversión llevaba a también a sugerir en este tiempo la oportunidad de que no fuera precisa la intervención judicial para formalizar la transformación de posesión en dominio, una vez vencido el término contado desde, como poco, dicha inscripción. Hay que advertir que la búsqueda de este automatismo arrastraba a algunos a elevar la naturaleza de dicha inscripción.

### 3. Cuestión censal y deslindes. Posesión y Registro en la Restauración

A lo largo de la Restauración se siguió discutiendo sobre las implicaciones registrales de la cuestión censal, que nunca conviene perder de vista porque opera, junto a los problemas derivados de la desamortización –algo que hemos podido apreciar en los epígrafes anteriores–, como trasfondo litigioso al que el debate doctrinal daba cobertura. Desde 1875 se mantuvo el favor para con los poseedores de rentas<sup>24</sup>. La ciencia jurídica podía participar en el debate, aunque no siempre respaldando la posición de los censualistas<sup>25</sup>.

---

24 Como se desprende de lo que vimos más arriba, *vid. supra*, p. 108, el favor, que recibieron los titulares de dominios directos para obtener la inscripción de sus derechos mediante una normativa especial, se mantuvo en el tiempo, incluso cuando tras 1877 se intentó una restricción de los mecanismos para la inscripción de la posesión. Ya dejamos constatado que el decreto de 20 de mayo de 1878 por el que, en ejecución de la ley de 1877, se modificaba el RH, eliminando la posibilidad de que los particulares inscribiesen la posesión de sus derechos con el mecanismo de la certificación administrativa, contenía la salvedad (art. 3º, párrafo 2º) que declaraba subsistente los demás medios establecidos por los decretos de 1871 y 1875 para la inscripción de la posesión de los foros, censos y derechos reales constituidos antes de 1863.

25 Conocida es la opinión de Gumersindo de Azcárate. El jurista apostaba por la mistificación de la propiedad perfecta. En este sentido criticaba a quienes se mostraban ciegos a la evidencia de un dominio dividido y trataban de explicar el fenómeno como una co-propiedad, pero también a los que dentro o fuera podían estar reduciendo su consideración a un derecho sobre cosa ajena, léase: al derecho del enfiteuta de explotación sobre la tierra cedida por el censualista, cfr. Gumersindo DE AZCÁRATE, *op.cit.*, t. II (1880), cap. X, “Examen de la distinción del dominio en directo y útil”, pp. 181-189, Azcárate hacía suya una cita de Laboulaye para defender no ya solo la función social, sino también la utilidad política constituyente del censo enfiteutico y de la división de la propiedad o, mejor dicho, de su redención en el siglo XIX, *ibid.* pp. 188-189. Azcárate no sólo lo escribía, más claramente lo enseñaba como parte de una solución al “problema social”, *Id.*, “El problema

Entre los autores de referencia el favorecimiento de los dueños directos no podía reconocerse sin considerar a los titulares del útil también como dueños, aunque ello llevase a respaldar una propuesta que hacía trizas el principio de especialidad en aras de mantener situaciones adquiridas, y que terminaría imponiéndose. En efecto, en la primera edición de sus exitosos *Comentarios*, Galindo y Escosura atacaban la consecuencia que se pretendía deducir del art. 228LH consistente en impedir la inscripción del dominio directo hasta que no estuviera inscrito el útil, a partir de la máxima de solo tener a este último como propietario. Haciendo referencia a algunas resoluciones de la Dirección de Registros –y omitiendo interesadamente otras– estos autores, puestos a decantarse por señalar un propietario, lo hacían respecto del directo<sup>26</sup>.

La Dirección General de Registros podría mantener una doctrina favorable a los titulares del dominio útil, siendo muy exigente con quienes pretendían el reconocimiento del dominio directo sobre todo un pueblo<sup>27</sup>. Sin embargo,

---

social. Cuestiones que entraña y medida en que toca su solución al individuo, a la sociedad y al estado”, publicado como Apéndice al *Ensayo... op. cit.*, t. III, pp., 355 ss. Este trabajo es resumen de un debate sostenido en el Ateneo en el curso 1877-1879.

26 *Vid. supra*, pp. 82-83.

27 La RDGR de 24 de abril de 1883 (*Gaceta de Madrid* de 19 de mayo), denegaba la inscripción de varios censos de acuerdo con una interpretación estricta de los decretos de 1871 y 1875 y de la doctrina sentada por la resolución de 1876, según la cual, no podían dispensarse en la declaración del dueño directo –que fungía como título– circunstancias esenciales para la validez de la inscripción. Véase también la consulta resuelta por la *RL* “Inscripción del dominio directo no estando inscrito el útil –*apud BRGLJ*, 52 (1877), p. 676–: “Habiéndose adjudicado en una partición de bienes unos foros que se cobran en V... de D..., y presentado el título correspondiente en el Registro de aquel partido, se ha negado la inscripción fundándose el Registrador en que no se halla inscrito el dominio útil, negándose también a tomar anotación preventiva subsistente, o sea no caducable a los sesenta días; y se pregunta: 1º. Si hay alguna disposición reciente que permita la inscripción del dominio directo con separación del dominio útil, o sea a falta de estarlo este. 2º. Si en caso de no estar permitida dicha inscripción puede pedirse con arreglo a la Ley la anotación preventiva por tiempo ilimitado. pues que no siendo subsanable el defecto por parte del interesado no parece natural que experimente perjuicios por causa ajena. ... Y 3º Si tampoco fuera esto admisible, qué recurso le queda al poseedor del dominio directo para inscribir su derecho, mejor dicho, qué se le puede aconsejar que sea sencillo y económico para que obtenga el resultado apetecido. Contestación. No conociéndose la naturaleza del foral, no puede decirse concretamente lo que procede, pero aconsejamos que se examinen las disposiciones de los artículos 4º, 5º y 8º del Real decreto de noviembre de 1875 y 7º y 8º del de 21 de Julio de 1871 que rige en cuanto no ha sido modificado por aquel.”



en vísperas de la promulgación del Código civil, la jurisprudencia registral ya iba encaminada a favorecer la inscripción de la posesión de las rentas (esto es de los dominios directos), aunque no lo estuvieran las fincas (esto es, los dominios útiles), expugnando el baluarte que constituía el art. 228 de la ley con la línea sentada por el art. 322 RH y la resolución e instrucción ministeriales de 5 de enero de 1872<sup>28</sup>.

La persistencia de la cuestión, debidamente embarullada además por una doctrina no precisamente unívoca, obligó a nuevos pronunciamientos normativos<sup>29</sup>. La Real Orden de 9 de octubre de 1893 puso de manifiesto que la cuestión censal estaba muy lejos de haber quedado resuelta con la normativa de los años setenta<sup>30</sup>. En esta disposición se aclaraba que no hacía falta la pre-

---

28 *Vid. supra*, p. 86. Punto de inflexión por lo que se refiere a la jurisprudencia registral sería la RDGR de 10 de octubre de 1888 recaída en el caso suscitado por la negativa del registrador de Santa Fé a inscribir el dominio directo del tercer Duque de Wellington sobre el pueblo de la Chaucinas en la Vega de Granada, cuyos terrenos habían sido donados por las Cortes Generales y Extraordinarias de 1813 a su abuelo en reconocimiento de sus servicios en la Guerra de Independencia. En este caso, tanto el juez como el presidente de la Audiencia anticipaban, en sendas resoluciones revocatorias de la negativa del registrador, una doctrina que negaba la condición propietaria del útil y la subordinación del directo. Pero también en esta ocasión la Dirección de Registros se apartaba de la doctrina que había mantenido en ocasiones anteriores y resolvía en equidad y excepcionalmente a favor de la inscripción del directo, aunque no constasen ni los nombres, ni las pensiones pagaderas por los enfiteutas.

29 La promulgación del Código civil coincidió con una nueva, y a la postre frustrada, iniciativa de reforma de la Ley Hipotecaria en la que se prestaba atención al problema. En la tramitación del proyecto de ley “aclarando la inteligencia de varios artículos de la ley Hipotecaria”, que el Gobierno había presentado al Senado en 14 de junio de 1889, el Congreso introdujo una nueva redacción del art. 228 LH, que podría haber supuesto el primer reconocimiento de normativo de este rango de la posibilidad de que en materia de censos pudiera procederse a la inscripción del dominio directo sin que lo estuviera el del útil: “El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente, asentando por primera partida de él la primera inscripción que se pida relativa a la misma finca, siempre que se sea de dominio, ya pleno, ya directo o ya útil./.../ La inscripción del dominio directo no obstará para que los dueños útiles puedan inscribir separadamente sus respectivos derechos”, *cfr. DS, Congreso*, s. de 26 de abril de 1890. Apéndice al núm. 148.

30 Expresamente lo denunciaban los registradores de Vivero y Quiroga, quienes, en respuesta a la encuesta que se les giró en 1886 (*vid. infra.*, pp. 155-164), pedían “que se facilite la inscripción de los dominios directos, estableciendo reglas claras y precisas, puesto que las leyes de 1871 y 1873 y los decretos de 21 de julio de 1871 y de 8 de noviembre



lación de uno u otro dominio para la inscripción. Nos interesa especialmente esta disposición porque su exposición de motivos parecía cerrar el círculo en la evolución de una interpretación sobre a quién debía favorecer, en lo registral, el proceso revolucionario de simplificación del dominio.

La interpretación era diametralmente opuesta a la que había sostenido la Dirección General en la entonces lejana resolución de 1863<sup>31</sup>. Podría colegirse que la razón de tan acusada diferencia obedecía al hecho de que esta disposición quedaba limitada al foro, por las dificultades que ofrecía esta figura para su inscripción en el Registro. Esto es, que la interpretación contenida en esta real orden no había de alcanzar a otros censos que provocaban división del dominio, respecto de los que regiría una interpretación más favorable a los titulares del dominio útil de la reforma de la ley de 1869 y de los decretos de 1871 y 1875, o si se quiere más estricta del art. 228LH que, si podía dispensarse respecto de los foros, no podía hacerse respecto de la enfiteusis<sup>32</sup>.

Sin embargo, ya hemos visto como una doctrina podía por entonces haber

---

de 1875, y art. 318 del Reglamento hipotecario, han resultado completamente ineficaces, como lo comprueba el hecho elucuentísimo de ser muy raros los interesados que para inscribir, se han acogido a las citadas disposiciones”, *Memorias y Estados, op. cit.*, II, Madrid, 1890, p. 125.

31 *Vid. supra*, p. 52. En la exposición de motivos se reconocía que no reinaba en los Reales Decretos de 1871 y 1875 la claridad que fuera de desear en orden a la cuestión, y tras dar cuenta de los obstáculos que seguían entorpeciendo la inscripción del directo, se justificaba la decisión consistente en que “/.../a los efectos del art. 228 de la Ley Hipotecaria que temporalmente y mientras reciben solución legal las arduas cuestiones a que ha dado lugar la institución foral, no hay inconveniente en tomar como raíz de la inscripción de la propiedad aforada el dominio directo o el útil, indistintamente, haciendo mención en el asiento del dominio que no sea objeto principal del mismo/.../Que esta solución es la que la práctica recomienda, dado que el obligar a los dueños directos a que inscriban previa o simultáneamente el útil equivale a exigirles suministren todos aquellos datos que la tal inscripción debería contener, bajo pena de nulidad, y a que paguen el impuesto correspondiente a la adquisición del actual llevador, cosas ambas de imposible o muy difícil realización, y la última notoriamente injusta”, Real Orden de 9 de octubre de 1893, que cito por *LHE*, IV, pp. 243-245.

32 En abono de la interpretación sobre el carácter excepcional de la regulación contenida en esta disposición puede servir el hecho de que pocos meses después no se aprovechase el proyecto de ley de 3 de abril de 1894 “aplicando a la Hipotecaria de la Península las modificaciones introducidas en Ultramar”, cfr. *DS, Senado*, s. 4 de abril de 1894, para incorporar una nueva redacción del art. 228, como se había propuesto cuatro años antes y en el sentido que apuntaba la real orden.

afianzado el principio que hacía del dueño directo, poseedor de renta agraria, un verdadero dueño hasta tal punto de convertir a este perceptor, a los efectos de primera inscripción, en propietario y a los enfiteutas en titulares de derechos reales que gravaban aquel único dominio. Esta doctrina se apoyaba en preceptos reglamentarios, en la línea de una jurisprudencia registral y en normas como esta real orden de 1893. Sobre estos datos se terminaría afirmando que, no sólo respecto del foro, sino también del censo enfiteutico y aún respecto de otras figuras, era necesario admitir la irregularidad de las inscripciones separadas del dominio directo y de los útiles sobre una misma finca<sup>33</sup>.

---

33 Para L. GALINDO/R. ESCOSURA, *op. cit.*, pp. 558-559, “Según el art. 322 del Reglamento, y lo resuelto por la Dirección en 5 de enero de 1872 y 10 de octubre de 1888, pueden inscribirse separadamente y bajo distinto número cada una de las porciones dadas en enfiteusis, mencionándose en la relación de cargas el hallarse sujeta a las prestaciones que se expresen en la inscripción del dominio directo. Aunque en rigor, el artículo reglamentario y las citadas Resoluciones parece que contrarían la letra y espíritu del art. 8.º de la Ley, que quiere que cada finca tenga su número especial, pero nada más que uno, mientras que con arreglo a dichas disposiciones, puede una finca tener un número por su totalidad, y tantos otros como sean las porciones en que está dividida, creemos que la variante está justificada, puesto que el dominio directo, pesando sobre un territorio entero, no es más que una sola finca con unos solos lindes; mientras que respecto al dominio útil cada trozo reconoce distinto dueño, forma finca distinta, con lindes diferentes y con entera independencia de las demás. Algo irregular es que un mismo trozo de terreno se considere como una sola finca y como muchas, pero esto nace de la irregularidad de los derechos. Siguiéndose estrictamente las prescripciones de la L. H., inscrito como una finca y con un sólo número todo el territorio que reconociese a un único señor directo, las suertes dadas en dominio útil se hubieran debido mirar como gravámenes de aquél, e irse inscribiendo a su continuación y bajo un solo número; pero concedida al señor útil la facultad de enajenar, hipotecar y acensuar la suerte, hubiera sido tal la confusión, que rayara en lo imposible el deslindar después las inscripciones que se refirieran a cada suerte; porque en aquellos pueblos de señorío territorial que en su totalidad perteneciesen a un solo señor, no hubiera constado en el Registro más que una finca con un solo número”. José MORELL Y TERRY, *Comentarios a la ley Hipotecaria*, Madrid, Hijos de Reus, 1916, vol. 2, p. 60 participaba de esta opinión de Escosura y en su virtud proponía un sistema consistente en “inscribir el dominio directo, como una sola finca y las diversas suertes dadas en dominio útil en hojas separadas de la de dicho dominio directo y como hijuelas del mismo, con el mismo número principal, y otro como correspondiente a la fracción que representan”. Sin embargo este autor era consciente de que esta propuesta solo podía valer para el futuro porque “la mayoría de los dominios útiles hoy existentes proceden de constituciones antiguas y asientos de la antigua Contaduría, donde ya se les admitía como legales y dispersos e independientes

Junto a las implicaciones registrales derivadas del proceso desamortizador, o de la cuestión censal, es preciso mencionar el papel que en este tiempo cumplió el expediente de información posesoria para consolidar o regularizar situaciones posesorias que arrancaban con indisimuladas usurpaciones<sup>34</sup>. Nos referimos, especialmente, a la utilidad de este expediente para legalizar la apropiación por particulares de montes públicos. La legislación entonces vigente no ofrecía suficiente garantía para poner a cubierto estos espacios boscosos de la voracidad de los colindantes, y el ritmo de deslinde y de inclusión en el Catálogo de los montes públicos era francamente mejorable<sup>35</sup>. Además, contra las previsiones de esta primera legislación forestal, el Ministerio de Hacienda deshacía con una mano, al autorizar incluso la venta de montes catalogados (o –como veremos más adelante– la regularización de roturaciones arbitrarias) la protección que, mediante esos deslindes y catalogaciones,

---

y figuran con número especial sin relación alguna con el dominio directo, así como este dominio casi siempre ya fraccionado también, figura con otros números y sin relación con él útil, ya que, de ordinario, ni aún constan los nombres de los enfiteutas, muchas veces desconocidos para el señor, que sólo se preocupa de percibir en su tiempo y sobre el terreno, su parte alícuota de frutos, como pensión. El mal tiene difícil remedio, pero debía estudiarse la manera de hacerlo desaparecer”.

34 Los registradores no podían, en ejercicio de su función calificadora, rechazar las informaciones posesorias basadas en estos actos. Aunque la ley exigía que se expresase el nombre de la persona de quien se adquirió la finca o derecho poseído, en el caso de roturaciones arbitrarias no había tal adquisición. Sin embargo, contraído el objeto de la declaración de los testigos que intervenían en el expediente al “hecho de la posesión” no era defecto que obstase la aprobación de la información. Este era el caso decidido por la RDGR de 16 de marzo de 1864.

35 El Reglamento de 17 de mayo de 1865, que desarrollaba la primera Ley de Montes de 1863, había regulado con cierto detalle los procedimientos de inclusión en el Catálogo y deslinde de los montes públicos, mediante los que se aseguraba su posesión, emplazando a quien la discutiera a agotar primero la vía gubernativa y acudir después al juicio ordinario. Sin embargo, los datos de deslinde de montes públicos son realmente escuálidos hasta final de siglo. De manera que en la primera década de vigencia de la ley consta que se deslindaba uno o ninguno por año; en la segunda y tercera generalmente no pasaban de la decena; y solo desde mediados de los años noventa se incrementó el ritmo de deslinde en torno a la veintena de deslindes –siendo excepcional el año 1897 en el que se realizaron 64 deslindes–. Tomo los datos de I. PÉREZ SOBA-DIEZ DEL CORRAL, “La defensa de la propiedad de los montes públicos”, en Manuel Silva Suárez (ed.), *Técnica e Ingeniería en España, VII, el Ochocientos. De las profundidades a las alturas*, Zaragoza, Institución Fernando el Católico, 2013, p. 632.

el Ministerio de Fomento intentaba procurar con la otra<sup>36</sup>. En este contexto, el examen de la jurisprudencia administrativa y judicial de la Restauración pone de manifiesto el creciente recurso de los particulares a la información posesoria de aprovechamientos y terrenos montuosos, que luego intentaban hacer valer en un ulterior procedimiento de deslinde<sup>37</sup>.

36 Más detalles sobre estas ventas de montes catalogados en L. CALVO, *La génesis histórica de los montes catalogados de utilidad pública (1855-1901)*, Madrid, Ministerio de Medio Ambiente, 2001, pp. 276-280.

37 Resulta, en este sentido, esclarecedora la exposición de motivos de la Real Orden expedida por el Ministerio de Fomento de 4 de abril de 1883 (GM de 7 de abril de 1883): “Uno de los medios a que más frecuentemente acuden los detentadores de la riqueza forestal para defender sus usurpaciones es la información posesoria inscrita en los Registros de la propiedad sin citación ni audiencia de las Corporaciones perjudicadas. Al cabo de diez o doce años de la fecha de estos documentos se pretende haber adquirido derecho a que se respete la detentación con la esperanza de que ni el Estado ni los Municipios, en cuya representación suelen tener parte más o menos directa los mismos detentadores, han de promover demandas de propiedad. =Pero la posesión no se acredita por el mero hecho de las informaciones inscritas; ni aun cuando se acreditare podría producir efecto careciendo de alguna de sus condiciones esenciales. Ha de ser ante todo pacífica, no violenta, pública, no equívoca, y se ha de ejercer á nombre propio sin ajena tolerancia ni delegación. De suerte que, si violentamente hubieren sido invadidos los montes; o si, mientras la Administración los ha reputado suyos o incluídos en relaciones, catálogos o planes de aprovechamientos, el detentador ha guardado silencio, esperando a que las informaciones envejeciesen, para exhibirlas; o si, precariamente y por tolerancia más o menos excusable de los Municipios o Corporaciones interesadas, han ejercido los actuales detentadores los pocos actos posesorios que ahora invocan, la Administración faltaría a sus deberos deteniéndose ante, reclamaciones apoyadas en fundamentos tan deleznable.” /.../y en consecuencia encarecía a los Gobernadores civiles el mantenimiento de la posesión pública de estos montes y ordenaba entre otras cautelas “que si se dedujeran reclamaciones particulares, fundadas en informaciones posesorias, ya pretendiendo la exclusión de terrenos montuosos del Catálogo, ya en les expedientes de deslinde o de señalamiento de zona de terrenos confinantes con montes públicos, tengan presente los Ingenieros Jefes de los distritos forestales sus informes, propuestas y operaciones, así como las Corporaciones municipales y provinciales en sus dictámenes y los Gobernadores civiles en las providencias que dictaren, que dichas informaciones posesorias no tienen valor ni eficacia alguna legal si no se acredita por ellas la posesión no contradicha durante 30 años, á ciencia y paciencia de los dueños de los predios, sin cuya circunstancia no puede aprovechar a los reclamantes: 3.º Que aun en el supuesto de que por informaciones se acredite la posesión durante los 30 años, procurarán las Corporaciones interesadas, los Ingenieros Jefes y los Gobernadores civiles, allegar a los expedientes cuantos títulos, documentos o certificaciones demuestren que la Administración ha ejercido actos posesorios, tales como Subastas de aprovecha-

#### 4. El interdicto de adquirir como medio de inscripción del derecho de posesión

Hemos visto en otros lugares de este trabajo la vacilante respuesta que la jurisprudencia administrativa de la Dirección General de Registros dio a la cuestión sobre la posibilidad de la inscripción en el Registro de las Propiedad de las resoluciones alcanzadas en los interdictos de adquirir<sup>38</sup>. Entre los varios motivos para que este problema recorriera como hilo rojo la cronología del objeto de nuestra investigación, en este momento interesa destacar el hecho de que conformaba un terreno donde se dirimía el debate sobre la naturaleza jurídica de la posesión.

Pues, en efecto, las primeras resoluciones, en línea con una interpretación restrictiva de los medios de inscribir la posesión, habían denegado aquella posibilidad con el argumento de que no se declaraba por los interdictos un derecho real sino solo un hecho posesorio. Vimos también, sin embargo, como esta doctrina varió diametralmente en los años setenta cuando, en un contexto de expansión exorbitante del reconocimiento de los medios de inscribir la posesión, se había llegado a reconocer que las resoluciones alcanzadas en el interdicto de adquirir atribuían un derecho real. En fin, también alcanzó a este interdicto el intento de restricción de los medios de inscripción de la posesión que tuvo lugar en 1877.

La cuestión sobre el carácter inscribible del interdicto de adquirir tenía que ver con el abuso que se había introducido a partir de una interpretación de la LEC de 1855, y que el texto de 1881 corrigió. En la reforma del Código procesal quedaba claro que solo se podía utilizar este juicio para la adquisición de posesión a título hereditario<sup>39</sup>. Reducido a sus justos términos en lo procesal, hubo nuevos alicientes para aclarar su alcance en lo tabular, en lo que no faltaban tampoco posiciones intermedias.

Así, por ejemplo, para Calderón Neira la posesión que se reconocía en la resolución del interdicto accedía al Registro como *ius possidendi*, pero aso-

---

mientos, denuncias u otros inductivos de que ha sido interrumpida la posesión alegada, en cuyo caso ésta debe reputarse clandestina e ineficaz”.

38 *Vid. supra*, pp. 60-61, 80, 108.

39 La reiteración del texto de la Ley de Enjuiciamiento civil de 1881 sobre que el interdicto de adquirir la posesión solo podía tener lugar en algunos supuestos hereditarios, puede explicarse como una respuesta al abuso introducido a partir de la lectura de la ley de 1855, consistente en que este interdicto también era utilizado no solo en negocios *mortis causa*, sino también *inter vivos*. *cf. MANRESA., op. cit.*, pp. 115-116.

ciada a la condición de dueño justificada por el testamento o la declaración judicial *ab intestato*<sup>40</sup>. Calderón sostenía esta idea porque en este caso daba por supuesta la tradicional y automática subrogación del heredero en la persona del causante que tenía inscrito su derecho en el Registro. Cuando esto último no acontecía, que es precisamente el supuesto que se daba en la resolución de 1871, esto es, cuando no cabía registralmente tal subrogación, porque la posesión estaba disociada del dominio, el interdicto de adquirir podía servir para salvar el tracto del heredero<sup>41</sup>. Pero Calderón, que era partidario de una interpretación restrictiva de los medios de inscribir la posesión –aunque una vez inscrita le reconociera vida independiente en el Registro– opinaba que entonces debería hacerse por información posesoria del título XIV de la LH.

Había sin embargo otros pronunciamientos que abogaban por la inscripción del interdicto de adquirir, sobre la base de que estas sentencias acreditaban un verdadero derecho real, en la línea adoptada en los primeros años setenta, para lo cual también debían establecer también una distinción respecto de otros interdictos:

“/.../si la posesión primera y provisional que se da en los comienzos del juicio [i.e. del interdicto de adquirir] es una mera posesión de hecho, puesto que puede dejarse después sin efecto, y está, por tanto, en igual caso que la de los interdictos de amparo y despojo, no sucede lo mismo con la que se confiere al final definitivamente, verdadera posesión legal, posesión de derecho, por cuanto que, según la ley, no puede ya privarse de ella al que la obtuvo, si no es en juicio de propiedad; por lo que no es dudoso para nosotros que dicha posesión constituye un *jus in re*, derecho como todos los de su clase comprendido en la categoría de los que deben estar sometidos al requisito del Registro.”<sup>42</sup>

Por fin, a principios de los años noventa, la cuestión se resolvió por la Dirección General de Registros que sentó doctrina declarando sin lugar a duda la

---

40 “El que obtiene dicho interdicto lo consigue como heredero del difunto, puesto que a la demanda es forzoso acompañe el testamento o declaración de *ab intestato* del finado, y desde el momento en que se inscribiese la sentencia o auto recaído en la demanda de interdicto constaría en el Registro su carácter de heredero, constaría por tanto, su condición de dueño, y la posesión que se inscribiese no sería tal posesión, sino un simple hecho consecuencia del derecho de poseer, hecho que no puede inscribirse porque no produce efecto jurídico alguno y porque además la Ley lo presume en el propietario”. M. CALDERÓN, *op. cit.*, p. 77.

41 *Vid. supra*, p. 80.

42 Joaquín MOSCOSO DEL PRADO Y ROZAS, *Nuevo tratado de legislación hipotecaria de España y Ultramar*, Zaragoza, Imp. C. Ariño, 1892, p. 68.

condición de título inscribible de la resolución recaída en el interdicto de adquirir, una cuestión “que no siempre había sido juzgada con el mismo criterio por este Centro”<sup>43</sup>. El interdicto de adquirir era considerado, definitivamente, como otra especie de los procedimientos admitidos en el derecho constituido para inscribir la posesión junto a los previstos en los artículos 397 y 398 LH. La razón más poderosa radicaba en el art. 1641 LEC por el que se cerraba el paso al juicio posesorio a los cuarenta días de publicada la resolución interdictal. Y esta eficacia era mucho mayor de la que podía pretenderse con el expediente hipotecario de información posesoria. Pues, como argumentaba la Dirección:

“Si la posesión de que se trata como hecho no consiente ni aun la posibilidad de un juicio posesorio, y como título ostenta el de una sentencia firme, como garantías de acierto en los trámites o actuaciones que a su justificación conduce, ofrece tantas, por lo menos, como las del expediente hipotecario; esto es, sin contar con que la publicidad que hay que dar al auto recaído en el interdicto, aleja el temor de futuras reivindicaciones, y es causa de que la posesión sea más estable, deje menos dudas acerca de su legitimidad y merezca por ende recibir el sello de un archivo público.”<sup>44</sup>

Mas, para sentar este criterio, la Dirección de Registros también se veía obligada a rebatir el argumento sobre la naturaleza de lo declarado por el interdicto, que ese mismo órgano había utilizado en sus primeras resoluciones de 1864 y 1865 para llegar a la solución contraria. En esta tesitura, el Centro, a la vista del derecho constituido –y para poder seguir manteniendo la asimilación del interdicto de adquirir respecto del resto de los procedimientos por los que la posesión tenía acceso al Registro–, aun resistiéndose a su franco reconocimiento como “derecho real”, declaraba, sin embargo, que la posesión:

“era siempre cuando está disgregada del dominio –y así hay que estimarla, ora la acredite un interdicto, ora la pruebe el expediente hipotecario– un mero hecho generador de derechos, incluso el de propiedad: y en tal concepto, de ser valedero el argumento [que los interdictos no declaran el derecho, sino el hecho posesorio], equivaldría a negar en absoluto a la posesión todo acceso al Registro, y, por ende, a borrar el título 14 de la ley”.

---

43 RDGR de 13 de junio de 1893.

44 De la resolución se haría eco J.M. MANRESA: “El testimonio que, según el art. 1639, ha de darse al que haya obtenido la posesión, si lo pidiere, le servirá no solo para acreditar que se halla en posesión de los bienes, sino también para inscribir esa misma posesión en el Registro de la propiedad, si le conviene, conforme a lo declarado por la Dirección general de los Registros en su resolución de 13 de junio de 1893, publicada en la Gaceta de 19 de agosto siguiente.”, *op. cit.*, vol. VI, p. 124.



La Dirección, al resolver así la cuestión, esto es, al asimilar los interdictos de adquirir al resto de medios ya existentes para la inscripción de la posesión, cercenaba una alternativa para fundamentar el carácter inscribible de estos títulos. Porque, en cuanto juicio petitorio, el interdicto de adquirir a lo que, por el contrario, podía parecerse era a un juicio plenario posesorio, que quien había sido puesto interinamente en posesión debía incoar para consolidar su situación frente a quien pudiera desconocerla. Esto puede explicar que el legislador de 1855 entendiera lógicamente que la resolución dada en un *adicipiendae*, vencida la oposición, o agotado el plazo para formularla, no podía ser enervada mediante un plenario posesorio ni mediante interdicto de recobrar. De haber seguido esta senda, esto es, de haber preferido la asimilación entre plenario posesorio y la fase contradictoria del interdicto de adquirir, la Dirección habría reforzado la tesis de la naturaleza jurídico real de la posesión declarada en estas ejecutorias, y les habría franqueado el acceso al Registro por la puerta grande del art. 2LH<sup>45</sup>. No haciéndolo así, la Dirección de Registros no dio el paso que tampoco había dado Gumersindo de Azcaráte para sostener la naturaleza jurídico real de la posesión a que hacíamos referencia al principio de este capítulo, cuando decía que era derecho real porque tenía los peculiares medios procesales para hacerse valer consistentes en la *actio publiciana* y el juicio plenario posesorio, y omitía el reconocimiento tabular<sup>46</sup>.

Pero, además, la asimilación por la que había optado la Dirección también encerraba una importante distinción, que décadas después ya no sostuvo<sup>47</sup>. La posesión disgregada del dominio y acreditada por el *adicipiendae*, el expediente posesorio, la certificación administrativa o el procedimiento especial en materia de foros, accedía al registro porque era “mero hecho generador de derechos, incluso el de propiedad”. El amparo de la primera parte del interdicto de adquirir, la posesión judicial del título XIV de la LEC o los

---

45 Aunque la pretensión de inscribir la posesión mediante un interdicto de adquirir era el supuesto más común, no hay que descartar tampoco que, a partir de 1881, se plantease la posibilidad de que pudiera solicitarse la inscripción de la posesión basada en el título de una resolución judicial recaída en plenarios posesorios distintos de los de adquirir. Esta posibilidad se generaba, una vez que la LEC de aquel año restableció la práctica anterior a 1855, según la cual se admitía la incoación de este juicio ordinario a quien era vencido en un interdicto de recobrar o quien pretendía una declaración definitiva sobre su posesión. Sobre el restablecimiento de esta práctica antigua Cfr. MANRESA, *op. cit.*, vol.VI, p. 160 (comentario al art. 1658)

46 *Vid. supra*, p. 113.

47 *Vid. infra* p. 200.



interdictos de retener y recobrar, no acreditaban otra cosa que el hecho de la posesión: carecían de esa capacidad generadora de propiedad. Tenían otras capacidades relativas al amparo de la posesión inscrita, o no, de lo que ya daremos cuenta ya en el capítulo siguiente.

## Capítulo 4

### La defensa de la posesión inscrita. Interdictos, plenarios posesorios y juicios de desahucio

La dimensión procesal de los procesos de simplificación o liberación del dominio, que siempre había sido muy relevante desde principios de siglo, no dejó de complicarse en la segunda mitad de la centuria por la irrupción, gracias al Registro de la Propiedad, de otros poseedores que no lo eran materiales. Junto a la lógica preocupación por acelerar o, cuando menos, facilitar la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio, que afloraba en las iniciativas gubernamentales y parlamentarias, aumentaron los problemas suscitados por la pretensión de hacer valer procesalmente ya la posesión material frente a la que resultaba del Registro, ya la inscripción posesoria frente a otros sujetos que trataron de desconocerla<sup>1</sup>. Son conocidos los medios que la práctica y normativa procesal pusieron a disposición de estos interesados para aquellos fines, que también fueron objeto de unas modificaciones en la segunda mitad del siglo: interdictos de retener y recobrar, juicios plenarios posesorios, y juicio de desahucio. La incidencia de estos mecanismos en la defensa de –o contra– la posesión inscrita es el objeto de las siguientes páginas.

#### 1. La judicialización decimonónica de los interdictos de retener y recobrar

Los interdictos de retener y recobrar fueron utilizados, como lo habían

---

<sup>1</sup> Esta problemática no puede ser identificada, aunque la recuerda en muchos de sus aspectos, con la que es enunciada actualmente como la de la legitimación posesoria *vs.* legitimación registral. Para la no plena identificación creo que pueden aportarse dos razones. La primera tiene que ver con el hecho de que en estos momentos no se había conceptualizado, como se hizo en la primera mitad del siglo XX, el principio hipotecario de legitimación. De manera que esta identificación tendría algo de anacrónica. Pero, en segundo lugar, aunque nos tomemos –y lo haremos– la licencia de utilizar estos términos –con el riesgo de proyección de categorías que ello comporta– deberíamos tener en cuenta que la sola admisión de la posesión en el Registro hasta 1944, además, para algunos, como derecho real, enerva y complica dicha identificación. De manera que la desconexión de la posesión respecto del Registro que se opera en 1944, fundamentalmente, a través del art. 5LH, lleva a que hasta esta fecha pudiera plantearse la defensa de la posesión inscrita de una manera diferente a como para Derecho vigente lo hace, convincentemente, Encarna Roca, “Las relaciones entre la posesión y el Registro de la propiedad”, en *RCDI*, 530 (ene-feb 1979), pp. 9-72.

sido hasta entonces, por aquellos sujetos que hubieran visto perturbada –o hubieran sido despojados de– la posesión material de su dominio o de sus derechos reales. Ahora bien, el análisis de estos procedimientos en la experiencia jurídica española decimonónica, como mecanismos de amparo de la posesión, no puede desentenderse de la toma en consideración de algunos cambios de relieve en la concepción, regulación y práctica de estos instrumentos durante esta centuria. Estos cambios dan muy buena muestra de que, a pesar de su mala fama para garantizar eficazmente la defensa de la posesión –o quizás por ello– nunca dejaron de merecer la atención del legislador, y su utilización no fue en modo alguno marginal durante el siglo.

Los cambios están relacionados con la cuestión sobre la naturaleza judicial o gubernativa de estos procedimientos. En efecto, la consideración primera como “policial” de estos amparos posesorios –que tradicionalmente no se definían como juicios, sino como remedios– podía ya encontrarse en la base del archiconocido debate doctrinal sobre la razón de la protección posesoria<sup>2</sup>; era clave también para justificar lo que desde 1839 se pensaba como un privilegio de la Administración, consistente en que contra sus actuaciones no se podían interponer este tipo de procedimientos<sup>3</sup>; explicaba, asimismo, que pudiera decretarse sin audiencia del despojante, en el caso del de recobrar, y que se reservara su conocimiento a la jurisdicción ordinaria mientras existieron los fueros privilegiados<sup>4</sup>.

---

2 Aunque resulta banal recordarlo, esto conformaba la cuestión con la que arrancaba la obra del clásico, Rudolf v. IHERING, *Teoría de la posesión. El fundamento de la protección posesoria. Versión española con el retrato del autor, aumentada con notas críticas, por Adolfo Posada*, Madrid, Imprenta de la Revista de legislación, 1892. Sin embargo, en estas notas de la edición española Posada no hizo mención alguna a la peculiar situación que podría resultar de la posibilidad en la legislación española de inscribir la posesión en Registro de la Propiedad.

3 En esto actualmente se ha querido ver uno de los primeros hitos de la jurisdicción contencioso-administrativa, *cfr.* Juan R. FERNÁNDEZ TORRES, *La formación de la historia de la jurisdicción contencioso-administrativa (1845-1868)*, Madrid, Civitas, 1998, pp. 194-197; aunque cabe explicación alternativa que sugiere que el privilegio puede explicarse según una lógica más tradicional de fuero en un contexto de departamentalización corporativa de la burocracia española, *cfr.* Fernando MARTÍNEZ-PÉREZ, “Amparos posesorios e interdictos contra la Administración. Cultura jurisdiccional y revolución burguesa en España”, en *Rechtsgeschichte*, 16 (2010), pp. 242-257.

4 Ex art. 44 del Reglamento provisional para la Administración de Justicia de 26 de septiembre de 1835, *CLE*, 20 (1836), PP. 396-437. Así lo entendió el Tribunal Supremo en STS de 5 de diciembre de 1853. La LEC de 1855 (art. 692) confirmó la competencia del

Aunque los interdictos no perdieron su fundamento de remedios de orden público, el legislador español los fue progresivamente “judicializando” desde la segunda mitad del siglo XIX. La introducción en 1881 de la citación obligatoria del despojante, que en la LEC de 1855 había podido eludirse por el afianzamiento del actor, cercenaba uno de los rasgos más característicos del interdicto de recobrar, basado en la máxima *spoliatus ante omnia restituendus*, que lo diferenciaba del de retener. La asimilación de la apelación en estos procedimientos respecto del resto de juicios<sup>5</sup>; y la supresión de la posibilidad de acudir a un juicio plenario posesorio –bien porque se entendiera que la cuestión posesoria, como cuestión de hecho, ya había quedada determinada en el interdicto, bien porque se concibiera el plenario posesorio como una duplicación del ordinario

---

fueo común de todos los interdictos, incluso del de adquirir que hasta entonces había sido conceptualizado de otra manera. Con claridad sobre el motivo además afirmaba José VICENTE CARAVANTES, *Tratado histórico, crítico filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil según la nueva ley de enjuiciamiento con sus correspondientes formularios*, Madrid, Imp. de Gaspar y Roig, 1856, p. 147: “tratándose en estos juicios de un hecho y de cuestiones motivadas por hechos que pueden comprometer el orden social y que el poder real tiene interés en calificar y decidir, la ley quiere que entienda de ellos la jurisdicción ordinaria, que es la protectora del orden público, cualesquiera que sean las personas que intervengan en ellos o la naturaleza de las cosas sobre que recaen. Antes no sucedía lo mismo, cuando versaban sobre la adquisición de la posesión, pues en tales controversias no se trata de reprimir infracciones de ley, o atentados contra el orden, sino de examinar los títulos que producen los interesados y él derecho que respectivamente les asiste/.../”.

5 Otro elemento que desnaturalizaba el interdicto como remedio y lo convertía en –y lo complicaba como– verdadero juicio, encareciéndolo y restándole efectividad para la defensa de la posesión, tenía que ver con el régimen de recursos. Porque contra las resoluciones interdictales se admitían apelaciones en ambos efectos e incluso el de casación por infracción de forma. Sobre la admisión en casación del recurso contra la resolución restitutoria en un interdicto de recobrar, entendida como resolución definitiva, véase STS 9 de noviembre de 1859. Gracias, sin embargo, a la admisión de casación por infracción de forma podemos analizar el tipo de litigiosidad que subyacía al empleo de estas figuras. Una de las situaciones más frecuentes era la del dueño eminente o directo que accionaba el interdicto de recobrar contra quien había dejado de pagar la renta, pues en la defensa de la posesión de derechos, la interrupción de la renta se calificaba de despojo. Ilustra cuánto se dice aquí la STS de 19 de diciembre de 1859 en la que el Tribunal recordaba que los juicios posesorios tenían vedado el acceso a casación por razón de fondo, tanto los juicios sumarísimos como los plenarios posesorios, desestimando así el recurso del Marqués de Jura Real y Villatoya quien, vencido en dos instancias en un interdicto de despojo ante las interrupciones de las prestaciones que venía satisfaciendo el Concejo de Villavaquerín, había intentado el plenario posesorio, primero en la Audiencia y luego en el Tribunal Supremo.

sobre la propiedad—, completaban esta “judicialización” del interdicto de recobrar<sup>6</sup>. Sobre este último aspecto hay que notar además que mientras el legislador de 1855 trató de simplificar estos procedimientos, cerrando el camino al plenario posesorio, la reforma de la LEC de 1881 restauró “la práctica antigua” de poder incoar el plenario posesorio tras la resolución interdictal.

Entre las transformaciones introducidas por el legislador en la segunda parte del siglo XIX en la práctica de estos juicios sumarísimos posesorios, hay que hacer mención especial a la extensión al interdicto de retener de la amplia legitimación activa para incoar el interdicto de recobrar. La ley reformada de 1881 estableció, contra lo que se observaba en la práctica tradicional del *retinendae* y yendo más allá de la LEC de 1855, que también el mero tenedor, y no solo quien estuviera en una posesión jurídica, podía acudir a este juicio en caso de perturbación de su posesión o de su tenencia<sup>7</sup>.

Para el propósito de esta obra importa, sin embargo, examinar en qué medida el ensanchamiento del reconocimiento tabular del fenómeno posesorio en esta época se vio reflejado en la práctica en la utilización de este tipo de procedimientos.

a) En primer lugar, aquellos que habían obtenido la inscripción de posesión de un derecho real acudieron a estos juicios sumarísimos en caso de perturbación o despojo<sup>8</sup>. Hemos de puntualizar que, en estos casos, el poseedor

---

6 J.M. MANRESA, *op. cit.*, p. 149. Se daba también la práctica procesal de acumular en una sola demanda la acción personal y real en posesión y propiedad. De manera que de esa forma el actor al menos se aseguraba de que, si no quedaba probado el dominio con lo que aportaba, al menos quedase acreditada la posesión. Sobre el particular véase STS 18 de junio de 1869.

7 Ni que decir tiene que entonces dejaba de tener sentido, en muchas ocasiones, la *exceptio domini* que pudiera oponer el demandado.

8 La prohibición de llevar a casación cuestiones posesorias, salvo por infracción de forma, limita las posibilidades de analizar y corroborar la afirmación que se vierte en el texto. Pero sí se pueden citar algunos ejemplos. Resulta interesante, porque ejemplifica parte de la fenomenología en torno al uso del expediente posesorio la STS de su Sala Penal de 6 de octubre de 1888 por la que se confirmaba la calificación penal de estafa y falsedad en documento público de quien había simulado mediante documento privado la adquisición de treinta fincas rústicas de la dotación de una capellanía laical, había liquidado el impuesto de derechos reales correspondiente, había logrado con la certificación del pago de este impuesto la rectificación del amillaramiento, y con esta última y los testigos adecuados y “no muy veraces” había obtenido la aprobación de una información posesoria, que había inscrito en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita su posesión la había reclamado del verdadero poseedor primero mediante la interposición de un interdicto y

regstral que interpusiera interdicto contra quien, bien tratara de perturbar su posesión, bien le hubiera materialmente despojado de ella desconociendo dicha inscripción, lo haría no tanto en aplicación de un principio de legitimación regstral *avant la lettre*, sino en defensa de un derecho de posesión acreditado regstralmente, para el que además del interdicto, teóricamente se podía acudir a la *actio publiciana* o el juicio plenario posesorio.

b) Supuesto distinto era el que se daba cuando quien recurría a los interdictos era un poseedor que hacía frente a quien, mediante la incoación de un expediente para la inscripción de la posesión (ya fuera la información posesoria o la certificación administrativa), tratara de perturbar la posesión del primero, o bien hubiera podido lograr el despojo gracias a dicha la inscripción resultante. En el primer caso, la interposición del interdicto bien podía solaparse con la oposición al expediente de información posesoria; y, en el segundo caso, para interponer interdicto de recobrar, lógicamente, no habría de haber transcurrido un año desde la inscripción de la posesión.

Hay que tener en cuenta, sin embargo, las ostensibles dificultades para formular oposición en los expedientes de información posesoria. Los más críticos con estos procedimientos hipotecarios para inscribir la posesión señalaban los obstáculos para conocer siquiera que esos procedimientos se habían incoado. Así, había quien echaba de menos que solo se diera publicidad a través de edictos en estrados o mediante inserción en periódicos. O se criticaba que solo fuera después de terminado el expediente y aprobado el auto de inscribir, cuando intervenía el registrador para determinar que dicha inscripción de posesión no entraba en contradicción con otros asientos, cuando lo lógico hubiera sido, aunque ello fuera obviamente en detrimento de la celeridad del trámite, dar participación al registrador antes de finalizar el expediente, pues entonces, apreciándose contradicción, se facilitaba la participación de quien tuviera a su favor un asiento contradictorio<sup>9</sup>.

---

luego de una tercería. De los antecedentes de la STS de 5 de abril de 1889 en recurso de casación interpuesto por el Conde de Patilla, resulta que este poseedor había basado un interdicto de recobrar en la inscripción posesoria realizada a instancia del Duque de Osuna en 1863, quien había transmitido –la posesión del– terreno al Marqués de Casariego, y este al recurrente. El tribunal daba por buena la certificación del Registro expresiva de la inscripción posesoria a los efectos de poder interponer el juicio sumarísimo, pero mantenía la sentencia recurrida por entender que de dicha inscripción y de las actuaciones seguidas en el interdicto no quedaba acreditado que el objeto litigioso estuviera comprendido en el terreno poseído por el recurrente.

9 Véanse las consultas que se dirigían a periódicos especializados: “Información

La oposición que otro interesado pudiera hacer al expediente, salvo que se refiriera al hecho de la posesión, se debería formular como demanda en un juicio ordinario<sup>10</sup>. Pero, una de dos, o ese juicio ordinario solo lo era de propiedad, porque no se daba sustantividad a la posesión como derecho; o se le daba sustantividad y, entendiendo que lo que se decidía en el expediente solo era un trámite sumarísimo, quedaba abierto después un juicio ordinario plenario posesorio para determinar el mejor derecho de posesión<sup>11</sup>. A su vez, ese plenario posesorio no vedaba tampoco la vía para la acción reivindicatoria de propiedad<sup>12</sup>. Pero incluso se podría plantear el caso de quien utilizara un

---

posesoria. Manera de inscribirla en el Registro”, *BRT*, 3 (1880), p. 40; CBP, “Expedientes posesorios. Oposición a los mismos. Procedimientos para realizarlos”, *BRT*, 5 (1882), pp. 213-215.

10 En este sentido en la consulta “Legislación hipotecaria: informaciones posesorias” resuelta en *RGLJ*, 29 (1866), pp. 74-84, se admitía que quien formulase oposición al expediente de información para discutir solo la cuestión de hecho de poseer, no tenía por qué acudir a demanda de juicio ordinario, sino que podía hacerlo en el mismo expediente, que era procedimiento de jurisdicción voluntaria. Formulada oposición en ese sentido, el juez podía sobreseer en el expediente no admitiendo la información. La misma doctrina sostenía el Tribunal en STS de 24 de marzo de 1883, en que daba la razón al Duque de Santoña, toda vez que la oposición formulada en por el Promotor fiscal como representante de los derechos del Estado no se había planteado en demanda de juicio ordinario debidamente registrada, como mandaba el art. 398LH. Esta sentencia es fundamental porque en ella, sobre todo a partir de 1909, quiso verse un temprano reconocimiento del principio de legitimación registral. Tras la LH de 1909 el art. 490RH dió pábulo a interpretar que el opositor podía hacer uso del interdicto de retener. Así se llegó a reconocer en STS de 6 de julio de 1916, y en el mismo sentido, FRANCISCO SALAS AVELLA, “Sobre la oposición a las informaciones posesorias”, en *RDP*, 5 (1918), pp. 154-158.

11 En la consulta que acabamos de citar en la nota anterior se daba por supuesto que la oposición al expediente posesorio en juicio ordinario había de ser “formulando la demanda de propiedad o posesión plenaria”. En el mismo sentido La STS de 7 de junio de 1870 ponía fin al pleito que había enfrentado al Duque de Berwick y Alba con el Marques de Mirabel sobre la posesión de una dehesa. El segundo había intentado un expediente de información posesoria para la inscripción de parte de esta finca, motivando la oposición del Duque que pretendía hacer valer que sobre dicha dehesa ambos aristócratas tenían la posesión sobre una finca indivisa.

12 Y esta disyuntiva era la que subyacía probablemente al pleito decidido por la STS de 18 de diciembre de 1868. En este caso, intentado el expediente de información posesoria del 397 LH sobre una finca, para que se acompañaban apeo, certificación de pago de contribución conforme a amillaramiento, y justificación de la destrucción de los títulos, el Ayuntamiento de la Calzada se opuso, dando lugar a una demanda. En ella el municipio

juicio plenario posesorio para impugnar la inscripción resultante de una información posesoria<sup>13</sup>. Salvo que el bien lo mereciera o la titulación de quien formulara esta oposición fuera muy clara, los costes y la posición procesal del opositor, eliminaban en la práctica las posibilidades materiales de oposición en estos expedientes.

De todo ello puede deducirse, en fin, que los obstáculos que interponía la regulación de la legislación hipotecaria frente a quien pretendía ejercer oposición en el seno de un expediente posesorio, contrastaban con las dificultades que la regulación de los interdictos en el Código procesal ofrecía para defender la posesión una vez inscrita<sup>14</sup>. Paradójicamente mientras se favorecía,

---

demandante entendía que las fincas poseídas por los solicitantes del expediente tenían menos cabida de la pretendida, perteneciendo a esa Villa el exceso para lo que alegaba una posesión “por tiempo inmemorial y en el concepto de aprovechamiento común o del disfrute exclusivo de sus vecinos”. “Practicadas pruebas por las partes para demostrar su respectiva posesión” los demandados y solicitantes del expediente fueron absueltos en la demanda en primera y segunda instancia. En la sentencia absolutoria la Audiencia reservaba al Ayuntamiento el derecho que le correspondiera sobre la finca, “para que lo dedujera con arreglo a las leyes si le conviniese; consignando para ello como fundamentos que el citado Ayuntamiento no podía entablar la acción reivindicatoria de dicho quinto contra los demandados sin deducir antes la que correspondiera, para que se declarase la nulidad de los documentos en virtud de los cuales poseían esta dicha finca, o fuera de las escrituras de adquisición de ella, o del deslinde que de la misma se había practicado en el año de 1859, que era en el que, según el Ayuntamiento, se le había dado una extensión que no le correspondía con arreglo a dichas escrituras”. El Tribunal Supremo rechazó la posibilidad de esta reserva pues “destruye la eficacia del pronunciamiento principal de la ejecutoria, o sea la absolución de la demanda, puesto que sería baldío este pleito, si bajo cualquier pretexto pudiera reproducirse la demanda de reivindicación contra los mismos demandados y por la misma razón o causa de pedir”.

13 Este era el supuesto que planteaban PANTOJA/LLORET, *op. cit.*, vol. II, p. 285, a propósito del art. 409 LH, entendiendo que la información de posesión no solo no había de perjudicar a quien tuviera mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no hubiera sido inscrito, sino tampoco a quien tuviera mejor derecho de posesión, aunque no fuera inscrita: “La información inscrita de posesión, que es cabeza de una titulación nueva, sólo podrá producir efecto contra los que tengan títulos más débiles; de tal manera que, aun cuando el artículo nada dice, es de creer que si alguno demuestra en juicio ordinario mejor derecho, siquiera sea de posesión, que el primero que en el registro inscribió el expediente justificativo de la suya, deberá ser preferido a este; porque el legislador, según su propia declaración en la Exposición de motivos, no quiere que la nueva titulación tenga por base la sorpresa o el despojo, ni que los derechos bastardos se sobrepongan a los legítimos”.

14 Esta situación llevaba a algunos registradores a proponer soluciones que antici-



por las razones más diversas, el acceso de la posesión como sucedáneo de la titulación perfecta al Registro de la Propiedad, la ley reformada de enjuiciamiento entorpecía los procedimientos para la garantía de la situación de dichos poseedores.

Como consecuencia de las transformaciones operadas en los estos juicios sumarísimos de posesión, los interdictos terminaron de perder la eficacia que en algún momento pudieron haber tenido para la defensa de cualquier poseedor, pero especialmente de aquel que sufría la agresión más intensa del despojo. La mala fama de los interdictos llegaba al punto de que en la discusión de la Ley Hipotecaria de 1909 se abjurase de seguir confiando a estos procedimientos la garantía de la posesión inscrita. No es de extrañar que, a finales de siglo, con el interdicto como único instrumento ágil para la defensa de la posesión sucediese algo parecido a lo que acontecía respecto del juicio ejecutivo para la garantía del préstamo garantizado con hipoteca: su inutilidad<sup>15</sup>.

## 2. El juicio plenario posesorio para la defensa de la posesión inscrita

El juicio plenario posesorio, cuya acción solía en la práctica procesal acumularse a la reivindicatoria, había sufrido una regresión a partir de 1855, cuando el legislador lo eliminó en el caso de que se hubiera utilizado el inter-

---

paban ya las que se adoptaría en la reforma de 1909 consistentes en dotar de armas procesales al poseedor inscrito como consecuencia de dar valor sustantivo a la inscripción posesoria. En este sentido, en respuesta a la encuesta que se les giró en 1886 (*vid. infra.*, pp. 155-164), el registrador de Hoyos pedía “que se facilite la reivindicación de las fincas inscritas y no se otorgue el beneficio de los interdictos más que a los poseedores que acrediten esta cualidad con certificación del Registro, autorizando a los Registradores para llevar a cabo la restitución y amparo, así como las hipotecas por vía gubernativa, dejando la judicial para el conocimiento de estos asuntos cuando a ellos se hiciese oposición por parte legítima”, en *Memorias y Estados, op. cit.*, II, p. 85.

15 En esto consiste la motivación del art. 15 (futuro 41) de la reforma de la ley hipotecaria de 1909. Claramente expresaba a quien podemos suponerle casi una interpretación auténtica de la voluntad del legislador que el interdicto era el único medio expedito para proteger la posesión inscrita y que podía acumularse con ese otro mecanismo ideado en 1908, Pablo MARTÍNEZ PARDO, “La ley ha querido evitar toda contención y molestia al dueño inscrito, y para ello, aun cuando éste tenía a su alcance el empleo del interdicto, le ha otorgado otro medio más rápido y sencillo de lograr el reintegro en su derecho, permitiéndole utilizar el procedimiento especialmente mencionado”. Prólogo a Pedro HIGUERAS SABATER, *Reforma de la legislación hipotecaria. Interpretación auténtica de la ley de 21 de abril de 1909*, Madrid, La Correspondencia militar, 1909, que cito por *LHE*, I, p. 15.

dicto, por entender que era redundante tanto respecto del juicio sumarísimo como respecto de un ulterior juicio de propiedad. Pero eso en modo alguno había de significar que este procedimiento ordinario hubiera desaparecido. Solo quería decir que no era posible incoar este procedimiento en ese supuesto. Esta situación fue solo transitoria porque el legislador volvió en 1881 a la práctica antigua de permitirlos.

Hemos podido comprobar su utilización, y también que la certificación registral de tener inscrita la posesión servía a algunos poseedores de fundamento, bien para demandar, bien para reconvenir en este procedimiento que debería terminar declarando, máxime cuando la acción se disociaba de la reivindicatoria, el mejor derecho a poseer<sup>16</sup>. Sin embargo, se desprende de un somero análisis de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en los recursos interpuestos en este procedimiento ordinario, que el órgano de casación no dio por buena la tesis de quienes pretendían deducir solamente de la inscripción posesoria la presunción de la existencia de un “derecho real de posesión” a favor de quien la obtenía. Esto es, en las últimas décadas del siglo XIX se estaba muy lejos de reconocer en sede judicial la sustantividad de la inscripción posesoria. Al contrario, en esta sede bien podía seguir manteniéndose una concepción sobre la naturaleza de lo que se inscribía en el Registro todavía anclada en 1861, esto es, que consideraba que mediante los mecanismos contenidos en el título XIV de la LEC, sólo se documentaba un hecho, sombra o indicio de dominio. Esto no quiere decir que el Tribunal Supremo no pudiera

---

16 Lo que podríamos deducir de la STS de 20 de noviembre de 1878. En este caso el Ayuntamiento de Madrid había inscrito la posesión de un solar mediante certificación administrativa en 1869 para poder hacer su concesión al recurrente a cambio de precio. Al cabo de dos años el mismo Ayuntamiento vendió a la parte recurrida en pública subasta varias parcelas y entre ellas el solar previamente cedido. Ninguna de las dos partes había inscrito sus derechos en el Registro. La recurrente antes del recurso y de la demanda reivindicatoria había intentado, infructuosamente, interdicto de recobrar contra el segundo comprador alegando la certificación posesoria a favor del Ayuntamiento, que había dado lugar a la inscripción de posesión en el Registro, y a su posesión material. El órgano de casación desestimó el recurso entre otras razones porque la certificación posesoria a favor del Ayuntamiento no era “título cuya entrega equivalga a la tradición material de la cosa vendida, ni aparece que –el recurrente– la hubiese recibido en tal concepto de la Corporación municipal”; y porque no constaba que el recurrente “poseía corporal o simbólicamente el terreno de que se trata antes de la segunda enajenación”. A contrario hemos de suponer que, si el recurrente hubiera inscrito a su nombre su derecho, otro probablemente hubiera podido ser el fallo al menos en el interdicto, pero también en la demanda de propiedad.

considerar que la posesión pudiera ser “derecho real”, sino que la prueba de esta naturaleza no vendría dada por la existencia de una inscripción posesoria (ni, consecuentemente, por la certificación expedida por el Registrador), sino por la calidad del título con el que se había logrado dicha inscripción.

Así pueden explicarse las sentencias en las que el alto Tribunal tuvo en cuenta en el juicio plenario, no ya la certificación registral de la inscripción posesoria, cuanto las informaciones de los arts. 397 y siguientes de la LH, las certificaciones administrativas de posesión de bienes públicos de los decretos de 1863 y 1864, o los medios especiales para la inscripción de censos y foros de 1875, de un lado; y las ejecutorias que fungían como títulos inscribibles del “derecho de posesión” (ex art. 2º LH), de otro<sup>17</sup>. Sin embargo, aun con todo, la jurisprudencia de casación, en materia de defensa de posesión inscrita en algunas ocasiones pudo ser coherente con la Dirección de Registros. Lo era cuando entendía que la información posesoria, que había servido para la inscripción de unos bienes en el Registro de la propiedad, y que se corroboraba por otros medios, era suficiente para probar dominio, mientras no se presentare otra más robusta en contrario<sup>18</sup>.

---

17 Véanse en este sentido, p.e, la la STS de 5 de marzo de 1884, o la de 5 de de abril de 1889 que hemos citado ya *supra*, n. núm. 8.

18 Así lo consideraba el Tribunal Supremo en STS de 4 de marzo de 1867. En el pleito que decidía esta resolución se daba además el caso de que los solicitantes habían obtenido la inscripción posesoria sobre los bienes en litigio antes de interponer la apelación ante la Audiencia. Este hecho no era obstáculo para el órgano de casación. Sobre el carácter probatorio de las informaciones posesorias en otros juicios, véase también p.e. la STS de 28 de septiembre de 1868 donde también una de las partes trató de probar dominio mediante aportación de informaciones y certificaciones posesorias en su mayor parte no registradas. Sobre estos medios de prueba el Tribunal *obiter dicta* concedía al recurrente la pertinencia de las alegaciones que desvirtuaban el valor de todos estos documentos, basadas en la falta de inscripción y en que, en el mejor de los casos, dichas informaciones y certificaciones acreditarían posesión y no dominio. En la STS de 13 de diciembre de 1872 en la que, aunque por cuestión de forma no se admitiera en segunda instancia, teóricamente la información posesoria era susceptible por sí sola de constituir prueba de dominio. En STS de 27 de noviembre de 1872, en una tercería de dominio, el Tribunal consideró que las informaciones posesorias aprobadas para inscribir como libres unos bienes constituían prueba que le perjudicaba cuando años más tarde la parte que había solicitado ese expediente y ganado la inscripción pretendiera sostener su carácter vinculado. En el pleito de reivindicación que se resolvió con STS de 13 de febrero de 1877 el demandante fue vencido en casación porque no pudo llegar a probar su derecho sobre varias fincas, pero el demandado para una de ellas sólo había presentado la inscripción registral resultado de

En todo caso, fuere o no conducente la inscripción posesoria para lograr la protección del interdicto, o para sostener la demanda plenaria posesoria y/o reivindicatoria, la ralentización del primer procedimiento y lo costoso de los segundos eran factores que llevaban a que se reclamase, como punto de obligada reforma de la legislación hipotecaria, el establecimiento de un procedimiento expedito en el que hiciera valer la posesión inscrita. Esto último no llegaría hasta 1909. Pero, en el entretanto, la jurisprudencia judicial vino a echar una mano.

### 3. El juicio de desahucio

El juicio de desahucio tradicionalmente suponía la existencia de un contrato de arrendamiento. Así se reconocía en la primera regulación procesal de este procedimiento en la Ley de enjuiciamiento de 1855. Sin embargo, con posterioridad no dejaron de suscitarse algunos casos en los que se pretendía el lanzamiento por causas que no tenían que ver con las vicisitudes o el fin de una relación arrendaticia. Aunque la regulación correspondiente se reformó en 1867 con el fin de garantizar la efectividad de este juicio, no se amplió el catálogo de los supuestos que daban lugar a este procedimiento<sup>19</sup>.

Siguieron planteándose ante los tribunales demandas de desahucio en los que se pretendía el lanzamiento de la finca de quien la disfrutaba por razón distinta a la de una relación arrendaticia. Entre estos supuestos se encontraba, por ejemplo, el de los porteros, administradores o guardas, que ocupaban inmuebles por concesión graciosa o incluso tolerancia de sus dueños, y que resistían las reclamaciones de abandonarlos. Ahora bien, además de estos, los tribunales tuvieron que resolver sobre otros supuestos que terminaron siendo más significativos y que tenían que ver con la cuestión más sustantiva de la transformación, en el sentido de simplificación de dominios, del régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria. Concretamente, algunos titulares registrales que habían consolidado –o pretendían consolidar– su dominio podían estar muy interesados en beneficiarse de las facilidades que otorgaba el juicio sumarísimo de desahucio para desembarazarse de quienes durante generaciones habían aprovechado esas fincas, y por las que hacía tiempo ha-

---

una información posesoria. En el mismo sentido citaba la sentencia de 1867 el recurrente en casación en un el pleito que terminó ganando por STS de 22 de abril de 1878.

19 Ley de 25 de junio de 1867 (*GM* de 26 de junio) de Reforma a la Ley de Enjuiciamiento Civil en lo relativo al juicio de desahucio, art. 1º.

bían dejado de sufragar una renta porque incluso las consideraban propias y libres. Pues, en efecto, la reforma del juicio de desahucio de 1867 tuvo probablemente como efecto que quienes habían obtenido la inscripción de unas fincas vieran en la nueva regulación del juicio sumarísimo de desahucio el procedimiento más idóneo para la tutela de la posesión “civil y real” derivada del título e inscripción, frente a quienes habían dejado de ser arrendatarios o colonos, pero también frente a otros poseedores, quienes podían caer en concepto de “precaristas” por no pagar merced ni renta a los primeros y no serles reconocido título para el disfrute de aquellas fincas. Y de esta manera el desahucio podía ser incoado por el titular registral y poseedor civil y real presunto frente no sólo al arrendatario que había dejado de serlo, sino también frente a quien podía ostentar incluso un dominio útil, por el que hubiera dejado de abonar renta. Adviértase que con ello se daba pie a la posibilidad de que dueños eminentes resucitaran, gracias a la inscripción, la eficacia de viejas y desusadas titulaciones. En todo caso, esta extensión prevista en la reforma de la regulación sobre desahucios de 1877<sup>20</sup>, se consolidó en el texto de la Ley de Enjuiciamiento de 1881 y en una línea jurisprudencial clara desde 1884<sup>21</sup>.

---

20 Ley reformando el título XII de la LEC de 2 de julio de 1877 (GM de 4 de julio).

21 Pues con anterioridad algún pronunciamiento del alto tribunal podía generar alguna duda, por ejemplo, la STS del 3 de octubre de 1882, que establecía que no era preciso tener la posesión inscrita para lanzar a un precarista, que era arrendatario de quien tenía una inscripción vigente en el Registro. La STS de 21 de abril de 1884 inauguraba esta doctrina según la cual “quien compra una casa, la inscribe en el Registro de la propiedad y en el amillaramiento y paga las contribuciones, tiene por el dominio y posesión civil y real de la finca la personalidad que requiere el art. 1564 de la LEC para ejercitar la acción de desahucio contra el que no paga merced alguna, ni ostenta más título que le dé derecho a disfrutar esa casa, que la concesión y tolerancia del dueño, revocable a su voluntad”. De nada sirvió al recurrido y a la postre desahuciado, quien decía haber convenido con el recurrente que este comprara simuladamente para sí con el dinero que en realidad prestaba al recurrido –en una operación parecida a una venta con pacto de retro–, argüir que “solo tienen personalidad para desahuciar los que tengan posesión real de la finca o título que dé derecho a disfrutarla; o que el desahucio supone un contrato de arrendamiento o una cesión en precario; o que el dominio se adquiere por el contrato de compra, y no por las escrituras o por las inscripciones; o que la edificación –que había levantado el recurrido con sus propios fondos– era título para adquirir”. También seguían esta doctrina la STS de 16 de noviembre de 1885, en que casaba sentencia Audiencia por haber denegado desahucio del acreedor hipotecario que había inscrito una venta como consecuencia de haber realizado la garantía hipotecaria ante el impago de préstamo, y que solicitaba el lanzamiento del anterior propietario y deudor (quien, por su parte excepcionaba nulidad de venta).

Desde entonces el alto tribunal, en primer lugar, ya anticipaba un principio de legitimación registral, pues atribuía al titular inscrito la “posesión civil” pero también “real” de la finca, y, en segundo lugar, ampliaba el concepto de “precarista”.

Esta posibilidad era especialmente significativa respecto de algunas figuras, como la *rabassa morta* catalana o el foro gallego, para las que se daba una confusión de calificación más o menos interesada como instituciones asimiladas bien a un censo que producía división dominical, bien a un arrendamiento de largo tiempo<sup>22</sup>. Ciertamente es que al lanzado siempre quedaba la posibilidad de hacer valer su derecho en un juicio ordinario, pero, como es sabido, eso en la práctica, y salvo que el aprovechamiento del fundo lo mereciera, era tanto como hacerle decaer en sus derechos. Porque casi tan importante como la introducción de un principio de legitimación registral, y de la ampliación del concepto de precarista, era la circunstancia de que la doctrina legal del Supremo había conseguido limitar sobremedida la posibilidad de oposición del demandado, quien no podía hacer valer en el juicio sumarísimo de desahucio cuestiones que se decían incidentales que tenían que ver con la propiedad o, mejor dicho, el dominio de la finca<sup>23</sup>.

---

El tribunal, en este caso, daba por buenos los motivos del recurrente según los cuales la obtención de una escritura de compraventa y su inscripción en el Registro de la propiedad le confería “el dominio y con él la posesión civil y real del predio siendo, mientras la inscripción no se cancele, dueño absoluto y exclusivo del mismo, y teniendo en tal concepto la personalidad por el art. 1564 de la LEC para ejercitar el juicio de desahucio contra el recurrido, el cual por no pagar merced ni ostentar en la actualidad título alguno para el disfrute de la hacienda, no tiene hoy otro carácter que el de tenedor precario de ella y ha podido ser demandado con arreglo al art. 1565.3º de la LEC”.

22 Así lo advertiría con posterioridad y en referencia a la realidad gallega, Enrique PÉREZ ARDÁ, “Trascendencia de los juicios de desahucio”, en *RGLJ*, 131 (1917), pp. 244-258, aunque en este caso con el objeto contrario de defender al propietario cuando el juez desestimaba la demanda de desahucio por entender que no se trataba de supuesto alguno del art. 1654 LEC, ni aun forzando interpretación extensiva, porque el demandante no había podido conseguir probar otro título justificativo de la renta (v.gr. un censo con división del dominio).

23 Así se recordaba en el Fundamento 5º de la STS de 14 de mayo de 1868, en un caso de foro en el que, desamortizado el dominio directo, el comprador de este bien nacional pretendía, sobre la base de entender consolidados dominio directo y útil, desconocer las condiciones del foro que obligaban al titular del dominio útil a conservar a los colonos que llevaban la tierra: “/.../ Los cánones de jurisprudencia de que el juicio de desahucio es sumarísimo por su naturaleza, se asimila al interdicto de adquirir la posesión, y le es apli-

El desarrollo y la incidencia del juicio de desahucio a partir de las últimas décadas del siglo XIX no puede dejar de conectarse con un determinado contexto social y económico, que terminó siéndolo político y jurídico. Forman parte de este contexto una transformación del régimen de tenencia y titularidad de la tierra que se adaptaba al contexto de crisis agrícola continental de finales del Ochocientos. Podemos aventurar que en la huida de la tierra de los grandes perceptores de rentas influyó tanto este contexto como la presión redencionista y la convicción de que la salida a la simplificación de dominios ya no caería del lado de la reversión sobre todo después de la experiencia de la Primera República. Las antiguas rentas censales, de difícil exacción, fueron más enajenadas que redimidas a favor de señores medianeros, o labradores enriquecidos, que pudieron volver a explotarlas bien a través de unos nuevos censos, que ya eran sustancialmente diferentes de los hasta entonces establecidos, fundamentalmente por la nota de su no perpetuidad, ya más habitualmente mediante fórmulas de arrendamiento o aparcería.

La introducción del principio general de redimibilidad de los censos en el Código civil de 1889, con respeto en todo caso hacia la situación observada en Galicia y Cataluña con sus foros y *rabassas*, puede conceptuarse más como testimonio que como causa de lo que estaba acaeciendo: la sustitución de los censales por otras figuras de exacción de rentas agrarias que no implicaban división de dominios, o en todo caso por unos censos renovados, o consolidados, y de más fácil percepción. Podemos, en este sentido, resumir un proceso de acceso al Registro del censalista mediante varios medios entre los que, sobre todo, destacó la información posesoria o la certificación administrativa de posesión, especialmente en el caso de rentas que habían sido objeto de desamortización. El paso siguiente consistió en la enajenación de la posesión de estas rentas, o en su redención y consolidación a favor de pequeños propietarios. Obrando ya la renta poseída en manos de nuevos censualistas, se impuso la necesidad, en primer lugar, de defenderles no solo con un procedimiento de inmatriculación que permitiera el acceso del perceptor, aunque no lo hubiera hecho el titular del dominio útil, lo que se logró por la orden de

---

cable el art. 701 de la Ley de Enjuiciamiento civil; como tal juicio posesorio sumarísimo, corresponde exclusivamente a la jurisdicción ordinaria; equivale al interdicto de adquirir, y en dicho juicio no pueden resolverse incidentalmente cuestiones que tiendan a destruir el derecho de propiedad del que arrendó en concepto de dueño, consignados en las sentencias de 20 de Abril de 1862, 13 de Junio de 1865, 14 de Enero de 1864, 19 de Junio y 9 de Abril de 1866 y 17 de Marzo de 1859; y el art. 701 de la Ley de Enjuiciamiento civil.”

1893; y, en segundo lugar, de arbitrar un procedimiento eficaz para liberar la finca dada en censo, arrendamiento o precario, cuando cesaba la causa, vencía el plazo, etc. Y aquí entraba, como hemos visto, el desahucio en la interpretación sancionada por el Tribunal Supremo desde 1884<sup>24</sup>.

---

24 De la imbricación que realizamos en el texto entre el valor constituyente o transformador de la información posesoria referida a los censos y la liberación efectiva del dominio mediante el juicio de desahucio, puede ser manifestación el hecho de que se llegase a formar una literatura de carácter divulgativa que también establecía cierta vinculación. Cfr. Victorino SANTAMARÍA, *La rabassa morta y el desahucio aplicado á la misma con formularios de la escritura para dicho contrato, inscripciones y notas marginales en el registro de la propiedad, expediente para inscribir la posesión en defecto de título escrito, ley de desahucio seguida de un breve exámen del procedimiento para conseguirlo y un apéndice, 2ª ed. corr. y aum. con arreglo a las disposiciones del Código civil*, Madrid, Librería de D. A. San Martín, 1893.





## PARTE II

### LA DESAPARICIÓN DEL DERECHO DE POSESIÓN TABULAR



## Capítulo 5

### Dos décadas de reformismo hipotecario

La situación de la desmedida expansión de los expedientes de información posesoria provocada por el decreto de 1875 hubo de dar lugar, desde mediados de los años ochenta, a cierto consenso sobre la necesidad de reformar este mecanismo. Esta idea se hacía hueco en debates parlamentarios, revistas especializadas, informes oficiales y obras doctrinales, y en varios sentidos. Ciertamente, el sentir mayoritario de quienes participaban en estos espacios de discusión era el que abogaba por poner freno a los abusos<sup>1</sup>. Sin embargo, no fueron pocas las voces de quienes querían incluso dar más anchura a este procedimiento y de los que pedían relajar sus requisitos para aprovechar el fomento de la inscripción posibilitado por este expediente y, de paso, participar en los rendimientos que reportaba su tramitación.

#### 1. Encuestas y estadísticas. Las Memorias y Estados de 1886

La encuesta que el Ministerio de Alonso Martínez dirigió en 31 de agosto de 1886 a todos los registradores constituye un momento clave para el reconocimiento de la importancia del problema del abuso de la información posesoria<sup>2</sup>. El Real Decreto que les ordenaba colaborar en estos trabajos estadísticos sobre la propiedad inmueble les encomendaba expresamente que remitieran una breve y razonada memoria sobre más de una veintena de

---

1 Algunas de las críticas más aceradas seguían proviniendo de quienes veían en el expediente de información posesoria, en cuya tramitación no participaban, algo perjudicial para sus intereses materiales. Sólo como ejemplo, véase el artículo firmado por la Redacción, “Expedientes posesorios”, en *La Notaría* (n. 1310, 14 de mayo de 1883), en el que se reproducía el remitido a otra revista, introduciéndolo de la siguiente manera: “En la Gaceta de los Colegios notariales encontramos con frecuencia remitidos de Notarios que se quejan del abuso que hace de los expedientes posesorios, lo cual mueve a algunos de los autores de los remitidos a pedir que se suprima esta clase de expedientes. Bien sabemos que se abusa de ellos, sobre todo en las poblaciones rurales, pero esto no basta para decretar la supresión de estos expedientes, absolutamente necesarios para los casos posibles de falta de título de dominio. Lo que sí debe hacerse es exigir para su formación nuevos requisitos que impidan las falsedades que en ellos se cometen”.

2 Real Decreto de 31 de agosto de 1886, *CLE*, 110 (1886), pp. 448-455.

cuestiones<sup>3</sup>. Esta era una consulta general a todos los registradores sobre los principales problemas que se habían puesto de manifiesto en la implantación de la normativa hipotecaria. A diferencia de los trabajos estadísticos que se habían formado hasta entonces, se requerían no tanto datos numéricos, como:

“Juicios y apreciaciones fundadas, que nadie debe hallarse en situación de suministrar con mayor conocimiento de causa que la ilustrada clase de los Registradores de la propiedad”

Por lo que interesa en este trabajo, el decreto disponía que:

“Art. 16º: Serán también objeto de las Memorias, aunque con la brevedad y concisión recomendadas para todo lo demás, la importancia de la posesión en el distrito como origen de inscripciones, la proporción en que los títulos posesorios se encuentran con los traslativos de dominio o constitutivos de derechos reales, y la preferencia que respectivamente conceden a este medio de inscribir la grande y pequeña propiedad.

Art. 17º: Se consignarán, asimismo, indicando con brevedad los fundamentos de la opinión que se sostenga, los obstáculos, no tanto generales como especiales y propios de cada localidad o distrito, que se oponen a la formalización de los títulos, y, por consiguiente, a la inscripción de las fincas o derechos, su acción diferente y proporcional, así como las reformas que en la legislación pudiera introducirse con el menor detrimento posible del Tesoro público.”

Las memorias resultantes de esta consulta, una vez refundidas y resumidas de acuerdo con la previsión del mismo decreto, se concretaron en los volúmenes publicados entre 1889 y 1890, que conforman desde entonces una fuente de referencia obligada para la historia de la propiedad en España<sup>4</sup>.

---

3 En la exposición de motivos de este decreto se resumían los datos, informes y apreciaciones requeridas que luego se desglosaban en el articulado. Los registradores habrían de dar cuenta del “número de libros del Registro moderno y el de fincas inscritas; las clases de cultivo; la distribución de la riqueza raíz, representada, a falta de otros datos, en el número de propietarios del distrito; el probable importe de las hipotecas subsistentes; el interés medio de los préstamos; las condiciones más o menos onerosas en que suelen estipularse algunos que ofrecen especialidad; las cargas de carácter permanente; la posesión como base de los derechos inscritos; la tendencia más o menos pronunciada a la disminución de valores, y el cómputo probable de la masa de propiedad no inscrita en cada partido”, *ibid.*

4 *Memorias y estados formados por los registradores de la propiedad en cumplimiento de lo prevenido en el Real Decreto de 31 de agosto de 1886*, Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia, 1889, *I Resúmenes correspondientes a los territorios de las Audiencias*

El examen de estos resúmenes pone de manifiesto que, aunque la materia de la posesión era una más de entre las requeridas, se desveló como uno de los asuntos a los que los registradores dieron más importancia. También se observa que, aunque la incidencia de la posesión y la valoración de los obstáculos para la inscripción constituían puntos separados en el cuestionario remitido por el Ministerio, algunos registradores decidieron tratar estos problemas de forma conjunta, pues los comprendían íntimamente relacionados.

Sobre el problema del peso de la posesión como origen de las inscripciones o, lo que es lo mismo, sobre la incidencia en el Registro de las informaciones posesorias, del análisis de los resúmenes elaborados por el Ministerio se pueden deducir las siguientes afirmaciones:

En prácticamente la totalidad de las Audiencias se constataba la presencia habitual de la información posesoria como mecanismo para conseguir la inscripción de fincas y derechos no inscritos<sup>5</sup>. La razón principal a la que los registradores atribuían la preponderancia de la información posesoria como vía de acceso al Registro consistía en los crecidos costes administrativos y tributarios que suponía la inscripción del dominio y otros derechos reales mediante titulación escrita, especialmente en transmisiones *mortis causa*<sup>6</sup>. Aun siendo menores los costes de la información posesoria a los derivados de la inscripción mediante titulación auténtica, algunos registradores apuntaban que, incluso así podía resultar demasiado gravoso en los casos de la pequeña

---

*de Madrid, Albacete y Barcelona; II Resúmenes correspondientes a los territorios de las Audiencias de Burgos, Cáceres y La Coruña; Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia, 1890, III, Resúmenes correspondientes a los territorios de las Audiencias de Granada, Las Palmas, Oviedo, Palma y Pamplona; IV Resúmenes correspondientes a los territorios de las Audiencias de Sevilla, Valencia, Valladolid y Zaragoza. En adelante citaré como Memorias y Estados, con indicación del volumen. Como indicaba en la introducción de esta obra, los estados completos se alojarán, para comodidad de otros investigadores, en <https://doi.org/10.21950/B71ZEZ>*

5 En las memorias se advierten, sin embargo, algunas excepciones a la preponderancia generalizada de la información posesoria como mecanismo de inmatriculación. Tales son los casos del distrito de Valladolid, *cfr. Memorias y Estados*, IV, p. 117; Gijón, *ibid.* III, p. 110; o Álava, *ibid.* II, p. 19. Esta última excepción obedecía a la exención de tributos que hacía que las informaciones posesorias que allí se solicitaban estuvieran motivadas, de acuerdo con la voluntad del legislador de 1861, realmente en la ausencia o defecto del título, o de los asientos de la Contaduría de hipotecas.

6 Entre las memorias que más se extendían en esta motivación, estaba la referida a los Registros de la Audiencia de Barcelona, *ibid.*, I, pp. 116-119.

propiedad<sup>7</sup>. Ello explicaba, y no sólo la apatía o incuria de los interesados, la existencia de una práctica negocial que no se traducía en inscripciones y que vivía alejada del Registro de la Propiedad.

Las memorias muestran que, a medida que crecía el valor de fincas y derechos objeto de inscripción, se observaba una menor proporción en el recurso al expediente posesorio como mecanismo de inscripción<sup>8</sup>. Se apreciaba asimismo una menor incidencia del expediente posesorio en el ámbito urbano, acaso relacionada, no sólo con el valor, sino también con una mejor titulación de las fincas<sup>9</sup>. Sin embargo, esta proporción no les parecía a aquellos funcionarios tan notable como era de esperar. Porque en la generalidad de los Registros se advertía la existencia de algunos distritos y partidos con elevados porcentajes de inscripción de fincas de apreciable valor y extensión mediante expediente posesorio. Esto es, que incluso en aquellos casos en los que se suponía existía una titulación escrita y auténtica, se renunciaba a hacerla valer, sin que en estos casos pudiera pensarse que grandes y acaudalados titulares buscasen la vía alternativa de la inscripción posesoria por economizar aquellos gastos<sup>10</sup>.

---

7 Este era el parecer de algunos regitradores de la Audiencia de las Palmas, *cfr. ibid.*, III, p. 87.

8 Así de declaraba expresamente en el resumen correspondiente a la Audiencia de Cáceres *ibid.*, II, p. 75.

9 Esta afirmación se desprende del resumen de la Audiencia Zaragoza donde “fuera de su partido judicial revisten tal importancia en Aragón las inscripciones posesorias, que hay un buen número de distritos hipotecarios donde los asuntos de esta clase, comparados con los de dominio, alcanzan la elevada proporción del 60%, y en algunos casos como Albarracín, Aliaga, Barbastro, Boltaña y Egea la del 80% al 90%”, *ibid.*, IV, p. 166; o la de Sevilla para cuyo territorio se constataba que: “/.../Carece por completo de importancia la posesión como origen de inscripciones, según lo consignan en sus Memorias los respectivos registradores de los partidos de Jerez, Medina Sidonia y San Fernando en la provincia de Cádiz, y Aguilar en la de Córdoba; la tiene muy pequeña en Chiclana, Olvera, Puerto de Santa María, San Lucar de Barrameda y Cádiz; Baena, Cabra, Córdoba, Montoro y Rambla, en Córdoba; en la de Huelva, en el distrito de la capital; y en la de Sevilla, Cazalla, Ceuta, Morón y Utrera. Tiene mucha importancia en los restantes y especialmente en Arcos de la Frontera, Grazalema, San Roque, Lucena, Hinojosa y Aracena”, *ibid.*, IV, p. 21; o el distrito de Gijón (*vid. supra*, n. núm. 5). Sin embargo, esta explicación no termina de ser concluyente pues también puede advertirse el no despreciable porcentaje de las inscripciones que tenían origen en la información posesoria en algunas urbes, como muestran los estados referidos a la Audiencia de Madrid.

10 Los registradores del territorio de la Audiencia de Burgos señalaban que era práctica general recurrir a la información posesoria para eludir los costes de la formalización

Los autores de la Ley Hipotecaria -y del decreto de 10 de febrero de 1875-, habían atribuido a esta vía un papel supletorio, solo conducente para arrancar la historia tabular de fincas y derechos todavía no inscritos. Consecuentemente habían pronosticado que esta forma de acceder al Registro minoraría con el tiempo. Los estados remitidos por los registradores mostraban el fenómeno contrario: los libros se poblaban de inscripciones posesorias, hasta el punto de que había algunos Registros que prácticamente sólo contenían inscripciones de este tipo<sup>11</sup>.

Varias eran las razones que, a juicio de los informantes, explicaban estos inesperados resultados, sobre las que existía cierto consenso entre los autores de las memorias y sus resúmenes, y que no tenían que ver solamente con la carestía de los gastos asociados a la inscripción de una titulación escrita; con la dejadez o falta de ilustración de los interesados que no reparaban en las consecuencias de no inscribir o de hacerlo solo en posesión; ni con los manejos de los jueces y secretarios municipales más interesados en fomentar esta vía de acceso al Registro<sup>12</sup>.

Entre estas otras razones, se mencionaba repetidamente la que consistía en que la información posesoria seguía siendo el medio preferido para salvar los obstáculos derivados del art. 20LH, que aseguraba el principio del tracto sucesivo<sup>13</sup>. Ahora bien, esto no sólo acontecía en el caso, previsto en la Ley

---

de los negocios especialmente de las sucesiones, y que acogían con preferencia este medio “ricos y pobres indistintamente por ser el procedimiento más breve más sencillo que la ley les concede”, *ibid.*, II, p. 19.

11 En algunos resúmenes, como por ejemplo el de Audiencia de Palma de Mallorca, *cfr. ibid.*, III, p. 132-133, se reconocía el fracaso de la ley de 1877 para restringir el uso de la información posesoria. En este resumen y en el de la Audiencia de Valencia se indicaba además que la real orden de 1884 por la que se había permitido la “anotación posesoria” en caso de disconformidad del Registro con el amillaramiento (*vid. supra*, pp. 106-107) había potenciado el empleo de los expedientes posesorios, *cfr.*, *ibid.*, IV, p. 76.

12 Especialmente crítico con la intervención de los Jueces y Secretarios municipales en los expedientes posesorios era el registrador de La Bisbal quien pedía que fueran sustituidos por actas notariales, *cfr. ibid.*, I, p. 120.

13 Claramente se desprendían estos motivos para la profusión de las informaciones posesorias del resumen correspondiente a la Audiencia de Zaragoza: “/.../para burlar los cuantiosos gastos y onerosos impuestos que el solemnizar la documentación lleva envuelto, deja el terrateniente de escriturar particiones y contratos, amparándose, cuando imperiosas necesidades de la vida le apremian a vender o hipotecar y faltan uno o dos eslabones de la cadena que tan sabiamente establece el art. 20 LH, en el recurso subsidiario de su art. 397, que sin grandes estipendios y con pocas molestias permite rodear semejantes ad-



Hipotecaria, de poder iniciar la vida registral de una finca todavía no inscrita, sino que también sucedía para llevar al Registro -de forma fraudulenta- las que ya hubieran accedido previamente al mismo en dominio o posesión. El obstáculo que levantaba el art. 402LH, cuando esas inscripciones previas resultaban contradictorias con la que se pedía en el expediente, se salvaba gracias a la generalizada corruptela de “desfigurar” o “disfrazar” la descripción de la finca en la solicitud para que pareciera distinta<sup>14</sup>.

Pero además en los resúmenes de las memorias de los registradores de la propiedad también se deslizaba un argumento, que tengo para mí especialmente significativo, porque sirve plausiblemente para explicar la utilización exorbitante, respecto del propósito inicial del legislador de 1861, del expediente de información posesoria, especialmente respecto de fincas de cierto valor. Como se apuntaba en las memorias, “el expediente posesorio todo lo facilita y allana”<sup>15</sup>. Esto es, la inscripción posesoria era una herramienta

---

quisiciones de alguna fuerza legal, y darles acceso en los libros, si bien este procedimiento origina innumerables fraudes y abusos y hasta un semillero de cuestiones litigiosas que urge enmendar y corregir.” *ibid.*, IV, pp. 167

14 Se daba cuenta de esta práctica fraudulenta en los registros de prácticamente todas las Audiencias, *cfr. ibid.*, I, p. 14 (Madrid), p. 116 (Barcelona); *ibid.* II, p. 19 (Burgos), pp. 75, 83 (Cáceres), p. 123 (La Coruña); *ibid.* III, p. 36 (Granada); *ibid.* IV, p. 167 (Zaragoza). Era una excepción a esta práctica lo que se informaba desde la Audiencia de las Palmas, donde, aunque se reconocía que, a pesar de la grande y extraordinaria importancia que tenía la posesión como origen de las inscripciones, se hacía constar que “una vez inscrita una finca en el moderno Registro, es poco frecuente inscribir sus transmisiones mediante información posesoria, sin que en esto haya diferencia entre la grande y pequeña propiedad”, *ibid.*, III, p. 87.

15 La expresión la tomo del resumen correspondiente a la Audiencia de Pamplona, *cfr. ibid.* III, p. 155, donde el registrador de Tolosa atribuía la importancia que allí tenía la información posesoria a la utilidad de este mecanismo para la inscripción de los Caseríos y sus “pertenecidos”, que en el Derecho registral actual conforman una finca funcional. Esta virtud de la información posesoria para simplificar la transferencia de antiguas situaciones dominicales era especialmente apreciable en materia sucesoria y referida a bienes pertenecientes a antiguas vinculaciones. Porque, como hemos apuntado mas arriba, mediante la información posesoria los sucesores salvaban las dificultades que imponía el art. 21LH de tener que justificar que cada una de las fincas, cuya inscripción se solicitaba, venían comprendidas en el título universal (*vid. supra*, p. 60, e *infra*, p. 168). La ventaja de inscribirlas, en estos casos, mediante información posesoria también explicaba que no decayera el recurso al expediente posesorio en los Registros de la Audiencia de Barcelona, *cfr., ibid.*, I, p. 114, lo que probablemente tuviera más que ver con la figura del *hereu* como peculiaridad de derecho sucesorio catalán.

que tenía la virtud de procurar la abstracción de las tradicionales situaciones dominicales, simplificando y blanqueando los antiguos títulos<sup>16</sup>. Entiéndase bien, no se trataba ya de una consolidación de unas antiguas usurpaciones. Los antiguos títulos no inscritos, pero también los –acaso algo más recientes– asientos de las Contadurías de hipotecas reflejaban la mentalidad sobre las relaciones entre sujetos y cosas de una experiencia jurídica que empezaba a ser incomprensible, por ajena, para los operadores de la segunda mitad del Ochocientos. La mayor virtud de la información de posesión consistía en que daba sentido decimonónico a las antiguas situaciones reales. El recurso al expediente posesorio y el amparo de la posesión inscrita fueron vías para liberar, simplificar y privatizar viejos dominios y convertirlos en propiedad moderna. Merece la pena insistir en ello, porque en esto reside esa función materialmente constituyente de la posesión para la generación de la propiedad contemporánea.

Pero además de esta virtud, la inscripción posesoria tenía la evidente de que podía favorecer de forma sencilla la masiva inmatriculación de fincas y derechos que vivían fuera del Registro. En esto, fuera por interés fiscal o porque se hubiera interiorizado la idea de levantar un censo exhaustivo de la propiedad, algunos registradores, a pesar de los abusos, estimaban esta ventaja de los expedientes de información posesoria. En este sentido, pedían que se facilitara aún más la posibilidad de utilizar este procedimiento para que la propiedad tuviera acceso al Registro, economizando el trámite, con reducción

---

16 En este sentido, resulta esclarecedora el resumen de las memorias correspondientes a los Registradores del territorio de la Audiencia de Sevilla: “/.../La experiencia de muchos años viene acreditando que rarísima vez deja de existir un título que más o menos directamente pueda justificar el dominio; pero más raro todavía es que pretenda buscarse para llevarlo al Registro en los grandes propietarios, por no revolver sus archivos, y aun quizás por ocultar el concepto jurídico de la adquisición, que podría ocasionarle crecidos gastos; y en los pequeños, porque la busca y saca de los títulos no compensa a veces el valor exiguo por que la finca fue adquirida; y como unos y otros encuentran facilidades para inscribir el hecho de hallarse poseyéndola, y como actualmente, aunque no se tengan las fincas amillaradas, puede formarse el expediente posesorio y pedir anotación preventiva, que en breve tiempo se ha de convertir en inscripción que les produce todos los efectos que desean, sea cual fuere el verdadero origen y naturaleza de la adquisición, claro es que se elige el criterio más utilitario, eludiendo las disposiciones legales, perturbando los principios de derecho y en perjuicio también de los intereses del Tesoro.”, en *Memorias y Estados*, IV, pp. 20-21.

de su coste<sup>17</sup>; o que se relajaran sus requisitos, admitiendo la participación en este trámite de otros profesionales y autoridades<sup>18</sup>. Incluso había quien echaba de menos la posibilidad, abolida en 1877, de que los particulares pudieran inscribir mediante certificación administrativa<sup>19</sup>. Afloraba, en fin, también en estas memorias la propuesta de acortar los plazos para la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio<sup>20</sup>. Esta propuesta

---

17 Precisamente en Galicia, el territorio donde más extendida estaba la inscripción en posesión era donde, en su mayoría, estos funcionarios se mostraban “partidarios y defensores de los expedientes de que se trata, porque los consideran hoy tan convenientes y necesarios para suplir la falta de titulación que se observa/.../ que, a su juicio, no solo deben respetarse, sino que se deben fomentar en bien de la propiedad y de los intereses del Estado, removiendo al efecto cuantos obstáculos entorpecen su instrucción”, *ibid.*, II, p. 123.

18 En este sentido, en algunas memorias se admitía dar satisfacción a las pretensiones del colectivo notarial para conocer de estos expedientes con más garantías que las que podían ofrecer los Juzgados municipales. Aunque, en realidad, las propuestas se repartían en casi todos los resúmenes entre quienes estimaban que debían encomendarse a los notarios, y quienes se decantaban porque este trámite se les encargase a los propios registradores. Ejemplo de esta división es el caso de la Audiencia de Burgos, donde los registradores de esta ciudad, Belorado, Soria, Medinaceli, Torrecilla, Salas, Sedano, Lerma, Torrelavega y Calahorra apostaban por el acta notarial para las informaciones, mientras que los de Santoña, Laredo, Ramales y Valle de Cabuérniga preferían el trámite ante el registrador, *cf.* *ibid.*, II, p. 20. Aunque la aireada desconfianza sobre la idoneidad de los Juzgados también podía llevar a otra consecuencia, que era la de admitir la prórroga de la competencia mediante la sumisión de las partes a cualquier Juez de primera instancia, cosa que autorizaron las RRDGR de 22 de enero de 1886 y 9 de mayo de 1889.

19 En este sentido se pronunciaba el registrador de Segovia, *Memorias y Estados.*, I, p. 13, o el de Valls, quien además de pedir la restauración de la certificación administrativa para particulares, proponía que el plazo de conversión de las inscripciones de posesión se redujera hasta los cinco años, *ibid.*, I, p. 126. También lo solicitaban varios registradores de la Audiencia de La Coruña, *cf.* *ibid.*, II, p. 125. Aunque, en ocasiones, la restauración de la certificación administrativa como medio de inscribir la posesión no buscaba el fomento de este tipo de inmatriculación sino poner coto a los abusos de la información posesoria. En este sentido, varios registradores de la Audiencia de Cáceres proponían “poner en vigor los arts 400 y 401 [de la ley de 1869] por lo muy desacreditadas que están las pruebas testificales de los expedientes posesorios, para los cuales nunca faltan en todos los pueblos algunos vecinos propietarios dispuestos a firmar cuantas declaraciones sean precisas”, *ibid.*, II, p. 85.

20 Para algunos Registradores de la Audiencia de Barcelona el plazo de conversión debería fijarse entre diez y veinte años y transformarse *ipso iure* en inscripción de dominio pasado el plazo sin que hubiera constancia de reclamación, *cf.*, *ibid.*, I, p. 120-121.

estaba, sin embargo, más ligada a facilitar el acceso al crédito del Banco Hipotecario, que a la consideración de la inscripción como justo título para la prescripción<sup>21</sup>.

Sin embargo, para llegar a ese mismo objetivo, otros registradores apostaban por las soluciones contrarias de restringir la utilización de este expediente, que debía volver a su sentido primigenio<sup>22</sup>. Para algunos de estos funcionarios el fomento de la inscripción no había de venir ya dado por la facilitación de este procedimiento<sup>23</sup>, ni por conceder nuevos y -a la postre nunca- terminantes plazos, sino por convertir esa inscripción en obligatoria<sup>24</sup>.

---

21 Este era el sentido de la propuesta en el resumen de la Audiencia de Madrid: “/.../ Urge, pues, según la opinión de los Registradores informantes, introducir en el derecho positivo la importante novedad de que las leyes establezcan pueda obtenerse la declaración de propiedad en un juicio sumarísimo respecto de los inmuebles que apareciesen, con un número de años, que podría fijarse en el de diez a veinte, con la posesión inscrita, o bien que se autorizara para consignar en los libros del Registro semejante declaración, previo el transcurso de igual periodo de tiempo, medio único de conseguir que tan gran masa de riqueza, pudiera llegar a ofrecer garantías suficientes al Establecimiento de crédito, ya mencionado, y también a los particulares que quisieran invertir sus capitales en préstamos hipotecarios”, *ibid.*, I, pp. 9-10. No pedían la conversión, sino que el Banco admitiera las inscripciones posesorias de una antigüedad de diez años, las memorias de la Audiencia de Cáceres, *cfr. ibid.*, II, pp. 81; o La Coruña, *cfr.* II, p. 122. A diferencia de estos últimos, algunos registradores de la Audiencia de Oviedo sí que interpretaban que pasados diez años de efectuada la inscripción se había consolidado la prescripción, y por lo tanto el Banco podía prestar con garantía de estas inscripciones posesorias, sin necesidad además de una declaración judicial, *cfr. ibid.*, III, p. 109.

22 Este era el sentir, p.e., de los registradores de Cuéllar, Santa María de Nieva y otros de la Audiencia de Madrid, *cfr. ibid.*, I, p. 13, o de algunos funcionarios de los Registros de la de Barcelona, *cfr. ibid.*, p. 119-120. En el mismo sentido, los registradores de la Audiencia de Cáceres pedían la derogación del decreto de 10 de febrero de 1875, por contrario al art. 3LH, *cfr. ibid.* II, p. 84. También, y por el mismo motivo, pedían esta derogación algunos registradores de la Audiencia de Burgos, *cfr. ibid.*, p. 20, y de la Audiencia de Zaragoza, *cfr.*, *ibid.*, p. 167.

23 En el resumen de las memorias de la Audiencia de Granada se proponía un nuevo procedimiento para las informaciones posesorias que se rodeaba de cautelas como, por ejemplo, la cita de los colindantes, que anticipa las soluciones de las iniciativas parlamentarias de los años noventa y de la ley de 1909, *cfr. ibid.*, III, pp. 36-38.

24 “No pocos” registradores de la Audiencia de Madrid proponían hacer obligatoria la inscripción, *cfr. ibid.*, I, p. 15. Esta también era demanda generalizada de los registradores de la Audiencia de Cáceres, con excepción del registrador de Trujillo, *cfr. ibid.*, II, p. 84. En Galicia, los registradores de Carballo, Vivero, Fonsagrada, Tuy, Pontevedra,

Y no faltaban las propuestas de registradores que apostaban por un cambio más profundo, que implicase la adopción de otro modelo de publicidad inmobiliaria<sup>25</sup>.

## 2. Trabajos parlamentarios en la década de los noventa

Los resúmenes del Ministerio de Justicia elaborados a partir las memorias remitidas por los registradores tuvieron cierto impacto en el campo jurídico, entonces también preocupado por la puesta en planta del tan esperado Código civil. De esa gran consulta se hizo eco quien acababa de ganar una oposición a notario y podía ser sensible a la estampa que resultaba de aquellos volúmenes: Joaquín Costa<sup>26</sup>. El jurista aragonés, que recogía los resultados de la encuesta, confirmaba desde su experiencia el diagnóstico; calificaba de fracaso la Ley Hipotecaria por lo que tocaba al fomento del crédito territorial; apostaba por dar satisfacción a la repetida pretensión de que los notarios entrasen a conocer de estos expedientes; y planteaba una reforma de la ley de mucho más alcance, en la que ya tenía en cuenta la experiencia australiana del acta *Torrens*.

La opinión de Costa aparecía seguramente condicionada por la defensa de los intereses de una clase a la que había accedido recientemente. Pero no era opinión aislada. Representaba sólo una muestra más de un clamor sobre la necesaria reforma de los expedientes posesorios. La edición de la obra de Costa coincidía en el tiempo con el debate parlamentario sobre una proposición para la reforma de la Ley Hipotecaria. En la discusión de la iniciativa

---

Coruña, Verín, Muros y Ginzo de Limia opinaban que “para vencer la apatía e indolencia del propietario/.../ es necesario, a pesar de los considerables inconvenientes que ofrece, hacer obligatoria la inscripción”, *ibid.*, II, p. 126. Trece registradores de la Audiencia de Burgos y once de la de Zaragoza no veían tampoco otro remedio que el de hacer obligatoria la inscripción, *cfr. ibid.*, II, p. 21; IV, p. 169.

25 El registrador de Yecla llegaba a proponer “la adopción del sistema hipotecario alemán, al menos respecto a la pequeña propiedad, concediendo las prerrogativas de título y modo de adquirir a la comparecencia verbal ante el Registrador del adquirente y transmitente/.../”; *ibid.*, I, p. 63. Esto mismo se proponía en el resumen de las memorias de los registradores de Valencia, *cfr., ibid.*, IV, p. 77. A juicio del registrador de Roa, el “único remedio total para asegurar el dominio, crear el verdadero crédito territorial y movilizar la tierra” era establecer el catastro y el “sistema acta *Torrens*”, *ibid., op. cit.*, II, p. 20.

26 Joaquín COSTA, *Reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia*, Madrid. Imprenta de la Revista de Legislación, 1890-1893.

parlamentaria se reprodujeron el diagnóstico y las propuestas de solución contenidas en las memorias de los registradores, a las que se hacía referencia expresa. Esta iniciativa parlamentaria, que iba dirigida, por lo que aquí interesa, a facilitar la inscripción de la posesión y su conversión en inscripciones de dominio, se hizo un hueco en el Senado aprovechando un proyecto de ley del Gobierno para aclarar la inteligencia de algunos artículos de la Hipotecaria<sup>27</sup>.

a) Sobre lo primero, esto es, sobre la facilitación de las inscripciones, la comisión senatorial dictaminaba lo que ya constituía algo más que un lugar común:

“/.../que una considerable parte de la propiedad, y singularmente la representada por fincas de pequeño valor, no goza de las ventajas y garantías que proporciona la inscripción en los Registros, principalmente por los gastos que ocasionan las diligencias necesarias para conseguirlo. Inútil es pensar que los inmuebles de tales condiciones puedan aspirar a figurar en los Registros inmediatamente con un asiento de dominio, y lo único hacedero es facilitar las inscripciones posesorias que el tiempo convertirá en verdaderas inscripciones de propiedad.”

La comisión parlamentaria proponía como solución a esta situación algo que no era tampoco muy distinto de lo que se deducía de no pocas memorias de los registradores, y de parte de la doctrina: el abaratamiento de las informaciones y el diseño de un procedimiento para las transmisiones de las fincas de escaso valor mediante comparecencia ante el registrador, sirviendo una cédula extendida ante este funcionario en este acto como título de dominio inmediatamente inscribible. Estas medidas obedecían a un contexto en que se había instalado la idea compartida de que era preciso alcanzar el completo censo del estado civil de la propiedad, aunque no había consenso sobre cómo conseguir ese fin. Unos apostaban por modificar el sistema, bien completamente mediante el modelo australiano del acta Torrens; bien depurando el existente de corte germánico y siguiendo los pasos de la reforma prusiana de 1872; bien haciendo obligatoria la inscripción. Pero finalmente se imponían las ideas de los más posibilistas, quienes advertían las dificultades, los límites

---

27 Proyecto presentado por el ministro Alonso Martínez, *DS, Senado*, s. de 14 de junio de 1889, p. 11, Apéndice 3º. El proyecto pasó a una comisión integrada por Vicente Romero Girón, Vicente Oliva, Francisco de la Pisa Pajares, Marques de la Fuensanta, Nicolás de Paso, Vicente Hernández de la Rúa, y Mateo de Alcocer. Esta comisión emitió su dictamen en 11 de marzo de 1890.

y las resistencias que provocaría hacer tales innovaciones, y cifraban sus esperanzas en un abaratamiento de los costes de los procedimientos para la inscripción -en dominio o posesión- y transmisión de la pequeña propiedad<sup>28</sup>.

El dictamen de la comisión senatorial presidida por Romero Girón recuperaba también la posibilidad de inscribir la posesión mediante certificación, pero con un cambio relativo a los funcionarios ante quienes se tramitaría este procedimiento. No ya alcaldes sino justicias municipales, notarios y registradores. De esta manera, además se daba una aparente satisfacción a estas otras clases de funcionarios<sup>29</sup>. Aparente, porque esta recuperación de la inscripción mediante certificación hacía sobre todo protagonista al registrador de la propiedad. Porque en los casos de fincas de escaso valor se habilitaba la posibilidad de que, por mera comparecencia sin testigos ante este funcionario, solo apoyada en la documentación fiscal, se obtuviera dicha inscripción de posesión.

---

28 Resulta ejemplar, en este sentido, el debate parlamentario sobre la discusión de la totalidad del proyecto dictaminado que sostuvieron Diego García Martínez y Vicente Romero Girón, vid. *DS, Senado*, s. 13 de marzo de 1890, pp. 1897-1902; s. 14 de marzo de 1890, pp. 1914-1920. El primero había pedido que las informaciones posesorias pudieran hacerse de forma colectiva para abaratar costes, y que el resultado de estos expedientes colectivos, además de inscribirse en el Registro, se tradujese en la formación de un libro talonario, cuyas cédulas sirviesen de título para la fácil transmisión de estas propiedades de exiguo valor. Romero Girón se opuso a la enmienda que, en este sentido, había planteado aquel diputado más por lo segundo que por lo primero, pues entendía que ese mecanismo de transmisión suponía adoptar algo parecido al acta australiana. El presidente de la comisión parlamentaria rechazaba esta posibilidad por varias razones: el parlamento no tenía mandato para eso, el sistema Torrens o el modelo germánico puro prusiano tras 1872 eran posibles en naciones donde estaban constituyendo su propiedad de nuevo cuño, o en las que contaban con un Catastro, no en España donde faltaban estos presupuestos. En lo que se estaba de acuerdo era en la necesidad de abaratar los trámites. Sobre esto último el autor de la enmienda, diputado liberal por Guadalajara, y uno de sus principales propietarios, proporcionaba datos muy llamativos: “/.../Hay en todas las provincias del interior de España una tercera o cuarta parte de los términos municipales, cuyas fincas tienen un valor que oscila entre 25 y 1000 pesetas, y como el coste de una información posesoria es de 70 u 80 pesetas, mientras no se adopte un medio para que se pueda hacer esa información a bajo precio, es imposible que podrá inscribirse esta masa de propiedad”, *ibid.*, p. 1896.

29 Esta modificación seguía obedeciendo a la desconfianza, que no había recato en expresar, hacia la gestión de los expedientes por los jueces y secretarios municipales. Así lo hacía, por la Comisión y para justificar el proyecto, el senador Vicente Oliva, *cfr. DS, Senado*, s. 19 de abril de 1890, p. 2467.



b) En cuanto a la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio, la iniciativa volvía a plantear la cuestión que había anticipado en 1877 la proposición de Valeriano Casanova. Pero, a diferencia de la malograda propuesta formulada trece años antes, se proponía ahora la conversión de las inscripciones después de veinte años sin haber sido contestadas, lo que suponía recortar en diez años el plazo de la prescripción extraordinaria del recién aprobado Código civil, haciéndolo coincidir con el plazo de la prescripción de la acción hipotecaria. Esto es, se negaba que la inscripción de posesión fuera, como lo había pretendido aquel diputado, un justo título a efectos de usucapión, pues el proyecto de 1890 mantenía el tenor del art. 403 de la Ley Hipotecaria de 1869<sup>30</sup>. Pero, sin embargo, se hacía del procedimiento de conversión una nueva especie de prescripción adquisitiva, asumiendo la contradicción en que quedaba la Ley Hipotecaria respecto del recién aprobado Código<sup>31</sup>. Para mayor garantía del verdadero -y acaso negligente- dueño, se preveía la publicación por edictos del poseedor registral y facilidades para

---

30 Art. 10 del proyecto de 1890: “Si no hubieren transcurrido los veinte años contados desde la fecha de la transcripción (sic), o no hubieren llenado los requisitos marcados en el art. 9º de esta ley, las inscripciones de posesión surtirán su efecto legal con arreglo a lo dispuesto en los párrafos siguientes”, que eran los del 403 de la ley de 1869. La evidente falta de técnica normativa de la remisión puede inducir a equívoco. Pues no parecía que se hiciera referencia art. 9 de la LH que establecía las “circunstancias” que habían de reunir las inscripciones, sino al art. 9 del proyecto de 1890 que contenía la nueva redacción del art. 400, donde se recogían los “requisitos” para la conversión de las inscripciones posesorias en inscripciones de dominio.

31 Así lo reconocía el Ministro de justicia en defensa del proyecto: “En efecto, hay una contradicción entre lo que consigna el Código civil y lo relativo a las informaciones posesorias, puesto que el que hace una información posesoria no tiene título, solo tiene la inscripción de su posesión;...Pero yo entiendo que la Comisión ha tenido en cuenta, sin duda, que por la ley hipotecaria se prescribía la acción hipotecaria a los veinte años, y que esta misma acción por el Código civil continua prescribiendo a los veinte años. Ya sé que no es la prescripción del dominio, sino de la acción; pero teniendo en cuenta que al que adquiere la posesión, si no posee realmente título, tampoco se le puede decir que carece de buena fe, y que la prescripción a los treinta años se realiza cuando se carece de título y de buena fe, sin duda por estas consideraciones la Comisión ha acertado el plazo de treinta años para que se convierta la inscripción de posesión en inscripción de dominio... aunque aparece esa contradicción, entiendo que no haya motivo para alargar el plazo que se les concede a aquellos que no tienen título, o que teniéndolo a veces antiguo, se les ha extraviado o no han podido hacer que reúna las condiciones para la inscripción”, *vid. DS, Senado*, s. de 20 de marzo de 1890, p. 1995.



la comprobación y acreditación de que se habían producido interrupciones en la prescripción, que podían ser de carácter natural o civil<sup>32</sup>. El registrador también cobraba protagonismo en este procedimiento para la conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio, pues era solo con su mediación que se formalizaba esa transformación una vez vencido el plazo.

Merece la pena detenerse en los motivos de la comisión senatorial para adicionar el proyecto del Gobierno. Porque si la calificación de Bienvenido Oliver en 1892 a la iniciativa “socialista” de 1877 permitía intuir quienes habrían de ser sus principales damnificados, pero también los beneficiarios, el dictamen de la comisión parlamentaria de 1890, que justificaba una medida similar, podía señalar a otros sujetos bien distintos:

“/.../Más de veintisiete años lleva de observancia la Ley Hipotecaria que reglamentó las informaciones posesorias, como arranque de titulación de una gran parte de la propiedad que carece de título de dominio escrito. A poco de promulgada se multiplicaron tales informaciones, aplicándolas muy principalmente a bienes de gran valor e importancia procedentes de mayorazgos y vinculaciones. Marcado por la fundación el orden que habían de suceder los poseedores, y pasando la posesión de uno a otro por ministerio de la ley, semejantes bienes ni eran materia de ventas, enajenaciones ni permutas, ni aun siquiera figuraban inventariados cuando un poseedor era sustituido por otro. Unido esto al silencio o al menos la indeterminación en las fundaciones y agregaciones, cuando tuvo lugar la desvinculación, muchos dueños legítimos de extensas propiedades no podían presentar, o solo podían presentar con grandes dificultades, títulos de dominio inscribibles en el Registro, y las informaciones posesorias vinieron a suplir su falta. Otras causas diversas

---

32 Art. 9 del proyecto de 1890: “Art. 401. Las inscripciones posesorias se convertirán en asientos de dominio a los veinte años de su fecha, siempre que se reúnan estas dos circunstancias: 1ª que en el año que preceda a la conversión se anuncie esta por edictos en el Boletín oficial de la provincia respectiva y a instancia del poseedor, por si alguien se creyese con derecho a impugnarla ante los tribunales; y 2º que no exista en el Registro asiento ni nota que indique que la prescripción ha sido interrumpida=A este efecto, si la interrupción hubiere sido natural, se acreditará en sumaria información ante el juez municipal donde radique la finca la causa que dio lugar a ella, así como que la posesión cesó en su virtud por más de un año; y expedido el oportuno testimonio se extenderá, al margen de la inscripción posesoria, la nota correspondiente. En el caso de interrumpirse civilmente la prescripción, se hará así constar en el Registro, bien por nota marginal extendida en virtud de comunicación del Juzgado en que se transcriba la citación hecha al poseedor, bien por medio de una anotación preventiva de la demanda, que retrotraerá sus efectos a la fecha de la presentación en el Registro del testimonio de dicho acto de conciliación, bien por inscripción del título en que aparezca el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño/.../”.

que sería prolijo enumerar, contribuyeron a que una gran masa de propiedad territorial solo esté amparada por título tan endeble, y privado, por consiguiente, de la garantía de otro más firme y de las ventajas del crédito territorial con módico interés/.../”

La información posesoria podía servir tanto a los “especuladores” de la desamortización como a los titulares de mayorazgos desvinculados. Sabemos también de otros ejemplos de la versatilidad de la información posesoria para constituir nuevas propiedades. Porque era en la solución a la cuestión censal donde puede demostrarse la función constituyente de posesión y Registro mediante la metamorfosis de dominio en propiedad<sup>33</sup>. Esta cuestión, que había corrido paralela a las vicisitudes del establecimiento de la Ley Hipotecaria desde un inicio, conformando incluso una amenaza que podía derribar el edificio levantado desde 1861, permanecía irresuelta a las alturas de final de siglo, a pesar de que el Código civil había sentado el principio de redimibilidad de los censos.

Acaso por esta versatilidad, o por la comunidad de intereses a la que servía este adelantamiento de los plazos, los preceptos referidos a la conversión de la inscripción de posesión no fueron objeto de discusión<sup>34</sup>. No sucedió lo mismo con los artículos del proyecto dirigidos a facilitar la inscripción y transmisión de la pequeña propiedad. Respecto de estos otros preceptos, se suscitó una encendida discusión sobre la intervención de los registradores, a los que en el dictamen se les otorgaba unas funciones, como las de autorizar las transmisiones, que se entendía invadían las competencias de los notarios<sup>35</sup>.

La reforma se truncó en 1890 pero estos trabajos parlamentarios dieron su fruto en Ultramar. En aquellos territorios la ley de 14 de julio de 1893 introdujo casi todas las reformas que habían quedado abortadas en la Península<sup>36</sup>. Por los buenos resultados que tuvo esta ley faltó tiempo para propo-

---

33 En el procedimiento facilitado de inscripción de posesión del proyecto de 1890 se contemplaba expresamente la cuestión de la inscripción de censos, admitiendo que podría iniciarse por cualquiera de los titulares de uno de los dominios separados.

34 Cfr. *DS, Senado*, s. 15 de abril de 1890, p. 2383.

35 Cfr. *DS, Senado*, s. 20 de marzo de 1890, p. 1984-1992.

36 Porque hubo algunas innovaciones del proyecto de 1890 que la Ley de Ultramar no incorporaría y que tampoco se recuperaron en el Proyecto para la Península de 1894. Por lo que aquí importa, este es el caso de la posibilidad de la extensión a notarios y registradores de la competencia para el conocimiento de los expedientes posesorios. La comisión parlamentaria que dictaminó la ley ultramarina justificaba esta decisión considerando que “nacerían sin la utilidad que compense los inconvenientes de la falta de solemnidad

ner, de nuevo, una reforma de la Ley Hipotecaria que incorporase aquellas innovaciones ya discutidas en 1890 y ya ensayadas en las Antillas<sup>37</sup>. Por lo que aquí interesa, entre las modificaciones que se trataba de implantar ahora en la Península figuraba de nuevo la que otorgaba ventajas y facilidades para la inscripción de la pequeña propiedad y la que convertía las inscripciones posesorias en inscripciones de dominio a los veinte años<sup>38</sup>. Existía también alguna otra innovación -respecto del proyecto de 1890- que había sido señalada en las memorias de los registradores y adoptada en la ley ultramarina. Tal era la previsión de citar a los colindantes en el expediente de información posesoria. Esta era una cautela para poner freno a un fenómeno creciente de usurpaciones, que por entonces tenía otras manifestaciones normativas<sup>39</sup>.

---

de allí donde las otras [las judiciales] se realizan con grandes facilidades”, *DS. Senado*, s. 8 de junio de 1893, apéndice 3, p. 2.

37 La propuesta se materializó en el proyecto de ley presentado por el Ministro de Gracia y Justicia al Senado, “aplicando a la Península las modificaciones introducidas en Ultramar” de 3 de abril de 1894 en *DS, Senado*, s. de 4 de abril de 1894, p. 1655 y apéndice 4º a dicho número. La comisión parlamentaria que dictaminó este proyecto coincidía en su totalidad, salvo uno de sus miembros, con la que había estudiado la ley de Ultramar.

38 En esta última modificación reparó el único senador que expresó su disconformidad con la aprobación. José Rivera estimaba que el procedimiento ejecutivo hipotecario y la transformación de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio eran las dos reformas más importantes del proyecto. El senador por Burgos criticaba el procedimiento que se había seguido en la tramitación de una ley en la que no había intervenido la Sección de la Comisión de Códigos y que tocaba objetos que pertenecían, respectivamente, a la Ley de Enjuiciamiento o al Código civil. *Cfr. DS, Senado*, s. 27 de junio de 1894, p. 2430.

39 El supuesto más habitual era también el producido por las tradicionales roturaciones arbitrarias que invadían bienes comunales o montes de titularidad estatal, y que trataban de regularizarse a través de informaciones posesorias. Ya vimos más arriba los privilegios de que se dotaba la Administración para defender la posesión pública de los montes consistentes en la presunción posesoria derivada de la inclusión en el Catálogo de montes y el procedimiento de deslinde unilateral. Sin embargo, la escasa observancia de estas disposiciones obligó a recordar en 19 de enero de 1893 la Real orden expedida por el Ministerio de Fomento para la defensa de la posesión de los montes públicos frente a la práctica de informaciones posesorias de particulares. No hay, sin embargo, que perder de vista que la política seguida por este Departamento ministerial venía obstaculizada, en abierto conflicto sobre la clasificación de estos bienes, por el Ministerio de Hacienda, más interesado en ampliar el número de estos bienes no exceptuados de su desamortización y venta, y en procurar facilidades para legitimar o regularizar las ocupaciones o roturaciones arbitrarias realizadas en bienes públicos destinados a ser privatizados. En este último sentido, véase el Real Decreto de 29 de agosto de 1893 que dictaba reglas para que los roturadores de terrenos desamortizables

La propuesta de trasladar la ley ultramarina a la Península venía avalada por el detenido e incluso reiterado examen que este asunto había merecido en los últimos años. Toda esa experiencia se había concretado en el texto de 1894, elevado desde entonces a modelo de reforma. Pero solo un modelo, porque tampoco en esta ocasión prosperó una reforma hipotecaria para la que no faltaba ya pericia técnica sino voluntad política.

### 3. Obstáculos y aportaciones corporativas

Además de las tribulaciones políticas que pudieron entorpecer o frustrar la consecución de la reforma en los años noventa, conviene prestar atención a unas pretensiones y resistencias de orden corporativo. Porque, por un lado, el intento de trasponer a la Península el modelo ultramarino coincidió en el tiempo con la enésima variación en un punto del arreglo de la profesión registral que, también a la vista de todos, debía constituir elemento principal de la reforma hipotecaria: la provisión de vacantes por tercer turno. Esta cuestión, sobre si la ocupación de vacantes había de seguir criterios de clase y antigüedad o podía reservarse un tercer turno por méritos científicos y mejor desempeño del cargo, se había resuelto hacia esta segunda opción en 1894<sup>40</sup>. Por otro lado, este momento de reformismo hipotecario también se situaba en un contexto de tensiones corporativas suscitadas en el seno de los notarios<sup>41</sup> Estas tensiones traían aparejada la consecuencia de que arreciara la demanda

---

no exceptuados de la venta que careciesen de título de las tierras que llevaban en cultivo pudieran obtener la legitimación de su posesión y la inscripción en el Registro de la Propiedad mediante adjudicación administrativa. El conflicto entre estos dos departamentos por esta cuestión alcanzó un punto de equilibrio a finales de la década de los noventa. El Real Decreto de 1 de febrero de 1901 (*GM* de 6 de febrero) reafirmaba la presunción posesoria a favor del Estado y Corporaciones públicas derivada de los deslindes administrativos o de la inclusión en el Catálogo (arts. 1 y 10) y limitaba la posibilidad de invocar la información posesoria de los particulares en los procedimientos a que ya hubieran ganado la prescripción extraordinaria (art. 15). Sobre cómo ha de entenderse la presunción posesoria por la inclusión en el Catálogo a partir de 1944 una vez que desaparece la posesión tabular, véase Sofía DE SALAS, *Titularidad de los montes*, Madrid, Dykinson, 2017, esp. pp. 134-161.

40 El Real Decreto de 15 enero de 1894 (*GM* de 18 de enero), derogando el Decreto de 17 de noviembre de 1890, volvió a implantar la solución de la ley de 1869 y del reglamento de 1870, tras una década de variaciones normativas sobre esta cuestión.

41 Da buena cuenta de estos conflictos en el inicio de la articulación de este corporativismo profesional, FRANCISCO VILLACORTA BAÑOS, *Profesionales y Burócratas. Estado y poder corporativo en la España del siglo XX (1890-1923)*, Madrid, Siglo XXI, 1989, pp. 60-68.

sobre que algunas de las competencias señaladas en diversas leyes a otros funcionarios pudieran ser encomendadas a estos actuarios. Hemos visto que la competencia sobre la información posesoria o la acreditación de la posesión mediante acta notarial constituía una antigua aspiración de los notarios. Pero esta aspiración, en la divisoria de la centuria, se convirtió no sólo en elemento central del debate entre los sectores enfrentados del notariado, sino también en moneda de cambio para buscar una alianza con los registradores en la reforma de la Ley Hipotecaria: si algunos registradores apoyaban a los notarios en la idea de compartir la gestión de la información posesoria, algunos notarios podían apoyar a los registradores que aspiraban a la eliminación del tercer turno de provisión de vacantes.

La propuestas y pretensiones de toda esta dimensión corporativa del reformismo hipotecario finisecular se ventilaban en un espacio de discusión virtual articulado en torno a la revista profesional, antes que la Asociación, la Junta o el Colegio. Así, años antes de que por circular de 15 de marzo de 1902 el ministro Teverga consultase el “anteproyecto de ley del Registro de la propiedad inmueble” con el Tribunal Supremo, las Audiencias, las Juntas de los Colegios notarial y de abogados, y los registradores, la *Reforma legislativa* venía publicando en su sección de “variedades” las opiniones de estos últimos sobre la reforma de la Ley Hipotecaria<sup>42</sup>. Esta revista, que recogía el parecer de estos funcionarios, se anticipaba a la elaboración del anteproyecto de 1902 y, en principio, sin conexión con esta iniciativa gubernamental<sup>43</sup>. Del examen del conjunto de las aportaciones que vieron la luz en esta publicación se deduce cierto consenso en las propuestas sobre la reforma de las informaciones posesorias: ampliar o reservar a notarios y registradores la competencia para tramitarlas<sup>44</sup>; introducir

---

42 “Reformas en la ley Hipotecaria. Opiniones de los Registradores”, en *RL*, 30 (1901); *ibid.*, 31 (1902).

43 Pues la publicación de los artículos remitidos por los registradores se extiende desde principios de 1901 a junio de 1902, esto es, no solo antes de la circular ministerial de 15 marzo, sino también pasado el plazo de dos meses establecido para la respuesta a la consulta.

44 Pedían la competencia para los notarios y registradores: Eusebio Roldán en “Reformas en la ley Hipotecaria...”, *op. cit.*, *RL*, 30 (1901), p. 319; E. López Figueredo, *ibid.*, p. 358; Juan Noguera, *ibid.*, p. 366; Eugenio Del Bosque, *ibid.*, p. 375; Francisco Ramallo, *ibid.*, 31 (1902), p. 47; Luis García Antúnez, *ibid.*, 30 (1901), p. 359, aunque este último exceptuaba a los registradores “por considerarlo contrario a la moral profesional”. Con estas propuestas también se trataba de sustraer el conocimiento de estos expedientes a los jueces municipales, y de alejarlos del influjo de los secretarios de los Ayuntamientos. En este sentido se pronunciaba un registrador que deseaba ocultar su nombre, *ibid.*, p. 320,

la necesidad de citar a los colindantes<sup>45</sup>; restringirlas a las primeras inscripciones<sup>46</sup>; y facilitar su conversión en inscripciones de dominio después de diez años solo a instancia del interesado, o mediante un sencillo trámite confiado a los registradores, pero, en todo caso, sin intervención judicial<sup>47</sup>.

Otra opción era la de quienes abogaban por expulsar la posesión del Registro, lo que facilitaría las cosas, y admitir solo la inscripción de títulos plenos,

---

quien estimaba que eran medios prácticos de fomentar el crédito territorial los de: “/.../ Substituir las informaciones judiciales de posesión con otras semejantes ante Notario/.../ Evita este medio que los Secretarios de los Juzgados municipales continúen haciendo competencia, instruyendo dichas informaciones en todos los casos, por razón de su mayor proximidad a los pequeños propietarios y por la ignorancia de estos; y tiende a evitar los frecuentes casos de abrir varios registros a una misma finca, cuando se describe con alguna diferencia, es parte de otra o unión de varias inscritas”. Para Ricardo Pardo, sin embargo, debían ser “inscribibles las informaciones de posesión presentadas ante Notario lo mismo que las judiciales. En este punto es beneficiosa la competencia entre varios funcionarios, ya que no es posible dudar de la garantía de Juzgados y Notarias. Por otra parte, la ampliación de la fe notarial es reforma que vienen reclamando los Registradores, desde la utilísima estadística extraordinaria de 1886”, *ibid.* p. 364.

45 Cfr. Eusebio Roldán, *loc. cit.*; Daniel Berjano, *ibid.*, p. 350; José Montiel, *ibid.*, p. 365; Ramón Arjona, en fin, situaba esta propuesta en una necesaria armonización con el Código civil, que se había frustrado en 1894: “/.../Que en la instrucción del expediente de información posesoria sean oídos los dueños de los predios colindantes, que en algún modo pueden ser perjudicados por la extensión o cabida de la finca cuya posesión se justifica, reconociéndoles personalidad para oponerse a la tramitación del expediente; y adicionar el art. 402 de la vigente ley Hipotecaria en el sentido de que, previos ciertos trámites ante el Registro de la propiedad, pueda, en concordancia con lo preceptuado por el art. 1957 del Código civil y a instancia del interesado, convertirse por el transcurso del tiempo las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio. En una palabra, traer a la reforma de la ley Hipotecaria las innovaciones introducidas en la ley Hipotecaria de Ultramar de 18 de julio de 1893, exceptuándolas puramente especiales al modo de ser de la propiedad en aquellas que fueron provincias españolas, armonizándola con el Código civil, cual aparece del proyecto de reforma aprobado por el Senado en 23 de abril de 1890”, en *RL*, 31 (1902), p. 24; Francisco Ramallo, *loc. cit.*, entendía que debían ser testigos del acta notarial dos propietarios colindantes en distinto viento. Si no los hubiere, deberían suplirlos por su orden los secretarios municipales.

46 Cfr. Juan Marco, *ibid.*, p. 344; Daniel Berjano *loc. cit.*; Luis García Antúnez, *loc. cit.*

47 Cfr. Eusebio Roldán, *loc. cit.*; Juan Marco, *loc. cit.*; E. López Figueredo, *loc. cit.*; Luis García Antúnez, *loc. cit.*; Ramiro Goyanes, *ibid.*, p. 360; Ricardo Pardo, *loc. cit.*; José Montiel, *loc. cit.*; Manuel Lezón, *ibid.*, p. 375; para Juan Noguera esta conversión automática debería hacerse “a semejanza de lo que se hace para declarar consumadas las ventas con pacto de retro”, *loc. cit.*

pero entonces entendiendo que no había disociación tampoco entre poseedores y propietarios, sino que hasta el momento de la inscripción no se había consolidado el derecho real. En este sentido, quien abogaba por la unificación de registradores y notarios y la superación del sistema de título y modo, sustituyendo este último por la inscripción obligatoria como requisito esencial para el surgimiento de un derecho real, propugnaba coherentemente cerrar los libros del Registro a la posesión<sup>48</sup>.

#### 4. Nuevos proyectos, consultas y encuestas

En marzo de 1902 el Ejecutivo hizo un nuevo intento para la aprobación de una Ley del Registro de la Propiedad Inmueble con un anteproyecto que dirigió, como era usual, a Tribunal Supremo, Audiencias, Colegios de abogados, notarios y registradores. Esta iniciativa tampoco prosperaría, a pesar de que los tribunales y cuerpos consultados llegaran a remitir sus dictámenes, destinados a acumular polvo en las estanterías del Ministerio. Entre los factores que pudieron hacer que esta propuesta no llegase a tener siquiera recorrido parlamentario, consta la reacción de notarios y de parte de los registradores<sup>49</sup>. Los primeros rechazaban el anteproyecto por la importancia que toma-

---

48 Hipólito GONZÁLEZ REBOLLAR, *Algunas observaciones acerca de los problemas fundamentales de la Ley Hipotecaria en sus relaciones con el progreso del Notariado*, Valladolid, Andrés Martín, 1899, pp.112-113.

49 La consulta a todos estos funcionarios daba ocasión a que se entablase alguna controversia, que se sustanciaba en las respectivas revistas que se arrogaban la representación de los intereses de aquellos. La *Gaceta de los Tribunales*, órgano oficial de diez colegios de escribanos y de los escribanos actuarios de España, había publicado en su núm. 119 de 11 de mayo de 1902 un artículo en que se decía que ese anteproyecto “no contiene más que la vigente Ley Hipotecaria, con mudanzas en la colocación de sus artículos”. En tono irónico replicaba la *RL* una semana más tarde, apoyando el texto: “Ya lo saben nuestros lectores: facilitar la inscripción de la pequeña propiedad, simplificar los asientos del Registro, y la rectificación de errores, modificar lo referente a la expedición de certificados, facilitar la inscripción en general y la cancelación, suavizando el rigor de los art. 20 y 82 de la vigente Ley Hipotecaria, simplificar los procedimientos para acreditar el hecho de la posesión, para la realización del crédito hipotecario, y para convertir las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio, procurar que dejen de aparecer como vigentes gravámenes que, aunque realmente están extinguidos, no lo están legalmente con detrimento del crédito territorial, y otras muchas y muy importantes aclaraciones o innovaciones que saltan a la vista de todos, y algunas de las cuales censura la misma *Gaceta de los tribunales*, en su imparcial artículo, no son más que mudanzas en la colocación de artículos. Sea-”, *RL*, 31 (1902), pp. 153-154.



ba en el mismo el documento privado y los segundos criticaban el sesgo hacia la propiedad urbana que tenía el texto presentado por el Ejecutivo, que desatendía las muy diferentes situaciones que se observaban en el ámbito rural<sup>50</sup>.

Aunque no tuviera más recorrido, esta iniciativa gubernamental se acompañaba de otras medidas a través de las cuales el Ministerio pretendía tomar el pulso de la situación de la propiedad inmobiliaria en España y de su acceso al Registro. Retomando la idea de la encuesta que había girado Alonso Martínez en 1886, se ordenó a los registradores que elaborasen una memoria a partir de un cuestionario en el que, por lo que interesa a este trabajo, estos funcionarios debían pronunciarse ya sobre la proporción en que se hacían los traslados de los asientos de las antiguas Contadurías y las inscripciones de dominio o posesión, ya sobre la importancia de la posesión como origen de las titulaciones. Pero, como sucediera en 1886, no se esperaba de los registradores la mera remisión de unos datos, pues en la orden se les requería que formularan un “juicio de la institución” con expresión de las

“Reformas principales que en la ley estiman convenientes; crítica del Registro de la propiedad en España. Utilidad de sustituir el sistema vigente por otro de los conocidos en armonía con el progreso científico”<sup>51</sup>.

Como resultado de este mandato, los registradores redactaron sus memorias, acumularon informes sobre la multitud de datos de las preguntas de un

---

50 En *RL* 31 (1902), pp. 185-189, de 15 de junio de 1902, se había publicado una “Circular de los Registradores de la propiedad de Madrid a los demás de España indicando las bases a que a su juicio debe ajustarse el informe acerca del expresado proyecto”. En ella estos funcionarios se dirigían a sus compañeros destacando que la consulta del Ministerio era “una honrosa distinción, un tributo reconocido a la competencia de nuestro Cuerpo, al que debemos corresponder con gratitud; y en la medida de nuestras fuerzas llevar a la obra de la reforma en proyecto el fruto de una larga práctica en la aplicación a la vida real del derecho constituido”. Para cumplir con este deber los registradores madrileños presentaban a sus compañeros una síntesis que sirviera de base para armonizar la respuesta del Cuerpo inspirada “en el criterio reflejado en las Revistas profesionales, en la conciencia propia y en las manifestaciones que verbalmente hemos tenido ocasión de oír a gran número de compañeros”. En los números siguientes de la revista se publicaban las reacciones de notarios y de registradores que servían en un ámbito rural y que demostraban que las opiniones sobre el anteproyecto estaban lejos de ser unánimes.

51 Esta parte del cuestionario parecía una llamada a considerar el cambio del entonces vigente modelo de publicidad registral por otros como el del Acta Torrens que seguía estando en boga por entonces, avalado por personalidades como Costa o Gumersindo de Azcárate.



cuestionario significativamente más extenso que el de 1886 y remitieron todo ello al Ministerio, donde todos estos materiales hubieran estado abocados a su mero archivo de no ser porque Javier Gómez de la Serna los recuperaría algunos años más tarde<sup>52</sup>. Entretanto, el Gobierno, tras el fracaso del proyecto de 1894 y el del anteproyecto de ley de 1902, reorientó la idea de la modificación de la legislación hipotecaria desde la elaboración de una nueva ley hacia el objetivo más modesto de introducir algunas reformas en la entonces vigente de 1869, sobre las que se suponía podía concitarse cierto consenso. Este fue el camino emprendido con el proyecto de ley de 2 de noviembre de 1903, que se inició en un accidentado contexto de constantes cambios en la titularidad de la cartera de Justicia y de gran agitación en el seno del Cuerpo de registradores con motivo del contencioso sobre el mantenimiento o la supresión del turno para provisión de vacantes por méritos frente al criterio de estricta antigüedad<sup>53</sup>.

El proyecto de 1903 se elaboró a partir de una ley de autorización que incidía en las cuestiones que venían señalándose como de urgente atención desde, al menos, una década: procedimiento ejecutivo hipotecario; conversión de inscripciones de posesión en dominio; traslado definitivo y caducidad de los asientos de la Contaduría; y abaratamiento de la inscripción y transmisión de fincas de escaso valor<sup>54</sup>. En la parte del proyecto gubernamental referida a las informaciones e inscripciones de posesión, se recuperaba la previsión de la cita de los colindantes, pero reservada a las fincas rústicas de más de 5000 pesetas, y se reproducía el régimen de transformación de las inscripciones del proyecto de 1894, al que se adicionaban otros dos supuestos de conversión por declaración judicial que parecían obvios<sup>55</sup>. El dictamen de la comisión senatorial corregía el texto del Gobierno en dos sentidos: por un lado, desarrollaba todo el procedimiento de información posesoria, rodeándolo de numerosas cautelas encaminadas a evitar usurpaciones y abusos. En este sentido, se incrementaba la publicidad del expediente para tutelar los intereses de colindantes y ausentes, y se redoblaban las garantías para evitar la posibilidad de que por acta notarial se acreditase la posesión en contradicción

52 *Vid. infra*, p. 181-184.

53 *Vid. VILLACORTA, op. cit.*, pp. 139-141.

54 *Cfr. Proyecto de ley de autorización al Gobierno de 2 de noviembre de 1903, en DS, Senado*, s. 3 de noviembre de 1903, p. 1115.

55 Aparte de transcurso de veinte años de vigencia no contestada de la inscripción posesoria, estos otros supuestos eran el de la sentencia judicial dictada en el juicio correspondiente que así lo ordenase y la providencia judicial dictada en un expediente de dominio a favor de quien ya tenía a su favor inscrita la posesión.

o duplicación con otras inscripciones. Por otro lado, volvía recuperar la intervención de los notarios en la autorización de estos expedientes, que podría tener lugar en los pueblos que no fueran cabeza de partido<sup>56</sup>.

El contexto en que se desarrollaba esta iniciativa y los reparos formulados sobre la constitucionalidad del *iter* legislativo y la oportunidad de la reforma entorpecieron la tramitación del proyecto y acaso la terminaron abocando, de nuevo, a un resultado fallido. Sin embargo, creo que merece la pena dar cuenta, aun someramente, de los debates que suscitó, en los que descollaba Felipe Sánchez Román<sup>57</sup>. Quien diez años antes, como ponente del proyecto de Ley Hipotecaria de 1894, había tenido que defender que esa era la sede –y no la Ley de Enjuiciamiento– para alojar el procedimiento ejecutivo hipotecario, o que no había habido necesidad de oír a la sección de la Comisión de Código civil, ahora reprochaba al Ministerio que presentara una reforma de forma apresurada, sin detenida reflexión, sobre materias que además eran objeto de los códigos procesal y civil. Pero, más allá de la coherencia del voto de este senador, interesa detenernos en los argumentos que utilizaba referidos al tema de la presente investigación con los que trataba de probar el apresuramiento y la falta de oportunidad de esa reforma.

La incongruencia que iba a resultar entre Ley Hipotecaria y Código civil sobre los requisitos exigidos a la posesión inscrita para convertirse en dominio era para este catedrático una consecuencia de las prisas. Sánchez Román

---

56 Las propuestas tendentes a multiplicar las cautelas del procedimiento para evitar abusos, sancionándolos duramente, eran además compatibles con su abaratamiento y con la mayor extensión que debía darse normativamente a los efectos de la posesión. Así las sintetizaba Ramón GAYOSO: “Reformas que deben introducirse en nuestra legislación hipotecaria”, en *RL*, 34 (1905), p. 235: “/.../la reducción del expediente posesorio a un acta ante el Juez, en que consten las pruebas, dictamen fiscal y resolución, con rebaja de derechos para ellos, lo que, suprimiendo diligencias inútiles, facilitaría grandemente la inscripción de la pequeña propiedad; la determinación clara de los efectos de los asientos de posesión, que deben ser el suponer la realidad de esta con todos sus efectos civiles en beneficio de tercero, que adquiere a título oneroso bajo la garantía de ellas...Y tan lejos estamos de desear se relajen aquellas condiciones que, contra la interpretación, a nuestro juicio, torcida del Código penal ha dado el Tribunal supremo, creemos debe declarar el nuevo Reglamento que los testigos de un expediente posesorio pueden incurrir en delito de falso testimonio”.

57 Para los datos biográficos del senador y catedrático de Derecho civil, véase la voz de Carlos PETIT, “Felipe Sánchez Román”, en *Diccionario de catedráticos españoles de Derecho (1847-1943)*, [en línea]. Universidad Carlos III de Madrid. Instituto Figuerola de Historia y Ciencias Sociales, 2009.

ponía así el acento sobre una antinomia, que ya vimos contenía el proyecto de 1890, que se había conservado y objetado en 1894, y que ahora servía de munición contra el proyecto gubernamental<sup>58</sup>. En efecto, la previsión de una conversión en dominio de las inscripciones de posesión a los veinte años pugnaba con el tenor del Código civil, pero también con el reconocimiento de los efectos de la prescripción adquisitiva en la propia Ley Hipotecaria<sup>59</sup>. Los defensores del proyecto admitían la antinomia y el hecho de que el Código civil quedase afectado por la Ley Hipotecaria, pero resolvían la contradicción considerando esta conversión de la inscripción como regla especial respecto del Código, y aún respecto del 35LH<sup>60</sup>. Dánvila, por la comisión y en defensa del proyecto, protestaba la incoherencia del preopinante en materia de conversión de la inscripción y, de paso, justificaba el blindaje del procedimiento de información posesoria, pues nadie, ni siquiera un Director General de los Registros estaba a cubierto de las usurpaciones.<sup>61</sup>

58 *Cfr. DS, Senado*, s. de 6 de octubre de 1904, pp. 47-48.

59 Incidía en la incongruencia también Rodríguez Muñoz: “Un poseedor de mala fe puede obtener una inscripción posesoria y convertirla a los veinte años en inscripción de dominio. Es decir, que, en casos de ausencia, el mismo tiempo necesita para ganar la prescripción el poseedor de mala fe que el de buena fe.” *DS, Senado*, s. de 7 de octubre de 1904, p. 70.

60 Así lo sostenía Ruiz Capdepón, quien había sido Ministro de Justicia promotor del proyecto de 1894, “/.../Yo no recuerdo que se haya afectado [el Código civil] más que en una materia, la relativa a la prescripción, porque el art. 1957, por las condiciones y requisitos con que procede la prescripción, no puede aplicarse a un punto concreto y determinado, cual es la fuerza que pueda tener una información sobre asunto posesorio, anotada en el Registro cuando han transcurrido cierto número de años. Entiendo que las cosas son completamente distintas, y aun cuando por las dos se conduzca a la adquisición del dominio, son cosas diferentes”, *vid. DS, Senado*, s. 8 de octubre de 1904, p. 80. Había quien, por entonces, incluso rebajaba aún más el plazo para la conversión, cuando se oponía al dueño que no había inscrito su derecho, explicando la razón de la especialidad hipotecaria, *vid. R. GAYOSO, “Reformas...”*, *op. cit.*, p. 322: “En realidad, la inscripción facilita al dueño el conocimiento de la posesión y título de otro, y acusa más negligencia en él, si no reclama; es, por tanto, justo que se acorten los plazos de prescripción en beneficio del que inscribe. Por esto, así como reducíamos a un año el plazo para ejercitar contra un tercero las acciones de nulidad, rescisión o resolución, debemos extender este beneficio a todo inscribiente, ampliándolo hasta concederle la prescripción a los tres años con título, y a los seis sin él, como ocurre en las cosas muebles; cabalmente la inscripción tiene por objeto dar a las fincas la misma movilidad jurídica, la facilidad y seguridad de transmisión que hasta ahora solo los muebles han gozado”.

61 “En las informaciones posesorias, la Comisión ha extendido las precauciones y garantías que deben establecerse en este punto para impedir lo que ya ha sucedido en España: que,

La historia de este nuevo fracaso parlamentario terminaba con la aprobación del texto en la que se admitieron algunas enmiendas, como la atinente a la conversión las inscripciones de posesión “referentes a fincas enclavadas en territorios en que aparezcan divididos los dominios”, que ponía de manifiesto la persistencia de la cuestión censal como trasfondo que seguía explicando el valor constituyente de nueva propiedad de este mecanismo de la información posesoria<sup>62</sup>.

Apenas un año después de este nuevo intento fallido asumió la Dirección de Registros Javier Gómez de la Serna. El sobrino-nieto de uno de los principales artífices de la ley de 1861 había colaborado en la redacción de la de 1893

---

hasta un arrendatario malicioso, que pagaba a nombre suyo la contribución, ha pretendido y utilizado la información posesoria para arrebatarse a su dueño la finca que el cultivaba como colono. Y esto se ha hecho y esto ha sucedido en España, y ha sucedido ¡Pásmense los Sres. Senadores! Con el director general de los Registros de la propiedad y del Notariado, D. Bienvenido Oliver.”, *vid. DS, Senado*, s. 7 de octubre de 1904, p. 63. Sin embargo, los intentos de usurpación no acabarían con la ley de 1909. Véase, en este sentido, el pleito que terminó con STS de 15 de enero de 1915, sobre nulidad de información posesoria. La parte recurrida había comprado al Estado unas fincas resultantes del proceso desamortizador en 1861, que estaban ocupadas por unos colonos o arrendatarios. El nuevo dueño convino con estos arrendatarios una promesa de compra en 1863, sin embargo, esta última no se cumplió porque los colonos adujeron el menor valor de los inmuebles que habían sido hipotecados por el vendedor. En pleito que se sustanció por este motivo en 1869, el vendedor fue condenado a liberar este gravamen, indemnizando además a los colonos. Esto no llegó a ejecutarse. Los arrendatarios se entendieron liberados del compromiso, pero siguieron labrando esas tierras durante décadas. En 1899 ante el interés mostrado por una compañía azucarera en comprar parte de esas fincas para instalar una fábrica, instaron expediente posesorio, con cuya inscripción en el registro –facilitada por el cambio en el apellido del transferente y desfiguración de los linderos de la fincas- obtuvieron también cambio en el amillaramiento. El tribunal declaró la nulidad de la información, no aceptó el argumento de la prescripción ni siquiera extraordinaria porque debía haberse realizado en concepto de dueño, aunque no les condenó en frutos sino en el pago de las rentas vencidas correspondientes a los últimos cinco años. La demanda de nulidad de la información se había introducido en 1910, en ello aparte de circunstancias personales seguramente había de jugar el hecho de que la ley de 1909 había facilitado la posibilidad de conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio.

62 Proyecto de 1903. Art. 19. 1º. Muestra de que la cuestión seguía abierta es que formaba parte de algunas de las reformas que solicitaban los registradores a través de sus revistas. Así, por ejemplo, Antonio F. Castañón, en “Reformas en la ley Hipotecaria...”, *op. cit.*, 31 (1902), que pedía “Aclarar el art. 228 de la ley en el sentido de que la primera inscripción pueda ser indistintamente del dominio útil o del directo, en conformidad con la Real Orden de 9 de octubre de 1893”.

desde su puesto técnico de oficial en el Ministerio de Ultramar. Como vimos más arriba, este texto era modelo de la reforma que se ambicionaba para la Península. La pericia que había podido demostrar en este trabajo le valió que recibiera del presidente Maura el encargo de preparar el proyecto para adaptar a la Península esa modélica ley de Ultramar. Ya sabemos que ese proyecto se frustró, como tantos otros que se habían sucedido hasta entrado el siglo XX. Así, quien en 1905 se ponía al frente de la Dirección contaba con experiencia más que suficiente para cumplir el reto y el reconocimiento, cuando no el beneplácito, de los profesionales a su cargo<sup>63</sup>. Pero, por esta razón, no terminaba de entenderse que su gestión en el Ministerio se estrenase con la propuesta de un nuevo proyecto de reforma parcial, que el dictamen senatorial mutiló haciendo desaparecer el procedimiento ejecutivo hipotecario, que era la principal innovación de la ley de Ultramar. Si mencionamos este postrer intento es porque el proyecto del ministro Puigcerver, tras esa mutilación, se centraba en una nueva regulación de la información posesoria en la que se daba intervención los notarios<sup>64</sup>. Sin embargo, esta concesión no fue apreciada por sus beneficiarios en medios profesionales por las muchas formalidades del diseño de la información mediante acta notarial que, por su complicación y elevado coste, invitaría a los interesados a prescindir de ella<sup>65</sup>.

---

63 Así saludaba este nombramiento el registrador Ramón GAYOSO, “Reformas ...”, *op. cit.*, p. 233: “motivo de alegría para el Cuerpo que se honra con verle en el escalafón, hácenos concebir lisonjeros ensueños, aurora de bieandanza para nuestra carrera y para los sagrados e importantísimos intereses que cuidados nos están”.

64 En medios profesionales reconocían la intención de esta parte de proyecto por lo que tenía de transacción con el Cuerpo notarial, *cfr.*, *GRN*, 77 (1906), pp. 801-802.

65 De entre las formalidades con las que se recargaban las informaciones posesorias la Redacción de la *Gaceta de Registradores* criticaba la innovación de la cita de los dueños colindantes “/.../porque donde la propiedad está muy dividida, los actuales expedientes posesorios suelen comprender muchos predios, a veces centenares de ellos, y cuando haya que citar a los propietarios de todas las fincas colindantes será preciso dar intervención no solo a los vecinos de un pueblo, sino a los de otros pueblos de la provincia, y a veces de fuera de ella, para lo cual habrá que acudir a la *Gaceta de Madrid*. Mucho han de dar que hacer estas citaciones a los Notarios, y desde luego auguramos que los propietarios van a huir de las nuevas actas notariales, temerosos de poner en conmoción a tanta gente”. Pero además del gasto deducido de la necesidad de “tanta citación inútil” desde la revista se pronosticaban las dificultades para obtener los certificados de haber pagado la contribución “ya por inexistencia de amillaramientos, ya porque el Secretario (que también suele serlo del Juzgado municipal) al verse despojado de los expedientes por los Notarios, ha de hacer a estos toda la guerra que le sea posible”. *GRN*, 78 (1907), pp. 7-8.

Posesionado del cargo, Gómez de la Serna desplegó desde el primer momento una intensa actividad concretada en la elaboración y rescate de unos materiales que constituyen hoy fuente para reconstruir la historia de la propiedad de principios del siglo XX. En lo primero dio impulso al *Anuario* de la Dirección General, que desde entonces se publicaría regularmente. En lo segundo, recuperó de los anaqueles del Ministerio algunos de los resultados de la consulta que se había girado en 1902 al conjunto de los registradores. Esta segunda labor se tradujo en una inacabada obra que viene a ser estado de la cuestión de la situación registral a principios del siglo pasado, pero también de sus propuestas de reforma en el sentir del Cuerpo<sup>66</sup>.

En lo que resulta algo más que una introducción, se resumían los resultados de la consulta identificando los problemas más candentes de la institución tabular. El abuso en la utilización de la información posesoria constituía uno de los más graves. Este medio de inscripción se había convertido, a principios del siglo, de mal necesario en amenaza para la supervivencia del Registro. La respuesta de los registradores a la cuestión sobre en qué proporción se producía el traslado de los asientos de los libros antiguos, y las inscripciones de dominio y de posesión, ofrecía un panorama más que pesimista.

“El cuadro es desconsolador y exige pronto remedio; ya no se llevan al registro en toda España más que informaciones posesorias, haciendo que decaiga en su verdadera importancia; si no se facilitan las inscripciones, reformando el art. 20, los Aranceles de Notarios y Registradores, los impuestos, las transacciones, podrá decirse que el Registro ha muerto”<sup>67</sup>.

El Director no exageraba en el diagnóstico: los informes de los registradores que se extractan en el volumen arrojan la imagen de que la situación había podido empeorar desde la consulta de 1886. Aunque hay algunas diferencias entre algunos territorios, y dentro de ellos entre Registros, se observa unanimidad sobre la prevalencia, sino exclusividad, de la información posesoria en las inscripciones que accedían a los libros<sup>68</sup>.

---

66 JAVIER GÓMEZ DE LA SERNA, *Datos para el estudio de la propiedad inmueble en España. Resúmenes de las memorias redactadas por los Registradores de la propiedad en cumplimiento del Real Decreto de 14 de abril de 1902, con una introducción del Ilmo., Sr. D. Javier Gómez de la Serna. I, Albacete, Barcelona, Burgos, Cáceres y Coruña, Madrid, Imprenta Ibérica, 1906.*

67 *Ibid.* p. XXX

68 Entre los de la Audiencia de Albacete era “unánime la opinión de que por lo

Esta colonización o invasión de la información posesoria tenía que ver con algunas razones que ya se adivinan en el lapidario mal augurio de Gómez de la Serna sobre las que se explayaban los informantes. Fomentaban la huida hacia la información posesoria: los obstáculos y carestía de otras inscripciones; el desconocimiento de algunos titulares de las consecuencias de asumir la degradación de sus derechos; y la voracidad de algunos curiales que hacían de ese procedimiento un medio de vida. Buena parte de culpa tenía la propia Administración que, como había hecho desde principio de siglo, veía en la inscripción de titulación escrita y auténtica un granero de recursos fiscales. Pero aumentar impuestos empezaba a generar utilidades marginales decre-

---

numerosas ejercen marcada influencia en la marcha del registro, perturbándola y desvirtuando la institución. Las Memorias que más enérgicas se muestran en este último sentido son las de La Unión y de Manzanares, que dice que ya se conocen a esos expedientes por la denominación de *informalidades* de posesión/.../En Almadén, las fincas en posesión representan el 30% del total; en Almodóvar del Campo el 50; en Villanueva de los Infantes el 60; en Almansa el 60 de las rústicas y el 50 de las urbanas; en Cieza el 61, en Mula el 65, y en Belmonte y La Roda el 70. En Alcázar, de 8963 fincas inscritas por primera vez durante el periodo, 6386 lo han sido por expediente posesorio (71,24%). En Almagro se han inscrito en dicho tiempo 3755 fincas posesoriamente o sea un promedio al año de 234. En Priego de 1195 rústicas, 1084 lo fueron en posesión (90,71%) y de 34 urbanas solo tres en dominio (8,82%). En Totana, las fincas inscritas en posesión han sido 4134 rústicas y 1029 urbanas. Finalmente, la memoria de Motilla del Palancar dice que, de 4000 fincas inscritas durante el repetido lapso de tiempo, no llegan a 20 las que lo han sido por título de dominio, es decir el ½ por ciento”, cfr. *ibid.*, pp. 91-92. Las memorias de los registradores de la Audiencia de Burgos demostraban que “llega a ser en casi todos poco menos que exclusiva de inscripción”. Para corroborarlo se citaban los casos de “Alfaro, que estima no se hubiera desenvuelto la institución del Registro sin haberse admitido el citado procedimiento, y agrega que la mitad de la propiedad de su distrito carece de titulaciones; el de Belorado manifiesta que, a partir del año 1887, se han hecho en los libros de aquella oficina 6700 inscripciones de posesión; el de Laguardia llega a afirmar que si no se inscribiera la posesión, se cerraría la mayor parte de los Registros, y por último, el de Lerma cree que rechazando la inscripción de referencia habría Registros en donde no se inscribiría una sola finca”, p. 296. En la Audiencia de Extremadura los gastos cada vez mayores que exigían los títulos estimulaban las informaciones posesorias que, sin embargo, defendían varios registradores, porque muchas fincas no tenían otra puerta para entrar en el Registro. En Barcelona, aparentemente no había tal profusión, aunque se dudaba de que esa diferencia derivaba más bien de la forma de presentar los datos. Donde la invasión había llegado al punto de solo ser exclusiva la inscripción de posesión era en la Audiencia de Galicia, allí “los Registros en Galicia no son sino Registros de la posesión”, p. 459.



cientes<sup>69</sup>. Entre los obstáculos que debían ser removidos, y que el Director de los Registros podía ver a su alcance, se destacaba uno: “el famoso art. 20 de la Ley Hipotecaria”. En el precepto que contenía el principio de aseguramiento del tracto sucesivo estaba el origen de la amenaza y en su reforma la clave de la solución para no dejarse caer por la “pendiente de la posesión” que desembocaba en el fin del Registro.

“El famoso art. 20 de la ley ha hecho fracasar el sistema por su inflexibilidad; ha dado origen a los centenares de miles de informaciones posesorias, que han convertido en precaria la titulación de la propiedad de casi toda España, y exige por todo ello una modificación fundamental. Hoy, propiedad que no se justifique que viene poseyéndose desde antes de 1863, no se puede inscribir. Y efectivamente, como esto es casi imposible de justificar en la inmensa mayoría de los casos, habría que cerrar todos los Registros si no se recurriera a las informaciones, medio precario siempre y que deprecia mucho la propiedad. Es preciso, pues, acabar con ese precepto si se quiere que haya Registro.”<sup>70</sup>

---

69 Según Gómez de la Serna, en palabras que serían proféticas, “la información posesoria y el retro son los dos atajos, siempre peligrosos, aunque cada vez más frecuentes, que siguen cuantos ven el camino real atascado con impuestos y procedimientos gubernativos y judiciales. Son dos enfermedades que acabarán con el Registro, con el Notariado, con los impuestos y con la renta del Timbre, si el buen sentido no se impone a los leguleyos formularios, y a los arbitristas financieros que todo lo arreglan con nuevas ritualidades o con nuevos impuestos; pidiendo cada vez más, no se consigue siempre más, sino menos, y lo vemos en esta parte de la información que nos confirma esa verdad tan palmaria. La información y el retro suprimen casi de raíz procedimientos e impuestos; si se les recargase también, se refugiaría toda la contratación en los documentos privados”, *ibid.* p. XXXV.

70 *Ibid.* p. XLVII. Y continuaba focalizando los males por los que atravesaba el Registro en ese precepto: “/...Finca que no aparezca inscrita podría inscribirse por primera vez en este año 1906, mediante un fallo judicial ¿Por qué ha de ser la misma ley la que impulse a que se la burle con las informaciones posesorias? No soy enemigo de estas; cuando totalmente sea imposible acudir a los procedimientos regulares para acreditar el dominio; cuando haya propietario tan negligente que prefiera a la sólida inscripción de dominio la mísera información que deprecia durante veinte años el valor de su finca, venga en buena hora la información; pero abriendo las puertas grandes de la legitimidad, haciendo rápido, sencillo y económico el procedimiento para entrar por ella, no hay propietario que prefiera las sendas oscuras y peligrosas. O se tiene el valor de hacer esto, o es inútil seguir adelante: la experiencia de cuarenta y cinco años lo dice a voces; el estado actual de los Registros lo proclama tristemente; el art. 20 hoy es la negación del Registro a casi toda la propiedad de España y para siempre; si es esto lo que se persigue, sigamos en el error otros cuarenta y cinco años. En cambio, con solo tal reforma, aun dejando el resto de la ley como está, el propio egoísmo impulsará al Registro a todos los propietarios retraídos.”



La “inflexibilidad” del precepto no solo obligaba o incentivaba a acudir a la información posesoria en el caso de primeras inscripciones o para reanudar un tracto interrumpido, sino que generaba otro efecto, que ya se había advertido en la encuesta de 1886, y que, sin embargo, en 1906 adquiriría tintes grotescos. Como el juego del art. 20LH en relación con el art. 402LH - según la doctrina que había acabado imponiéndose- impedía acudir al expediente posesorio cuando ya existía una inscripción de esta calidad, quienes, forzados por la necesidad de legalizar las situaciones que obtenían, pretendían hacerlo a través del expediente posesorio, recurrían entonces al fraude de presentar una descripción de las fincas diferente en algunos extremos de la inscrita. Esta práctica había dado lugar a que, en algunos municipios, fuera incluso mayor el número de primeras inscripciones que el de fincas existentes. Contra esta práctica, poco podían hacer los registradores quienes debían vencer en la comprobación para evitar la duplicidad, no sólo las astucias de los interesados en ocultar esa identidad, sino también las muy deficientes descripciones que contenían los libros.

Para poner freno a algunos de los males provocados por la inflexibilidad del art. 20LH, el Director de los Registros proponía una solución que consistía en arbitrar un “procedimiento rápido y sencillo” para poder inscribir fincas adquiridas “en el día”, de manera que finca que no apareciese inscrita podría inscribirse por primera vez en ese año de 1906 mediante un fallo judicial. Esta y otras medidas se concretaron en un nuevo Proyecto de ley de la Propiedad Inmueble, que vería la luz en el *Anuario de la Dirección* de 1907. Sería la última vez que se intentara formar una ley de nuevo cuño en lugar de su reforma parcial<sup>71</sup>.

Gómez de la Serna había cifrado más sus esperanzas en este proyecto que en el de reforma parcial de 1904, que por oficio había debido tramitar. Aunque tomaba de nuevo como modelo la ley de Ultramar de 1893 y el proyecto de su adaptación a la Península de 1894, la propuesta contenía cambios de relieve, comenzando por su título. Se abandonaba la denominación de Ley Hipotecaria y se adoptaba la de *Ley del Registro de la propiedad inmueble*; se cambiaba la estructura y reducía el articulado respecto de la norma vigen-

---

<sup>71</sup> De este proyecto además se hicieron eco las revistas profesionales, como la *GRN* que lo fue insertando íntegramente en sus números 78 (1907), pp. 696-701; 723-732; y 79 (1907), pp. 116-124; 154-156; 436-443; 598-603, pero no figura, porque no tuvo tramitación parlamentaria alguna, entre los antecedentes de la reforma de 1909 que se reproducen en *LHE*, vol. II.

te; se introducían algunas modificaciones con las que se pensaba cortar de raíz con los males que se habían identificado en veinte años de reformismo hipotecario; y se intentaba dar un impulso definitivo a la promoción del crédito territorial. Por lo que aquí interesa, se realizaba la supresión del art. 20LH en los términos que había anticipado y se daba nueva forma a los títulos supletorios para los que también estaba prevista la participación de los notarios. Sin embargo, la desigual acogida del proyecto y el cese de su promotor hicieron que esta iniciativa no tuviera más recorrido<sup>72</sup>.

Sin embargo, es texto no privado de interés para nosotros por más de un motivo<sup>73</sup>. La historia de las reformas que se sucedieron a partir de 1909 terminaría dándole la razón: la rigidez del art. 20LH y la hegemonía de la información posesoria estaban vinculadas en una relación de causa-efecto. Cuando el legislador flexibilizó el primer precepto hasta el extremo de eliminar toda referencia temporal, desapareció la necesidad de acudir a la segunda, pero con consecuencias que tampoco habían sido deseadas.

---

72 Aunque se convenía en la necesidad de acabar con la rigidez del art. 20LH, se criticaba la solución que adoptaba el proyecto. Había quien le parecía inexplicable del clarividente talento del Director la ofuscación de proponer un procedimiento judicial como base de la inscripción primera, pues “si los que han de entrar en el Registro han de ir antes a pasar las amarguras de un pleito, les volverán las espaldas y les mirarán con el mismo santo horror con que hoy miran a los Tribunales. O no inscribirán, o lo harán en posesión, como ahora”, B. SIXTO MIRALLES, “Discordancias en el proyecto de Ley del Registro de la Propiedad Inmueble del ex Director señor Gómez de la Serna”, *GRN*, 78 (ene-jun 1907), pp. 710-713.

73 En este sentido el proyecto (art. 15) permitía que la primera inscripción de una finca lo fuera en dominio, pleno, directo, dividido o en posesión, acabando con el obstáculo que suponía el art. 228 de la ley vigente, sin romper el principio de especialidad, esto es, apartándose de la solución arbitrada por la Real Orden de 1893.



## Capítulo 6

### La reforma de 1909

La génesis del texto de la Ley Hipotecaria de 1909 aprovechó los antecedentes del reformismo finisecular que hemos visto en el capítulo anterior. Después de casi dos décadas en las que se había ido fraguando la reforma, el proyecto de 1908 dejaba poco espacio a la sorpresa y facilitaba una discusión parlamentaria que ya se había anticipado en medios profesionales y que parecía solo depender de la existencia del acuerdo político para llevarla a cabo. Quiere decirse con esto que las cuestiones que habían de ser modificadas habían sido claramente identificadas y además se disponía en el texto que seguía rigiendo en las antiguas posesiones ultramarinas de un modelo al que ajustar esa reforma. Aunque también se hicieron oír, las voces que apostaban por un cambio radical de modelo de publicidad inmobiliaria -como el basado en el Acta Torrens- no ofrecían entonces la misma resistencia, y la necesidad que algunos reclamaban de enfrentar esta reforma hipotecaria como algo dependiente o vinculado a la reforma del Código civil, aunque no dejó de invocarse, no tenía tanto peso en 1908 como para hacer frustrar de nuevo el intento.

A estas alturas además concurrían dos circunstancias de entorno normativo que potenciaban si cabe más la necesidad de la reforma. En primer lugar, la ley de marzo de 1906 de Catastro Parcelario de España servía de acicate pues, aunque en el modelo adoptado finalmente se renunciaba a un catastro jurídico, el texto contenía algunas previsiones que entonces se pensaba que habían de tener clara repercusión en el sistema de publicidad inmobiliaria del Registro de la Propiedad. Porque la ley de 1906 establecía la prescripción del estado posesorio de las parcelas a los diez años de recogerse en el Catastro; la admisión de las valoraciones catastrales para todos los actos oficiales, y contemplaba la creación de unos títulos reales de propiedad, para lo que se organizaba una junta interministerial<sup>1</sup>. En segundo lugar, la tramitación de la reforma hipotecaria se solapó con el final de la elaboración de la ley de usura que, fruto de la iniciativa que había presentado en el Congreso Gumersindo

---

1 Sobre los más cercanos antecedentes de la elaboración de la ley de 1906, la naturaleza o modelo a que respondía entre los que circulaban en el continente, la frustración de un catastro jurídico y las reacciones y oposición que suscitó en la cronología que interesa en este capítulo véase, J. PRO, *op. cit.*, pp. 209-284.

de Azcárate, terminó aprobándose en julio de 1908. De alguna forma, la ley de 1908 aspiraba a terminar con un problema, el del préstamo usurario, que también había formado parte no solo de los tópicos del reformismo hipotecario finisecular, sino de los motivos de la primera ley hipotecaria de 1861.

En este contexto, comenzaba la enésima tentativa de reforma en 29 febrero de 1908 con la presentación en el Senado de un proyecto que venía a reproducir las propuestas de los últimos que habían resultado fallidos. En este sentido, y por lo que interesa al objeto de este libro, el Ministro de Gracia y Justicia traía de nuevo a las Cortes para la Península la innovación, ya introducida en la ley de Ultramar, consistente en el cierre de los libros de la Contaduría y la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio por el mero transcurso del tiempo, esto es, sin mediación de una declaración judicial. Estas innovaciones habían sido “sancionadas por la opinión y admitidas en su esencia por los diversos partidos políticos en las varias veces” que se habían propuesto a las Cortes.

Junto a estas disposiciones, se proyectaban otras sobre las que, o no había habido el mismo nivel de consenso, o suponían “alteraciones más profundas o completamente nuevas”. Entre estas otras modificaciones, el proyecto legalizaba la real orden de 1893 que daba la solución, con dimisión del principio de especialidad, a la inscripción en hoja especial de censos y foros; flexibilizaba el principio del tracto sucesivo contenido en el art. 20LH mediante la introducción de algunas excepciones en caso de transmisiones *mortis causa*; y trataba de poner freno a los abusos en la práctica de las informaciones posesorias, endureciendo y rodeando de cautelas el procedimiento para evitar usurpaciones, la elusión del pago de impuestos y, sobre todo, que se aplicasen a bienes ya inscritos. Todos estos cambios salieron adelante en la ley de 1909 no sin generar intenso debate. En el curso de la tramitación parlamentaria del proyecto se incorporaron otras modificaciones de gran alcance, llamados a acentuar la sustantividad de la inscripción y reflejar en el texto normativo el principio de legitimación, fe pública y exactitud del Registro.

De todo esto daremos cuenta en este capítulo, principiando por el análisis de lo que se suponía que concitaba mayor consenso; abordaremos a continuación el debate de unas posiciones encontradas que revela una tensión que conforma hilo rojo de esta investigación, pero que también estaba mediatizado por la presencia de intereses profesionales y corporativos que ya no podían dejar de tenerse en cuenta; y finalizaremos con la reconstrucción de la introducción de los preceptos en los que se quintaesenciaba una visión, acaso radi-

cal, del principio de legitimación, que revolucionó el campo jurídico registral en las dos primeras décadas de vigencia de la ley de 1909.

### 1. La conversión de la inscripción posesoria

La cuestión que da título a este epígrafe había estado presente en cuantos intentos de reforma se habían sucedido hasta 1908. Se pretendía facilitar la conversión acortando el periodo necesario de la posesión *ad usucapionem* contado, en el peor de los casos, a partir de la fecha de la inscripción y considerando esta transformación con carácter automático sin necesidad de que mediara una declaración judicial<sup>2</sup>. Para facilitar la conversión existían además razones materiales nada desdeñables que además encajaban con la finalidad del fomento del crédito. En la consolidación de la posesión como dominio podían estar muy interesados quienes pretendieran acceder al crédito territorial con la garantía de los inmuebles o derechos reales, cuya posesión acreditaba la inscripción<sup>3</sup>.

El proyecto de ley presentado por el Gobierno, de acuerdo además con los del reformismo hipotecario finisecular, fijaba el plazo de conversión en veinte años, con lo que, de nuevo, se daba pie a interpretar que la Ley Hipotecaria habilitaba una prescripción tabular que se basaba en una presunción de buena fe a favor del inscribiente y en la consideración de la información posesoria como un justo título, aunque fuera en contradicción con el Código civil que, para la prescripción extraordinaria, exigía el plazo de treinta años<sup>4</sup>.

---

2 La STS de 2 de marzo de 1912, en un pleito en el que sustantivamente se dilucidaba la posesión de bienes procedentes de un mayorazgo, confirmaba que la mera posesión inscrita en el Registro de la Propiedad quedaba definitivamente convalidada y aseguraba el derecho inscrito por el lapso de tiempo señalado en la ley, no siendo obstáculo para la prescripción los art. 35 y 403 de la Ley Hipotecaria. Obviamente, cuando la posesión no aparecía inscrita, frente al propietario que tenía su dominio inscrito no servía la excepción de prescripción contra la acción reivindicatoria mientras no se cancelase la inscripción de dominio en el Registro, al no poder determinar si se trataba de la misma finca o de otras diferentes y sin oír a todos los interesados, *cfr.* STS de 8 octubre 1924.

3 En este sentido, véase la consideración contenida en los resúmenes de las Memorias y Estados remitidas por los registradores en 1886 sobre que el acortamiento de los plazos facilitaría el acceso de los poseedores al crédito del Banco Hipotecario, que estatutariamente tenía vedado admitir como garantía los inmuebles inscritos solo en posesión. *Vid. supra*, p. 163.

4 Pero, por esta contradicción, el proyecto no terminaba de satisfacer a quienes

En realidad, y tal como se había justificado en uno de aquellos primeros proyectos, el plazo de veinte años se hacía coincidir con el de la prescripción de la acción hipotecaria<sup>5</sup>. Como resultado de la tramitación parlamentaria, el texto de la ley de 1909 finalmente elevó este plazo de conversión hasta los treinta años, evitando así la contradicción con el articulado del Código civil. Sin embargo, resolver así la contradicción si, por un lado, servía para armonizar la Ley Hipotecaria con el Código, por otro lado, no daba respuesta a las pretensiones basadas en criterios de oportunidad de acelerar la conversión de estas inscripciones.

Quienes abogaban por una mayor reducción de este plazo pudieron encontrar un nuevo argumento, que se introdujo en el curso de la tramitación parlamentaria de la ley de resultas del informe de la Junta de Registradores. La conversión de las informaciones posesorias formaba parte del mismo precepto –propuesto por ese Cuerpo– que establecía la sustantividad de las ins-

---

buscaban la armonía con el Código civil mediante la reducción del plazo a los diez años. Existía además otro argumento para esta reducción, que utilizó el senador Tormo en la discusión parlamentaria de la ley, relacionado con el hecho de que a las alturas de 1908 ya no se podía sostener que la posesión acreditada en el expediente de información estuviese siempre privada de título. En efecto, en el curso de este debate se había admitido la posibilidad del título defectuoso, y no solo su inexistencia o dificultad en aportarlo como supuesto para la utilización del expediente posesorio. Si estos títulos colorados, según la legislación común, podían dar lugar a una prescripción ordinaria decenal, no había razón para que la Ley Hipotecaria exigiera el plazo de la prescripción extraordinaria para su conversión en inscripción de dominio a quien había logrado una inscripción posesoria aportando esa clase de títulos. *Cfr. DS, Senado*, s. 25 de junio de 1908, pp. 5143-5145. Atendiendo los antecedentes de otros proyectos, sostuvo también la reducción del plazo a diez años en el debate del proyecto en el Congreso el registrador de la propiedad y diputado Isidoro Bugallal. *Cfr. DS, Congreso*, s. 4 de marzo de 1909, pp. 2886-2887.

5 Así basaba el diputado Vignote, en defensa del proyecto, el rechazo a la reducción a diez años del plazo de conversión que había pedido Isidoro Bugallal. *Cfr. ibid.* p. 2888. Sin embargo, Morell interpretaba la especialidad del plazo de veinte años que contenían los proyectos anteriores en el sentido de que se había querido establecer para esas conversiones un medio breve y sencillo en el que no hubiera necesidad de averiguar si el dueño estuvo ausente o presente, ni si el poseedor tuvo o no buena fe, y poseía o no en virtud de justo título. Pues todas estas circunstancias podían dilucidarse en el trámite de reclamación previsto en la ley de Ultramar de 1893, que operaba como modelo de todos estos proyectos. Para este autor la solución, sin embargo, favorecía al poseedor de mala fe y no suponía ventaja alguna para el de buena fe, que fundase además su posesión en justo título, *cfr. José MORELL Y TERRY, op. cit.*, t. V, p. 515.

cripciones. En la idea de los registradores expresamente se caracterizaba la inscripción de posesión como justo título y consecuentemente, para poner de acuerdo la Ley Hipotecaria con el Código civil, se establecía que el plazo para conversión había de ser de diez años<sup>6</sup>. Una vez se aceptaba el valor sustantivo de la inscripción de posesión, quedaban menos reparos para poder considerarla como justo título a efectos de la prescripción ordinaria<sup>7</sup>.

La reforma de junio de 1927 dio satisfacción a esta interpretación y redujo el plazo para la conversión de las inscripciones posesorias a diez años, yendo así más allá de las propuestas del reformismo hipotecario finisecular, pero haciendo coincidir este término con el que contenía la iniciativa parlamentaria de Valeriano Casanova de 1877, y con la propuesta de la Junta de Registradores de 1908. Este plazo decenal daba nuevas alas a la consideración de la inscripción posesoria como justo título a los efectos de la prescripción ordinaria del Código civil<sup>8</sup>. Sin embargo, contra esta idea no solo se había pro-

---

6 En el Informe de la Junta de este Cuerpo se decía: “Antes o después del art. 28 del proyecto, y en lugar del 27, con el fin de dar más eficacia a la inscripción y armonizar la ley Hipotecaria con el Código civil, articulamos lo siguiente: /.../”, aquí venían propuestos en letras a) y b) y c) los que a la postre fueron respectivamente los artículos 15 y 16 de la ley de 1908 (24 y 41 del texto refundido). La letra d) del nuevo artículo propuesto por esa Junta tenía este tenor: “/.../ d) La posesión inscrita producirá, mientras subsista, iguales efectos que el dominio en favor del poseedor, y conforme al 446 del Código civil.= Dicha posesión inscrita se considera de buena fe y con título, con arreglo a los artículos 433 y 447 del mismo Código civil y, en consecuencia, se convertirá en dominio con solo el transcurso de diez años, a contar desde la fecha de la inscripción. Las anteriores a esta ley se tendrán por convertidas cuando hayan transcurrido veinte años, a contar desde su fecha”. Tomo el “Informe de la Junta Central del Cuerpo de Registradores de la propiedad, que eleva a la Comisión del Congreso de los Diputados, sobre el proyecto de reforma de la ley hipotecaria” de *RL 37* (1908), pp. 364-368.

7 La interpretación que sostenía que la información posesoria o la certificación administrativa eran justos títulos a efectos de prescripción partía de una lectura del art. 45RH que les atribuía el carácter de títulos –aunque en sentido de documentos–, y de opiniones como la de Antonio Casas y Moral, quien sostenía que no había más títulos justos para la prescripción en perjuicio de tercero que los susceptibles de inscripción. O, en otras palabras, que todo título susceptible de inscripción era justo título a efectos de prescripción. Morell rechazaba esta doctrina, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, pero este rechazo se apoyaba, a su vez, en la observación de que el plazo requerido para la prescripción de la información era de treinta años. Cfr. MORELL, *op. cit.* t. V, pp. 492-493.

8 Pues no otra cosa además cabía deducir de la exposición de motivos del Decreto-Ley de 13 de junio de 1927, aunque no se dijera claramente que la inscripción de posesión era justo título a efectos de prescripción ordinaria. “El artículo 41 declara expresamente



nunciado el Tribunal Supremo<sup>9</sup>, sino que conspiraban también otras razones para seguir considerando ese plazo de conversión como una especialidad hipotecaria<sup>10</sup>, que no había cambiado el régimen común de la prescripción adquisitiva a partir de la inscripción obtenida por información posesoria<sup>11</sup>.

## 2. El endurecimiento de los requisitos para la inscripción de los expedientes de información posesoria

La declarada finalidad de quienes presentaban esta reforma era la de poner coto a los abusos en los expedientes de información posesoria. Se hacía, así pues, el intento de recuperar, en la medida de lo posible, la función supletoria del mecanismo en el diseño primigenio de 1861, dificultando su utilización o, al menos, rodeándola de múltiples garantías para evitar que, por ese medio más fácil y económico, se desvirtuasen las inscripciones ya existentes de dominio o de posesión con las que pudiera entrar en contradicción<sup>12</sup>. Los

---

que quien tenga inscrito el dominio o cualquier derecho real gozará de los derechos consagrados en el Código civil a favor de 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 contrate fiado en la inscripción, que ésta, al transcurrir los diez años, significa algo más que la mera posesión del respectivo derecho”.

9 Antes de la reforma de 1927, la importante STS de 25 de mayo de 1917 había sentado que la información posesoria solo se refería al mero hecho de la posesión, sin que esta pudiera equivaler a justo título. Eso no quitaba para que, cuando el poseedor inscrito transmitía el bien o derecho, el adquirente – que no podía ser de otra cosa que de la posesión- ya gozase, gracias a esa adquisición, de justo título y pudiera, si se diera el resto de los requisitos, prescribir a los diez años contra el verdadero dueño.

10 Roca Sastre, aunque estimaba que el plazo de conversión debía haberse mantenido en los veinte años para no dejar en el aire los derechos del propietario ausente y estar además en consonancia con el art 34LH, mantenía la opinión de que se trataba de una peculiar “usucapción tabular” basada en el “justo título” de la inscripción y una vez que se había admitido que la posesión inscrita producía los mismos efectos que el dominio inscrito. *Cfr.* Ramón M<sup>a</sup> ROCA SASTRE, *Instituciones de Derecho Hipotecario. Obra ajustada al Programa para las Oposiciones libres a Notarías, publicado en el BOE del 4 de diciembre de 1940*, Barcelona, Bosch, 1942, p. 255.

11 *Vid. infra*, p. 223, sobre el mantenimiento de régimen común de treinta años para evitar la prescripción ordinaria en el caso de montes públicos.

12 Sin embargo, era imposible la vuelta en todos sus extremos al diseño original de

defensores de la reforma solían participar de una opinión desfavorable sobre este procedimiento<sup>13</sup>, pero no tenían más remedio que reconocerlo además con carácter permanente<sup>14</sup>. Además de las que habían aparecido en los pro-

---

la ley de 1861 porque en la idea de los artífices de la primera Ley Hipotecaria el medio de la información posesoria tenía un carácter solo transitorio, relativo a las posesiones previas a 1863, y el decreto de 10 de febrero de 1875 lo había convertido en permanente. Este carácter permanente se mantuvo en 1909. Pero la imposibilidad de restaurar la situación originaria no sólo tenía que ver con este carácter transitorio, sino también con su supletoriedad respecto del título escrito. Pues, aunque se hiciera hincapié en este último rasgo, la jurisprudencia administrativa venía a desdecirlo. Porque no solo no se podía exigir al solicitante que presentase título alguno de adquisición (art. 490RH), sino que las resoluciones de la Dirección de Registros habían sancionado una extensa interpretación de lo que había de entenderse por dificultades para presentar el título según el antiguo art. 326 del RH, que había adquirido fuerza de ley al llevarse al art. 318 de la de 1909. Véanse, en este sentido, las RRDGR de 6 de junio de 1896, 21 de mayo de 1899 y 3 de noviembre de 1911. Tamañas facilidades para excusar la presentación de los títulos habían provocado alguna furibunda reacción, como la que expresaba el registrador Eusebio ROLDÁN, “Reformas en la ley hipotecaria”, *RL*, 28 (1899) pp. 241-242, para quien este precepto era “inverosímil”, pues en el ejercicio profesional había visto “/.../un hecho práctico, que por sí solo pide a gritos la derogación de ese artículo: idiez kilómetros fueron considerados como una distancia larga! En realidad, no había otra razón, como sucede en la mayoría de los casos, que no querer sacar una copia del título; con lo cual, a la sombra misma de la ley, se defraudó al Estado en el impuesto y en el timbre, y al Notario en sus honorarios.”

13 Así era para Álvarez Guijarro -por la comisión y en defensa del proyecto-: “La Comisión tiene manifestado que no solamente no le parecen bien las informaciones posesorias, sino que le parecen mal, y que, reconociéndolas como un mal necesario, así las admite; y ya que mal necesario, procura atenuar sus efectos en cuanto está en su mano”, *DS, Senado*, s. 19 de mayo de 1908, p. 4624.

14 Aunque la intención de recuperar el diseño original del expediente de posesión llevaba a que, en el Proyecto presentado por el Gobierno, se desconociese este carácter permanente y se reservase su utilización a los propietarios que careciesen de título “a la publicación de la presente ley”. La comisión parlamentaria corrigió esta redacción para eliminar la restricción. Con ello, y como quedó claro en el curso del debate, se legalizaba el decreto de 10 de febrero de 1875, para tranquilidad de los que temían que la restricción llegase también a limitar los supuestos en que podía acudir al expediente. Véase, en este sentido, por la comisión al senador Guzmán: “La información posesoria queda como un recurso, como hizo el Real Decreto de 1875, porque eso estaba en la disposición 1ª de la ley de 1869, pero lo explicó con interpretación auténtica el expresado Decreto”, *DS, Senado*, s. 3 de junio de 1908, p. 4703, y la respuesta de Tormo: “Como remedio extraordinario tenemos el expediente posesorio, y el expediente posesorio, bueno o malo, se restringe por la Comisión, aunque celebro mucho que de una manera legal (que no lo era el decreto de

yectos previos, y de alguna de nuevo cuño<sup>15</sup>, las dos medidas en las que se confiaba fundamentalmente para realizar estos propósitos -y que suscitaron el debate más encendido- fueron: a) La supresión de la posibilidad de que la posesión acreditada por la información entrara en contradicción con otras inscripciones de propiedad o posesión, que habilitaba el art. 402 de la LH; y b) la reserva del conocimiento de estos expedientes a los jueces de primera instancia o municipales.

a) Por lo que se refiere a la restricción en la admisión de las informaciones cuya inscripción entrase en contradicción con otras, la reforma de 1909 supuso la derogación del art. 402LH que había estado vigente desde 1861, y que había dado pie en los años ochenta del siglo XIX a un debate doctrinal de inmediatos efectos prácticos sobre las resoluciones de la Dirección General. También por esta razón Sánchez Román, en la discusión parlamentaria del proyecto, quiso ver en ello que se partía de un diferente -y para él erróneo- concepto sobre el “derecho de posesión”<sup>16</sup>. Y aunque en el curso del debate se deshizo el equívoco pues la comisión aclaró que no se negaba la naturaleza de la posesión como derecho, la intervención del catedrático y senador no era ajena a la tradicional polémica que seguiría produciéndose extramuros del Parlamento<sup>17</sup>.

---

1875) se declare este sistema como permanente”, *ibid*, p. 4710.

15 Entre las ya conocidas, la necesidad de citar a los colindantes, especialmente en el caso de que la finca poseída lindase con otras de titularidad pública, aunque se limitara este llamamiento solo a aquellos que tuvieran su finca o derechos inscritos. Este requisito, que había aparecido en la ley de Ultramar y se había mantenido en los proyectos anteriores, desapareció en el curso de la tramitación parlamentaria tras las severas críticas que recibió por el coste que entrañaba y que sabemos no eran nuevas (*vid. supra*, p. 180). Otra novedad, introducida por la comisión parlamentaria sobre el proyecto del Gobierno estribaba en requerir al solicitante que expresase la “causa jurídica” de la adquisición del inmueble o derecho poseído. Esta novedad trastocaba el objeto del expediente, pues cuestionaba que el mismo se ciñera al mero hecho de la posesión. Sin embargo, Morell y Terry relativizaba la eficacia de esta adición. *Cfr.* MORELL, *op. cit.* V. pp. 460-461.

16 *Cfr.* DS, *Senado*, s. 30 de mayo de 1908, pp. 4639-4640. Su opinión sobre la posesión como derecho real era también coherente con lo que defendía en sus escritos académicos, *cfr.* Felipe SÁNCHEZ ROMÁN, *Estudios de Derecho civil*, t. III, 2ª ed., Madrid, sucesores de Rivadeneyra, 1900, pp. 404-ss.

17 Parecía más extendida y al parecer partía con más ventaja, porque tenía reflejo normativo, la posición que abogaba por la consideración de la posesión como derecho real. En este sentido, además de la nota anterior, véase la opinión del autor de unos comentarios sobre la ley de 1909 que entonces gozaron cierto predicamento, MORELL Y TERRY, *op.*

Pero, más allá de su trasfondo o repercusiones doctrinales, la modificación tenía unas consecuencias procesales que tampoco pasaron por alto. Porque con el cambio se enervaban los obstáculos en la defensa de la propiedad -o posesión- y se simplificaban los procedimientos en favor del poseedor inscrito<sup>18</sup>. Pero estas consecuencias estaban además vinculadas con una interpretación del principio de legitimación, tracto sucesivo y fe pública registral, que no terminaban de interiorizarse en el campo jurídico, ni siquiera entre los responsables de la gestión de los Registros. Pues, en efecto, el endurecimiento en los requisitos de tramitación de la información posesoria no podía dejar de ponerse en relación con la nueva redacción propuesta en 1909 al art. 20LH. Esta redacción consistía en reafirmar el precepto de 1869, mejorando su expresión, y extendiendo hasta la promulgación de la nueva ley la fecha antes de la cual podía justificarse con documentos fehacientes que el otorgante del título no inscrito había adquirido el bien o derecho transmitido. Esta nueva redacción, contra el diagnóstico de Gómez de la Serna en 1906, no terminaba de flexibilizar el precepto. Y también por ello era preciso ofrecer, como se venía haciendo desde 1861, una salida supletoria a algunos propietarios carentes de título consistente en que pudieran al menos inscribir la posesión de esos bienes y derechos cuando no pudiesen siquiera realizar la justificación prevista. El rechazo a esta solución contenida en el proyecto se basaba en razones diversas. Pero quienes militaban en este bando compartían una visión de la institución del Registro no compatible con el hoy incuestionable principio de legitimación. Y así en el debate parlamentario podían llegar a oírse

---

*cit.*, t. I, pp. 333-336, 412-413. Por su parte, la tesis que negaba el carácter de derecho real de la posesión podía apoyarse en el hecho de que el art. 2º de la ley reformada en 1909 no la hubiera nombrado expresamente. Naturalmente, tanto los contrarios como los defensores del carácter jurídico real de la posesión criticaron esta omisión antes (*cfr.* R. GAYOSO, "Reformas.", *op. cit.*, p. 235) y después de 1909 (*cfr.* MORELL, *op. cit.*, t. I, p. 319).

18 Así se entendía la controversia entre Álvarez Guijarro y Sánchez Román sobre si el sistema anterior abocaba a realizar dos juicios (el que determinaba si la inscripción contradictoria se efectuaba o no, y el que la resolución recaída en este primer juicio habría de provocar), mientras que con el precepto del proyecto solo habría uno (el provocado por la decisión del registrador). Aunque, obviamente, en este único juicio quien partía con ventaja era quien tenía a su favor la inscripción en el Registro. Para el civilista no se entendía el beneficio procesal que recibían quienes tenían a su favor inscripción posesoria, pues se era muy consciente de que remitir a cualquier interesado a un juicio ordinario para la anulación del asiento era como remitirle "al infierno", *cfr.*, *DS, Senado*, s. 30 de mayo de 1908, p. 4639.

algunos argumentos que actualmente serían inconcebibles. Entre ellos, podemos ejemplificar el que sostenía el civilista Felipe Sánchez Román, a quien no le faltaba experiencia en materia hipotecaria:

“/.../Puede suceder que haya un título que aun cuando inscrito en el Registro no represente la situación patrimonial del que lo posea, porque no tenga todas las condiciones de formalidad, y en ese caso al impedir la inscripción de ese nuevo título, porque haya asiento de contradicción, os hacéis reos inconscientes del fraude ¿Por qué tenéis esos escrúpulos verdaderamente monjiles, y no queréis inscribir una posesión, una información posesoria que no convierte en Zar de todas las Rusias al que inscribe, si no tiene las condiciones y no concurren todos los requisitos del tiempo?”<sup>19</sup>

b) La desconfianza hacia la gestión de las informaciones posesorias que efectuaban los jueces de primera instancia, pero sobre todo los jueces municipales, también pesaba en el endurecimiento del trámite. Esta desconfianza era azuzada por quienes, en defensa de intereses corporativos, trataban de dar entrada en la gestión de estos expedientes a los notarios. Como hemos anticipado en otros lugares de esta obra, la reclamación de su participación en este trámite como medio de paliar la penosa situación del notariado era antigua, pero se había convertido ya en caballo de batalla en un momento de consolidación de la representación y articulación corporativas de estos profesionales, a los que ya no dejaba de consultarse en la preparación de los proyectos de ley y cuyos miembros, que reunían la condición de senadores o diputados, se hacían oír en sede parlamentaria<sup>20</sup>. Los denodados esfuerzos

---

19 *DS, Senado*, s. 26 de mayo de 1908, p. 4581. En parecido sentido, pero para admitir la inscripción de los títulos en todo tiempo, contra lo que establecía el art. 15 del proyecto, se preguntaba el Diputado Conde de Torreana: “/.../¿Qué inconveniente, qué razones ha tenido la Comisión para no admitir la inscripción en todo tiempo, siempre que no resulte inscripción contradictoria al presentar los títulos en el Registro?¿Qué razón ha tenido para que se admitan nada más las que sean anteriores a la promulgación de esta reforma?/.../y a los que no pueden demostrar documentalmente las sucesivas transmisiones, o no puedan obligar a los poseedores anteriores a la inscripción de su derecho, de manera que el tracto sucesivo se demuestre desde 1863 acá (y ahora en esta ley desde 1908 en adelante), a esos hay que facilitarles el registro, aunque haya asiento contradictorio de dominio, inscribiendo la posesión/.../podrá siempre inscribir, si, efectivamente, su título de adquisición es legítimo, porque siempre demostrará que todo lo que hay en el Registro que contradice su derecho, todo está muerto, y, por consiguiente no podrá empecer su inscripción”, en *DS, Senado*, s. 3 de junio de 1908, p. 4699.

20 La defensa de la atribución a los notarios de la tramitación de la información posesoria fue protagonizada en el Senado por Darío Bugallal, a quien apoyaba, entre otros,

desplegados por esta élite burocrática no obtuvieron fruto. El fracaso generó una reacción de descontento que cargaba las tintas en las revistas profesionales<sup>21</sup>. La negativa a darles intervención en los mecanismos de inscripción de la posesión tampoco se entendía entre algunos registradores que se solidarizaban con el colectivo notarial<sup>22</sup>. Los argumentos que se utilizaron en defensa de la fallida pretensión, basados en una observación de la práctica seguida en estos expedientes sobre todo en los Juzgados municipales, reiteraban los que ya había formulado Costa veinte años antes<sup>23</sup>.

La negra pintura sobre cuál era efectivamente la práctica seguida en estos expedientes se completaba con el mal de sus crecidos gastos<sup>24</sup>. Este factor,

---

Sánchez Román. El primero acompañó su discurso crítico contra el dictamen con una enmienda para que se adicionara la posibilidad de acreditar la posesión mediante acta notarial (*ibid.*, s, 27 de mayo de 1908, Apéndice 5º p. 1). En el Congreso abogó por esta atribución José Jorro, *cfr.*, *DS, Congreso*, s. 3 de marzo de 1909, p. 2855. La presión parlamentaria no se limitaba a estos discursos. También llegaron a las Cortes solicitudes y representaciones corporativas como la del notario de Herrera de Rio Pisuegra (*DS, Senado*, s. 17 de junio de 1908, p. p. 4983); la introducida por varios notarios por mediación de senador Luis Palomo (*ibid.*, s. 24 de junio de 1908, p. 5108); o la del notario de Villarejo de Salvanés (*ibid.*, s. 16 de junio de 1908, p. 4960).

21 Véanse algunos artículos aparecidos en la *RL* o en la *GRN*, o en otras revistas de las que se hacían eco las primeras. Francisco de la ESCOSURA, “La nueva ley hipotecaria”, *RL* de 3 de mayo de 1909, pp. 139 opinaba que el de las informaciones posesorias era el extremo más delicado de la ley y en el que con el rechazo a dar intervención a los notarios se había claudicado a los intereses creados. En la *GRN* subían el tono, Eduardo ZARANDONA, “¡Hay que defenderse!”; *GRN*, 87 (1908), pp. 802-804; Faustino FERNÁNDEZ, “El Estado contra el Notariado”, en *GNR*, 88 (1908), pp. 5-7.

22 También Morell era partidario de atribuir esta competencia a los notarios, atendiendo a la naturaleza meramente factual de su objeto, sin perjuicio de que, suscitada oposición, tuviera que trasladarse a sede judicial. Pero también sostenía esta opinión porque hasta entonces la práctica había demostrado que, “en circunstancias normales, la intervención del Juzgado en las informaciones posesorias era puramente formularia”. Si a esto se añadía “la ignorancia casi general de los funcionarios que intervienen en tales expedientes, los abusos a que se prestan, y que a veces cometen, y el verdadero carácter de tales documentos...” extrañaba que no se hubiera hecho la reforma radical de encomendárselos a los notarios pues “serían mas formales y menos costosos, harían más fe y sería bastante mayor la propiedad inscrita”, MORELL, *op. cit.* t. V, p. 473.

23 Véase, en este sentido, la intervención de Darío Bugallal en *DS, Senado*, s. 1 de junio de 1908, pp. 4660-4662.

24 R. GAYOSO, *Nociones de legislación hipotecaria, contestaciones a los temas de esta materia contenidos en el programa para las oposiciones a Registros de la Propiedad*,

unido a las restricciones que introdujo la reforma de 1909 con el propósito de devolver este medio a su diseño supletorio primigenio, iba a marcar el inicio de su decadencia. A las alturas de 1909 había quien podría haber confirmado el discurso de Gómez de la Serna de 1906 aduciendo que del Registro huían la hipoteca y la inscripción de dominio, pero también sus sustitutos: el *retro* y la información posesoria<sup>25</sup>. La desnaturalización del Registro bien podría consistir en que se impusieran en la práctica mecanismos incluso más informales, cuando no de pura simulación en fraude de Hacienda. Así acontecía cuando una venta simple operaba como mecanismo de financiación<sup>26</sup>, o cuando se buscaba a través de un embargo consentido por impago de contri-

---

Madrid, Imp. de Cleto Vallinas, 1918, Lección 76, p. 357: “Como es esta [la posesoria] la titulación más fácil, la que mejor colma lagunas en los títulos producidas por los excesivos gastos con que se la grava, de ahí su importancia como medio el más frecuente de llevar la propiedad al Registro. Así que, cuando se la ha encarecido hasta el punto de que por emborronar mecánicamente ocho o diez folios un Secretario judicial cobra miles de pesetas y aún de duros, como con dolor y escándalo hemos tenido que tolerar, cuando se la impide si los bienes están inscritos a favor de otros, como desde 1909 viene acaeciendo, los propietarios huyen del Registro cada vez más, y éste conviértese en casi todas partes en oficina liquidadora del impuesto de transmisiones y gravámenes. Si, además, se les niegan a las inscripciones los efectos que debían producir, en términos que casi de nada sirven hasta que pasan....treinta años, se comprenderá que su importancia no es la que debieran tener, como último medio de llevar, con eficacia, la propiedad a la inscripción.”

<sup>25</sup> *Vid. supra* p. 183, n. núm. 69.

<sup>26</sup> El expediente de información posesoria también se consideraba demasiado gravoso para los dueños de pequeñas propiedades, que podían seguir ajenos al Registro, y que sólo había podían tener interés en llevarlos como medio de garantizar un préstamo. En estos casos, sin embargo, el pequeño propietario, que no tenía inscrito su inmueble, recurría a un procedimiento más sencillo y sobre todo más económico que el de la inscripción mediante la información posesoria y la subsiguiente constitución de una hipoteca. Consistía el mecanismo en una venta simple con reserva por el vendedor-prestatario del arrendamiento (representando el canon arrendaticio el interés del capital). Se trataba de una figura similar a un pacto de retro, pero con la diferencia que el retro no se inscribía junto con la venta, sino que se consignaba como un compromiso en un documento privado que quedaba en poder del deudor. La economía para el deudor-vendedor consistía en que era preferible pagar “por una escritura y el 4% de impuesto para Hacienda, que pagar el expediente posesorio, el 5% para Hacienda, la inscripción en el Registro, después la escritura de Hipoteca, el 1,5% de constitución y cancelación, las dos inscripciones y las tres clases de derechos del liquidador, además de otras gabelas y dilaciones enojosas”, Santiago MÉNDEZ PLAZA, “Cuestiones prácticas. Anarquía en la titulación de inmuebles”, en *RGLJ*, 115 (1909), pp. 442-443.



buciones la manera de salvar la necesidad para un adquirente de proveerse de título, cuando el valladar de garantías y restricciones levantado en 1909 le impedía lograrlo a través de la información de posesión<sup>27</sup>.

Pero hay que advertir que esta iba a ser más una crisis de este mecanismo de acceso, que de la inscripción de la posesión tabular. Pues la posesión podía seguir inscribiéndose por otros medios, como las certificaciones administrativas en el caso de los bienes públicos<sup>28</sup>. Es más, en el caso de la inscripción de la posesión de bienes públicos, el régimen que recogía el Reglamento Hipotecario de 1915 (art. 29RH) privilegiaba al Estado, pues conservaba la posibilidad del antiguo art. 402LH -cuya eliminación había sido norte de la reforma

---

27 /.../Otro caso bien curioso, por cierto, es lo que está sucediendo con las informaciones de posesión nuevamente reformadas por la ley de 21 de abril de 1909. Como esta clase de informaciones no se pueden hacer si las fincas sobre que recaen están inscritas a nombre de alguien en el Registro de la Propiedad, se ha encontrado el medio de dar solución a esta dificultad en las oficinas de Recaudación de contribuciones por territorial, y estimulados los agentes por este nuevo aumento de retribución en la tramitación de los expedientes de apremio, sustituirán con el tiempo esas oficinas a los Juzgados municipales y de primera instancia en la tramitación de los expedientes de posesión como estos sustituyeron abusivamente a los títulos de dominio. El procedimiento novísimo consiste en no pagar voluntariamente la contribución de la finca que desean proveerse de título, y en su consecuencia el embargo por débitos a la Hacienda le sigue el expediente o expediente necesarios contra la persona que resulte según el Registro, otorgándose después la escritura de venta a favor del que se desee. Todo esto de acuerdo con el agente y previamente concertado”, *ibid.* pp. 457-458. Morell y Terry, que era muy crítico con el modo brusco y sorpresivo con el que la reforma había levantado una muralla infranqueable a quien pretendiera realizar inscripción posesoria en el caso de que ya existiera asiento contradictorio, también refería esta práctica fraudulenta, verdadera “panacea” para sortear las dificultades de la ley, *cf.*, MORELL, *op. cit.*, t. V, p. 445, y pp. 487-488.

28 A diferencia de lo que había sucedido en 1869 y no se había corregido en 1878, el Reglamento Hipotecario de 1915 recogía el régimen de inscripción de la posesión de estos bienes de titularidad estatal del decreto de 1864. Otros títulos también fueron admitidos con este efecto de inscripción posesoria, como las actas de posesión en la expropiación forzosa, contempladas en el Real Decreto de 12 de agosto de 1912. La STS de 5 de julio de 1912, que es referencia obligada desde entonces para la doctrina consolidada de que las inscripciones de posesión no podían prevalecer sobre las de dominio, traía causa de una inscripción de posesión efectuada en virtud de acta de incautación por el Estado de una finca a un deudor de contribuciones públicas, que se demostró no ser su titular. La finca así inscrita en posesión fue objeto de varias transmisiones. Paralelamente corría en el mismo Registro una cadena de transmisiones iniciada por los verdaderos titulares de la finca que inscribieron su dominio y que resultaron vencedores en el recurso de casación.



de 1909- de que pudieran inscribirse posesiones mediante certificación administrativa que entraran en contradicción con otras existentes en el Registro<sup>29</sup>. Además, aunque no terminaría de reflejarse en el texto de la reforma de 1909, en su discusión parlamentaria el legislador no podía desentenderse fácilmente de lo que había aprobado dos años antes, cuando en el art. 34 de la Ley de Catastro parcelario de 1906 había previsto dar efectos jurídicos a los testimonios expedidos de estar las fincas incorporadas a este Registro fiscal<sup>30</sup>.

Pero también se terminó admitiendo la inscripción de posesión mediante las resoluciones judiciales en los interdictos no solo de adquirir, sino también de retener y recobrar, con lo que se ponía punto final a una cuestión que ha-

---

29 En la Exposición de motivos del RH se reconocía que los antecedentes de este precepto se encontraban en las reales órdenes de 29 de agosto de 1893 y de 28 de octubre de 1897 (*vid. supra*, p. 123, 170). De esta forma también se venía a reconocer que el motivo del mantenimiento del antiguo art 402 LH, que era el que posibilitaba el supuesto de hecho de la existencia de inscripciones contradictorias, no tenía que ver tanto con la asunción de la tesis de que posesión y dominio podían llegar vidas independientes en el Registro –que era la opinión de Calderón Neira–, cuanto con razones de oportunidad que obligaban a hacer esta excepción en el caso de la inscripción de bienes públicos para la consecución de la obra desamortizadora –en lo que consistía la tesis de Galindo y Escosura– (*vid. supra*, pp.119-122).

30 Esta previsión dio lugar a que, en el debate parlamentario del articulado de la ley de reforma hipotecaria, el diputado Portela suscitara mediante enmienda la posibilidad de proceder a la inscripción de la posesión con dicho testimonio. Sin embargo, esta posibilidad se rechazó por, como objetaba el diputado Crespo Azorín, las escasas garantías que suponía frente al expediente judicial, y porque con ello parecía que se retornaba a la situación existente entre 1867 y 1877 cuando una mera certificación de amillaramiento bastaba para esa inscripción. *Cfr.*, *DS, Congreso*, s. 6 de marzo de 1909, p. 2921-2923. Esta enmienda no era propuesta aislada. En el Informe de la Junta de Registradores sobre el proyecto se entendía imprescindible la toma en consideración de esa previsión de la ley del Catastro, y por lo tanto se proponía la adición de los preceptos relativos a informaciones posesorias del proyecto con un nuevo artículo: “/.../Art. ...También podrá inscribirse en el Registro de la propiedad la posesión de los inmuebles, en virtud de la certificación que expidan las oficinas catastrales con referencia a los Registros fiscales de la propiedad rústica y urbana, a favor de las personas que en los mismos figuren con el carácter de propietarios y conforme a lo preceptuado en el art. 34 de la Ley del Catastro de 23 de marzo de 1906.=No podrá en lo sucesivo realizarse ninguna alteración de los derechos de propiedad en el avance catastral o en el Catastro, sino por medio de un título inscrito”, en “Informe de la Junta de Registradores...”, *op. cit.* p. 368.

bía sido vacilante en el medio siglo de vigencia de la Ley Hipotecaria<sup>31</sup>. Estas providencias entraban en el Registro a través del art. 17 del reglamento hipotecario de 1915<sup>32</sup>.

Esto es, paradójicamente, el inicio del fin de la preponderancia de la información posesoria como vía de acceso al Registro habría de coincidir con el máximo reconocimiento de efectos de las inscripciones de posesión ya existentes<sup>33</sup>. El legislador de 1909 había equiparado, en favor del poseedor, los efectos de la posesión inscrita, mientras subsistiera, a los de la inscripción de dominio<sup>34</sup>. Pero este último fenómeno no tenía tanto que ver con la apro-

---

31 La RDGR de 10 de diciembre de 1906 fue la última ocasión en la que, antes de la reforma, la jurisprudencia hipotecaria se pronunció sobre la cuestión de si los autos o sentencias recaídos en interdictos de adquirir eran títulos inscribibles. Sin embargo, después de treinta años de vacilaciones –RDGR de 3 de agosto de 1864, 31 de mayo de 1865, 9 de julio de 1868, 30 de noviembre de 1871, 18 de diciembre de 1878, 16 de febrero de 1882– el criterio parecía fijado a favor de la respuesta afirmativa en la RDGR de 13 de junio de 1893 (*vid. supra* p. 134).

32 Había quien daba por sentado, sin embargo, que lo que se inscribía no era el derecho real de posesión. *Cfr.* R. GAYOSO, *Nociones*, *op. cit.*, p. 366: “Por último, hay resoluciones judiciales que declaran un hecho, como la posesión, y creemos que pueden inscribirse, como para algunos lo dice el art. 17 del reglamento, ¿En qué número del art. 2º se comprenden? Aun reconociendo como derecho a la posesión, lo que, con Escosura, negamos, no es sin duda el dominio ni el derecho real de que habla el núm. 1, por más que los romanos hablaban de *dominium possessionis* (aludiendo, sin duda, al dominio indirecto, derecho sobre el derecho, o al dominio manifestado por la posesión, o tal vez, tomando esta palabra por sinónima de cosa inmueble poseída, como usualmente se hace), realmente se inscribe el dominio-verdad que la posesión hace presumir, aunque sin efecto contra tercero. Pero ello debería aclararse para zanjar dificultades prácticas”. Este artículo reglamentario también reconocía la posibilidad de inscribir las copias notariales de las actas judiciales de deslinde y amojonamiento, cuando en el expediente hubieran concurrido los colindantes, y los deslindes administrativos debidamente aprobados.

33 Que además venía corroborado jurisprudencialmente. En este sentido son de referencia obligada la STS de 12 enero de 1912 que confirmaba la doctrina sentada, entre otras muchas, por la STS de 4 de marzo de 1867 (*vid. supra*, p. 146) según la cual, la información posesoria inscrita constituía prueba suficiente del dominio, mientras no se presentase otra prueba que la contradijese y fuera más eficaz, o la STS de 15 de diciembre de 1912 que sancionaba que no se podía anular la inscripción de posesión, a no ser obteniendo la declaración *ad hoc*.

34 Sin embargo, para BARRACHINA, *op. cit.*, pp. 170-171, la inscripción posesoria merecedora de la tutela consignada en el párrafo segundo del art. 41 LH sólo era aquella convertida en dominio ex art. 399 LH. “Decimos que sólo la inscripción de dominio tiene esa

bación de su conversión en inscripciones de dominio, ni solo se deducía del proyecto presentado por el Ejecutivo e informado por la Comisión parlamentaria<sup>35</sup>. Tal nivel de relevancia, no imaginado hasta entonces, sobrevino en el curso de la tramitación del proyecto, de resultas de propuestas elevadas por los registradores de la propiedad, que obtuvieron el gran logro de introducir en la reforma un par de preceptos, que estaban llamados a trastocar el carácter del Derecho inmobiliario y registral desde entonces, por cuanto en ellos se realizaban principios modernos como los de legitimación, exactitud o fe pública, que, a diferencia de lo que seguía sucediendo con el de especialidad, no terminaban de informar la legislación hipotecaria. Por su trascendencia evidenciada en las reacciones, los debates doctrinales y los cambios de rumbo jurisprudenciales de las siguientes décadas, que rebasan incluso la cronología que aquí hemos acotado, daremos cuenta de ello separadamente en el epígrafe siguiente.

### 3. La acción real registral sumaria del art. 41 LH. Legitimación registral *vs* posesoria

El clima de opinión formado entre los registradores de la propiedad sobre la necesidad de dotar a la institución de publicidad inmobiliaria de mayor eficacia logró el reconocimiento normativo en la reforma de la Ley Hipotecaria de 1909 a través de los arts. 15 y 16 (que con algunos cambios pasarían a

---

defensa, porque el precepto a ella exclusivamente se refiere; no a la inscripción posesoria; esta tendrá tal consideración de inscripción de dominio en cuanto se halle comprendida en cualesquiera de los casos que determina el art. 399 de la Ley. En el entretanto, quien tenga a su favor la inscripción posesoria no convertida en de dominio, por virtud de sentencia judicial, por resolución firme en el expediente de que trata el art. 400 o mediante instancia del poseedor del inmueble o derecho por tiempo de treinta años, no podrá acogerse a los beneficios del art. 41". Ahora bien, para BARRACHINA, quien tuviera una inscripción de posesión a su favor estaba, sin embargo, cubierto por el art. 24LH: esto es, no disponía de la acción sumaria, pero quien discutiese esa inscripción debía hacerlo en juicio declarativo de nulidad para la cancelación del asiento, *cfr., id. loc.*

35 Este reconocimiento de que la inscripción de posesión debía asimilarse, en cuanto a derecho real, a otras inscripciones llevaba también a predicar de las mismas el principio de prioridad contenido desde 1861 en el art. 17 de la ley, lo que aún no se había consignado hasta entonces. Esta omisión, resultado seguro de la diversa consideración que había tenido la posesión en otro tiempo, sabemos que dio lugar a polémicas doctrinales como las que enfrentaron a Calderón Neira con Galindo/Escosura, y de las que hemos dado cuenta *supra. vid.* pp. 118-121.

los 41 y 24 del texto refundido)<sup>36</sup>. Se trataba de redoblar la garantía procesal de quien inscribía su dominio o derecho real en el Registro. La innovación introducida alteraba radicalmente la concepción sobre la posesión en el ordenamiento jurídico español, tanto en una dimensión sustantiva como procesal. Pues, en efecto, suponía, en primer lugar, la introducción de un principio de legitimación registral de la posesión inscrita que prevalecía sobre la posesión extra registral. Y, en segundo lugar, aunque la nueva redacción, y a diferencia de lo que había acontecido con el procedimiento de ejecución hipotecaria, no regulaba un procedimiento nuevo (sino que se limitaba a realizar remisión al Código procesal), desde el primer momento se interpretó que el art. 15 de la ley de reforma (art. 41 LH del texto refundido) había generado un procedimiento diferente de los contenidos en la Ley de Enjuiciamiento<sup>37</sup>.

---

36 Suele aludirse a la falta de antecedentes de la aparición del art. 41 LH en la enmienda introducida por la comisión del Congreso. Roca Sastre explicaba que la introducción del artículo fue debida a “entusiastas Registradores, a la sazón Diputados a Cortes, y al frente de ellos el señor Martínez Pardo”, *Instituciones op. cit.*, t. II, p. 275. Sin embargo, lejos de ser una iniciativa más o menos individual, la idea de este artículo ya figuraba en “Informe de la Junta Central del Cuerpo de Registradores de la propiedad, que eleva a la Comisión del Congreso de los Diputados, sobre el proyecto de reforma de la ley hipotecaria.” Publicado en la *RL*, 1925 (1908), pp. 364-368. Jerónimo GONZÁLEZ, “El principio de inscripción en el Derecho hipotecario” en *RCDI*, 11 (1925), p. 769 daba cuenta de una etiología más amplia de estos dos preceptos en los que se condensaba la sustantividad de la inscripción registral: “Las corrientes doctrinales a favor de la sustantividad de la inscripción, cada vez más enérgicas en nuestra patria; el papel cada vez más absorbente de la posesión que desnaturalizaba el Registro; el concepto cada vez más impreciso y embrollado del tercero hipotecario, y la resistencia del Tribunal Supremo a considerar la inscripción, como fuente de derechos, provocaron un movimiento legislativo de aproximación a los patrones germánicos. Ya en el artículo 35 de la ley del Catastro, de 24 de mayo de 1906, se ordena el estudio de los medios adecuados para crear títulos reales definitivos, es decir, inatacables. =Por otro lado, la promulgación del Código civil suizo y la publicación de su exposición de motivos, fácilmente accesibles ambos en la traducción francesa a los interesados en asuntos hipotecarios, hallaron eco, sobre todo, en la Junta Central de la Asociación de Registradores y en el Director general de los Registros, D. Pablo Martínez Pardo, a quienes se deben las profundas modificaciones del sistema introducidas por los artículos 15 y 16 de la ley de 21 de Abril de 1919 (41 y 24, respectivamente, de la edición vigente de la ley Hipotecaria)”.

37 Art. 41LH: “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 II del referido Código a favor del propietario y del poseedor de buena fe; y será mantenido en ellos por los Tribunales

Desde esta perspectiva no eran atendibles las situaciones posesorias observables en la realidad extra registral, pues esas situaciones, que no se correspondían con el dominio inscrito, debían considerarse como meras tenencias (del art. 430 Cc), o incluso como “posesiones antijurídicas” no merecedoras de tutela. Hasta el punto de que la introducción del art. 41 LH en 1909 podía implicar, para algunos, la de una presunción *iuris et de iure* de la posesión civil a favor del titular registral. Y, en consecuencia, correspondía a los poderes públicos la protección y reintegración de la posesión a favor de quien gozaba de tal presunción, frente a quien perturbase su derecho. Así las cosas, el segundo inciso del art. 41 podía entenderse como un mandato de reintegración en el titular registral de la posesión efectiva de otro, pues se conceptuaba la existencia de esa tenencia o posesión antijurídica como perturbación.

Es más, vistos los procedimientos que se habilitaban para la reintegración (o la “efectuación”) de la posesión del titular registral, se podía llegar a entender que no sólo no admitían oposición en contrario ni contención alguna, sino que habían de implicar la puesta en posesión material del titular registral, aunque ello supusiera la desposesión del que entonces era conceptuado como mero detentador. Ni que decir tiene que este punto era de la mayor importancia pues venía a variar la concepción sobre la tutela de la posesión natural, desarmando al mero detentador, pero también al que tuviera una posesión civil no registral, de la posibilidad de oponerse al mandamiento de posesión judicial que se basaba en la inscripción registral. En otros términos, en la discusión en torno al sentido de las remisiones procesales del art. 41LH se decidía la atribución de un remedio posesorio sumarísimo a favor del titular o poseedor registral.

En el informe de la Junta de Registradores, que estaba en el origen del texto del artículo 41LH, se hablaba de una posesión judicial, y se hacía remisión explícita al procedimiento regulado en el título XIV, libro III de la LEC. Esta remisión se reproducía en el texto del dictamen de la comisión parlamentaria. Sin embargo, la remisión desapareció de la redacción final de la ley de reforma y de la del texto refundido de 1909. Como efecto de la discusión suscitada en torno a la interpretación de las consecuencias procesales de este precepto, en el Reglamento Hipotecario de 1915 se tuvo que aclarar, de nuevo, que el

---

con arreglo a los términos de la inscripción y reintegrado, en su caso, judicialmente por medio del procedimiento establecido en la Ley de Enjuiciamiento civil=La posesión inscrita producirá mientras subsista iguales efectos que el dominio en favor del poseedor y conforme al art. 446 del Código civil”.

procedimiento al que hacía referencia la ley era el del de aquel título de la Ley de Enjuiciamiento. Las variaciones en redacción del precepto no eran significativas para quien desde el primer momento se arrogaba la interpretación auténtica de la ley de reforma de la LH de 21 de abril de 1909. Martínez Pardo, Director que había sido de los Registros y reconocido como el principal promotor de la introducción de esta innovación en el texto de la ley, expuso, recién publicada esta norma, la interpretación que debía darse al art. 41LH:

“La ley ha querido evitar toda contención y molestia al dueño inscrito, y para ello, aún cuando este tenía a su alcance el empleo del interdicto, le ha otorgado otro medio más rápido y sencillo de lograr el reintegro en su derecho, permitiéndole utilizar el procedimiento especialmente mencionado (arts. 2056-2060 LEC). No significa esto, sin embargo, que el acto de reclamar el dueño la posesión mediante esos trámites que figuran en la Sección relativa a la jurisdicción voluntaria deba ser considerado como acto de esta clase sometido a las reglas generales que comprenden a todos los de su índole y, por tanto, a la suspensión o el sobreseimiento de diligencias en cuanto alguien formulase oposición a lo solicitado. Si así fuera, en nada habría mejorado el nuevo precepto la situación del propietario, ya que este, sobre no alcanzar el reintegro o amparo en la posesión, se vería obligado, si quería lograrla, a promover y continuar un juicio declarativo con el opositor, que es precisamente lo que la ley ha venido a evitar en su justísimo propósito de que el derecho inscrito logre completa efectividad sin contención por parte de su dueño. Se trata, pues, no de un nuevo acto de jurisdicción voluntaria, sino de la aplicación al caso determinado en el art. 15 del procedimiento señalado en el tit. XIV, lib. III de la LEC/.../Quien creyere tener derecho preferente habrá de demandar y ventilar la declaración del mismo en el juicio que proceda, de acuerdo con lo que se establece en el siguiente artículo (art. 16 de la ley de 21 de abril, art. 24 del texto refundido LH): es precisamente lo contrario de lo que hasta ahora acontecía”<sup>38</sup>.

La interpretación de hacer valer hasta sus últimas consecuencias procesales la redacción de la nueva LH cundió en textos relevantes por su implantación entre los operadores jurídicos. Así en el afamado *Diccionario* de Martínez Alcubilla se señalaba en 1910 que el art. 41 LH concedía al titular del derecho inscrito

“un procedimiento más sumario que el interdictal para obtener la plena realización de su derecho, siendo de notar que en tal procedimiento no hay posibilidad legal de que pueda atravesarse oposición de parte legítima de la que pueda seguir contención”<sup>39</sup>.

<sup>38</sup> Prólogo a Pedro HIGUERAS SABATER, *op. cit.*, *apud LHE*, t. II. vol. II, p. 15.

<sup>39</sup> *Cfr. Boletín Jurídico Administrativo, Apéndice al Diccionario de la administración española, peninsular y ultramarina*, Madrid, 1910, p. 70.

También para el redactor de esta extendida obra de consulta, la única salida que quedaba al poseedor extra-registral consistía en la acción de nulidad del art. 24 LH. Es más, para cerrar la puerta a que se suscitara un contencioso, en el *Diccionario* trataba de sostenerse que esa posibilidad, ex. art. 1817<sup>40</sup> en relación con el art. 1824 LEC<sup>41</sup>, no era aplicable al procedimiento “más sumario que el interdictal” contenido en el lib. III, tit. XIV del mismo cuerpo normativo. Pues, precisamente, este nuevo procedimiento caía en el supuesto de la excepción contenida en el propio art. 1824 LEC.

Pascual Aragonés también apostaba por que la oposición de la parte contraria no debía suspender la posesión judicial ex. art. 41LH. Sin embargo, para llegar a esta conclusión, negaba, como lo había hecho Martínez Pardo, que el procedimiento arbitrado en al LH fuera de “jurisdicción voluntaria”. Con ello evitaba la alambicada interpretación del *Diccionario* de Martínez Alcubilla para sortear el obstáculo del 1817 LEC. Para Aragonés el art. 15 de la ley de 1909 y 41 del texto refundido de la LH había creado un procedimiento nuevo,

“Porque no ha nacido el trámite del derecho que concede la LEC, sino que ha nacido del art. 15 de la ley que comento (de reforma de la LH) y ejercitado en la forma que él dice”<sup>42</sup>.

No debía ser tan extraño que si la ley de reforma de LH, para vigorizar el sistema de publicidad inmobiliaria, había creado un procedimiento expedito para la ejecución hipotecaria, también lo hiciera para la puesta en posesión del titular registral<sup>43</sup>. La ineficacia —e incluso el peligro— para el poseedor tabular de los juicios interdictales de retener y recobrar estaba en el origen de

---

40 Art. 1817 LEC: “Si a la solicitud promovida se hiciera oposición por alguno que tenga interés en el asunto, se hará contencioso el expediente, sin alterar la situación que tuviera, al tiempo de ser incoado, los interesados y lo que fuese objeto de él, y se sujetará a los trámites establecidos para el juicio que corresponde, según su cuantía”.

41 Art. 1824 LEC: “Son extensivos a los actos de jurisdicción voluntaria, de que se hace especial mención en los títulos siguientes, las disposiciones contenidas en los artículos que preceden, en cuanto no se opongan a lo que se ordena respecto a cada uno de ellos”.

42 Pascual ARAGONÉS, *Modificación de algunos artículos de la Ley Hipotecaria vigente*, Madrid, Góngora, 1909, pp. 74-76.

43 En este sentido se pronunciaban retrospectivamente por la Junta del Colegio de Registradores Félix CARAZONY LICERAS, “El artículo 41 de la ley Hipotecaria en lo procesal y en la Jurisprudencia”, en *RCDI*, 164 (ene 1942), p. 1. Y después, coincidiendo con la aparición del nuevo texto refundido de la LH, el registrador Leonardo CIMIANO GALVÁN, “Cómo estimamos debe ser el significado del art. 41 de la Ley Hipotecaria”, en *RCDI*, 223 (dic 1946), pp. 759-773.



la innovación<sup>44</sup>. Se sorteaba la necesidad de la reforma de la LEC mediante la creación de un procedimiento alternativo. En opinión de algunos autores, la inscripción debería valer tanto como una sentencia interdictal, de manera que el procedimiento para efectuar al poseedor registral que se mencionaba en la ley de 1909 (antes del desarrollo reglamentario) no debía ser otro que el previsto para llevar a ejecución una resolución recaída en un sumarísimo de posesión<sup>45</sup>.

En el mismo sentido que Martínez Pardo y Aragonés se pronunciaban otros autores que venían a sostener que la LH no había hecho una remisión al procedimiento de la LEC, sino que había generado un procedimiento nuevo, sobre la base del modelo de la LEC<sup>46</sup>. Esta interpretación no solo ponía al titular tabular a cubierto de la oposición del interesado (ex. 1817 LEC), sino que tenía el efecto de multiplicar su aplicación práctica, toda vez, por ejemplo, que podía ser utilizado para supuestos específicamente descartados en la LEC<sup>47</sup>.

Por el contrario, para los defensores de una interpretación tendente a recortar la eficacia de la legitimación registral, no cabía duda de que esa remisión al tít. XIV, lib. III de la LEC, que hacía el RH de 1915, lo era a un procedimiento de jurisdicción voluntaria, que devendría contencioso por oposición de interesado, de acuerdo con el art. 1817 del mismo cuerpo legal. Porque, en este código procesal, tales procedimientos de jurisdicción voluntaria ni excluían la contención cuando hubiera oposición, ni tampoco admitían la desposesión de quien la tuviera material.

---

44 *Vid supra*, pp. 141-144.

45 En este sentido Ramón GAYOSO, “Utilidad del artículo 41 de la Ley Hipotecaria”, en *RDP*, 3 (1916), pp. 214-222, también Manuel LEZÓN, “La cuestión posesoria en el registro inmobiliario”, en *RGLJ*, 130 (1917), pp. 209-219, pero especialmente, 215-ss, donde alababa el párrafo segundo del 41 que equiparaba la posesión inscrita al dominio a los efectos del 446Cc, y era de la opinión que la remisión a la LEC de la ley de 1909 no podía ser a otro procedimiento “que el prefijado para la ejecución de la sentencias interdictales”. Por este motivo el autor también criticaba el desarrollo reglamentario de 1915, que remitía al acto de jurisdicción voluntaria del título XIV de la LEC.

46 Federico BARRACHINA PASTOR, *Derecho hipotecario y notarial. Comentarios a la Ley Hipotecaria publicada por R.D. de 16 de diciembre de 1909...*, t. I, Castellón, Armengot e hijos, 1910, pp. 168-ss, quien además apuntaba que con este precepto la LH había introducido de soslayo una modificación en la LEC.

47 Diego PAZOS Y GARCÍA, “Antecedentes, sentido en interpretación del art. 41 de la Ley Hipotecaria”, en *RGLJ*, 128 (1916), pp. 249-262.



En lo que coincidían unos y otros era en dudar de la legalidad de la aclaración introducida en la norma reglamentaria. Porque para los defensores de la legitimación registral el legislador había descartado dicha remisión en el *iter* legislativo para indicar la originalidad del nuevo procedimiento creado por la LH, que nada tendría que ver con jurisdicción voluntaria<sup>48</sup>. Por su parte, los sostenedores de la prevalencia de la legitimación posesoria estimaban que el legislador, al desechar en el *iter* parlamentario dicha remisión, había querido indicar que, cuando el art. 41 de la LH hacía referencia al “procedimiento establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil”, esta norma se refería al contenido en el título XX de la ley formularia, que se ocupaba de los interdictos. Esto es, que al titular y poseedor registral se le habilitaba un procedimiento posesorio que admitía, sin embargo, la oposición del poseedor extra registral, lo que tendría el efecto de abrir un contencioso.

Y no faltaba quien observaba críticamente tanto el precepto legal como el desarrollo reglamentario, considerando que siendo necesario arbitrar medios para hacer eficaz la presunción posesoria asociada a la legitimación registral, sin embargo, la redacción de estas normas, sobre todo por sus remisiones, no había sido muy feliz pues había frustrado la buena intención del legislador. Solo una reforma de la Ley de Enjuiciamiento en el sentido apuntado por la Ley Hipotecaria serviría para alcanzar el propósito de proteger al poseedor con título inscrito<sup>49</sup>.

---

48 En este sentido se pronunciaba M. LEZÓN, *op. cit* p. 216-217, para quien la solución reglamentaria se apartaba de la orientación pretendida por el legislador, porque la del tit. XIV LEC era un modo de dar la posesión “que no implica mantenimiento ni reintegración en un estado posesorio anterior o preexistente, ni presupone la presunción *iuris et de iure* en orden a la posesión que la inscripción del dominio de los bienes inmuebles y demás derechos reales está conferida por el art. 41”. Esta es la razón, también, por la que, a juicio de López de Haro, en el texto refundido desapareció esta remisión a la LEC. Sin embargo, en el art. 100 del RH de 1915 volvió a realizarse en este punto la remisión a ese código procesal. Para este autor, dicha remisión no había de significar que se admitiera contención alguna, *cfr.* Carlos LÓPEZ DE HARO, “La reforma del art. 41 de la LH”, en *RDP*, 14 (1927), pp. 267-283.

49 Esta era la opinión de Manuel DE LA PLAZA, “Algunas observaciones críticas sobre el artículo 41 de la ley Hipotecaria y el 100 del Reglamento para su ejecución”, en *RDP* 3 (1916), pp. 70-74, quien además aludía a las situaciones en que podía jugar este precepto: “Si el poseedor con título inscrito ha sido perturbado por otro que no lo tenga, de nada puede servirle que se le confiera una posesión judicial cuya sola consecuencia es la de requerir en la mayoría de los casos a los inquilinos, colonos y administradores para que le reconozcan como tal; y si, en otro caso, los actos perturbadores han llegado a ingresar

#### 4. El trasfondo de los conflictos posesorios. La reforma de 1927

La polémica de la que acabamos de dar cuenta trataba de dilucidar algo más que un conflicto entre poseedores presuntos por la inscripción registral y poseedores materiales. La multiplicación de las dobles e incluso triples inscripciones como efecto de la proliferación del recurso abusivo, cuando no fraudulento, al expediente posesorio; la inexistencia de un Catastro parcelario; o la lasitud que para el acceso de la posesión al Registro se había practicado desde 1863, y especialmente desde 1875, eran todos ellos factores que no podían sino afectar a su exactitud, y provocaban que, en ocasiones, el conflicto posesorio se entablase entre quienes tenían inscripciones posesorias a su favor sobre la misma finca o derecho. En efecto, el examen de los antecedentes de los fallos que aplicaron los nuevos preceptos de la Ley Hipotecaria pone de manifiesto que quienes comenzaron a invocar el art. 41LH para poseerse de su derecho inscrito no eran precisamente propietarios o titulares de unos derechos reales, que hubieran accedido al Registro gracias a una titulación escrita, sino que la más de las veces el pleito venía motivado por un conflicto entre poseedores que podía traer, a su vez, causa de una situación de defectuosa identificación de la finca o del derecho inscrito<sup>50</sup>.

También por ello en el Reglamento de 1915 se introdujo un precepto que venía a ejemplificar cómo en estos supuestos se hacía muy difícil llevar a sus últimas consecuencias el principio de legitimación registral pretendido con

---

en la esfera del despojo, menos pueden conseguirse con tales diligencias los fines que se persiguen: se requerirá un procedimiento complementario de desahucio o de interdicto. Y entonces... ¿para qué el artículo 41 de la Ley Hipotecaria?”. Este mismo autor descartaba la idea de que el procedimiento para el ejercicio de los derechos del art. 41 fuera el señalado para la ejecución de las sentencias de interdicto, pues tal interpretación chocaría, entre otras, con la no pequeña dificultad, cuando de recuperar la posesión se tratara, de estimar resueltos puntos cuyo examen habría de hacerse en un juicio previo: daños, perjuicios, frutos, etc.

50 En la primera sentencia del Tribunal Supremo que suele citarse como referencia en esta materia de STS de 6 de octubre de 1915 quien pretendía obtener la posesión judicial había inscrito su derecho mediante expediente posesorio, en el que, al parecer, había conseguido incluir otra finca, perteneciente a un tercero, que se oponía a aquel procedimiento. El tercero también la tenía debidamente inscrita en el Registro. De manera que la causa última del pleito tenía que ver con un problema de identificación de la finca objeto de procedimiento de posesión judicial, o de doble inscripción posesoria, que tanto para la Audiencia como para el Tribunal Supremo debía resolverse en un contencioso.

la reforma del art. 41 LH. El art. 101 RH permitía pedir la posesión judicial a quien tuviera a su favor inscripción de propiedad o posesión de una finca o derecho real, incluso cuando hubiera otra inscripción posesión, hecha posteriormente y referida a la misma finca o derecho real. En este caso, el juez debía citar a los interesados en la nueva inscripción, decretar la posesión judicial solicitada cuando se probase esta identidad, y realizar anotación marginal a la inscripción de posesión últimamente practicada. La solución a este supuesto de doble inmatriculación posesoria se antojaba incorrecta para algunos comentaristas. Pues era contraria a los arts. 24 y 41 LH que debían amparar al poseedor con inscripción posterior<sup>51</sup>. De manera que, en este caso, el remedio de la posesión judicial debía favorecer a quien había inscrito posteriormente, quedando al titular de la inscripción de posesión o propiedad más antigua el juicio declarativo de nulidad y cancelación<sup>52</sup>. Hemos de entender que los autores disconformes con la solución reglamentaria entendían que la oposición del poseedor inscrito más moderno no era tal, sino incoación del mismo procedimiento de posesión judicial del art. 41LH, frente a la perturbación que suponía el inicio del procedimiento previsto en el 101RH por el titular de la inscripción ya existente.

Pero incluso cuando quienes contendían eran poseedores presuntos según el Registro frente a poseedores efectivos extra registrales las dificultades de cumplir con el 41LH no eran menores ¿Cómo hacer de la inscripción un título posesorio incontrovertible para el poseedor extra registral cuando aquella inscripción, las más de las veces, también era posesoria, o había accedido al Registro gracias a justificantes no muy diferentes de los aquellos con los que contaba el poseedor efectivo? ¿Cómo, en definitiva, no reconocer esa posesión no registral en España

---

51 No lo entendía así Evaristo LOUZA, “*La Ley Hipotecaria de 1909 y el Reglamento de 1915*”, en *RDP*, 3 (1916), p. 12, quien aplaudía la solución del 101 RH como consecuencia del art. 24 LH, recordando además las causas de tal posibilidad de doble inscripción posesoria. “el legislador no previó otro caso muy frecuente: el de dos inscripciones contradictorias; frecuente decimos porque la mala fe arbitra recursos, describe la finca de distinta forma, aumenta o disminuye su medida superficial, cambia los linderos y entra en el Registro como finca distinta otra que aparece ya registrada a favor de diversa persona; inscripciones, si no en la forma, en el fondo contradictorias, y que pueden originar colisiones de derechos, pleitos, y por ende, inseguridad en la propiedad registrada; este mal lo atajó y puso remedio el nuevo Reglamento en su art. 101”.

52 D. PAZOS, *op. cit.*, pp. 260-262.

“donde la vida civil ha impuesto el documento público, el privado unido a la tradición, el contrato en cualquier forma con entrega, la inclusión en catastro, la modificación del amillaramiento y el pago de la contribución como otros tantos métodos de entrar en la posesión legítima y más tarde en la propiedad de cualquier finca?”<sup>53</sup>

En un principio, el Tribunal Supremo no aceptó la interpretación que hacía prevalecer la legitimación registral a toda costa, y estimó la posibilidad de oposición al expediente de posesión judicial con la consecuencia de su transformación en un contencioso. Abierta la posibilidad de oposición y contencioso, el problema radicaba, sin embargo, en determinar si la oposición planteada en el acto de jurisdicción voluntaria traía como consecuencia que el actor tuviera que iniciar el juicio declarativo que correspondiera; o bien que, planteada la oposición, tuviera que ser el mismo opositor el que debiera instar la nulidad o cancelación de la inscripción que había servido al actor para iniciar el expediente. Se advierte que esta alternativa era también la de determinar quién obtenía la posesión interina mientras se desarrollase el pleito y a quien correspondía, en consecuencia, el papel de demandado y la carga de la prueba. El Supremo mantuvo la primera interpretación hasta mayo de 1925, decantándose por el sobreseimiento del expediente, y la aplicación del art. 1817LEC en favor de quien formulaba oposición al poseedor tabular<sup>54</sup>.

A mediados de los años veinte el Tribunal Supremo, sin embargo, varió su doctrina decidiéndose a favor del titular inscrito, del que afirmaba tenía la posesión real de la finca y podía obtener el lanzamiento del poseedor material<sup>55</sup>. Este cambio de rumbo jurisprudencial venía acompañado con el reco-

53 Jerónimo GONZÁLEZ, “La reforma de la ley Hipotecaria en sus artículos 41, 399 y 400”, en *RCDI* 30, 34, 35 (1927), p. 435.

54 Así, en la ya citada STS de 6 de octubre de 1915, y también en las de 15 de diciembre de 1916 y 8 de febrero de 1921.

55 STS de 12 de mayo de 1925. En el mismo sentido las STS de 2 de julio de 1925, 12 de febrero y 29 de abril de 1927. La Redacción de la *RCDI* reproducía la primera resolución y se congratulaba de este cambio de doctrina, *cfr.*, “Jurisprudencia del Tribunal Supremo”, 19 (1926), p. 543. Sin embargo, poco después, Jerónimo GONZÁLEZ, “El principio de publicidad” en *RCDI*, 24 (1926), pp. 887-888, negaba que al art. 41 pudiera dársele ese alcance, ya que “En nuestro derecho, la reivindicatoria puede ser desvirtuada o paralizada siempre que el actor haya transferido la propiedad y entregado la finca al demandado, o haya constituido a favor del mismo un derecho real, hecho efectivo con la posesión de la cosa. Igualmente puede estar justificada la posesión por título contractual (arrendamiento, etc.) o por un simple *jus retentionis*. En todos estos casos y otros muchos, el antiguo dueño, según el Registro, a pesar de no haber inscrito el nuevo propietario o derecho-habiente, perdería

nocimiento de otras posibilidades que ofrecía la Ley de Enjuiciamiento civil para obtener la finalidad que habían ambicionado los defensores de que el principio de legitimación registral desplegara las mayores consecuencias en la efectuación posesoria del titular inscrito. En efecto, la atribución de una posesión real por ministerio del art. 41 LH al titular inscrito facilitaba sobremanera que este sujeto, aun no estando efectivamente en posesión del inmueble, pudiera iniciar el juicio de desahucio del 1565LEC contra quien tuviera la finca en precario<sup>56</sup>. Precisamente la redefinición del concepto de precarista, realizada jurisprudencialmente desde los años ochenta del siglo XIX<sup>57</sup>, permitió a los beneficiados con el reconocimiento de la posesión tabular eludir el conflicto de posesiones y la aplicación del 445Cc, y habilitó el lanzamiento de los que se calificaban como meros tenedores de las fincas<sup>58</sup>. Con esto, el juicio de desahucio podía estar sustituyendo al interdicto para resolver los conflictos de posesión todavía en un contexto de división del dominio<sup>59</sup>.

Como consecuencia de todo ello, y como apuntaba coetáneamente Jerónimo González:

---

el interdicto de recobrar, el desahucio, el juicio posesorio y el declarativo de propiedad ¿cómo, pues, vamos a conceder a la inscripción, después de haberla hecho independiente de la situación efectiva del inmueble, la extraordinaria virtud de trastornar el estado de hecho, en un procedimiento sumarísimo, y sin anuencia ni casi audiencia del poseedor?”

56 Así lo dejaron sentado las sentencias de 2 de julio de 1925 o la de 12 de febrero de 1927. Esta última recaía en un juicio de desahucio entre el Duque de Alba y sus hermanos, el Conde de Montijo y los Duques de Santoña contra los labradores de Narros del Castillo, del partido de Arévalo (defendidos por Felipe Sánchez Román-Gallifa). Este pleito, por desencadenante de la reforma de la ley en 1927, nos interesará *infra*, pp. 216-217.

57 *Vid. supra*, pp. 148-150.

58 El establecimiento de una presunción posesoria (primero *iuris et de iure*, luego *iuris tantum*, finalmente sólo susceptible de ser desvirtuada mediante la acción prevista en el art. 24LH) generaba la posibilidad de que se entablaran conflictos entre poseedores a título de dueño (facilitados además por la inexactitud del Registro). Esta nueva situación dio lugar a que el art. 445 del Código civil cobrara nueva utilidad en el arranque del siglo XX. Pues los sostenedores de la prevalencia de la legitimación posesoria consideraban que, en caso de conflicto, la posesión deducida de la inscripción ocupaba un tercer grado en la escala de preferencias determinada por ese precepto.

59 Así puede desprenderse de un artículo que su autor solicitaba que las resoluciones que desestimaran el desahucio no generasen la excepción de cosa juzgada cuando el arrendador o, mejor dicho, el dueño directo acudiese a la reivindicatoria para hacer valer su derecho frente al ocupante a título de dueño de la finca, quien había enervado el desahucio probando que no era precarista ni colono, ni arrendatario, sino dueño útil. *Cfr.* Enrique PÉREZ ARDA, *op. cit.*, p. 247.

“Desde este momento, la lucha entablada por las familias labradoras, por el agricultor secular, el pueblo castellano, contra la propiedad procedente de antiguos señoríos, de organizaciones sociales caducadas o de estados jurisdiccionales abolidos, se hallaba irremisiblemente perdida. Los títulos comprensivos de grandes extensiones territoriales encontraban fácil acceso al Registro y adquirirían nuevas fuerzas vitales en los pronunciamientos del art. 41”<sup>60</sup>.

En la mayoría de estos casos los que hasta entonces se reputaban poseedores efectivos de fincas y derechos se vieron sorprendidos porque la reforma de 1909 había facultado la alteración de una situación que hasta entonces conceptuaban pacífica. Se culpaba a unos especuladores, desarraigados de la tierra, que habían aprovechado el cambio operado por la nueva normativa para despojar al cultivador que durante generaciones había aprovechado aquellas fincas. Así acontecía cuando quien tenía a su favor la inscripción instaba directamente el juicio de desahucio de los colonos o cultivadores, arrendatarios o precaristas. Autores como Morell y Terry o Jerónimo González reaccionaron contra los abusos a los que podría dar pie la radicalidad de la regulación instituida en 1909, sobre todo teniendo en cuenta la situación de la propiedad inmueble en España y los defectos de los que adolecía un Registro, que seguía siéndolo más de posesiones que de dominios<sup>61</sup>.

No por caso Jerónimo González vinculaba la problemática de los discutidos efectos del art. 41 LH con la definición del concepto de precarista y con el origen enfiteútico de la figura. Pues el examen de la litigiosidad producida a raíz de la innovación del art. 41 tenía que ver precisamente con reclamaciones de rentas de los dueños directos, quienes encontraban en la reforma de 1909 el arma definitiva para revitalizar, como apuntaba González, unos envejecidos derechos que, no contenidos en una titulación inscribible, habían accedido al Registro gracias a través de medios supletorios como el expediente de información posesoria<sup>62</sup>.

60 Jerónimo GONZÁLEZ, “La reforma”, *op. cit.*, 30 (1927), p. 435.

61 Morell aludía a la cuestión de fondo en sus *Comentarios*, al contraponer la situación del poseedor que ha trabajado “diez, veinte o treinta años en una finca” con la de quien tenía a su favor la inscripción como “dueño, censalista o usufructuario” *op. cit.*, pp. 502-503.

62 Conviene insistir en que la versatilidad del mecanismo de información posesoria, tal como se había configurado en el último tercio del siglo XIX, hacía que no tuviera por qué quedar ceñido a la inscripción de la pequeña propiedad, donde se suponía que era más común que adoleciera de falta de titulación escrita. Al contrario, resulta esclarecedor traer a colación algún ejemplo de lo contrario, como los que se relataban en la ponencia sobre

En este punto es preciso hacer un *excursus* para dar cuenta de que también la reforma de 1909 había supuesto la consolidación normativa que había anticipado la orden 1893 para el reforzamiento de los dominios directos<sup>63</sup>. Ahora la ley levantaba los últimos obstáculos a la inscripción de estos dominios no sólo en todo tipo de censos, sino también en el caso “análogo” de los foros, que había supuesto hasta entonces el art. 228 LH, según el cual no se admitía la inscripción de ningún derecho real si previamente no estaba inscrito el dominio de la finca sobre la que aquel recaía. En consecuencia, para favorecer más la inscripción de los foros que la de los censos, en el proyecto de reforma de Ley Hipotecaria de 1908 se introdujo un artículo que permitía la inscripción en hoja especial “a favor de los foreros, y en general de los dueños del derecho real o dominio útil, aunque las fincas no se hallen especial y separadamente inscritas”. La reforma en este punto venía a elevar a rango legal la real orden de 1893 y a generalizar, respecto de todo censo o derecho real, salvo la hipoteca, la solución facilitadora prevista para los foros del art. 8º introducido en 1869<sup>64</sup>.

La discusión parlamentaria puso de manifiesto que era precisamente la asimilación del foro al censo enfiteútico, con sus consecuencias a los efectos de redención, máxime en un contexto favorable a la misma tras el Código,

---

este objeto del primer congreso notarial celebrado en Valencia en 1909, a cargo del notario de Godella, Daniel Garcés y Tormos: “/.../conocemos en términos municipales de este distrito notarial, cotos redondos y fincas de inmensa cuantía transmitidos con un simple expediente posesorio y el vendedor, gran título de Castilla, ni tan sólo acudió al expediente de dominio, sino simplemente al de posesión.” *Apud. GRN*, 83 (1909) p. 704.

63 *Vid. supra*, pp. 127-129.

64 El Ministerio motivaba la introducción de este precepto en que “como según la doctrina contenida en los artículos 228 y 410 de la vigente ley, no es posible inscribir actualmente en los Registros derecho alguno de censo, foro, ni ningún otro de carácter real, si no se halla previamente inscrito el dominio de la finca sobre que recae, y esta exigencia imposibilita frecuentemente que los poseedores de aquellos derechos puedan hacerlos constar en el Registro, especialmente cuando recaen sobre fincas pertenecientes a veces a distintos dueños, privando así a dichos poseedores de los beneficios legales que les corresponden, se propone asimismo, para evitar este inconveniente, que puedan inscribirse en los libros del Registro, en hoja especial y con número propio los documentos justificativos de los expresados derechos reales, cuando graven diversas fincas, aunque estas no estén anteriormente inscritas, aplicando a este caso, por analogía, lo establecido en el art. 8º, núm. 1. de la vigente ley, con cuya disposición se favorecerá siquiera accidentalmente y en muy pequeña parte, el actual régimen de los dominios forales de Galicia y Asturias, hasta tanto que se legisle sobre materia tan complicada y difícil”.



punto doliente de esta cuestión. Se mantenían los ecos y términos de un debate que era más que secular: la cuestión de la salvación de la especialidad regional del foro y el blanqueo decimonónico de la enfiteusis. Pero además de esta cuestión, esta discusión evidenció que la especialidad de cómo franquear al Registro el acceso de dominios directos no solo era regional y no sólo tocaba a foros y ni aún sólo a enfiteusis, sino que llegó a admitirse casi para cualquier derecho real, aunque con ello se violentasen los principios básicos de un régimen de publicidad inmobiliario moderno.

En efecto, en el debate no dejó de advertirse que admitir la inscripción separada del derecho real, sin referencia especial a las fincas, que bien pudieran ni siquiera constar en el Registro, constituía una excepción que entraba en franca contradicción con el art. 228LH, suponía toda una revolución en el sistema hipotecario y hasta se regresaba al mundo de la Contaduría. El Ministerio a duras penas pudo salvar tales objeciones mediante la analogía de esta inscripción de censos en hoja especial con otros derechos como las aguas o las concesiones administrativas. Las críticas de la doctrina se cebaron desde el primer momento con esta excepción que subvertía el principio de especialidad, que se supone informaba el sistema de publicidad inmobiliaria<sup>65</sup>.

---

65 P. ARAGONÉS, *op.cit.*, pp. 89-93, en modo alguno admitía que la modificación supusiera la posibilidad de inscribir el derecho real sin que lo estuviera la finca sobre la que el mismo recaía. Porque de esta manera “se derogarían con este precepto los artículos 228 y demás concordantes de la Ley Hipotecaria y su reglamento y resultarían además enteramente ineficaces los art. 28 y 34 de esta misma ley”. Este comentarista reconocía esa posibilidad en los foros, pero “es que en esta institución se parte de la base de la división del dominio en directo y útil y siendo por tanto el forero y el receptor dueños de la finca, inscribiendo cualquiera de ellos se ha cumplido el precepto de la ley, de que la primera inscripción sea de propiedad, porque ambos son propietarios”. Sin embargo tal interpretación no sólo entraba en franca contradicción con los antecedentes parlamentarios sino también con el tenor de otros párrafos del artículo donde también se aludía a la separación de dominios, lo que obligaba a este autor a pensar que la disposición se había introducido para un supuesto muy alambicado (cuando el dueño útil de varias fincas, ya registradas especial y separadamente, hubiera obtenido una inscripción conjunta, y esta inscripción conjunta no fuere admitida por el titular del dominio directo). Todavía esperando el reglamento, Federico BARRACHINA, *op. cit.*, vol. 2 (1911), pp. 80-81, confiaba en que este no extendiera los supuestos en los que se permitiría la agrupación de fincas por razón del derecho real del dueño que contenían los cuatro últimos párrafos del art. 8 LH. Puesto que dicha agrupación es un caso de “anormalidad, puesto que lo normal consiste en que cada finca sea un cuerpo físico que tiene límites según su naturaleza, individualizado, materialmente concretado/.../mientras en Galicia y Asturias se hallan justificadas [las excepcio-



La gravedad de la litigiosidad derivada de las demandas de desahucios que se sucedieron como consecuencia de las pretensiones de quienes obtenían inscripción de llevar a efecto el amparo posesorio ex art. 41 llamó la atención de los poderes públicos, forzados a intervenir en algunos casos de una forma muy extraordinaria. Eran sonados pleitos, como los que sostuvo la Casa de Alba con los vecinos de Narros del Castillo en Ávila, o procesos que en algunas ocasiones desembocaron en problemas de orden público, como los producidos en la Aldea de San Nicolás, Malagón, Porzuna, Fuente del Fresno, o en la desembocadura del Ebro. Paradigmático resultaba el caso de los pleitos sostenidos por la Casa de Alba con los vecinos del Narros del Castillo<sup>66</sup>.

---

nes] por la naturaleza especial de la propiedad rústica, en otras regiones no tienen razón de ser, y aun cuando alguna tuviera, no compensaría el perjuicio que causaría, por no conocerse bien la capacidad civil del inmueble objeto del acto o contrato”. Mucho más crítico que los anteriores era J. MORELL Y TERRY, *op. cit.*, vol. 2, pp. 67-81, que no ahorra críticas a la confusión padecida por los legisladores de 1909, que, con esta “desdichada” reforma, habían alterado una de las bases fundamentales del régimen hipotecario. “Con esta regla la unidad para el Registro ya no es la finca, es una finca o un derecho real cualquiera. Cabe, además, que la finca se inscriba en una parte y el derecho en otra, y que lo que es una finca para el dueño útil, por ejemplo, o para el usufructuario, sea solo una fracción de finca para el dueño directo o el nudo propietario. Exponer la doctrina es condenar el sistema, Por este camino pierde mucho la Institución del Registro de la propiedad./.../” el autor apuntaba al origen de la introducción de esta excepción “/.../Discutióse por vanos respetos a los muertos derechos de los señores directos, si debía considerarse como principal el dominio de estos señores, o el dominio útil, marcándose diversas tendencias y predominando al fin un sistema ecléctico que consentía que la primera inscripción de la finca se refiriese al dominio útil o al directo.=Pero esto aludía solamente al censo enfiteútico y a los foros y atendía a su naturaleza especial. Nadie discutió si el usufructo o la servidumbre o la anticresis o el derecho de retraer, podían considerarse como derechos principales y figurar por tanto como primeras inscripciones”. (P. 70-71).

66 De este pleito se hizo eco la prensa general, como es el caso de *El Imparcial* de 22 de junio de 1926, p. 2, bajo el llamativo titular de “Un pueblo desahuciado. Los vecinos de Narros del Castillo y la Casa de Alba”, en los siguientes términos: “Ante la Audiencia territorial de esta corte se han celebrado las vistas de varios pleitos de desahucio promovidos por el duque de Alba contra la casi totalidad de los vecinos de Narros del Castillo (Ávila), que vienen poseyendo bienes que la casa ducal demandante considera de su propiedad=Los derechos que invocan los duques sobre tales tierras arrancan del siglo XV, y motivaron un pleito de comiso que terminó por ejecutoria, que fue inscrita en 1875 en el Registro de la Propiedad; continuando, sin embargo, hasta ahora en posesión ininterrumpida de las tierras los vecinos de Narros del Castillo, labrando cada uno, independientemente, fincas perfectamente deslindadas entre sí=Hace veinte o veinticinco años, el duque

Felipe Sánchez Román-Gallifa, abogado defensor de los vecinos de Narros del Castillo, un año antes de que la Casa de Alba interpusiera los juicios de desahucio por precario había pronunciado una conferencia en la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia en la que sostenía una doctrina algo distinta a la hasta entonces sentada por el Tribunal Supremo. Para este jurista era

“/.../ perfectamente arbitrario e incompatible con la naturaleza de la institución, derivar la obligación de restituir sólo de la mera posesión sin título, porque esta posesión sin título por el hecho de faltarle no revela nada; es necesario, para ser calificada de una posesión injusta, que haya sobrevenido a consecuencia de la rebeldía del precarista después de haber sido revocada la concesión, acto en el que la posesión se convierte en viciosa.”<sup>67</sup>

Con ello el jurista vendría a exigir que, para instar el desahucio por precario, sería necesario probar el título de la concesión, la revocación y la rebeldía del precarista. Con ello además Sánchez Román-Gallifa distinguía donde el Tribunal Supremo no lo hacía. Pues para el segundo era también precaria toda “posesión sin título”<sup>68</sup>.

---

de Alba promovió un desahucio colectivo contra los vecinos de Narros del Castillo, después de un pleito de reclamación de rentas, no prosperando ninguna de las dos demandas. En vista de ello, la casa ducal instó hace seis años dos pleitos, y posteriormente otros cinco de desahucio por precario. Uno de esos se encuentra hoy fallado en favor de los demandados, y los otros cuatro acaban de verse en la Audiencia.=Abogando por la casa de Alba, informa el abogado W. González Hontoria, y a favor de los vecinos de Narros, D. Felipe Sánchez Román.=Los principales temas debatidos se referían a la identidad de las fincas, posesión real de las mismas por los demandantes o por los demandados y a la existencia de un vínculo de precario entre la parte actora y la demandada, y especialmente al alcance de la presunción posesoria del art. 41 de la ley Hipotecaria, y la naturaleza jurídica y prueba del precario”.

67 Felipe SÁNCHEZ ROMÁN GALLIFA, «El precario según la jurisprudencia del Tribunal Supremo», conferencia pronunciada en la Academia de Jurisprudencia el 27 de marzo de 1920, que se extracta en *RGLJ*, 136 (1920), pág. 560.

68 Y resultaba además que la inscripción en el Registro bien podía haber sido posible gracias a un expediente de información posesoria, como el instado, en otro caso, por el administrador de la Casa de Alba quien se jactaba en 1879 de su “luminoso informe” de 1872. El recurso a este expediente obedecía a la carencia de títulos de la Casa para obligar al pago de las rentas a unos vecinos en concepto de censos, como había reconocido el administrador del duque en 1835: “No hay arriendo, no hay en esta administración ningunos antecedentes de esta propiedad ni de cuál es su cabida que por un cálculo pasará de mil huebras, apeos ni razones de ninguna especie sino las cortas que suministran los Censos

Pero no muy distinto fue el origen del contencioso que llevó al Gobierno de Primo de Rivera a hacer uso de sus facultades dictatoriales para poner fin al pleito centenario, y últimamente convertido en una perturbación del orden público, sobre el desahucio de los colonos de la Aldea de San Nicolás en Gran Canaria<sup>69</sup>. En esta ocasión, el Ejecutivo procedió directamente a imponer por Decreto-ley una solución consistente en la adquisición por el Estado de la finca objeto de litigio sin instruir siquiera –aduciendo motivos de urgencia– un expediente de expropiación. El Gobierno creaba una comisión para segregar y repartir los terrenos a aquellos colonos que los estuvieran cultivando y no hubieran sido lanzados, quienes, a su vez, deberían reintegrar al Estado, en cómodos plazos, el precio de la adquisición fijado unilateralmente por el Ejecutivo<sup>70</sup>.

Otro caso en el que la reforma de la ley hipotecaria reactivó un tradicional conflicto entre poseedores efectivos y titulares registrales fue el de los llamados “Estados del Duque” que abarcaban los municipios castellano-manchegos de Malagón, Porzuna y Fuente del Fresno<sup>71</sup>. En esta ocasión los causahabientes del Duque de Medinaceli, titular registral de las fincas, pretendieron excluir la posesión y aprovechamiento vecinales fundados en una concordia de 1559. Como en el caso canario, la solución tuvo que aportarla el legislador.

---

y gravámenes que hay sobre ella. Los labradores usan de este terrazgo como si fuera un Censo enfiteútico y se suceden de padres a hijos en la parte que obtuvieron de sus ascendientes: por consiguiente la Administración ha tenido necesidad de seguir la práctica establecida con mucha cordura, pues se carece de Documento para ejecutarles en caso de resistencia al pago, obligándoles más con una conducta templada y evitando siempre un choque abierto en que debiesen figurar documentos indispensables de que en ellas por lo menos se carece”, *Descripción de las fincas y derechos del Estado de Cespedosa*, 1835, *apud*. Santiago LÓPEZ GARCÍA, Ricardo ROBLEDO HERNÁNDEZ, “El administrador de los antiguos patrimonios agrarios según la teoría de la agencia” en *Historia Empresarial*, 812 (ene 2004), p. 108.

69 Sobre este asunto, véase la información que aporta el cronista oficial del municipio, F. SUÁREZ MORENO, *El pleito de la aldea: 300 años de lucha por la propiedad de la tierra*, 2ª edición, Las Palmas, Cabildo de Gran Canaria, 2001.

70 Real decreto-ley de 15 de marzo de 1927 relativo a la adquisición, por el Estado, de la finca conocida con el nombre de Hacienda a Aldea de San Nicolás, sita en la isla de Gran Canaria, en *GM* de 16 de marzo. pp. 1562-1565.

71 Sobre este singular caso véase Juan J. SANZ JARQUE, *La cuestión de la tierra en los Estados del Duque*, Madrid, 1976. Posteriormente, M. MANGAS NAVAS, “Mancomunidades concejiles de montes, pastos y caza en Castilla-La Mancha”, en F. Pillet, (coord.) *El espacio rural de Castilla-La Mancha*, Ciudad Real, Diputación de Ciudad Real, 1988, tomo II, pp. 207-234.

Se hizo en 1980 en el contexto de un proceso de concentración parcelaria, y consistió en la expropiación de los derechos del titular registral, la consolidación dominical de la posesión de los vecinos, y el mantenimiento de esos aprovechamientos en bienes declarados comunales de los Ayuntamientos implicados<sup>72</sup>.

Apenas cuatro meses después de la resolución en casación de los pleitos de desahucio iniciados por la Casa de Alba y tres meses tras la solución extraordinaria al pleito de la Aldea de San Nicolás, se publicaba en la Gaceta el decreto-ley que modificaba el art. 41 LH<sup>73</sup>. El eco de estos conflictos hubo de forzar al Gobierno de Primo de Rivera a recortar los efectos que desencadenaba el cambio de doctrina del Tribunal Supremo desde 1925 respecto del alcance procesal de aquel precepto<sup>74</sup>. El Gobierno desautorizaba como “aventurada” la interpretación que convertía al titular registral en poseedor incontrovertible y al certificado registral de la inscripción en prueba posesoria irrefutable, con los efectos de una sentencia interdictal.

---

72 Sin embargo, esta solución no parece haber asegurado las situaciones jurídicas de aquellos vecinos, como apunta J.F. SANTOS, “Diferencias territoriales en los Montes de Toledo (Ciudad Real): Estados del Duque y Cabañeros”, en F. Cebrián, F. Pillet, J. Carpio, (edits.), *Las escalas de la Geografía: del mundo al lugar. Homenaje al profesor Miguel Panadero Moya*, Cuenca, Universidad de Castilla-La Mancha, 2010, pp. 279-301. Pero véase también el Informe elaborado el 19 de julio de 2006, por el Abogado del Estado-Jefe en Ciudad Real, Alejandro RUBIO GONZÁLEZ “Naturaleza jurídica de los derechos derivados de la Escritura de Concordia de 1552 relativa a los Estados del Duque en la comarca de Malagón” en *Anales de la Abogacía General del Estado*, 2006 (2008), pp. 490-511, sobre las pretensiones de una titular inscrita, cuyos derechos traen causa de los del Duque de Medinaceli, de arrogarse, sobre la base de la información catastral, el pleno dominio de una dehesa situada en aquellos terrenos, con desconocimiento de la posesión y aprovechamientos deducidos de la Concordia de 1553. En este informe, el Abogado Jefe concluye que la naturaleza jurídica de aquellas fincas es la de un “dominio dividido”.

73 Decreto-Ley de 13 de junio de 1927 (*GM* de 14 de junio). La reforma de los artículos 41, 399 y 400 de la Ley Hipotecaria obligó a modificar también los artículos 100, 101, 495 y 503 del Reglamento Hipotecario, como se hizo por Real Decreto ley de 19 de julio (*GM* de 21 de julio). Ambas disposiciones fueron declaradas subsistentes por el Gobierno de la República en su Decreto de 31 de mayo de 1931 (*GM* de 6 de junio).

74 “/.../Justo es que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo intentó, en varias ocasiones, oponerse a esta arrolladora corriente; pero la letra de la Ley prestaba tan poca base a las normas tradicionales, que en las últimas sentencias se reconoce plenamente la prelación y ventajas de la posesión tabular frente al cultivo real del que se creía poseedor legítimo”, Exposición de motivos del Decreto-ley, *ibid.*

La exposición de motivos de la reforma no dejó a nadie indiferente. El sector de los registradores que más había apostado por la redacción primigenia del art. 41 LH, y que se felicitaba por el cambio de doctrina del Tribunal Supremo<sup>75</sup>, tachó aquella exposición de “anarquizante” o “socialista”<sup>76</sup>. En la prensa profesional se inició inmediatamente un debate sobre el alcance de la reforma. A falta de desarrollo reglamentario, las posiciones enfrentaban a quienes estimaban que la reforma había supuesto la derogación de la idea del legislador de 1909 frente a quienes estimaban que la reforma no había sino aclarado los términos de un conflicto entre posesión extra registral y posesión tabular, de acuerdo además con lo establecido en las legislaciones extranjeras.

El mantenimiento de la referencia al procedimiento de jurisdicción voluntaria, y el miramiento y hasta la preferencia por la posesión material, que se deducía de la remisión al art. 445 Cc en la reforma del art. 41 LH, se demostró a la postre de todo punto ineficaz. Quienes tenían a su favor inscripción de dominio por haber ganado la inscripción a partir de cualesquiera títulos –incluida la prescripción adquisitiva facilitada de sus inscripciones de posesión–; o incluso la mera inscripción de posesión, no habían de tener aliciente alguno en acudir a la vía procesal en principio establecida por la legislación hipotecaria, o a las que remitía esta normativa.

Pues a partir de la reforma se diseñó reglamentaria una especie, en palabras de Roca Sastre, de “interdicto registral” del nuevo art. 100 RH, que consistía en un procedimiento posesión judicial, que venía a reproducir el régimen del título XIV de la LEC, y en el que, suscitada una oposición, se sometía sin sobreseerse, esto es, en el mismo procedimiento, a los trámites del interdicto de adquirir del mismo Código procesal<sup>77</sup>. El diseño del procedimiento favorecía sobremanera al contradictor de la posesión registral. Porque, en primer lugar, quedaba claro que se admitía contención y, en segundo

---

75 Todavía poco después de la reforma este tribunal podía seguir manteniendo una doctrina favorable a la plena sustantividad de la inscripción en la STS de 1 de diciembre de 1927: “Constituye demostración eficaz del derecho adquirido, que tiene el amparo de la presunción establecida en el artículo 41 de la ley Hipotecaria, sin que pueda estimarse ninguna acción ni acogerse ninguna excepción contradictoria del derecho que representa la inscripción, sino mediante ejecutoria recaída en pleito sobre nulidad o cancelación de la inscripción o petición simultánea, para el objeto de obtenerla, como previene el artículo 24 de la misma ley”.

76 Joaquín NAVARRO CARBONELL, “El art. 41 de la Ley Hipotecaria. Impresiones sobre su reforma”, en *RCDI*, 30 (1927), pp. 401-408.

77 R. M<sup>a</sup> ROCA SASTRE, *op. cit.*, p. 270.

lugar, no era preciso pedir la nulidad de la inscripción de dominio, sino solo desvirtuar la presunción posesoria asociada a la misma, que se resolvía en el seno del mismo procedimiento. Ciertamente es que al contradictor tocaba la carga de la prueba, y que en el ínterin la cosa quedaba en posesión del presunto poseedor tabular. Pero hay que tener en cuenta que, suscitada oposición sobre la mejor posesión, el orden de prelación sobre las presunciones que entonces se aplicaba, ex art. 445 Cc, no tenía, en la jurisprudencia de aquel tiempo, por qué beneficiar a la posesión tabular<sup>78</sup>.

En esta tesitura, y como se apuntaba algunos años más tarde en un balance sobre la fortuna del art. 41LH en lo procesal y en la jurisprudencia<sup>79</sup>, el medio más sencillo para hacer efectiva la posesión material del que ya la tenía tabular seguía siendo la de acudir directamente a un juicio de desahucio valiéndose de la doctrina legal acuñada desde 1884, que confería al titular registral la condición poseedor real del art. 1564 de la LEC a efectos de lograr el lanzamiento de un precarista, conceptualizado en un sentido cada vez más lato y todavía entonces constante a pesar de la posición en contra, como hemos visto, de algunos autores<sup>80</sup>. Este medio era el más efectivo, pues el demandado de desahucio no podía en modo alguno enervar la acción, ni aún con la posesión de hecho a título de dueño, sino que no tenía más remedio que incoar juicio declarativo según el artículo 24 de la LH<sup>81</sup>.

---

78 En este sentido, y contra C. López de Haro, sostenían que el juego de presunciones favorecía al poseedor extrarregistral, D. MÉNDEZ CURIEL/ José ÁLVAREZ DE TOLEDO, “El art. 41 de la Ley Hipotecaria”, en *RDP*, 18 (1931), pp. 45-54.

79 Félix CARAZONY LICERAS, “El artículo 41 de la Ley Hipotecaria en lo procesal y en la Jurisprudencia” en *RCDI* 18 (1942), pp. 1-7, el autor firmaba el artículo como miembro de la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

80 *Vid. supra*, p. 217.

81 Aparte de los que llevo ya referenciados, nuevos pronunciamientos jurisprudenciales reforzaban, en este sentido, la posición del titular o poseedor inscrito en un juicio de desahucio: “Al título inscrito en el Registro de la Propiedad, siquiera ese título se apoye en un expediente de información posesoria, sólo se puede oponer dicha acción [reivindicatoria] según el artículo 348 del Código civil; precisando que quien lo pretenda demuestre cumplidamente su derecho por los tres requisitos de: título que acredite el dominio, identificación de la cosa y determinación de las personas que actualmente la posean o detenten.” (STS de 1 de diciembre de 1927). “No es título para impedir el desahucio la mera tenencia de la cosa frente a la posesión real y civil” (STS de 12 diciembre de 1929). “El título de compra de una finca inscrito en el Registro de la Propiedad supone la posesión real de la misma a título de dueño, al efecto de conceder al que lo ostenta el derecho de desahucio.” (STS de 5 de abril de 1930).

Operar de otro modo, esto es, siguiendo los procedimientos contemplados en la normativa hipotecaria, era mucho más lento y peligroso. Más lento, porque, en el mejor de los casos, el titular registral que obtuviera una resolución de posesión judicial, ya a partir de un interdicto de adquirir, ya a partir del procedimiento previsto en el título XIV de la LEC, no evitaría la necesidad de un ulterior juicio de desahucio para lanzar al vencido que retuviera la posesión material. Y, además, era más peligroso porque, en caso de formularse oposición del poseedor de hecho frente al poseedor tabular, cabía el riesgo nada lejano de que los tribunales, aplicando el art. 445 Cc, al que se hacía explícita referencia tras la reforma de 1927, entendiesen de mejor derecho la posesión del primero que la del titular registral.

En conclusión, el titular inscrito corría menos riesgos cuando eludía la vía facilitada por la LH e incoaba directamente el lanzamiento de un poseedor de hecho al que había que hacer encajar en la calificación de “precarista”<sup>82</sup>. Menos riesgos, sí, pero no muchos menos costes. Porque el desahucio por precario seguía siendo un pleito que se planteaba ante el Juzgado de primera instancia, con apelación en ambos efectos ante la Audiencia y con recurso de casación ante el Supremo. Esto es, un procedimiento que podía llevar como poco dos años y que solo podían sostener quienes obtuvieran recursos para litigar contra quienes, en la mayoría de los casos, eran precaristas insolventes.

La cuestión censal y la arrendaticia no agotaban el trasfondo de la litigiosidad relativa a conflictos entre poseedores, incluso inscritos. Pues gran parte de estos litigios traían causa de unas situaciones que hundían sus antecedentes en el siglo XIX, y tenían que ver con, desde el punto de vista del legislador, las usurpaciones de unos muy concretos bienes públicos que eran más vulnerables a esos ataques porque no estaban cubiertos por la notoriedad de su carácter demanial. Los ataques los protagonizaban algunos particulares que se valían de la posibilidad de inscribir la posesión<sup>83</sup>. En efecto, si repasamos

---

82 Ni que decir tiene que nadie pensaba en llegar a la reivindicatoria, pero, puestos a ello, se facilitaba a quien no tuviera título escrito que con la inscripción posesoria en conjunción con otras pruebas pudiera, al menos, ejercer esa acción. Se admitía que para ejercer la reivindicatoria el actor no necesitaba presentar título escrito que por sí solo demuestre el dominio, “sino que éste se justifique por los distintos medios de prueba que la ley otorga; pues la información posesoria unida a la escritura de venta otorgada por un heredero a quien se dice habían sido adjudicados los bienes que vendió, y corroborado todo ello por la prueba testifical, es evidente que constituye una verdadera cadena que lleva a la convicción del dominio.” (STS 24 noviembre 1927.)

83 El que había sido Ministro de Fomento en 1917 y sería Presidente de la Segunda



los antecedentes y resultandos de la jurisprudencia administrativa y judicial sobre esta materia, apreciaremos sin dificultad que la posesión de montes representa en gran proporción el trasfondo de una litigiosidad que ya traía causa del último tercio del siglo XIX, y fue prácticamente exclusiva en la segunda mitad del siglo XX. Para proteger estos bienes, en el caso de los montes catalogados, en el último tercio del siglo XIX la Administración se había dotado del privilegio de una presunción posesoria, deducida de la inclusión en el Catálogo, que no podía ser vencida por el particular sino acudiendo a un juicio declarativo, y sin que obstara la existencia de inscripción contradictoria de posesión en el Registro de la Propiedad, salvo que, además de la inscripción, el particular hubiera ganado la prescripción extraordinaria<sup>84</sup>. La defensa

---

República justificaba, en uno de los primeros números de la *RCDI*, cuál había sido su labor mientras ejerció aquella cartera; resumía la gravedad a que había llegado la usurpación por la posibilidad de los particulares de posesionarse de aquellos espacios con la ayuda de titulación supletoria; y urgía a la inscripción de los montes públicos *cf.* Niceto ALCALÁ ZAMORA, “Inscripción de los montes públicos en el Registro de la Propiedad”, en *RCDI*, 3 (1925), pp. 161-169 pero especialmente p. 166. Replicaba el director de la revista en el número siguiente en un trabajo que ya refleja las pretensiones de cientificidad de un derecho hipotecario que se construía a partir de sus principios. El autor sostenía que el Estado no necesitaba del Registro para proteger sus bienes. Deducía del principio de especialidad que éste no se resentía por el hecho de que el particular (inscribiendo la adquisición de un predio que traía causa de una roturación arbitraria) y la Administración (inscribiendo el monte parcialmente roturado) hubieran hecho inscripciones contradictorias sobre lo que parecían distintas fincas, *cf.* Jerónimo GONZÁLEZ, “Sobre la inscripción de montes públicos”, en *RCDI*, 4 (1925), pp. 275-278. Duplicaba el ex ministro de Fomento recordando que esa necesidad se fundaba en la similitud de la propiedad pública especial forestal con la privada, y haciendo ver que, aunque contra los adquirentes de roturaciones o apropiaciones antiguas e inscritas con titulación y tiempo bastantes, no tendría gran eficacia la inscripción incompatible del monte público, para el porvenir, esto es, para salvar lo que quedaba de riqueza forestal, era adecuada esa inscripción, *cf.* Niceto ALCALÁ ZAMORA, “algo más sobre la inscripción de los montes”, en *RCDI*, 6 (1925), pp. 401-406.

84 Ejemplo de caso en el que el particular había ganado la prescripción de una parte de monte público, que había sido objeto de una roturación arbitraria, a partir de una inscripción de posesión por certificación administrativa es la STS de 28 de febrero de 1912, por la que la Sala de lo contencioso administrativo anulaba la disposición de la Administración que rechazaba las reclamaciones de aquel particular contra el deslinde efectuado, porque no había tenido en cuenta la pacífica posesión de más de treinta años apoyada además en inscripción posesoria en el Registro. Justo el día anterior el Tribunal había resuelto a favor del Estado en el caso de otro deslinde de montes en el que el particular que reclamaba contra esta operación basaba su pretensión en una información posesoria



fue más difícil a partir de la reforma de 1927, que redujo a diez años el plazo para la conversión de la inscripción posesoria en inscripción de dominio. Porque esta modificación dio alas a los particulares para consumir dichas usurpaciones<sup>85</sup>. El Gobierno de Primo de Rivera, por medio de una Real Orden expedida por el Ministerio de Fomento, atajó este peligro con una solución, acorde con la doctrina jurisprudencial y con anteriores disposiciones emitidas por este mismo Departamento, pero que muestra no sólo un privilegio de la Administración, sino también una peculiar concepción, corporativa o estatutaria, del orden jurídico<sup>86</sup>.

---

que adolecía del vicio de no venir acompañada de amillaramiento a su nombre, *vid.* STS de 27 de febrero de 1912. Gabriel MAÑUECO, “La prescripción de los montes públicos” en *RCDI* 8 (1925), pp. 571-589, sostenía una tesis más favorable a los particulares, criticando los privilegios de una presunción posesoria especial de la que gozaba la Administración, y encontraba en las STS de 5 y 7 de mayo de 1917 un atisbo favorable a su opinión.

85 La STS de 19 de noviembre de 1909 reafirmaba la competencia de la Administración para defender la posesión pública de un monte y sancionar las usurpaciones, roturaciones y aprovechamientos no autorizados, sin que pudiera oponerse la inscripción resultante de una información posesoria. La STS 24 de marzo de 1911 rechazaba que la Administración mediante deslinde pudiera segregar la finca sobre la que el particular había ganado la prescripción a partir de la información posesoria. La STS 29 abril 1911 recordaba que, incluido un monte en el Catálogo, aseguraba el Estado su posesión, no pudiendo prevalecer más que la posesión inscrita y consolidada por la prescripción.

86 La Real Orden de 20 de febrero de 1930 (*GM* de 28 febrero de 1930) confirmó que la prescripción de montes públicos por particulares, frente a la Administración, era la extraordinaria de treinta años, según habían establecido las reales órdenes de 1883 y 1893, se había trasladado al art 15 del Real Decreto de 1901 y era doctrina uniforme del Tribunal Supremo.

## Capítulo 7

### Desuso de la información posesoria y desaparición de la posesión tabular

#### 1. Un cambio de paradigma. “Política agraria y reforma jurídica hipotecaria” en la Segunda República

La instauración del régimen democrático de la Segunda República no implicó cambios normativos o jurisprudenciales en relación con el ciclo *dominio-posesión como derecho real-propiedad*, a través del que desde mediados del siglo XIX sostenemos que vino a realizarse la transformación de la relación más intensa entre los sujetos y las cosas en la experiencia jurídica contemporánea en España. Porque el régimen republicano, que acometió decididamente una reforma agraria sobre todo en sus primeros años, operó fuera del paradigma posesorio, registral y procesal que había informado el proceso de perfección de la propiedad hasta entonces<sup>1</sup>.

Pues, en efecto, hay que tener en cuenta que las soluciones que son sustanciales con aquel ciclo decimonónico parten de una premisa que tiene que ver con los respetos a las situaciones adquiridas –e históricamente legitimadas– en la construcción de nuevos marcos teóricos o doctrinales a partir de los que realizar las reformas. Las soluciones normativas, pero también los

---

1 Aunque no cunde entre historiadores del derecho, la historiografía sobre la Reforma agraria republicana es abundantísima. Aunque dependiente durante décadas de la obra de Edward E. MALEFAKIS, *Reforma agraria y revolución campesina en la España del siglo XX*, Barcelona, Ariel, 1971, fue objeto en los años setenta y ochenta de una intensa atención, sobre todo por una muy meritoria y renovada historia agraria que privilegiaba aspectos regionales y métodos cuantitativos. Aunque posteriormente fue menos transitada, no dejaron de publicarse monografías. Ricardo Robledo cifra más de un centenar en la década 1996-2016. Es precisamente a este especialista al que puede acudir para un estado de la cuestión: Ricardo ROBLEDO, “La reforma agraria de la Segunda República española. Ideas y hechos”, en *XV Encuentro de Economía Pública: políticas públicas y migración*, s.n, s.l, 2008; ID, “La reforma agraria durante la Segunda República (1931-1939)” en *Revista de Estudios Extremeños*, LXXI (2015), pp. 19-48 en el que resume algunas de sus investigaciones; ID/Ángel LUIS GONZÁLEZ ESTEBAN, “Tierra, trabajo y reforma agraria en la Segunda República española (1931-1936): algunas consideraciones críticas” en *Historia agraria*, 72 (ago 2017), pp. 7-36.

cambios de rumbo doctrinales y jurisprudenciales hasta el momento habían precisado -y preparado con- una cobertura de reconstrucción histórica, como hemos visto que fueron las obras de Cárdenas o Gumersindo de Azcárate.

Por el contrario, el Régimen republicano, participando de uno de los más evidentes rasgos de las experiencias democráticas de las Repúblicas de entreguerras, rompió con la necesidad de esta fundamentación histórica en la producción del derecho y en la gestión del poder. Eso, sin embargo, no quiere decir que la política y Derecho agrarios que se desarrollaron bajo el gobierno republicano no se asentaran sobre una reconstrucción del pasado, sino que la que se efectuó fue más una deconstrucción del imaginario forjado en el siglo XIX. Es más que un ejemplo el caso de la expropiación de bienes de la nobleza que se realizó en el contexto de esta política agraria, que también tenía la cobertura de la denuncia de unas supervivencias feudales que habían logrado traspasar el siglo XIX y parte del XX, convirtiendo a antiguos señores en nuevos propietarios con el auxilio de la normativa y de la jurisprudencia judicial<sup>2</sup>. Aunque también se dio el caso de la recuperación de añejas reconstrucciones histórico-jurídicas de Derecho patrio, que dos siglos antes habían dado cobertura al fenómeno desamortizador, y que en la Segunda República habilitaban la declaración de todos los bienes de la Iglesia como “propiedad nacional”.

Esta última decisión, contenida en el art. 11 de la Ley de Confesiones y Congregaciones religiosas de junio de 1933, venía acompañada del mantenimiento de estos bienes en poder de la propia Iglesia, por cuanto se entendía que estaban afectos a un servicio público, entre los que hay que destacar los templos, que el decreto de 1864 había excluido de la inscripción en el Registro de la Propiedad. No me consta que esta disposición tuviera consecuencias por lo que respecta al régimen de certificación de administrativa de la posesión, que no habría de variar, pues no se modificaba el decreto de 1864. Aun admitiendo la posibilidad de que fueran inscritos, los Obispos Diocesanos facultados para expedir esas certificaciones podrían seguir haciéndolo, de acuerdo con la ley, solo de la posesión. Lo que, en todo caso, quedaría descartado sería el reconocimiento de la prescripción adquisitiva a favor de la Iglesia, porque la misma ley declaraba imprescriptibles estas propiedades<sup>3</sup>.

---

2 Rafael GARCÍA ORMAECHEA, *Supervivencias feudales en España. Estudios de legislación y jurisprudencia sobre señoríos*, Madrid 1932 (utilizo la edición Pamplona, Ugoiti, 2002).

3 Este antecedente suele omitirse en los análisis que se vienen realizando sobre la constitucionalidad, después de 1978, de este anacrónico privilegio de inmatriculación a favor de la Iglesia, pero ya en dominio, contenido en el art. 206 de la Ley Hipotecaria de 1944, derogado en 2015.

Las instituciones y procedimientos que se articularon para llevar a cabo un programa de reforma agraria acorde con un nuevo concepto de propiedad fueron de nuevo cuño: el Instituto de Reforma Agraria, el Registro de la propiedad expropiable, la expropiación sin indemnización, la generación de nuevos derechos reales como el “asentamiento”, etc.<sup>4</sup>. Fueron innovaciones que obedecían a un paradigma distinto del conservador/reformador propio de la experiencia jurídica del último tercio del siglo XIX. Dicho esto, sin embargo, siguieron reclamándose cambios en la legislación hipotecaria que la hicieran ahora compatible con aquel programa<sup>5</sup>. La puesta en marcha de algunos trabajos para una nueva reforma de la Ley Hipotecaria no podía desentenderse de que la misma se hacía en este contexto, pero más aún del desarrollo incipiente de un nuevo Derecho agrario republicano. En la medida de lo posible, se iban señalando desde el ámbito profesional de los registradores de la propiedad el necesario enlace que los cambios de alcan-

4 Se echa de menos una mayor atención historiográfica sobre la discusión en torno al concepto de propiedad que debía contener la constitución de 1931, para noticia de antecedentes parlamentarios y de contexto véase el estudio introductorio de INFANTE MIGUEL-MOTTA, Javier, “Un hito en la historia constitucional de España: el derecho de propiedad en la Constitución republicana de 1931 (una aproximación)”, en S. de Dios et alii (coords.), *En torno a la propiedad. Estudios en homenaje al profesor Ricardo Robledo*, Salamanca, Universidad, 2013, pp. 107-122.

5 JOSÉ DEL RÍO PÉREZ, “Política agraria y reforma jurídica agraria”, en *RCDI*, 78 (jun 1931), pp. 433-436. Este registrador abogaba por hacer, tomando la cita de Fernando de los Ríos, una “revolución perpendicular” en la que necesariamente había de consultarse al Notariado español y a la Asociación de Registradores de la Propiedad, pues eran estos organismos técnicos los que tenían el derecho y el deber de ser oídos en los problemas de política agraria, porque estos funcionarios a sus conocimientos teóricos habían unido las experiencias de muchos años. El autor resumía en veinte propuestas un “programa jurídico agrario” de reformas hipotecarias. De entre las más vinculadas con las cuestiones que interesan aquí, reconocemos todavía a estas alturas las que venían repitiéndose desde hacía décadas: “1º. Coordinación entre el Catastro parcelario y el Registro de la Propiedad y la Notaría, evitando el divorcio y confusión que hoy existe. 2º Reglamentación de la pequeña propiedad, que hoy vive en anarquía jurídica fuera de la notaría, del Registro y hasta de la acción tributaria. 3º. Inscripción obligatoria de fincas (sistema alemán o australiano, acta Torrens). Los propietarios han de tener la garantía del registro. El Estado ha de tener el inventario de su riqueza rústica y urbana y la relación exacta de sus poseedores. 4º/.../-7. Simplificación y baratura de expedientes posesorios, de dominio, de declaración de herederos y demás actos de jurisdicción voluntaria, /.../17º. Traslación, con carácter general, de las antiguas Contadurías de Hipotecas a los archivos públicos y cremación de libros y legajos prescritos e inútiles, previo inventario y visita extraordinaria/.../”

ce en este Derecho agrario habían de tener en la conservadora institución tabular<sup>6</sup>.

Ahora bien, con todo, y como veremos seguidamente, la relación de los cambios propugnados podía no ser muy diferente de lo que ya se había trillado desde hacía décadas, aunque ahora el contexto en el que operaban pudiera responder a otros fines. En este sentido, una opinión que, en modo alguno era nueva, como era la de imponer la inscripción obligatoria, ahora no sólo se fundaba en razones que tradicionalmente se habían utilizado, sino fundamentalmente en hacer efectivo el dictado constitucional de someter toda la riqueza nacional a los intereses de su economía.

## 2. Desuso, obsolescencia y crítica de la información posesoria

A partir de tercera década del siglo XX la información posesoria, que sabemos había pasado a ser conceptuada de mal necesario a amenaza para la institución registral, terminó cayendo en desuso. Son varias las razones que pueden señalarse para explicar que dejara de recurrirse al que había sido el instrumento con más presencia estadística para encabezar la vida de una finca en el Registro de la Propiedad –o para restablecer el tracto sucesivo de las fincas ya inscritas–.

a) La primera razón estriba en que a estas alturas la información posesoria ya había cumplido con gran parte de su función materialmente constituyente en un proceso de transformación donde la posesión fungía como interfaz jurídico que comunicaba las anteriores situaciones dominicales con propiedad contemporánea, y a lo que se había encaminado este expediente después de 1875. Pero además ese propósito venía siendo servido por otras vías externas a la regulación de este mecanismo: el principio general de redimibilidad de censos agrarios contenido en el Código civil; la posibilidad, consolidada en 1893, de proceder de forma independiente a la inscripción de los dos dominios en caso de división; la reducción de antiguas situaciones dominicales a meras arrendaticias; o el paso determinante que habría de suponer la ley de 1926 para poner la secular “cuestión censal” en vías de solución.

b) La apuesta radical por el principio de legitimación registral, que había orientado la reforma de Ley Hipotecaria de 1909, predicaba sus efectos también respecto de las llamadas inscripciones de posesión. En consecuencia, en aquella ocasión se habían dado las facilidades que hemos visto para la conver-

---

6 Fernando CAMPUZANO, “El Derecho agrario y el registro de la propiedad”, en *RCDI* 120 (dic 1934), pp. 896-914.

sión de las inscripciones posesorias en inscripciones de dominio. La reforma de 1927, aunque recortaba el alcance del principio de legitimación registral, sin embargo, acrecentó esas facilidades. Pues en esta última fecha se redujo a diez años el plazo necesario para la conversión. Aunque esto podía dar lugar a pensar que habría de potenciarse el recurso a la información posesoria, la situación fue justo la contraria. Porque esta mayor facilidad para la conversión de las informaciones ya inscritas antes de la reforma de 1909 se presentaba como una contrapartida de la también mayor dificultad, por el rigor de nuevos requisitos, para admitir la inscripción de las nuevas.

Además de estos factores, que ya venían operando, en los años treinta se produjo un cambio normativo que afectó a uno de los pocos motivos por los que el legislador podía seguir desde 1909 considerando la información posesoria como un mal necesario. Este motivo consistía, como hemos visto, en la virtud de este expediente no ya para la inmatriculación de la finca o el derecho, sino para salvar, allí donde se estimaba que era admisible salvarlo, el obstáculo que imponía el principio de tracto sucesivo. Pues bien, respecto de esta segunda finalidad, recurrir a la información posesoria no tenía mucho atractivo después de la reforma del art. 20LH en 1909 que llegaba a convertir al título anterior a esa fecha (y luego anterior a 1922 y 1932, en sendas reformas de esos años) por sí solo en base para la inmatriculación de la finca, pero también al documento privado, en opinión extendida apoyada en el art. 87 RH. La ley de 21 de junio de 1934, al suprimir esta -siempre prorrogada- referencia temporal, ponía fin a la inflexibilidad del precepto -que había advertido Javier Gómez de la Serna treinta años antes-. Relajada la rigidez del precepto, los interesados en iniciar la vida registral de una finca, o en reanudar más o menos fraudulentamente el tracto de las inscritas, ya no estaban abocados a la información posesoria, que perdía, de esta forma, su utilidad.

Podemos corroborar estas afirmaciones con los datos que, con cuidado, podemos extraer de las estadísticas registrales formadas por el Ministerio y publicadas en el *Anuario de la Dirección General de Registros y del Notariado*<sup>7</sup>. En el estado quinto de los insertos cada año en esta publicación se daba

---

7 La advertencia que se hace en el texto (y que hicimos también con carácter introductorio al principio de esta obra, *vid supra*, p. 25) tiene que ver con el hecho de que hay algunos años en los que se repite exactamente el mismo número de fincas inscritas de algunas de las tipologías que recogen los *Anuarios*. Este fenómeno, que también fue advertido por R. CONGOST/ GARCÍA ORALLO, *op. cit.*, p. 81, referido a otros datos de esos *Anuarios*, genera alguna duda sobre la fiabilidad de los datos.

cuenta del número de fincas inscritas en propiedad y posesión en los Registros de cada provincia, con distinción de rústicas y urbanas, distribuidas para cada uno de estos tipos de finca y modalidad de inscripción en tramos según su cabida<sup>8</sup>. El examen de la serie correspondiente al periodo 1904-1944 pone de manifiesto una clara tendencia de disminución de la primera inscripción de fincas en posesión frente a las que se hacían en propiedad<sup>9</sup>. En el primer año del Régimen republicano, y por primera vez desde la instauración del moderno Registro de la Propiedad, fueron más las inscripciones en propiedad que en posesión<sup>10</sup>. Los valores referidos al número de inscripciones por modalidad de inscripción resultan coherentes con la situación que los registradores expresaban en medios profesionales<sup>11</sup>.

---

8 Los tramos en los que, por cabida, se distribuían las fincas eran, para las rústicas, las de menos de 5Ha, entre 5 y 20 Ha, más de 20 Ha y de extensión desconocida. Para las urbanas eran las de menos de 500m<sup>2</sup>, más de 500m<sup>2</sup> y las de dimensión desconocida. Respecto de cada una de las categorías y tramos -y también por provincias- se indicaba el valor global de las fincas en pesetas. En ocasiones en el pie de los estados se hacía constar la circunstancia de la inscripción de algunas fincas de inusitado valor que podían distorsionar la estadística. Como indicaba en la introducción de esta obra, estos estados completos se alojarán, para comodidad de otros investigadores, en <https://doi.org/10.21950/B71ZEZ> (Repositorio de Datos del Consorcio Madroño).

9 En 1907, en vísperas de la reforma de la ley, el cómputo total de las primeras inscripciones de fincas en posesión ascendió a 157.915, mientras que las de propiedad solo fueron 14.355. Tras la entrada en vigor de la LH de 1909 se advierte un brusco descenso de las inscripciones posesorias hasta las 79.008. A partir de ese año, el número de esta modalidad de inscripción siguió disminuyendo. En 1935 solo se contabilizaron 17.053 inscripciones posesorias. En cuanto a las primeras inscripciones de propiedad, tras la entrada en vigor de la ley de 1909, ascendieron significativamente. Desde entonces hasta 1932 se mantuvieron, con muchas oscilaciones, en una media de 27.000 inscripciones al año. Desde ese año hasta 1936 ya estuvieron en el entorno de las 45.000 anuales. Tras la Guerra Civil, se doblaron las primeras inscripciones en propiedad, que ya pasaron de las 100.000, mientras que, hasta su desaparición, las de posesión siguieron en el entorno de las 20.000.

10 El descenso más intenso de las inscripciones de posesión durante la Segunda República creo que cabe atribuirlo, en gran medida, a las reformas del art. 20LH de 1932 y sobre todo de 1934. Esta explicación me parece plausible por cuanto que también en el año 1923, tras la reforma de este mismo precepto en 1922, se advierte una más sensible caída en el número, siempre menguante, de las inscripciones posesorias, que entonces pasaron de 45.975 a 38.998.

11 B. ARRUÑADA, "Vías de acceso...", *op. cit.*, p. 3279, analiza estos mismos datos e incorpora en su análisis la variable del valor de las fincas. La conclusión de este autor sobre que el expediente posesorio tuvo incidencia sobre todo para el aseguramiento de los bienes de

Ya solo hacía falta la colaboración de la doctrina jurídica y de la jurisprudencia registral y judicial para dar la puntilla a la posesión tabular. En este sentido, en el contexto republicano podían encontrarse además argumentos añadidos también para exigir *de lege ferenda* que la única posesión que había de tener relevancia prescriptiva, y por tanto también tabular, era la que contaba con título. Porque aquel contexto constitucional favorecía la tesis del dominio eminente del Estado sobre toda *res nullius*<sup>12</sup>.

Se acentuaba no sólo el carácter residual del recurso a este expediente, porque sus finalidades se lograban a través de otras vías, sino que además ese empleo marginal del expediente de información posesoria era mayoritariamente fraudulento. El expediente había pasado, de mal necesario, a amenaza para el Registro y de ahí a recurso al servicio de sanar usurpaciones y negocios radicalmente nulos. No me resisto a reproducir, por lo gráfico de sus expresiones, la denuncia de quien, como notario, veía que en regiones diferentes de Galicia (donde este mecanismo no debería tener uso porque la propiedad estaba provista de titulación perfecta y había sido inmatriculada) se hacía, sin embargo, 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 negocios turbios y todos los actos jurídicos carentes de viabilidad o afectados de raquitismo congénito o con lesiones de cualquiera otra laya ¿Qué 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

---

menor valor se sostiene a la vista de estas estadísticas referidas al siglo XX. Sin embargo, por lo que hemos visto en este trabajo, es más problemático extender esta afirmación a las primeras décadas de vigencia de la Ley Hipotecaria.

12 “Poseer sin título puede ser debido a la falta de prueba del acto adquisitivo, aun existiendo éste, o bien por ocupación o intrusión. Una vez admitido el régimen inmobiliario que exponemos, no tendrá razón de ser la posesión sin título, ya que, no habiendo bienes inmuebles *nullius*, porque los que carezcan de dueño pertenecen al Estado, no habrá lugar a posesión por ocupación; y respecto a las adquisiciones derivativas, habrán de tener lugar necesariamente por medio de inscripción, sin que tenga valor alguno para la adquisición del dominio la posesión sin título y, por lo tanto, la posesión por intrusión que tanto abundó hasta la fecha, que pasando por el Jordán de la prescripción extraordinaria se revestía del mejor título. Sólo se admitirá, por tanto, la posesión con título”. *Vid.* Manuel VILLARES PICÓ, “Nuevo sistema inmobiliario y organización de los Registros, fusionando los dos Cuerpos de Notarios y Registradores de la Propiedad”, II, *RCDI*, 78 (jun. 1931), p. 430.



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”<sup>13</sup>

### 3. Fomento democrático de la inmatriculación y pretensiones de cientificidad

En un contexto de reforma agraria arreciaban las propuestas desde campo de los registradores para que se fomentase la inmatriculación de la pequeña y mediana propiedad como condición *sine qua non* del ambicionado fomento del crédito agrícola pretendido por aquella política. Aunque el motivo y el contexto fueran nuevos, no lo eran ni la solución ni las recetas<sup>14</sup>. No sólo

13 Ángel ROMERO CERDERIÑA, “La inscripción de la posesión y la inmatriculación registral”, en *RCDI*, 111 (1934), p. 198.

14 En este sentido, Ramón DE LA RICA ARENAL, “Crédito agrícola con garantía inmobiliaria”, en *RCDI*, 97 (ene 1933), p. 13-14: “Es evidente que toda operación de crédito con garantía inmobiliaria debe centrarse y cimentarse en el Registro de la Propiedad, único organismo oficial apto jurídicamente para la constitución y publicación de los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles. La hipoteca sin la inscripción en un Registro del Estado, que la garantice y publique, es un absurdo rechazado por todos, incluso por los profanos en Derecho=Infírese de esta premisa que la primordial atención del legislador haya de consagrarse a facilitar el acceso de la pequeña propiedad al Registro y su permanencia en él. Si éste constituye la base incommovible del crédito, ninguna innovación en la estructura de la hipoteca redundará en beneficio del agricultor mientras no encuentre fáciles y económicos los accesos a los libros registrales. Los medios legales de acceso existentes hoy no son viables para esa propiedad. Los expedientes de posesión y de dominio, títulos supletorios admitidos por la vigente ley Hipotecaria, son costosos en demasía. El instrumento público anterior a una fecha determinada pocas veces existe. Hay, pues, que arbitrar otros procedimientos, exclusivos para la pequeña propiedad, entendiéndose por tal aquélla cuya cuantía no supere ciertos límites previamente determinados por la Ley. Se podrá utilizar la certificación catastral o de amillaramiento, como título suficiente para una primera inscripción, cuando no exista obstáculo en el Registro derivado de inscripciones anteriores, sistema del que hay ya precedentes en nuestra legislación. Cabrá regular una sumaria información testifical ante el Registrador o consignada en acta notarial, con aranceles reducidos. Será posible llegar a la admisión excepcional del documento privado, con cierto mínimo de formalidades enderezadas a advenir la autenticidad de los contratantes. Podrá inventarse cualquier otro procedimiento, igualmente sencillo, rápido y barato. Pero cualquiera de ellos, o todos conjuntamente, habrán de complementarse con la rebaja o exención total de los impuestos casi expoliativos que gravan la titulación de la pequeña

había que procurar ahora la inscripción de la pequeña propiedad con el fundamento de democratización del Registro, sino también con la finalidad de combatir las tendencias desinscribitorias. El problema era antiguo y las soluciones se admitían ya “muy trilladas” por notarios y registradores. En este punto se reconocía abiertamente que, para lograr este objetivo prioritario, no siempre podría mantenerse el principio de tracto sucesivo. La excepción del principio hipotecario ya no se hacía, a diferencia de lo que podía acontecer en el último tercio de siglo XIX, en respeto de situaciones adquiridas, sino para procurar la satisfacción del fin de la generación de una multiplicación del número de propietarios, que debían tener garantizada materialmente la posibilidad de inscribir su propiedad y, sobre todo, de mantenerla en el Registro.

La finalidad de reflejar en sede tabular el fundamento democrático y la función social de la propiedad llevaba a proponer la dispensa del principio de tracto sucesivo, o a volver a plantear el carácter residual del dominio eminente del Estado<sup>15</sup>. Pero, al mismo tiempo, los esfuerzos por minimizar ese

---

propiedad. Y no habrá que olvidar, finalmente, que no sólo es difícil que esta propiedad llegue al Registro, sino que, más difícil todavía es que pueda continuar viviendo en su entorno y bajo su protección. La transmisión *inter vivos* acaso no ofrezca dificultades graves, aparte su carestía fácilmente remediable pero la transmisión *mortis causa* las presenta casi insuperables. Hay que decirlo clara y rotundamente: la pequeña y la mediana propiedad rústica no pueden sufrir el peso de los requisitos que la vigente legislación exige para la titulación hereditaria. Por eso, los libros registrales se llenan de cadáveres insepultos, o sea de fincas que una vez, por cualquier agobio del propietario o por una finalidad judicial, se inscribieron en el Registro en virtud de un expediente posesorio, y continúan, al cabo de sesenta o más años, a nombre de aquel primitivo titular, no obstante hallarse poseídas por sus biznietos, o por extraños que las adquirieron mediante títulos defectuosos.”

15 Véase, en este sentido, el trabajo de quien firmaba como presidente de la Asociación de Registradores de la propiedad, Julián ABEJÓN, “Inscripción obligatoria”, en *RCDI*, 105 (sep. 1933), pp. 659-665: “Prescindiendo de las posibles facilidades para la inmatriculación de fincas, nos concretamos a la necesidad de conservarlas en el Registro respetando el tracto sucesivo siempre que sea posible, y aun saltando por él cuando absolutamente no resulte viable/.../ Hay casos en que el tracto sucesivo es absolutamente imposible. Unos económicamente, cuando las formalidades necesarias para llenar varias transmisiones absorberían el valor de las fincas; otros por dificultades insuperables de proporcionarse documentos determinados o de justificar estados especiales de derecho. Claro es que en situaciones tales puede acudir al expediente de dominio, pero éste es largo y costoso, y debiera también poderse utilizar el posesorio, en forma análoga a como se practicaba antes de la Ley de 1909, pero con la garantía más absoluta para el derecho del titular de la inscripción contradictoria, porque es de tener en cuenta que como las inscripciones pose-

apartamiento de los principios ponen de manifiesto el último rasgo que cabe deducir de las iniciativas de reforma de la legislación hipotecaria en tiempo republicano y que tendrá continuidad en el Franquismo. Este rasgo es el de la pretendida científicidad de las reformas, sobre todo a partir de los años veinte, de lo que es todo un síntoma la desaparición de la *Gaceta de Registradores* o de la *Reforma Legislativa*, y su sustitución por la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. El paso de un tipo de publicación a otro era todo un signo de la intención de abordar los problemas que generaba la aplicación de la legislación hipotecaria, y pensar su solución, de otra manera. De algún modo, el paso desde el género de los *Comentarios* -que había sido llevado por Galindo y Escosura a su máxima altura- al de los *Estudios* o las *Instituciones de Derecho hipotecario* de Jerónimo González o de Roca Sastre, respectivamente, constituía otra manifestación del mismo fenómeno<sup>16</sup>.

Ahora bien, esa mayor pretensión de científicidad en el análisis de los pro-  
 sorias en inmuebles que tuvieran un asiento anterior contradictorio real o posiblemente no producían de derecho la cancelación de éste, es muy frecuente encontrar fincas con seis o más cuartas partes inscritas, y yo recuerdo de una de gran extensión inscrita por acciones que a virtud de diversos expedientes posesorios tiene registradas una tercera parte más de las acciones en que está dividida. Es preciso que, al saltar por el tracto sucesivo por cualquier procedimiento, la inscripción contradictoria anterior quede totalmente cancelada, dando las garantías precisas al titular, pues sólo así se evitarán anomalías y litigios. Para la facilidad de la inscripción en la pequeña propiedad ¿deberá permitirse la de los documentos privados? Es ésta una antigua y batallona cuestión muchas veces planteada y discutida, abordada tímidamente en el artículo 87 del Reglamento hipotecario, y de la que siempre se echa mano cuando se habla de abaratar y facilitar el acceso de las fincas al Registro. Nuestro sistema registral supone siempre un funcionario que autoriza y otro que califica e inscribe; el acceso al Registro del documento privado sin garantía alguna de legalidad de forma, certeza de hechos, identidad de personas y autenticidad de firmas, supone de un modo indirecto un cambio radical en toda la organización, y esos cambios, si se estiman precisos, deben acometerse de modo franco y directo, sin miedo a intereses creados, siempre susceptibles de indemnizar, pero no solapadamente y como por sorpresa.” En el mismo número, a propósito del libro de Jerónimo González, aun siendo consciente de que su inflexibilidad causaba un dilema de “ética registral” por la carestía que ello podría suponer a los interesados, mantenía el carácter restrictivo de las excepciones al principio de tracto sucesivo el registrador Antonio VENTURA GONZÁLEZ, “Excepciones al tracto sucesivo formal”, en *RCDI*, 105 (1933), pp. 671-676.

16 Véase como, conclusivamente, pugnaba contra la “Ignorancia hipotecaria” derivada del “patológico” enquistamiento del método de los *Comentarios*, Jerónimo GONZÁLEZ, *Estudios de Derecho Hipotecario (Orígenes, Sistemas y Fuentes)*, Madrid, Imp. Estanislao Maestre, 1924, p. 349.

blemas y en la propuesta de reformas, que no podían ya menos de deducirse de determinados principios hipotecarios –y en los que consecuentemente se trataba de huir de respuestas casuísticas, probables, excepcionales o basadas en criterios de oportunidad- no suponía necesariamente el abandono de la lógica de intereses materiales o corporativos. De hecho, como veremos en las páginas siguientes, no puede entenderse la reforma de 1944, en el punto que aquí interesa de la desaparición de las informaciones posesorias y con ellas de la posesión tabular, sin la intervención del colectivo notarial que encontró en la posguerra una cumplida satisfacción de sus pretensiones.

#### 4. La negación del carácter jurídico real de la posesión

5 de julio de 1938, segundo año triunfal de la rebelión, el dictador firmó en Burgos, oído el Consejo de Ministros, una ley que desde entonces se conocería como de reconstitución de Registros<sup>17</sup>. De su génesis no nos constan otros antecedentes que los que aparecían en su exposición de motivos. En la misma se invocaba la insuficiencia de las normas establecidas en la legislación existente para afrontar situaciones, que podían asimilarse a la de 1873, de destrucción de Registros y ahora también de títulos producida por una contienda<sup>18</sup>. Se decía que la comparación no era posible por una diferencia de magnitud, porque a diferencia de lo sucedido “con los destrozos que siguieron a la revolución de 1868”, las “hordas marxistas” no se habían contentado con incendiar los Registros de la Propiedad, archivos notariales o judiciales, sino que habían entrado en los domicilios particulares para destruir los títulos de propiedad de los dueños de bienes inmuebles.

En consecuencia, era necesario dar nuevas normas y medios supletorios de titulación diferentes de los que habían sido previstos en similares circunstancias. La destrucción de los títulos auténticos por calamidades similares había justificado la información posesoria judicial en 1861, y no había motivado un cambio de sistema en 1873, pero en 1938 esa normativa no bastaba. El medio de titulación supletoria que establecía la disposición de esta última fecha era el acta de notoriedad, que aparecía regulada de forma muy similar a las propuestas que nunca había terminado de aprobar el reformismo

<sup>17</sup> BOE de 7 de julio de 1938. La disposición comparte día de publicación con la ley que, modificando el Código Penal, restauró la pena de muerte.

<sup>18</sup> El régimen que en 1938 se pensaba insuficiente era el que vimos en otro capítulo de la ley republicana de 15 de agosto de 1873, *vid. supra*, p. 97.

hipotecario finisecular, y que se había rechazado en la reforma de 1909. No parecía que fuese solo cuestión de magnitud, sino de competencia: el texto de esta ley de reconstitución de Registros contenía previsiones como la no inscripción -mientras durase el plazo de la reconstitución- de las informaciones posesorias pendientes de inscripción que dimanasen de expediente judicial o de “Autoridad con facultad para ello”. El monopolio de la acreditación del hecho de la posesión para la habilitación supletoria de títulos destinados a la reconstitución de los Registros pertenecía, en los lugares afectados por la destrucción, al colectivo notarial.

Complementada y prorrogada en años sucesivos por otras disposiciones, la vigencia y efectos del llamado “periodo reconstitutivo” se extendió hasta marzo de 1941<sup>19</sup>. Poco después circulaba, con cierto predicamento, la obra de Roca Sastre dirigida a la preparación de oposiciones a Notarías. En este texto encontraba cobertura doctrinal la antigua pretensión de este colectivo de sustituir la información posesoria judicial por el acta notarial, que ahora se apoyaba en el inmediato antecedente de la ley del 1938. Así, el entonces notario de Barcelona introducía en el tema dedicado al expediente de información posesoria el siguiente comentario *de lege ferenda* que ponía la cuestión en la suerte de su reforma:

“/.../En el orden constituyente se propugna por reformar el expediente posesorio transformándolo en un acta notarial de información testifical, pues se trata simplemente de autenticar un hecho. Con ello se conseguiría la ventaja de obtener expedientes posesorios mejor formados en general, pues en varios Juzgados municipales no se hace más que rellenar unos impresos, por cierto, muchas veces mal formulados. La última reforma del párrafo tercero del art. 20 de la Ley Hipotecaria, y sobre todo las actas de notoriedad en casos de Registros destruidos, favorecen dicha orientación. Claro está, caso de haber oposición de parte interesada, el Notario habría de dejar expedita la vía judicial”<sup>20</sup>.

---

19 Conforman esta normativa complementaria las siguientes disposiciones: Circular de 22 de noviembre de 1938 sobre reconstitución de los Registros de la Propiedad; Orden de 9 de enero de 1940 prorrogando el plazo para la reconstrucción de los Registros de la Propiedad; con especial mención a la que daba salida a los poseedores de derechos reales cuando los propietarios no querían inscribir. Orden de 29 de febrero de 1940 dictando reglas para facilitar la rehabilitación de inscripciones en los Registros de la Propiedad. Orden de 28 de diciembre de 1940 por la que se regula la liquidación del periodo de reconstitución de los Registros de la Propiedad y Mercantiles, Orden de 28 de marzo de 1941 por la que se dictan normas referidas a cumplimentación de las actas de notoriedad en Registros de la Propiedad

20 R. M<sup>a</sup> ROCA SASTRE, *op.cit.*, vol. I, p. 246.

La opinión de Roca Sastre en 1942 no tenía por qué ser general. De hecho, antes de la reforma de 1944 lo que cundía en el seno de la doctrina civil, que no desatendía los aspectos registrales, bien podía ser la contraria de la afirmación del carácter jurídico real de la posesión<sup>21</sup>. Y, sin embargo, terminó abriéndose paso la tesis de la que participaba el notario de Barcelona. Una vez que se daba por supuesto que lo que inscribía era solo la acreditación de un hecho y que para eso bastaba el acta notarial que sustituyera la información posesoria, quedaba ya poco camino por recorrer para dar el paso de expulsar la posesión del Registro, lo que no tardaría en llegar. En los primeros años cuarenta seguiría apuntalándose esta solución en medios científico-profesionales<sup>22</sup>, donde tenían acogida diversas propuestas e iniciativas para la modificación de la Ley Hipotecaria<sup>23</sup>.

##### 5. El triunfo notarial. La elaboración de la reforma de 1944

El anteproyecto de Ley Hipotecaria formado por Josep María de Porcioles, Director de los Registros, respondió ya a una manera de afrontar la reforma partiendo de los presupuestos de unos principios hipotecarios que, además de experiencias foráneas, se deducían de la propia legislación y a los que se les había dado veste de científicidad en las primeras décadas del siglo, gracias

---

21 En este sentido recordaba Hernández Gil que en la defensa de esta tesis militaban Manresa, Scaevola, Sánchez Román, Valverde, Falcón, Morell y Terry, Clemente de Diego, Pérez González y Alguer, y Castán. Antonio HERNÁNDEZ GIL, *La posesión*, Madrid, Civitas, 1980, pp. 48-49.

22 En este sentido la *RCDI* seguía siendo la sede donde se debatían todas estas propuestas. También se invitaba a la reforma desde asociaciones y entidades profesionales como la Academia Matritense del Notariado que en 1942 convocaba un concurso abierto al objeto de premiar un “proyecto razonado de bases en que podía inspirarse una reforma de nuestra legislación hipotecaria” que ganaron Cossío y Roca Sastre.

23 Asumiendo este presupuesto, el acceso de la posesión al Registro entonces solo obedecía a no ser suficiente la publicidad sensible de este hecho, lo que acontecía en casos de posesión civilísima, o la posesión mediata, *cf.* Fernando CAMPUZANO, *Principios generales de Derecho Inmobiliario y legislación hipotecaria*, 2ª ed., Madrid, Reus, 1941, p. 228. Pero véase fundamentalmente en este tiempo para negar el carácter de derecho real de la posesión, Pascual MARÍN PÉREZ, *Sobre la naturaleza jurídica de la posesión en el Derecho español*, Madrid, Reus, 1943. Rechazaba también el expediente posesorio, hasta el punto de que sería un inexplicable anacronismo que se conservase en la nueva ley, el registrador de la propiedad y notario Enrique GIMÉNEZ ARNAU, “La inscripción de la posesión”, en *RGLJ*, 89 (1944), pp. 235-274.

fundamentalmente a la obra de Jerónimo González, a la sazón Subdirector de Registros, quien era reconocido como maestro común de esas generaciones de hipotecaristas. Ya se anticipaba en ese texto que la posesión iba a dejar de tener en la futura ley esa función de constitución de la propiedad contemporánea por la que nos hemos interesado en esta investigación:

“La posesión, como señorío de hecho independiente del dominio, no podrá ser objeto de inmatriculación. No obstante, como presunción de la propiedad y unida a la prescripción o a otros elementos, puede ser tenida en cuenta en el expediente inmatriculador”<sup>24</sup>.

Josep M<sup>a</sup> Porcioles y Jerónimo González integraron la comisión designada en 1943 para el estudio y redacción definitiva de la reforma, de composición institucional y paritaria que completaban los Decanos de los colegios de notarios de Madrid y Barcelona, el Decano del Colegio de Registradores de la propiedad, un notario y un registrador. Apenas un mes antes de que el Consejo de Ministros remitiese a las Cortes franquistas el proyecto de ley, dos integrantes de dicha comisión, Porcioles y Genovés, impartían sendas conferencias en la sede de otro de los integrantes. Las conferencias hemos de entenderlas como una justificación anticipada de dicho proyecto en un lugar precisamente no casual.

Cirilo Genovés, en obligado introito de cortesía, comenzaba tributando un reconocimiento sobre la inminente reforma al notariado catalán, artífice de la misma. Nos interesa especialmente el tema elegido por el Decano del Colegio de Registradores, pues es el de este libro<sup>25</sup>. Su propósito era claro, se trataba de convencer de que había llegado el momento mediante una reforma legislativa de “reencajar Posesión y Registro en el puesto que les corresponde dentro de nuestro ordenamiento jurídico” y para ello no había más remedio que responder a la secular pregunta: “¿Es la posesión un hecho, con más o menos consecuencias jurídicas, o es un derecho real?”.

Tras recorrer la historia del acceso de la posesión al Registro en la legislación española, tomaba partido por la negación del carácter jurídico real, y explicaba que la doctrina opuesta se había abierto paso en España de la mano, por un lado, de la influencia de la Escuela Histórica en los civilistas

---

24 Anteproyecto que tomo de *LHE*, t. III, p. 7. Consecuentemente en sede de “Inmatriculación, purga y reanudación de vida registral” quedaba suprimido todo el expediente de información posesoria contenido en los arts. 392 y siguientes.

25 Cirilo GENOVÉS, *La posesión y el Registro de la Propiedad. Conferencia pronunciada en el Colegio Notarial de Barcelona el día 17 de marzo de 1944*, Barcelona, 1945.



más distinguidos que habían sido más “papistas que el Papa”, esto es, que Ihering; y, por otro lado, de unos legisladores que eran “hijos de su siglo y amantes –más o menos sinceros- de la Democracia”, y en consecuencia preocupados más por la cantidad –de inscripciones que pudieran practicarse en el Registro gracias a la información posesoria- que la calidad de los títulos<sup>26</sup>. Pero esta era doctrina, a juicio de conferenciante, ya periclitada. Por entonces no había nadie que sostuviera “rotundamente que la posesión es un derecho real perfecto”, y en apoyo de esta categórica afirmación traía a colación la autoridad de romanistas como Sohm o Winscheid; de juristas franceses, alemanes o suizos como Colin y Capitant, Josserand, Planiol; Ennecerus-Wolf o Wieland. En España también había soporte doctrinal para la negación, y a tal efecto se invocaban los nombres de Atard, Roca Sastre o Castán<sup>27</sup>. Pero más allá de los argumentos históricos, de autoridad de estos nombres, o de la comparación con la legislación foránea del BGB o el Código suizo, existía una razón decisiva. Esta consistía en que la permanencia de las inscripciones de posesión ponía en jaque la intención, que movía la reforma desde principios de siglo, de dar más fuerza a los principios de legitimidad y fe pública. Las últimas vacilaciones jurisprudenciales del Tribunal Supremo tenían que ver con la confusión que producía el acceso de los títulos posesorios al Registro.

Las inscripciones posesorias debían desaparecer. Era reforma que había que acometer “sin temor y sin vacilaciones”, pero con tacto. Porque no había que lesionar situaciones adquiridas, y porque todavía persistía el problema de falta de titulación en condiciones de acceder al Registro. Para este problema, en todo caso, había que aceptar “una titulación supletoria, asequible a todos, económica, y suficientemente dotada de garantías”. Esta no era otra que:

“/.../las actas notariales de notoriedad en la que yo, Registrador de la Propiedad [de Arenys de Mar], tengo puesta una gran fe”<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> *Ibid.* pp. 17-18.

<sup>27</sup> Aunque en el caso de Atard, este jurista reconocería en una conferencia impartida en 1945 que había cambiado de parecer, pasando a ser partidario de la tesis que consideraba la posesión como derecho real. Solo la reforma de 1944 le hacía imposible mantener este cambio de opinión, cfr. Rafael ATARD, “La posesión en la legislación hipotecaria española”, en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, III, Madrid, Instituto Reus, 1959, pp. 71-72.

<sup>28</sup> *Ibid.*, p. 30.



El discurso, seguramente, hubo de agradar a la concurrencia<sup>29</sup>. El sentido de la reforma de supresión de la inscripción posesoria y la “gran fe” del Decano de los registradores en el acta notarial como título supletorio de inmatriculación encontraron acomodo en el proyecto de ley de 1944. La exposición de motivos de este texto no podía menos que referirse a la cuestión que nos ha ocupado en este libro. Partiendo de la clásica distinción entre el *ius possidendi* y el *ius possessionis*, ya anticipaba que este segundo tendría vedado el acceso al Registro. La posesión como derecho real cabalmente solo era la primera, la que era parte integrante del dominio<sup>30</sup>. En todo caso, quince lustros de presencia de la posesión en el Registro obligaban a que la ley hiciera una declaración dogmática de un principio que se enunciaba en el art. 23 del proyecto: “el mero hecho de poseer no podrá ser objeto de inmatriculación registral”.

En el curso de su tramitación no se mostró reparo a la desaparición de la posesión tabular acreditada por información posesoria, sino a la extralimitación que algunos veían en el diseño del acta notarial. Pues, desoyendo la indicación que hiciera Roca Sastre, al notario se le facultaba con atribuciones

---

29 Y no menor impacto. En este sentido, a partir de las dos conferencias construía su trabajo el notario de Madrid Rafael NUÑEZ LAGOS, “Realidad y Registro de la Propiedad”, en *RGLJ* (1945), que consulto en separata publicada por la misma editorial de la revista, Madrid, 1945. El autor, que prácticamente reproducía el texto de estas conferencias, comparía la opinión de Genovés sobre la necesidad de expulsar la posesión del Registro para lo que no ahorra epítetos: “La posesión era la falla del sistema hipotecario. Mejor diríamos que la posesión es el *daemonium* para el Registro de la propiedad. Además, femenino. Archidiabla, soberana princesa del imperio de la duda, del error y la confusión, en maridaje con el tiempo, engendraba un trasgo espantable llamado usucapión que haría totalmente estériles los asientos del Registro y los dogmas de sus pontífices”, p. 4.

30 “El derecho de poseer, como parte integrante del dominio, es un derecho real que el Registro debe reflejar y proteger. El mero hecho de poseer, en cambio, si bien trasciende jurídicamente, con dificultad alcanza la integridad de un derecho real, Aunque no se admita el principio *res facti non iuris*, es obligado reconocer que, por lo menos, las consecuencias dimanantes del *ius possessionis* están subordinadas a una situación de hecho que, como tal, escapa del área de protección del sistema.=Registro, tutela de derechos y posesión de facto se mueven en campos distintos/.../llevar al Registro el simple señorío de hecho equivaldría a introducir confusión en el sistema e intentar una protección jurídica en absoluto extraña a su naturaleza y fines”, *vid.* “Proyecto de ley de reforma de la Ley Hipotecaria de 27 de abril de 1944”, en *Boletín Oficial de las Cortes Españolas* de 27 de mayo de 1944, pp. 1029-ss, que consulto, sin embargo, en *LHE*, t. III, p. 21- 61. El extracto citado en p. 30.

verdaderamente judiciales de declaración de derechos en caso de controversia. Este era justo el punto que había llevado tradicionalmente a mantener la información como expediente de jurisdicción voluntaria, que deviniendo contencioso podía resolverse en esa misma sede judicial. En el contexto político, de unidad de poder y diversidad de funciones, quienes apreciaban el obstáculo probablemente no repararan tanto en la ausencia de una constitucional tutela judicial de derechos, como en el miramiento por propios intereses de quienes habían redactado el texto. Sea como fuere, el reparo obligó a introducir el traslado judicial en caso de controversia, lo que convertía el acta notarial en algo que no había de producir los efectos que se ambicionaban.

En todo caso, la necesidad que a las alturas de los años cuarenta cubría la información posesoria ya había encontrado otras maneras de ser satisfecha. Estas no estribaban solo en esta acta de notoriedad o en las mayores facilidades con que se regulaba el expediente de dominio en la ley de 1944 para la inmatriculación de las fincas, sino, y de nuevo, en la posibilidad de reconstruir de una forma sencilla, pero en la que era imprescindible el concurso de un fedatario público, el tracto interrumpido:

“/.../Quizás una mitad de la propiedad privada española, carezca de titulación dominical. Claro que hoy, con las desmesuradas facilidades, ya existentes en parte en la ley vigente e incrementadas por la reforma, para la inmatriculación de fincas y para la reanudación de la vida registral –verdadera “soldadura autógena” de los rotos eslabones del tracto– apenas existe inconveniente para una titulación supletoria, no ya de simple posesión, sino de pleno dominio. Más cómodo y menos notorio que obtener certificaciones del Registro y del Catastro o amillaramiento, acudir al Juzgado y recurrir a propietarios vecinos para la información testifical, ha de resultar al propietario sin título transmitir la finca por documento privado a persona de confianza y readquirirla acto seguido mediante instrumento público, que podrá inscribir en dominio por el art. 20 de la ley anterior o por el 352 de la reformada, o recurrir al acta de notoriedad, con valor cancelatorio de inscripciones opuestas. Y si las inscripciones de posesión, cuando las informaciones podían practicarse, aunque las fincas ya estuviesen inscritas, engendraron abusos que dieron lugar a la restrictiva reforma de 1909, piénsese lo que podrá ocurrir ahora, cuando las inscripciones supletorias van a ser siempre de dominio, y perjudican a tercero a los dos años de su fecha.”<sup>31</sup>

El último inciso del comentario de La Rica ha de resultarnos especialmente significativo. Pues ha de repararse en que la reforma de 1944 no supuso solo la desaparición de la posesión tabular justificada por una panoplia de

---

31 R. DE LA RICA, *Comentarios a la ley de Reforma Hipotecaria*, Madrid, Aguilar, 1945, publicados antes en *RCDI*, y que yo cito por *LHE*, III, p. XXXII.

medios, sino también el cambio en la naturaleza de lo que se acreditaba con uno de ellos. Hemos visto como, tras la reforma de 1909, lo que había entrado en crisis no fue tanto la inscripción posesoria, como del expediente de información posesoria<sup>32</sup>. Por ese motivo, declarar, como se hacía categóricamente en el proyecto de 1944 el ningún valor inmatriculador en el futuro de la mera posesión era algo “innecesario”, pero también “aventurado y peligroso”.

Lo primero quizás no merece mayor explicación tras la desaparición de todo el regimen de inscripción de la posesión del título XIV de la ley de 1909. Los segundos calificativos sí han de resultarnos más significativos. Eran los que utilizaba un procurador de las Cortes franquistas para pedir en una enmienda la supresión del precepto propuesto<sup>33</sup>. Porque, de mantenerse, podría tener graves repercusiones

“Por lo que respecta al aseguramiento y garantía de un sector de la propiedad, verdaderamente respetable en razón a la persona de sus titulares y al no despreciable volumen con que en la realidad se ofrece. Nos referimos a la propiedad que con carácter semejante al privado ostenta el Estado, la Provincia, el Municipio, la Iglesia Católica y demás Corporaciones de Derecho Público asimiladas al Estado, o que forman parte de su organización político-administrativa.

Si prosperase la redacción del art. 23, quedaría cerrado el acceso al Registro a toda esa considerable masa de propiedad que solo puede legalmente ingresar en el Registro a través de las certificaciones posesorias en las que, con autoridad administrativa de que está investido el titular, se acredita que los bienes o derecho reales son poseídos a título de dueño”.

Por razón de “volumen” era forzoso, como en otras circunstancias y también por este y otros motivos lo fue en 1863, arbitrar medios especiales para la inmatriculación de bienes públicos<sup>34</sup>. Pero, a diferencia de lo que había sucedido entonces, en la Posguerra Civil el legislador no dudó en matener la declaración sobre el nulo valor inmatriculador de la posesión, y elevó, sin embargo, el valor de lo que podía llegar a acreditarse mediante certificación administrativa: era propiedad privada en manos de entes públicos.

Setenta años después de esta reforma, y más treinta de la instauración de un régimen constitucional teóricamente no confesional en España, el legislador ha suprimido el privilegio que gozaba la Iglesia Católica de inmatricular

---

32 *Vid. supra*, pp. 199-201.

33 Esta era una de las enmiendas que introdujo el procurador Reyes Morales al proyecto de 1944 y que tomo de *LHE*, t. III, pp. 90-93.

34 *Vid. supra*, pp. 67-72.

para sí el dominio de bienes mediante certificación del obispo diocesano. Al amparo de este privilegio, y sobre todo tras 1998, cuando la ley de suelo dejó de entender vigente la restricción a la inscripción de templos, la Iglesia ha inmatriculado a su nombre más de 40.000 bienes. En el momento que se entrega este manuscrito a la imprenta, el Ejecutivo negocia con la Iglesia la revisión de esas inmatriculaciones. Más allá de la certificación administrativa, la Iglesia sostiene sus pretensiones sobre la posesión inmemorial y la falta de reclamación de los interesados.



## Epílogo

### *Beati possidenti*: La solución de continuidad posesoria

“El problema, siempre vivo, de si la posesión es un hecho o un derecho, y de si el *ius possessionis* es o no un derecho real, lo resuelve con criterio negativo la reforma al rechazar en absoluto esta clase de inscripciones, que no podía negar si concediese a la posesión en concepto de dueño, pero sin título o con título defectuoso, categoría de derecho real. La ley cierra el acceso al Registro a los poseedores; pero la posesión seguirá viviendo en la realidad y al amparo del Código civil; y no hay que olvidar que, en la eterna lucha entre dominio y posesión, la experiencia histórica enseña que siempre acaba por vencer la segunda (*beati possidenti*)”.

La ley de 1944, al cerrar de forma categórica el acceso de la posesión al Registro, también marcaba una solución de continuidad que para nosotros es historiográficamente significativa. No se entienda, sin embargo, que esta solución se produjo solo por tres renglones de una ley. A lo largo de este libro de lo que hemos sido conscientes es precisamente del ninguneo del legislador. A través del art. 5 del texto refundido de 1946 el legislador solo retiraba una mínima parte de un andamiaje que había servido para levantar el edificio de una propiedad contemporánea. Otros preceptos de este texto realizaban una operación parecida. Así se hacía también cuando ese mismo legislador terminaba con la anomalía censal contenida en los últimos párrafos del art. 8, que permitía reflejar la tradicional división del dominio mediante inscripción en hojas especiales y distintas<sup>2</sup>. La obra de edificación que llevaba fraguando décadas, cuando no más de un siglo, había sido más coral, para algunos incluso inconstitucional por demasiado gubernativa, trasciende y excede en problemas las posibilidades de este libro.

Las cuestiones vinculadas con la relación entre posesión y Registro de los que se ocuparía a partir de entonces una copiosísima literatura doctrinal, aunque podían traer causa del tiempo que hemos abordado en esta monografía, responden ya a contextos, intereses y propósitos bien diferentes<sup>3</sup>. Cuando se

---

1 Ramón DE LA RICA ARENAL, *Comentarios, op. cit.*, p. XXXII.

2 Un primer, y autorizado comentario de la reforma de 1944, titulaba esta supresión como la de una “entidad registral anómala, integrada por derechos que graven dos o más fincas”. Ramón DE LA RICA ARENAL, *ibid.* p. XII.

3 Y así se explica que el Derecho Registral actual deje de interesarse por el asunto que ha conformado el objeto de este libro. Es significativo que el decreto de 10 de febrero de

retiran los andamios, pueden quedar testigos de unos preceptos formulados en periodo de construcción que aparecen a los nuevos observadores envueltos en nubes de misterio, o se refieren a supuestos de hecho imposibles. Esto es, cuestiones como la prescripción ordinaria o extraordinaria<sup>4</sup> *contra tabulas*<sup>5</sup>, o *secundum tabulas* con la interpretación del insondable art. 35LH<sup>6</sup>; los conflictos entre legitimación registral y legitimación posesoria<sup>7</sup>; la protección procesal de la posesión extra registral vía interdicto<sup>8</sup>, frente a la efectuaración de la presunción posesoria según el art. 41<sup>9</sup>; o el amparo del titular inscrito a través del desahucio de un precarista<sup>10</sup>, se mueven necesariamente

---

1875, que para sus coetáneos marcaba una «nueva era hipotecaria», no merezca mención alguna en los capítulos dedicados a antecedentes históricos de José Manuel GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, I, Madrid, Civitas, 1988, pp. 207-226.

4 Sin referencia al Registro de la propiedad, véase, sin embargo, para la prescripción extraordinaria por todos, Antonio M. MORALES, *Posesión y usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la usucapión en el Código civil español*, Madrid, CSIC, 1972.

5 Que preocupó entonces, cfr. Manuel VILLARES PICÓ, Manuel, “La posesión y el Registro”, *RCDI*, 230-231 (jul.-ago1947), pp. 409-448, y sigue preocupando ahora: Germán GALLEGU DEL CAMPO, “La usucapión contra tabulas”, en S. De Dios et al. (coords.), *Historia de la Propiedad en España. Costumbre y prescripción*, op. cit. pp. 805-860.

6 Andrea MACÍA, “La usucapión secundum tabulas. El art. 35 de la ley hipotecaria” en *RCDI*, 664 (mar-abr 2001), pp. 461-557.

7 Beatriz FERNÁNDEZ GREGORACI, *Legitimación posesoria y legitimación registral (algunos supuestos de aplicación)*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2002.

8 Todavía antes de 1944 un primer ejemplo de incomprensión sobre el carácter de estos remedios posesorios que no tenía en cuenta las transformaciones en sentido de judicialización decimonónica de la que hemos dado cuenta en el texto, eran las conferencias impartidas por Martí MIRALLES, Juan, *Spoliatus ante omnia restituendus. Excepciones a este principio: aspectos penal, romano, canónico y civil vigente del tema* Tarragona, 1911. Con posterioridad a la reforma de 1944 se multiplicaron las aportaciones sobre los interdictos, que llegan a merecer atención monográfica en los años 60, pero en algún caso sigue adoleciendo de falta de atención al contexto al que en cada momento había de servir este tipo de remedios y especialmente el de recobrar, Carmelo DE DIEGO LORA, *La posesión y los procesos posesorios*, Madrid, 2 vols., Rialp, 1962. Mucho más sensible con estos contextos es la obra de José Luis DE LOS MOZOS, *Tutela interdictal de la posesión*, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1962, que creo sigue siendo de referencia.

9 Véase, por ejemplo, José Alfredo CABALLERO GEA, *Desahucios. Procedimiento del art. 41 de la Ley Hipotecaria. El titular registral frente al ocupante sin título*, Pamplona, Aranzadi, 1985.

10 Los años inmediatamente siguientes a la reforma hipotecaria son testigos del redoblamiento de los esfuerzos para la teorización de la figura del “precario”. Son textos

a partir de 1944 en otra dimensión<sup>11</sup>. Se mueven en otro mundo porque esos dos elementos, posesión y Registro, levantan ya una topografía de problemas en la que la triangulación se completa con nueva propiedad contemporánea, no con antiguo dominio dividido y vinculado.

---

como los de Cirilo MARTÍN RETORTILLO, *El precario en el Derecho civil español*, Madrid, Aguilar, 1948, M. IGLESIAS CUBRÍA, “El precario en el Derecho español”, en *Información jurídica*, 77 (1949), pp. 1403-1440, M. MORENO MONCHOLI, *El precario (Estudio histórico-crítico constructivo)*, Barcelona, Bosch, 1951, o Martín FERRER, “El precario y el juicio de desahucio por causa de precario”, en *RDP*, (1952), pp. 303-313. Algunas de estas obras trataban de establecer un nexo de conexión entre el motivo de desahucio construido jurisprudencialmente, y una figura de derecho romano, especie de comodato. Frente a esta interpretación se asienta la que alude a su factura debida a la jurisprudencia a raíz de la interpretación de los motivos del juicio de desahucio, distintos de la terminación del arrendamiento, y fundamentalmente a partir de la reforma de la normativa procesal, sancionada legalmente en 1877.

11 Jose Antonio, ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, “La posesión y el Registro de la Propiedad” en *RDP* 62 (jun 1978), pp. 465-490, y con el que es crítico, y nos parece más convincente, el trabajo de E. ROCA, *op. cit.*; aunque uno y otro pertenecen a este mundo nuevo.





## Conclusiones

El pensamiento jurídico decimonónico construyó una jerarquía de derechos reales presidida por un concepto de propiedad perfecta. Sin embargo, al menos en el caso español, la determinación de quién debería entrar en el goce de ese nuevo derecho acabó realizándose no por disposición inmediata de la ley, ni por decisiones de alta política, sino mediante otras vías indirectas y provisionales.

El contraste entre aquel lugar común, que ensalza al individuo propietario, por un lado, y su determinación supletoria, provisional, transitoria y gubernativa mediando el reconocimiento de su posesión, por otro, acaso evidencia como lo primero no dejaba de ser un mito o un *desiderátum* fabricado por la jurisprudencia doctrinal y judicial. Sin embargo, este contraste tenía que ver no tanto con la ingenuidad de quienes construían la primera imagen, sino con la naturaleza de la materia prima con la que estos trabajaban y en la que concurrían no pocos intereses acaso contradictorios con esa pieza fundamental del proyecto jurídico burgués.

A lo largo de todo el siglo esta determinación fue fundamentalmente procesal. En ello también jugaba la mentalidad de una experiencia jurídica tradicional atenta a la conservación de situaciones adquiridas. Ahora bien, aunque los procedimientos ordinarios contenidos en el Código procesal bien podían ponerse al servicio de la garantía para protección de una propiedad perfecta, en modo alguno eran mecanismos hábiles para el perfeccionamiento de esa propiedad. Algo parecido podemos afirmar del Registro de la Propiedad. Esta Institución se había diseñado para proteger a los acreedores, o fomentar el crédito territorial, pero en modo alguno para contribuir a realizar aquella transición. Y, sin embargo, la herramienta tabular, y la jurisprudencia judicial, pero también la administrativa de la Dirección General de Registros, unida a la interpretación que los registradores hicieron en la aplicación de la nueva Ley Hipotecaria, devinieron palancas para operar dicha transformación.

La función de protección de los titulares tuvo mucho de sobrevenida en el diseño de los mecanismos de publicidad inmobiliaria en España. Una vez incorporada esta función, las herramientas articuladas en la Ley Hipotecaria de 1861 para hacer llegar la nueva propiedad al Registro, adolecían de defectos que ya fueron señalados por la doctrina entonces contemporánea. La

vía transitoria y supletoria arbitrada en esta disposición a través de la que se realizaba aquel reconocimiento de la situación posesoria devino entonces el mecanismo más habitual para operar dicha gran transformación. No sólo el más habitual. La puesta en planta de la ley vino acompañada de un progresivo ensanchamiento y apertura de las posibilidades para el reconocimiento de estas situaciones. Lo supletorio se convirtió, en la práctica, en el modo principal de hacer llegar la propiedad al Registro. El ensanchamiento y, para algunos, abuso que se hizo de las posibilidades que ofrecía el expediente de información posesoria vino acompañado además de la facilitación del acceso de la posesión al Registro por otras vías, entre las que destacan las certificaciones expedidas por la Administración acreditativas de la posesión sobre determinados bienes. Como resultado de todo ello, en medios doctrinales y jurisprudenciales circulaba a finales de siglo la afirmación de que más que un Registro de propiedades se había generado un Registro de posesiones.

Todos estos procesos, que terminaron por desfigurar el diseño del legislador de 1861, tuvieron un reflejo sustantivo y doctrinal, que también les daba cobertura, y que tenía que ver con la discusión sobre la naturaleza de la posesión. Concebida como hecho, sombra de la propiedad, su reconocimiento tabular se planteaba como una excepción al principio de que solo los derechos reales habían de tener acceso al Registro. En un principio, el reconocimiento en el diseño legal sólo se realizaba a los efectos de procurar un título escrito que respetara las situaciones anteriores. Consecuentemente, este reconocimiento era transitorio, supletorio y resultado de un procedimiento que, en su aplicación, debía ser objeto de una interpretación restrictiva. Esto también explica que en un primer momento se negara el acceso al Registro a las providencias alcanzadas en otros procedimientos que acreditaban el mismo hecho de la posesión, esto es, los interdictos posesorios de retener, de recobrar, pero también el de adquirir. Si, por el contrario, la posesión se elevaba a la condición de derecho real, su reconocimiento tabular ya no era excepcional, ni transitorio, y podía realizarse por todos los medios por los que en derecho común se acreditaba la posesión. Es más: podía llegar a admitirse para una misma finca la compatibilidad de inscripciones de posesión a favor de una persona, con las que se hacían de dominio a favor de otra.

En un principio la jurisprudencia judicial, la Dirección de Registros y la Comisión de Codificación, a la que no se cesó de consultar sobre las dificultades en la aplicación de la ley, mantuvieron una interpretación restrictiva del mecanismo del expediente de información posesoria contenido en el capítulo

XIV de la Ley. Sin embargo, pronto se admitió que la posesión pudiera tener acceso al Registro por otros medios, particularmente la certificación administrativa ligada al fenómeno desamortizador. Esta ampliación terminó consolidándose en la reforma de 1869, pero sin duda alcanzó su cenit en un decreto de 1875 que supuso la completa desnaturalización de las previsiones referidas al acceso de la posesión al Registro contenidas en el diseño de la ley de 1861. A partir de ese momento y hasta finales de siglo se multiplicaron las iniciativas de todo tipo, gubernamentales y parlamentarias, pero también de los Cuerpos de funcionarios más interesados en la gestión de estos procedimientos que, aun poniendo coto a la excesiva amplitud que habían alcanzado, venían a admitir la utilidad de estos expedientes y se preocupaban por reconocer sus efectos.

Los problemas en la puesta en planta de la Ley Hipotecaria no sólo provenían de defectos en el diseño, ni de improvisación en su establecimiento, sino de una razón más sustantiva consistente en que al Registro se trasladó parte de la responsabilidad de ser el instrumento para la transformación de un antiguo dominio en la nueva propiedad. En el problema la inscripción de la posesión de censos agrarios que, como la de los bienes del Estado resultantes de fenómeno desamortizador, se resolvía por leyes disposiciones especiales, puede encontrarse el sentido del valor constituyente de la propiedad contemporánea concedido al reconocimiento tabular de la posesión.

Ciertamente había de pesar en todo ello un debate doctrinal que tenía referencias europeas, pero que tampoco se desentendía de unas condiciones materiales que lo determinaban. Este contexto material en el último tercio del siglo XIX y primero del XX fue el de la necesidad de recuperar como derecho de posesión lo que había dejado de tener sentido como antiguo dominio. Para ello fueron indispensables unas herramientas que, acaso, no habían surgido con esa finalidad. La necesidad de reciclar dominios en propiedades, pasando por posesiones, y todas como derechos, tuvo en el Registro y en el proceso sus herramientas. En otros términos, la cuestión de la finalización de los procesos de liberación y simplificación del dominio no podía realizarse por una legislación que, tal como se diseñó, puso las situaciones adquiridas como lastre de la posibilidad de constituir la propiedad mediante ley. En conclusión, la Hipotecaria, ley especial respecto del Código civil, no terminó de ser ley constituyente de la propiedad contemporánea en España. Este papel, más bien, se asumió por el Ejecutivo y se realizó mediante disposiciones especiales, y una jurisprudencia administrativa y judicial.

La reforma de la Ley Hipotecaria que vio la luz en 1909 venía gestándose desde hacía casi dos décadas. El campo jurídico había señalado las modificaciones que habrían de introducirse en esta legislación. No faltaron iniciativas gubernamentales, parlamentarias, pero también impulsadas por los sectores profesionales más involucrados e interesados en esta reforma que identificaron y propusieron soluciones a los principales problemas que venía arrastrando el sistema de publicidad inmobiliaria en España. Gran parte de estos intentos se frustró, pero hubo algunos, como la Ley Hipotecaria de Ultramar de 1893 que prosperaron e incluso se convirtieron en el modelo de la reforma que entonces se ambicionaba. Por lo que aquí interesa, las cuestiones que la reforma debía necesariamente enfrentar tenían el objetivo común de fomentar el acceso de la propiedad al Registro, para consolidarlo como sistema de publicidad inmobiliaria. Para ello, sin embargo, se ofrecían diversas soluciones, algunas de las cuales ya constituían tópicos del reformismo hipotecario del último tercio del siglo XIX. Las iniciativas no descuidaban, sin embargo, la que hemos visto era la finalidad principal del diseño de la ley de 1861: el fomento de crédito territorial y el aseguramiento de los acreedores en el tráfico jurídico.

La reforma, que llegaría en 1909, fue encaminada más a conseguir esta segunda finalidad que a alcanzar aquel objetivo de favorecer una corriente inscribitoria. Con el cambio de siglo se procuró reforzar normativamente las consecuencias de lo que hoy se formula como principio de legitimación registral. Este sentido de la reforma se reflejó en el plano de las relaciones entre posesión y Registro en tres aspectos que conformaban también puntos sobre los que se había centrado el debate de ese reformismo hipotecario finisecular: la mayor o menor facilidad para operar la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio; el endurecimiento del procedimiento de informaciones posesorias; y la articulación de procedimientos especiales que lo procesal respondieran a la presunción posesoria a favor del titular inscrito. Todos estos aspectos resultaban, a su vez, muy polémicos, porque respondían a diversas concepciones sobre la naturaleza de la posesión y, por qué no decirlo, también de la institución del Registro de la propiedad.

Pero, además, este último era un debate doctrinal que proporcionaba adecuada cobertura a los intereses materiales y corporativos en juego. Pero también aquí hemos de dar cuenta de alguna otra novedad, que desde el Ministerio se consultaba específicamente con estos interesados. Son significativas dos encuestas dirigidas por el Ministerio en 1886 y 1902. La primera tuvo

un apreciable impacto, los resultados de la segunda, menos conocida, vieron la luz en la antesala de la reforma de 1909. La ley de 1908 fue fruto de todo este trabajo, y trató de poner freno radical a los abusos introducidos que habían transformado la información posesoria de mal necesario en amenaza para la propia institución. La redacción de la ley de 1909 que dificultaba la tramitación e inscripción de estos expedientes marcó el inicio del fin de la información posesoria al mismo tiempo que, paradójicamente, llevaba a su máxima altura la eficacia de las inscripciones existentes de acuerdo con los, incipientemente formalizados, principios hipotecarios de legitimación, fe pública, exactitud o sustantividad.

Sin embargo, las situaciones tradicionalmente dominicales, relacionadas con una “cuestión censal” que terminaría de solventarse a mediados de los años veinte; la conservación de situaciones formalmente adquiridas –a pesar de la definitiva caducidad de los asientos de las Contadurías de hipotecas-; la sentida necesidad de atender consolidados aprovechamientos efectivos de la tierra, frente a quienes trataban de desconocerlos, o degradarlos hasta el nivel del precario, apelando a una interpretación rigurosa de la legislación hipotecaria, fueron factores que conformaban un contexto que seguía dificultando una aplicación y reforma de la legislación hipotecaria arregladas a unos principios que entonces estaban en curso de ser enunciados. Como sucediera en 1861, en materia de posesión, el intento de llevar hasta sus últimas consecuencias alguno de estos principios, como el de legitimidad registral contenido en el art. 41LH, chocó con la realidad y con la interpretación de una jurisprudencia judicial, y dio lugar a conflictos incluso de orden público que ya solo admitieron una solución política.

Los años de la experiencia de constitucionalismo democrático de entreguerras supusieron un cambio de paradigma, pero no por ello un cambio de tendencia en la crisis de la información posesoria. Al contrario, vino a agudizarse aún más el retroceso en el uso de estos expedientes, gracias a una nueva intervención legislativa que eliminaba la pequeña funcionalidad que pudieron tener ya para salvar el tracto, y por la expansión de mecanismos aún más informales, cuando no fraudulentos, de llevar las transmisiones al Registro.

Aunque durante la Guerra Civil se advierte cierto repunte en su práctica, las informaciones posesorias ya tenían sellado su destino que se terminó de realizar con la reforma de 1944. No puede explicarse, sin embargo, el tiro de gracia que recibió la inscripción de la posesión en esa reforma sin tener en cuenta varios factores. Por un lado, las medidas para la reconstrucción de los

Registros destruidos en una contienda bélica iban a jugar un papel relevante, pero ahora en el sentido contrario, en relación con la relevancia registral de la posesión. Por otro lado, en estos momentos se impusieron quienes sostenían la tesis que negaba el carácter jurídico real de la posesión. Sin embargo, el debate doctrinal que parecía decantarse en esta ocasión hacia la dimensión meramente factual de la posesión venía también a dar cobertura al diseño de una solución para la inmatriculación de derechos —el acta de notoriedad— vinculado sin el menor disimulo con el papel protagonista que tuvieron significados miembros del cuerpo notarial en la elaboración de la reforma de la postguerra. La legislación hipotecaria se desembarazaba finalmente de la posesión, la expulsaba de los muros del registro, cuando ya era más un estorbo, una vez había cumplido una función constituyente de la propiedad contemporánea.

## APÉNDICE



Ley Hipotecaria de 1861	Ley reformada de 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 20. También será causa bastante para suspender o denegar la inscripción, la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio o derecho de que se trate á favor de la persona que lo transfiera o grave.</p> <p>Para subsanar esta falta, deberá hacerse previamente y en cualquier tiempo la inscripción omitida, mediante la presentación del título correspondiente, y en su defecto, conforme a lo prevenido en los arts. 397 al 410 de esta Ley</p>	<p>Art. 20. El no hallarse inscrito el dominio de un bien inmueble o derecho real á favor de la persona que lo transfiera o grave, sin estar tampoco inscrito a favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripción o anotación preventiva si del título presentado o de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio antes de día 1 de enero de 1863; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándose las de los documentos necesarios al efecto.</p> <p>En el caso de no resultar la fecha de adquisición, ó de ser posterior al expresado 1 de Enero de 1863, se suspenderá la inscripción solicitada, tomándose anotación preventiva, si lo pidiere el que presente el título, cuya anotación subsistirá el tiempo designado en el art. 96: y en el caso de no tomarse dicha anotación, producirá el asiento de presentación el efecto designado en el art. 17.</p>	<p>Art. 20. Para inscribir o anotar los documentos en virtud de los que se transfiera o grave el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre se haga la transmisión o gravamen.</p> <p>Los Registradores denegarán o suspenderán, según los casos, la inscripción de dichos documentos, mientras no se cumpla este requisito, y serán responsables directamente de los perjuicios que causen a un tercero por la infracción de este precepto.</p> <p>No obstante, podrán inscribirse sin dicho requisito los documentos otorgados por personas que hubieren adquirido el derecho sobre los mismos bienes con anterioridad al 1 de Enero de 1909, siempre que justifiquen su adquisición con documentos fehacientes y no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona; pero en el asiento solicitado se expresarn las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.</p> <p>Estas inscripciones no surtirán efecto contra tercero hasta después de transcurridos dos años contados desde la fecha en que fueron hechas.</p> <p>En el caso de resultar inscrito a favor de distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegaránla inscripción solicitada.</p> <p>Quando no resultare inscrito a favor de persona alguna el mencionado derecho y no se justificare tampoco que lo adquirió el otorgante antes de la citada fecha, los registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el art. 96 de esta ley.</p> <p>/.../</p>

Ley Hipotecaria de 1861	Ley reformada de 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 397. El propietario que careciere de título de dominio inscrito, deberá inscribir u derecho justificando previamente su posesión ante el juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del promotor fiscal, si tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario o la de los demás partícipes en el dominio, si pretendiere inscribir un derecho real.</p> <p>Si los bienes estuvieren situados en pueblo o término donde no resida el juez de primera instancia, podrá hacerse dicha información ante el juez de paz respectivo, con audiencia del síndico del Ayuntamiento, en todos los casos en que debería ser oído el promotor fiscal.</p> <p>La intervención del promotor o del síndico se limitará a procurar que se guarden en el expediente las formas de la ley.</p>	<p>Art. 397. El propietario que careciere de título de dominio inscrito, deberá inscribir su derecho justificando previamente su posesión ante el Tribunal del partido del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del Fiscal del mismo, si tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario o la de los demás partícipes en el dominio, si pretendiere inscribir un derecho real.</p> <p>Si los bienes estuvieren situados en pueblo o término donde no resida el Tribunal del partido, podrá hacerse dicha información ante el Juez municipal respectivo, con audiencia del Fiscal municipal, en todos los casos en que debería ser oído el Fiscal del partido.</p> <p>La intervención del Ministerio fiscal se limitará a procurar que se guarden en el expediente las formas de la ley.</p>	<p>Art. 392. El propietario que careciere de título escrito de su adquisición, o, teniéndolo, fuera deficiente o, por cualquier razón, no pudiera inscribirlo, podrá justificar la posesión ante el Juzgado de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes con audiencia del Ministerio Fiscal, si se tratara de inscribir una finca. Si se tratara de inscribir un derecho real, además de la audiencia fiscal, se citará al propietario o propietarios de la finca gravada y los partícipes en el expresado derecho.</p> <p>Si los bienes estuvieren situados en pueblo o término donde no haya Juzgado de primera instancia, se podrá acreditar la posesión ante el Juzgado municipal respectivo con los mismos requisitos que establece el párrafo 1º.</p> <p>La intervención del Ministerio Fiscal en dichos expedientes se limitará a procurar que se guarden en ellos las formas de la Ley</p>

Ley Hipotecaria de 1861	Ley reformada de 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 398. El escrito en que se pida la admisión de la información de que trata el artículo anterior, expresará:</p> <p>Primero. La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y cargas reales de la finca cuya posesión se trate de acreditar.</p> <p>Segundo. La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesión se trate, y la naturaleza, situación, linderos, nombre y número de la finca sobre la cual estuviere aquel impuesto.</p> <p>Tercero. El nombre y apellido de la persona de quien se haya adquirido el inmueble o derecho.</p> <p>Cuarto. El tiempo que se llevare de posesión.</p> <p>Quinto. La circunstancia de no existir título escrito, o de no ser fácil hallarlo, en el caso de que exista.</p>	<p>Art. 398. En la instrucción del expediente á. que se refiere el precedente artículo, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>Primera. El escrito en que se pida la admisión de la información expresará:</p> <p>1.º La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre, número y cargas reales de la finca cuya posesión se trate de acreditar.</p> <p>2.º La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesión se trate, y la naturaleza, situación, linderos, nombre y número de la finca sobre la cual estuviere aquel impuesto.</p> <p>3.º El nombre y apellidos de la persona de quien se haya adquirido el inmueble o derecho.</p> <p>4.º El tiempo que se llevare de posesión, determinando el día de su comienzo, a ser posible;</p> <p>5.º La circunstancia de no existir título escrito, o de ser éste defectuoso, o de no poder ser inscrito. Con la solicitud de información presentará el interesado certificación del Registro de la propiedad en que conste si está no inscrito el dominio o la posesión del inmueble o derecho real de que se trata y a nombre de quién, en su caso.</p> <p>Dicha certificación se expedirá a instancias del que pretenda la información mediante solicitud en que se expresen las circunstancias de los números 1.º, 2.º y 3.º, y si el Registrador al hacer la busca correspondiente encontrase algún asiento de posesión de finca o derecho real, cuya descripción, aunque no sea exactamente igual a la de la finca o derecho que hayan de ser objeto de la información, coincida con éstos en algunos detalles, hasta el punto de que pudiera sospecharse que se trata de la misma finca o derecho real, copiará el asiento en la certificación, indicando los detalles en que coincide la descripción;</p>	<p>Art. 393. En la instrucción del expediente a que se refiere el precedente artículo se observarán las siguientes reglas:</p> <p>Primera. El escrito en que se pida la admisión de la información expresará:</p> <p>1.º La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y cargas reales de la finca cuya posesión se trate de acreditar;</p> <p>2.º La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesión se trate, y la naturaleza, situación, linderos y nombre, si lo tuviere, de la finca sobre la cual estuviere aquél impuesto;</p> <p>3.º El nombre y apellidos de la persona de quien se haya adquirido el inmueble o derecho y la causa jurídica de su adquisición;</p> <p>4.º El tiempo que se llevare de posesión, determinando el día de su comienzo, a ser posible;</p> <p>5.º La circunstancia de no existir título escrito, o de ser éste defectuoso, o de no poder ser inscrito. Con la solicitud de información presentará el interesado certificación del Registro de la propiedad en que conste si está no inscrito el dominio o la posesión del inmueble o derecho real de que se trata y a nombre de quién, en su caso.</p> <p>Dicha certificación se expedirá a instancias del que pretenda la información mediante solicitud en que se expresen las circunstancias de los números 1.º, 2.º y 3.º, y si el Registrador al hacer la busca correspondiente encontrase algún asiento de posesión de finca o derecho real, cuya descripción, aunque no sea exactamente igual a la de la finca o derecho que hayan de ser objeto de la información, coincida con éstos en algunos detalles, hasta el punto de que pudiera sospecharse que se trata de la misma finca o derecho real, copiará el asiento en la certificación, indicando los detalles en que coincide la descripción;</p>

Ley Hipotecaria 1861	Ley reformada de 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 399. La información prevenida en el Art. 397 se verificará con dos o más testigos vecinos, propietarios del pueblo o término en que estuvieren situados los bienes.</p> <p>Art. 400. Los testigos de que trata el artículo anterior justificarán tener las cualidades en el referidas, presentando los documentos que las acrediten. Contraerán sus declaraciones al hecho de poseer los bienes en nombre propio el que promueva el expediente, y el tiempo que haya durado la posesión, y serán responsables de los perjuicios que puedan causar con la inexactitud de sus deposiciones.</p> <p>Cuarta. El que trate de inscribir su posesión presentará una certificación del Alcalde del pueblo en cuyo término municipal radiquen los bienes, autorizada además por el Regidor síndico y el Secretario del Ayuntamiento; y si alguno de los dos primeros no supiese firmar, lo hará por él otro individuo del Municipio. En esta certificación se expresará claramente con referencia a los amillaramientos, catastros, u otros datos de las oficinas municipales, que el interesado paga la contribución a título de dueño, determinándose la cantidad con que contribuye cada finca, si constase, y no siendo así se manifestará únicamente que todas ellas se tuvieron en cuenta al fijar la última cuota de contribución que se hubiese repartido. En los pueblos en que existan Comisiones especiales para la evaluación de la riqueza inmueble y repartimiento de la contribución deberá acudir a las mismas para obtener la certificación a que se refiere el anterior párrafo, la cual se firmará por el Presidente y Secretario y por el Regidor síndico del Ayuntamiento, si perteneciere a dichas Comisiones. [Según el tenor de la ley de 1877].</p>	<p>Segunda. La información se verificará con dos o más testigos, vecinos propietarios del pueblo o término municipal en que estuvieren situados los bienes.</p> <p>Tercera. Los testigos justificarán tener las cualidades expresadas en la anterior regla, presentando los documentos que las acrediten.</p> <p>Contraerán sus declaraciones al hecho de poseer los bienes en nombre propio el que promueva el expediente y al tiempo que haya durado la posesión, y serán responsables de los perjuicios que puedan causar con la inexactitud de sus deposiciones.</p> <p>Cuarta. El que trate de inscribir su posesión presentará una certificación del Alcalde del pueblo en cuyo término municipal radiquen los bienes, autorizada además por el Regidor síndico y el Secretario del Ayuntamiento; y si alguno de los dos primeros no supiese firmar, lo hará por él otro individuo del Municipio. En esta certificación se expresará claramente con referencia a los amillaramientos, catastros, u otros datos de las oficinas municipales, que el interesado paga la contribución a título de dueño, determinándose la cantidad con que contribuye cada finca, si constase, y no siendo así se manifestará únicamente que todas ellas se tuvieron en cuenta al fijar la última cuota de contribución que se hubiese repartido. En los pueblos en que existan Comisiones especiales para la evaluación de la riqueza inmueble y repartimiento de la contribución deberá acudir a las mismas para obtener la certificación a que se refiere el anterior párrafo, la cual se firmará por el Presidente y Secretario y por el Regidor síndico del Ayuntamiento, si perteneciere a dichas Comisiones. [Según el tenor de la ley de 1877].</p>	<p>Segunda. Si la finca o derecho real resultan inscritos, el Juez declarará no haber lugar a practicar la información, y podrá el interesado, si le conviniere justificar su dominio mediante el procedimiento establecido en el artículo 400 de la presente ley.</p> <p>En el caso de existir algún asiento de dominio o posesión de finca o derecho real, cuya descripción coincida en algunos detalles con los que contenga la de la finca o derecho real que hayan de ser objeto de la información, el Juez citará a la persona a cuyo nombre aparezca la inscripción, y en su caso a los dueños de la finca gravada y a los partícipes en el derecho real, a fin de que declaren si se trata de la misma finca o derecho; y si resultare así de las declaraciones, acordará también el Juzgado no haber lugar a la información, y en caso contrario, lo propio que en el de no aparecer inscrita la finca o derecho real a nombre de persona alguna, se admitirá la información;</p> <p>Tercera. La información se verificará con dos o más testigos, vecinos propietarios del pueblo o término municipal en que estuvieren situados los bienes, y su celebración se anunciará por medio de edictos en las Casas Consistoriales del lugar;</p>

Ley 1861	Ley 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 401. El que trate de inscribir su posesión, presentará también el recibo del último trimestre de contribución territorial que haya satisfecho.</p> <p>Si no hubiere pagado ninguno por ser su adquisición reciente, se dará conocimiento del expediente à la persona de quien proceda o a sus herederos, a fin de que manifiesten si tienen algo que oponer a su inscripción.</p> <p>Si el que la solicita fuere heredero del anterior poseedor, presentará el último recibo de contribución que éste haya satisfecho u otro documento que acredite el pago.</p>	<p>Si no hubiere pagado ningún trimestre de contribución, por ser su adquisición reciente, se dará conocimiento del expediente a la persona de quien proceda el inmueble, o a sus herederos, a fin de que manifiesten si tienen algo que oponer a su inscripción.</p> <p>Si el que la solicita fuere heredero del anterior poseedor, presentará el último recibo de contribución que éste haya satisfecho u otro documento que acredite el pago.</p>	<p>Cuarta. Los testigos justificarán tener las cualidades expresadas en la regla anterior, presentando los documentos que lo acrediten.</p> <p>Serán examinados separadamente y de modo que no tengan conocimiento de lo declarado por los que les hayan precedido.</p> <p>El Actuario dará fe de conocer a los testigos. Si no los conociera exigirá la presentación de dos testigos de conocimiento. Contraerán sus declaraciones al hecho de poseer los bienes o el derecho real en nombre propio, el que promueva el expediente, y serán responsables de los perjuicios que puedan causar con la inexactitud de sus declaraciones;</p> <p>Quinta. El que trate de inscribir su posesión, presentará una certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento del pueblo en cuyo término municipal radiquen los bienes, autorizada además por el Alcalde y el Regidor Síndico. En esta certificación se expresará claramente, con referencia a los amillaramientos, catastros u otros datos de las oficinas municipales, que el interesado paga la contribución a título de dueño, determinándose la cantidad con que contribuye cada finca o derecho real, si constase; y no siendo así, se manifestará únicamente que todos esos bienes se tuvieron en cuenta al fijar la última cuota de contribución que se hubiese repartido.</p> <p>En pueblos en que existan Comisiones especiales para la evaluación de la riqueza inmueble y repartimiento de contribución, deberá acudirse a las mismas para obtener la certificación a que se refiere el párrafo anterior, la cual se firmará por el Presidente, por el Secretario y por el Regidor Síndico del Ayuntamiento, si éste perteneciere a dichas Comisiones.</p>

Ley 1861	Ley 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 402. Si el partícipe en la propiedad o en los derechos de una finca que deba ser citado, estuviere ausente, el juez le señalará, para comparecer por sí o por medio de apoderado, el término que juzgue necesario, según la distancia.</p> <p>Si se ignorare su paradero, o si trascurrido dicho término no compareciere el citado, se aprobará el expediente y mandará hacer la inscripción del derecho, sin perjuicio del que corresponda a dicho partícipe, expresándose que éste no ha sido oído en la información.</p> <p>La inscripción, en tal caso, expresará también dichas circunstancias.</p>	<p>Quinta. Si el partícipe en la propiedad o en los derechos de una finca que deba ser citado estuviere ausente, el Juzgado o el Tribunal le señalará para comparecer, por sí o por medio de apoderado, el término que juzgue necesario según la distancia.</p> <p>Si se ignorare su paradero, o si trascurrido dicho término no compareciere el citado, el Juzgado o el Tribunal aprobará el expediente y mandará hacer la inscripción del derecho sin perjuicio del que corresponda a dicho partícipe, expresándose que éste no ha sido oído en la información.</p> <p>La inscripción en tal caso expresará también dicha circunstancia.</p>	<p>Si no se hubiere pagado ningún trimestre de contribución por ser la adquisición reciente, se dará conocimiento del expediente a la persona de quien proceda el inmueble o derecho real, o a sus herederos, a fin de que manifiesten si tienen algo que oponer a su inscripción.</p> <p>Si el que la solicita fuese heredero del anterior poseedor, presentará el último recibo de la contribución que éste hubiese satisfecho u otro documento que acredite el pago.</p> <p>En los pueblos en que estén terminadas las operaciones catastrales, corresponderá a los funcionarios encargados del catastro expedir el certificado a que se refiere el párrafo anterior;</p> <p>Sexta. Cuando las personas que deban ser citadas en el expediente, con arreglo a lo establecido en el artículo 392 y en la regla 2ª del presente, residieren en el territorio del Juzgado en que haya de practicarse la información, se les señalará para comparecer, por sí o por medio de apoderado, un plazo de ocho días útiles.</p> <p>Si no tuvieran su residencia en el territorio del Juzgado, se entenderá la citación por el mismo plazo, con sus respectivos administradores o encargados que allí residan.</p> <p>Si las expresadas personas carecieren de administrador o encargado en el referido territorio, y hallándose ausentes aquéllas, fuese conocido su paradero, les señalará el Juzgado para comparecer, por sí o valiéndose de apoderado, un plazo prudencial, según las distancias.</p> <p>Quando se ignore su paradero, se les citará por medio de edictos en el Boletín Oficial de la provincia, y también en la Gaceta de Madrid, cuando el valor de la finca o fincas objeto de la información exceda de 10.000 pesetas por término de sesenta días.</p>

Ley Hipotecaria de 1861	Ley reformada de 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 403. Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite, mediante información de posesión, podrá alegarlo ante el juez competente, en juicio ordinario.</p> <p>La interposición de esta demanda y su inscripción en el registro, suspenderán el curso del expediente de información, y la inscripción del mismo, si estuviere ya concluido y aprobado.</p>	<p>Sexta. Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite, mediante información de posesión, podrá alegarlo ante el Tribunal competente en juicio ordinario.</p> <p>La interposición de esta demanda y su inscripción en el Registro suspenderán el curso del expediente de información y la inscripción del mismo si estuviere ya concluido y aprobado</p>	<p>Si transcurridos los plazos a que se refiere esta regla no comparecieren las personas interesadas, el Juzgado aprobará el expediente y mandará inscribir la posesión, sin perjuicio del derecho que corresponda a dichos interesados, expresándose que éstos no han sido oídos en la información.</p> <p>La inscripción, en tal caso, hará mención de esta circunstancia;</p> <p>Séptima. Cualquiera que se crea con derecho a los bienes o parte de ellos, cuya inscripción se solicite mediante información de posesión, podrá alegarlo ante el Tribunal competente en juicio declarativo.</p> <p>La interposición de esta demanda suspenderá el curso del expediente de información; si estuviere ya concluido y aprobado, deberá el Juez ponerlo en conocimiento del Registrador para que suspenda la inscripción; y si ya estuviere hecha, para que anote la interposición de la demanda.</p>



Ley Hipotecaria de 1861	Ley reformada de 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 404. Siendo suficiente la información practicada en la forma prevenida en los anteriores artículos, y no habiendo oposición de parte legítima, o siendo desestimada la que se hubiere hecho, el juez aprobará el expediente, y mandará extender en el registro la inscripción solicitada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho.</p> <p>Art. 405. El poseedor que haya obtenido la providencia expresada en el artículo anterior, presentará en el registro el expediente original que deberá habérsele entregado para este efecto, y solicitará en su virtud la inscripción correspondiente.</p> <p>Art. 406. La inscripción que se haga expresará todas las circunstancias referidas en el Art. 398, y además los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus diligencias, el de las demás diligencias practicadas en el expediente, la opinión del ministerio fiscal y las circunstancias peculiares de la inscripción, según su especie, en cuanto constaren del mismo expediente.</p>	<p>Art. 399. Siendo suficiente la información practicada en la forma prevenida en el anterior artículo, y no habiendo oposición de parte legítima o siendo desestimada la que se hubiere hecho, el Tribunal aprobará el expediente y mandará extender en el Registro la inscripción solicitada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho.</p> <p>El poseedor que haya obtenido la providencia expresada en el párrafo anterior, presentará en el Registro el expediente original que deberá habérsele entregado para este efecto, y solicitará en su virtud la inscripción correspondiente.</p> <p>La inscripción que se haga expresará todas las circunstancias referidas en la regla primera del artículo 398, y además los nombres, de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus declaraciones, el de las demás diligencias practicadas en el expediente, la opinión del Ministerio Fiscal y las circunstancias peculiares de la inscripción, según su especie, en cuanto constaren del mismo expediente.</p>	<p>Art. 394. Siendo suficiente la información practicada en la forma prevenida en el artículo anterior, y no habiendo oposición de parte legítima, o siendo desestimada la que se hubiese hecho, el Juzgado aprobará el expediente, mandando extender en el Registro la inscripción de la posesión acreditada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, y ordenará que el expediente original se archive en la Escribanía y que se facilite testimonio al interesado.</p> <p>El poseedor que haya obtenido la resolución expresada en el párrafo anterior, presentará en el Registro, solicitando la inscripción, el testimonio del expediente, que producirá para este caso los mismos efectos que los documentos autorizados por Notario.</p> <p>Cuando el valor total de las fincas o derechos reales sobre que verse la información no excedan de 5.000 pesetas, todas las actuaciones se extenderán en el papel timbrado de la penúltima clase.</p> <p>Los Escribanos y los Secretarios de Juzgados municipales que en ello intervengan, percibirán los derechos que por Arancel les correspondan; pero en ningún caso la suma total de éstos podrá exceder del 5 por 100 del valor de las fincas o derechos reales objeto del expediente, cuando este valor no pase de 2.500 pesetas, ni del 3 por 100 cuando pase de esta cantidad.</p> <p>Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores será aplicable igualmente a las informaciones de dominio.</p>



### Ley reformada de 1869

Art. 400. Podrá también acreditarse é inscribirse la posesión con sujeción á las prescripciones siguientes:

Primera. Acudirá el interesado al Ayuntamiento del término municipal en que radiquen los bienes, con instancia firmada por el mismo ó por un testigo, si no sabe firmar, en la cual podrá comprender todos los que posea; en dicho término, debiendo expresar con respecto á cada uno de ellos las circunstancias prescritas en la regla primera del art. 398, y designar el tiempo que llevaré pagando la contribución por dichos bienes á título de dueño, y solicitará que con referencia á los amillaramientos, catastros ú otros datos de las oficinas municipales, se le libre certificación que acredite el hecho de pagar la referida contribución en el concepto expresado.

Segunda. El Ayuntamiento mandará expedir la certificación, que se extenderá á continuación de la misma instancia, y la firmarán el Alcalde, el Regidor Síndico y el Secretario; y si alguno de los dos primeros ó los dos no supieren firmar, lo harán por ellos otros individuos del Ayuntamiento, ó en su defecto el mismo Secretario, en cuya certificación se expresará que el interesado paga á título de dueño contribución por los bienes descritos en la instancia, determinándose la cantidad con que contribuye cada finca si constare; y no siendo así, se manifestará únicamente que todas ellas se tuvieron en cuenta, al fijar la última cuota de contribución que se le hubiere repartida.

Tercera. El interesado para que se inscriba á su favor la posesión de los bienes, presentará en el Registro la instancia con la certificación y una copia íntegra firmada por él mismo, ó por un testigo si no sabe firmar, y el Registrador en aquel acto cotejará la copia con el original, y encontrándola conforme, lo expresará así en aquella, y firmará continuación.

Cuarta. Verificada la inscripción, si procediere, se pondrá en la copia la nota prevenida en el art. 244, devolviéndose al interesado, y el original quedará archivado en el Registro.

Quinta. Si en la certificación no constare claramente que el interesado paga á título de dueño la contribución correspondiente á todos ó algunos de los bienes señalados en la instancia, se denegará la inscripción con respecto á dichos bienes: si en la instancia no se hubieren expresado las circunstancias prevenidas en la regla primera del art. 398, se suspenderá la inscripción, tomando, si lo solicita el interesado, anotación preventiva de los bienes á los cuales se refiera el defecto. Para subsanarse este, deberá presentarse otra instancia al Ayuntamiento a fin de que se expida nuevo certificado contraído á los mismos bienes. Sexta. El Secretario de Ayuntamiento que extendiere la certificación expresada en la prescripción segunda, podrá exigir por ella un derecho igual al 10 por 100 de la contribución que en el último año hubieren pagado los bienes de su referencia, si su importe fuere conocido, mas sin que en ningún caso pueda exceder este derecho de dos pesetas.

Cuando no sea conocida la cuota de contribución correspondiente á dichos bienes, se abonará por la certificación una peseta solamente.

Los Registradores de la propiedad podrán exigir por las inscripciones de posesión ó por su denegación ó suspensión los honorarios marcados en el Arancel. Art. 401. En los pueblos en que existan comisiones especiales para la evaluación de la riqueza inmueble y repartimiento de la contribución, deberá acudirse á las mismas para obtener las certificaciones á que se refiere el anterior artículo, las que deberán estar firmadas por los Presidentes y Secretarios y por los Regidores Síndicos de los Ayuntamientos, si pertenecieren á dichas comisiones. Si esto no sucediere, se entregará la certificación al interesado, con las firmas del Presidente y Secretario de la comisión, y la presentará aquel al Síndico del Ayuntamiento á fin de que la autorice también con su firma, como habrá de verificarlo, á no ser que le conste que el interesado no paga la contribución á título de dueño. En el caso de que el Síndico no sepa firmar, lo hará por él otro individuo del Ayuntamiento, ó en su defecto el Secretario de dicha corporación. Los Secretarios de las comisiones de evaluación y repartimiento podrán exigir por las certificaciones los mismos derechos designados en el número sexto del anterior artículo [Artículos derogados por la ley de 1877].

Ley Hipotecaria 1861	Ley reformada de 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 407. Los registradores, antes de inscribir alguna finca o derecho en virtud de informaciones, 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 nueva inscripción.</p> <p>Si hallaren algún asiento de adquisición de dominio no cancelada, que esté en contradicción con el hecho de la posesión justificada suspenden la inscripción, harán una anotación preventiva y remitirán copia de dicho asiento al juez que haya aprobado la información.</p> <p>El juez, en su vista, comunicará el expediente a la persona que por dicho asiento pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y con su audiencia confirmará o revocará el auto de aprobación, dando conocimiento en todo caso de la providencia que recayere al registrador, a fin de que, en su vista, lleve a efecto la inscripción o cancele la anotación preventiva.</p> <p>Si el registrador hallare algún asiento de censo, hipoteca real impuesto sobre la finca que ha de ser inscrita, y no cancelado, lo mencionará en la inscripción que extendiere.</p>	<p>Art. 402. Los Registradores, antes de inscribir alguna finca o derecho en virtud de las informaciones prescritas en los artículos 397, 398 y 399, o de las certificaciones a que se refieren los dos precedentes, 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.</p> <p>Si hallaren algún asiento de adquisición de dominio no cancelado que esté en contradicción con el hecho de la posesión justificada por la información judicial, suspenderán la inscripción, harán anotación preventiva si la solicita el interesado, y remitirán copia de dicho asiento al Juez o al Tribunal que haya aprobado la información.</p> <p>El Juez o el Tribunal, en su vista, comunicará el expediente a la persona que por dicho asiento pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y con su audiencia confirmará o revocará el auto de aprobación, dando conocimiento en todo caso de la providencia que recayere al Registrador, a fin de que en su vista lleve a efecto la inscripción, o cancele la anotación preventiva.</p> <p>Si en el caso del párrafo primero se hubiere solicitado la inscripción de posesión en virtud de certificación, el Registrador la denegará y devolverá el documento al interesado, a fin de que si quiere promueva el recurso gubernativo o judicial, o solicite la cancelación del asiento de dominio, si fuere precedente.</p> <p>Si el Registrador hallare algún asiento no cancelado de censo, hipoteca o cualquier derecho real impuesto sobre la finca que ha de ser inscrita, procederá a la inscripción de posesión solicitada, ya sea en virtud de información judicial o de certificación; pero deberá hacer en ella mención de dicho asiento [Párrafo derogado por la ley de 1877].</p>	<p>Art. 395. Los Registradores no inscribirán en ningún caso la posesión que estuviere en contradicción con algún asiento de dominio o de posesión extendido en los libros del Registro o en los de las extinguidas Contadurías de hipotecas, mientras no transcurra respecto de éstos el plazo de cinco años otorgado en el artículo 401 para su traslación a los referidos libros.</p> <p>Si del examen del Registro resulta algún asiento no cancelado de censo, hipoteca o cualquier derecho real sobre la finca a que se refiera la posesión que ha de ser inscrita, el Registrador practicará la inscripción solicitada, pero cuidando de mencionar en ella el referido asiento si no hubiese transcurrido ya el plazo que para la traslación de asientos de gravámenes señala la presente ley.</p>

Ley Hipotecaria de 1861	Ley reformada de 1869	Ley reformada de 1909
<p>Art. 408. La inscripción hecha en virtud de justificación de posesión, perjudicará o favorecerá a tercero desde su fecha, pero solamente en cuanto a los efectos que atribuyen las leyes a la mera posesión.</p> <p>Art. 409. La inscripción de posesión no perjudicará en ningún caso al que tenga mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito.</p> <p>Entre las partes, surtirá su efecto la posesión, desde que deba producirlo, conforme al derecho común.</p> <p>Artículo 410. Lo dispuesto en los anteriores artículos sobre las inscripciones de posesión, no será aplicable al derecho hipotecario, el cual no podrá inscribirse sino mediante la presentación del título escrito.</p>	<p>Art. 403. Las inscripciones de posesión expresarán el procedimiento que se hubiere adoptado para verificarlas, y surtirán todas el mismo efecto legal.</p> <p>El tiempo de posesión que se haga constar en dichas inscripciones como trascurrido, cuando éstas se verifiquen, se contará para la prescripción que no requiera justo título, a menos que aquel a quien ésta perjudique no lo contradiga, en cuyo caso deberá probarse dicho tiempo de posesión con arreglo al derecho común.</p> <p>Las inscripciones de posesión perjudicarán o favorecerán á tercero desde su fecha; pero solamente en cuanto a los efectos que atribuyen las leyes a la mera posesión.</p> <p>La inscripción de posesión no perjudicará en ningún caso al que tenga mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito.</p> <p>Entre las partes surtirá efecto la posesión desde que deba producirlo conforme al derecho común.</p> <p>Lo dispuesto en los anteriores artículos sobre las inscripciones de posesión, no será aplicable al derecho hipotecario, el cual no podrá inscribirse sino mediante la presentación del título escrito.</p>	<p>Art. 396. Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas por esta ley, y, además, las siguientes: los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de las declaraciones, el que arroje la certificación del amillaramiento o el recibo de la contribución en su caso y las que sean peculiares de la inscripción según su especie, en cuanto constaren del expediente.</p> <p>El tiempo de posesión que se haga constar en dichas inscripciones como trascurrido cuando estas se verifiquen, se contará para la prescripción que no requiera justo título, a menos que aquel a quien ésta perjudique lo contradiga, en cuyo caso deberá probarse dicho tiempo de posesión con arreglo al derecho común.</p> <p>Las inscripciones de posesión perjudicarán o favorecerán á tercero desde su fecha, pero solamente en cuanto a los efectos que a la posesión se atribuyen en esta ley.</p> <p>La inscripción de posesión no impedirá a quien tuviere mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito, el ejercicio de las acciones reivindicatorias procedentes para obtener la declaración de aquél.</p> <p>Art. 397. No podrán inscribirse mediante información posesoria las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas, sean o no aparentes, ni el derecho hipotecario.</p>

## Ley reformada de 1909

Art. 398. El poseedor de algún derecho real impuesto sobre finca, cuyo dueño no hubiese inscrito su propiedad al empezar a regir la ley do 21 de abril de este año, podrá solicitar la inscripción de su derecho, con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad, solicitando asiento de presentación y que se tome anotación preventiva del mismo por el defecto subsanable de faltar la inscripción de dominio del inmueble gravado;

Segunda. Conseguida dicha anotación hará requerir al dueño por acta notarial o solicitará del Juez municipal del domicilio de éste que se dicte providencia para notificársela en forma, haciéndole saber que en el término de treinta días hábiles, a contar desde el requerimiento o notificación, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento que, de no verificarlo o impugnarlo dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla 4.<sup>a</sup>;

Tercera. El dueño del inmueble gravado no podrá hacer la impugnación sin solicitar a la vez la inscripción del dominio, con presentación en el Registro del título correspondiente o testimonio de haber incoado expediente contradictorio para la declaración judicial de dicho dominio;

Cuarta. Transcurrido al plazo de treinta días podrá el anotante presentar en el Registro copia del acta o la solicitud y diligencias del Juzgado municipal, a cuyo efecto se le deben devolver íntegras, pidiendo la inscripción del dominio si acompaña los documentos necesarios, y si no los tuviera acudir al Juez o Jueces donde existan los archivos en que se encuentran, para que, con citación del dueño, mande sacar copia de ellos y se le entregue al anotante a dicho objeto y en defecto de documentos o cuando fueren defectuosos no opte por subsanarlos, podrá justificar la posesión del dueño en la forma que prescribe esta ley;

Quinta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le solicite, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que consiste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real; Sexta. Si el dueño del inmueble estuviere ausente se llevarán, previamente a efecto, las formalidades exigidas para la citación en la regla 6.<sup>a</sup> del artículo 393, y el término empezará a contarse desde la notificación.

Art. 399. Las inscripciones de posesión verificadas con anterioridad a la promulgación de la presente ley y las que en lo sucesivo se hagan, se convertirán en inscripciones de dominio en cualquiera de los casos siguientes:

Primero. Cuando así lo ordenara la sentencia judicial dictada en el juicio correspondiente;

Segundo. Cuando recaiga la resolución firme en el expediente de dominio conforme al artículo 400 de esta ley; y

Tercero. Cuando hayan transcurrido treinta años desde la fecha de inscripción, siempre que del Registro no aparezca asiento alguno posterior de información o certificación posesoria o demanda que la afecte o contradiga.

La conversión se verificará mediante una nueva inscripción a continuación de la última de posesión, haciendo constar el dominio adquirido por el que en dicha última inscripción aparecía como poseedor, y la razón o causa legítima de la adquisición.

Al margen de las inscripciones convertidas se consignarán las oportunas notas de referencia a la inscripción de conversión.

Para que el Registrador proceda a la conversión en el caso 3.<sup>o</sup> de este artículo será necesaria instancia de la parte interesada, cuya solicitud se archivará en el Registro.



## FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA

### Fuentes

#### Legislación y Jurisprudencia

Para la Legislación:

*Colección legislativa de España, Madrid, Imprenta del Ministerio de Gracia y Justicia, 1848-1893.*

*Gaceta de Madrid, (1697-1934).*

*Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y Evolución,*

*T. I. Leyes de 1861 y 1869, Madrid, Castalia, 1989.*

*T. II. Ley de 1909, Madrid, Castalia, 1989.*

*T. III. Leyes de 1944 y 1946, Madrid, Castalia, 1989.*

*T. IV. Legislación complementaria, Madrid, Castalia, 1991.*

Para la Jurisprudencia del Tribunal Supremo:

Centro de documentación judicial (CENDOJ. Histórico del Tribunal Supremo)

<http://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>

Para las Resoluciones de la Dirección General de Registros:

R.M. ROCA SASTRE/J DE MOLINA JUYOL, *Jurisprudencia Registral. Colección de Resoluciones de la Dirección de los Registros y del Notariado referentes a los Registros de la propiedad y Mercantil, recopiladas, ordenadas y completadas con índices para facilitar su manejo (años 1862-1950)*, Barcelona, Bosch, 1953.

Para los antecedentes parlamentarios:

*Diario de sesiones del Congreso. Serie histórica*

*Diario de sesiones del Senado. 1834-1823*

Otras fuentes impresas.

*Memorias y estados formados por los registradores de la propiedad en cumplimiento de lo prevenido en el Real Decreto de 31 de agosto de 1886. I, Resúme-*

- nes correspondientes a los territorios de las Audiencias de Madrid, Albacete y Barcelona*, Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia, 1889.
- Memorias y estados formados por los registradores de la propiedad en cumplimiento de lo prevenido en el Real Decreto de 31 de agosto de 1886. II, Resúmenes correspondientes a los territorios de las Audiencias de Burgos, Cáceres y La Coruña*, Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia, 1889.
- Memorias y estados formados por los registradores de la propiedad en cumplimiento de lo prevenido en el Real Decreto de 31 de agosto de 1886. III, Resúmenes correspondientes a los territorios de las Audiencias de Granada, Las Palmas, Oviedo, Palma y Pamplona*, Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia, 1890.
- Memorias y estados formados por los registradores de la propiedad en cumplimiento de lo prevenido en el Real Decreto de 31 de agosto de 1886. IV, Resúmenes correspondientes a los territorios de las Audiencias de Sevilla, Valencia, Valladolid y Zaragoza*, Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia, 1890.
- Anuario de la Dirección General de los Registros y del Notariado*, Madrid, 1905-1944.
- Datos para el estudio de la propiedad inmueble en España. Resúmenes de las memorias redactadas por los Registradores de la propiedad en cumplimiento del Real Decreto de 14 de abril de 1902, con una introducción del Ilmo., Sr. D. Javier Gómez de la Serna. I, Albacete, Barcelona, Burgos, Cáceres y Coruña*, Madrid, 1906.

## Bibliografía

### Bibliografía anterior a 1950

- Manual de expedientes posesorios y de dominio, ajustado á la ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909 y á su reglamento de 6 de agosto de 1915, y comentado por la redaccion de El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados Municipales*, Madrid, Imprenta de El Consultor, 1916.
- AA.VV., “Reformas en la ley Hipotecaria. Opiniones de los Registradores”, en *RL*, 30 (1901); 31 (1902).
- ABEJÓN, Julián, “Inscripción obligatoria”, en *RCDI*, 105 (1933), pp. 659-665.
- ALCALÁ ZAMORA, Niceto “Inscripción de los montes públicos en el Registro de la Propiedad”, en *RCDI*, 3 (1925), pp. 161-169.
- ALCALÁ ZAMORA, Niceto “algo más sobre la inscripción de los montes”, en *RCDI*, 6 (1925), pp. 401-406.
- ALONSO, Aquilino, “Observaciones al Decreto de 10 de febrero último sobre ins-



- cripción de la posesión, que creemos digno de inmediata reforma” *GRN*, 17 (1876), pp. 14-17.
- ARAGONÉS, Pascual, *Modificación de algunos artículos de la Ley Hipotecaria vigente por la de 22 de abril de 1909*, Madrid, Góngora, 1909.
- ATARD GONZÁLEZ, Rafael “La posesión en la legislación hipotecaria española”, en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, (1945) III, 2ª ed., Instituto Reus, 1959, pp. 61-92.
- AZCÁRATE, Gumersindo de, *Ensayo sobre la Historia del Derecho de Propiedad y su Estado actual en Europa*, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, II (1880), III (1883).
- BARRACHINA PASTOR, Federico, *Derecho hipotecario y notarial. Comentarios a la Ley Hipotecaria publicada por R.D. de 16 de diciembre de 1909*, Castellón, Armengot e hijos, vol. 1 (1910), vol. 2 (1911).
- BESSON, Emmanuel, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger, depuis les origines jusqu'à nos jours*, París, Delamotte, 1891.
- BRAVO TUDELA, Antonio / GONZALO DE LAS CASAS, José, *Ley Hipotecaria, Comentarios, formularios y concordancias con los códigos extranjeros precedidos de una introducción filosófica, histórico-legal y rentística*, Madrid, Centro del Notariado, 1861.
- CALVO, F., “Los interdictos de adquirir ¿son inscribibles?”, en *GRN*, 11 (1872), pp. 341-343, 509-513.
- CAMPUZANO, Fernando “El Derecho agrario y el registro de la propiedad”, en *RCDI* 120 (dic 1934), pp. 896-914.
- CAMPUZANO, Fernando, *Principios generales de Derecho inmobiliario y legislación hipotecaria*, 2ª ed., Madrid, Instituto Reus, 1941.
- CANALES E IBAÑEZ, Nicolás, *Legislación hipotecaria española. Historia, concordancia y explicación filosófica y exegética de las leyes de 1861 y 1869 y de los reglamentos dados para su ejecución*, Granada, José López Guevara ed., 1879.
- CALDERÓN NEIRA, Manuel, *Estudios Hipotecarios*, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1885 (repr. Facsímil, Madrid, Colegio de Registradores, 2009).
- CARAZONY LICERAS, Félix, “El artículo 41 de la Ley Hipotecaria en lo procesal y en la Jurisprudencia” en *RCDI* 18 (1942), pp. 1-7.
- CÁRDENAS, Francisco de, “De los principales vicios de nuestro sistema hipotecario”, *El Derecho Moderno*, 6 (1849), pp. 242-265.
- CÁRDENAS, Francisco de, “Vicios y defectos de la legislación hipotecaria. Reformas que deben de hacerse en ella y examen de algunas disposiciones del proyecto de Código civil sobre esta materia”, *El Derecho Moderno*, 12 (1852), pp. 3-49.



- CÁRDENAS, Francisco de, *Memoria histórica de los trabajos de la Comisión General de Codificación suprimida por Decreto del Regente del Reino de 1 de octubre de 1869 escrita y publicada por acuerdo de la misma, siendo ponente D. Francisco de Cárdenas, vocal de ella*, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1871.
- CÁRDENAS, Francisco, *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España*, Madrid, J. Noguera, 1873-1875.
- CASAS Y MORAL, Antonio, *Guía del registrador, el notario y el jurisconsulto para entender y aplicar con acierto la Ley Hipotecaria*, Granada, Imprenta de Indalecio Ventura, 1873.
- CASAS Y MORAL, Antonio, “La nueva era hipotecaria”, *GNR*, 14 (1875), vol. 1, pp. 236-238.
- CIMIANO GALVÁN, Leonardo “Cómo estimamos debe ser el significado del art. 41 de la Ley Hipotecaria”, en *RCDI*, 223 (dic 1946), pp. 759-773.
- COSTA, Joaquín, *Reorganización del Notariado, del Registro de Propiedad y de la Administración de Justicia*, (1890), Madrid, Biblioteca Joaquín Costa, 1917.
- DALMAU Y DE OLIVART, Ramón (Marqués de Olivart), *La Posesión. Apuntes y fragmentos de una nueva teoría posesoria*, Barcelona, Imp. de Jaime Jepús, 1884.
- DÍEZ Y SANZ DE REVENGA, Benigno, “¿Procede la inscripción de las enajenaciones de fincas, cuando en los libros existe otra de dominio, siquiera no esté en contradicción con el hecho de la posesión que se justificó?”, en *GRN*, 15 (1875), pp. 292-296.
- DOMÍNGUEZ ROMÁN, Antonio “Observaciones sobre la inteligencia del art 20 de la Ley Hipotecaria y su concordancia con el 228 de la misma y el 318 del Reglamento”, *GRN*, 9 (1871), pp. 316-319, 336-338.
- FERNÁNDEZ, Faustino, “El Estado contra el Notariado”, en *GNR*, 88 (1908), pp. 5-7.
- GALINDO, León / DE ESCOSURA, Rafael, *Comentarios a la legislación hipotecaria de España y Ultramar*, Madrid, Imprenta de la Rifa “Escuelas Católicas”/Guttemberg, t. I (1880), t. II, (1880); t. III (1882), Madrid, Imprenta de Felipe Pinto, t. IV (1884), t. V (1885), t. VI (1886).
- GARCÍA ORMAECHEA, Rafael, *Supervivencias feudales en España. Estudios de legislación y jurisprudencia sobre señoríos*, Madrid 1932 (Pamplona, Urgoiti, 2002).
- GAYOSO ARIAS, Ramón, “Reformas que deben introducirse en nuestra legislación hipotecaria”, en *La Reforma Legislativa* 34 (1905); 35 (1906), pp. 17-20; 33-34; 41-43; 65-67; 73-76.
- GAYOSO ARIAS, Ramón, “Utilidad del artículo 41 de la Ley Hipotecaria”, en *RDP* 3 (1916), pp. 214-222.
- GAYOSO ARIAS, Ramón, *Nociones de legislación hipotecaria, Contestaciones a los temas de esta materia contenidos en el programa para las oposiciones a Registros de la Propiedad*, Madrid, Imp. de Cleto Vallinas, 1918.

- GENOVÉS AMORÓS, Cirilo, *La posesión y el Registro de la Propiedad. Conferencia pronunciada en el Colegio Notarial de Barcelona el día 17 de marzo de 1944*, Barcelona, 1945.
- GIL, Jacobo, *De los censos según la legislación general de España*, Santiago, 1880.
- GIMÉNEZ ARNAU, Enrique, “La inscripción de la posesión”, en *RGLJ*, 89 (1944), 235-274.
- GÓMEZ DE LA SERNA, Pedro, *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario y formularios para su más fácil aplicación*, vol. I. Madrid, Imprenta de la Revista de legislación, 1862.
- GÓMEZ DE LA SERNA, Pedro, “Estado la Codificación al terminar el reinado de D. Isabel II”, en *RGLJ*, 39 (1871), pp. 284-300.
- GONZÁLEZ REBOLLAR, Hipólito, *Algunas observaciones acerca de los problemas fundamentales de la Ley Hipotecaria en sus relaciones con el progreso del Notariado*, Valladolid, Andrés Martín, 1899.
- GONZÁLEZ, Jerónimo, *Estudios de Derecho Hipotecario (Orígenes, Sistemas y Fuentes)*, Madrid, Imp. Estanislao Maestre, 1924.
- GONZÁLEZ, Jerónimo, “Sobre la inscripción de montes públicos”, en *RCDI*, 4 (1925), pp. 275-278.
- GONZÁLEZ, Jerónimo, “El principio de inscripción en el Derecho hipotecario” en *RCDI*, 11 (1925), pp. 760-781.
- GONZÁLEZ, Jerónimo, “La reforma de la ley Hipotecaria en sus artículos 41, 399 y 400”, en *RCDI*, 30; 34; 35 (1927), pp. 425-444; 741-747; 836-845.
- IGLESIAS CUBRÍA, Manuel, “El precario en el Derecho español”, en *Información jurídica*, 77 (1949), pp. 1403-1440.
- IHERING, Rudolf v., *Teoría de la posesión. El fundamento de la protección posesoria. Versión española con el retrato del autor, aumentada con notas críticas, por Adolfo Posada*, Madrid, Imprenta de la Revista de legislación, 1892.
- JORGE GARCÍA, Damián, “El Decreto de 10 de febrero de 1875 y sus consecuencias”, en *GRN*, 19 (jul-dic 1877), pp. 354-362.
- DE LAVERGNE, Alexandre, *La transmission de la propriété immobilière et l'introduction des livres fonciers en Angleterre*, Paris, Guillaumin, 1905.
- LEZÓN, Manuel, “La cuestión posesoria en el Registro inmobiliario”, en *RGLJ*, 130 (1917), pp. 209-219.
- LÓPEZ DE HARO, Carlos, “La reforma del art. 41 de la LH”, en *RDP*, 14 (1927), pp. 267-283.
- LOUZA, Evaristo, “La Ley Hipotecaria de 1909 y el Reglamento de 1915”, en *RDP*, 3 (1916), pp. 9-12.
- MANRESA NAVARRO, José María, *Comentarios a la Ley de enjuiciamiento civil re-*

- formada conforme a las bases aprobadas por la Ley de 21 de junio de 1880*, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1895.
- MAÑUECO, Gabriel, “La prescripción de los montes públicos” en *RCDI* 8 (1925), pp. 571-589.
- MARÍN PÉREZ, Pascual, *Sobre la naturaleza jurídica de la posesión en el Derecho español*, Madrid, Reus, 1943.
- MARTÍ MIRALLES, Juan, *Spoliatus ante omnia restituendus. Excepciones a este principio: aspectos penal, romano, canónico y civil vigente del tema*, Tarragona, 1911.
- MARTÍN RETORTILLO, Cirilo, *El precario en el Derecho civil español*, Madrid, Aguilar, 1948.
- MÉNDEZ CURIEL, D/ ALVAREZ DE TOLEDO, JOSÉ, “El art. 41 de la Ley Hipotecaria”, en *RDP*, 18 (1931), pp. 45-54.
- MÉNDEZ PLAZA, Santiago “Cuestiones prácticas. Anarquía en la titulación de inmuebles”, en *RGLJ*, 115 (1909), pp. 442-443.
- MORAGAS Rómulo / PARDO Julián María, *Novísima legislación hipotecaria*, Madrid 1872.
- MORELL Y TERRY, José *Comentarios a la legislación hipotecaria*, Madrid, hijos de Reus, 1916-1917.
- MOSCO DEL PRADO Y ROZAS, Joaquín, *Nuevo tratado de legislación hipotecaria de España y Ultramar*, Zaragoza, Imp. C. Ariño, 1892.
- MUÑOZ Y NÚÑEZ DE PRADO, Jesús, *Arrendamiento y desahucio de fincas rústicas*, Madrid, 1947.
- MURO, José Fermín *Observaciones sobre la Ley Hipotecaria con relación a las provincias de Galicia*, Coruña, Imprenta del Hospicio, 1863.
- NAVARRO CARBONELL, Joaquín, “El art. 41 de la Ley Hipotecaria. Impresiones sobre su reforma”, en *RCDI*, 30 (1927), pp. 401-408.
- NUÑEZ LAGOS, Rafael, *Realidad y Registro*, Madrid, Reus, 1945.
- OLIVER Y ESTELLER, Bienvenido, *Derecho inmobiliario español. Exposición fundamental y sistemática de la Ley Hipotecaria*, Madrid, 1892 (2ª ed. Bosch, Barcelona, 2009).
- DE ORENSE Y JALÓN, Félix “De la inscripción de títulos supletorios”, en *GRN*, 10 (1872), pp. 799-802.
- DE ORENSE JALÓN, Félix, “De los títulos sujetos a inscripción”, *GRN*, 11 (1872), pp. 433-436, 569-571.
- DE ORENSE Y JALÓN, Félix, “De los títulos supletorios”, en *GRN*, 12 (ene-jun 1874), p. 334-336.
- PANTOJA, JOSÉ M<sup>a</sup>/LLORET, ANTONIO M., *Ley Hipotecaria comentada y explicada concordada con las leyes y códigos extranjeros; con las disposiciones de la legislación española que han servido de precedente para redactarla*, Madrid, Leocadio López, 1862.

- PAGE, Eugenio Ramón, *El registro de la propiedad: tratado teórico-práctico sobre la manera de aplicar la ley hipotecaria, su reglamento y demás disposiciones relativas al registro*, Llerena, Imprenta de D. José Amaya, 1874.
- PAZOS GARCÍA Diego, *Ensayo sobre la estadística de los registros de la propiedad en España y en el extranjero*, Madrid, Imprenta de José Gil y Navarro, 1889.
- PAZOS Y GARCÍA, Diego “Antecedentes, sentido en interpretación del art. 41 de la Ley Hipotecaria”, en *RGLJ*, 128 (1916), pp. 249-262.
- PAZOS Y GARCÍA, Diego, *Asociación de Registradores de la Propiedad de España. Memoria que publica su Junta Central, redactada y ordenada por el presidente de la misma*, Madrid, R. Velasco, 1913.
- DE LA PLAZA, Manuel “Algunas observaciones críticas sobre el artículo 41 de la Ley Hipotecaria y el 100 del Reglamento para su ejecución” en *RDP*, 3 (1916) pp. 70-74.
- PÉREZ ARDÁ, Enrique “Trascendencia de los juicios de desahucio”, en *RGLJ*, 131 (1917), pp. 244-258.
- DEL RÍO PÉREZ, “Política agraria y reforma jurídica agraria”, en *RCDI*, 78 (jun 1931), pp. 433-436.
- DE LA RICA ARENAL Ramón, “Crédito agrícola con garantía inmobiliaria”, en *RCDI*, 97 (ene 1933), pp. 1-18
- DE LA RICA ARENAL, Ramón, *Comentarios a la ley de reforma hipotecaria*, Madrid, Aguilar, 1945.
- ROCA SASTRE, Ramón M<sup>a</sup>, *Instituciones de Derecho hipotecario, Obra ajustada al Programa para las Oposiciones libres a Notarías, publicado en el “Boletín Oficial del Estado” de 4 de diciembre de 1940*, Madrid, Bosch, 1942.
- ROLDÁN, Eusebio, “Reformas en la ley hipotecaria”, *RL*, 28 (1899), pp. 241-242.
- ROMERO CERDERIÑA, Ángel, “La inscripción de la posesión y la inmatriculación registral”, en *RCDI*, 110 (1934), pp. 123-133; 111 (1934), pp. 189-201; 113 (1934), pp. 345-354.
- SALAS AVELLA, Francisco, “Sobre la oposición a las informaciones posesorias”, en *RDP*, 5 (1918), pp. 154-158.
- SÁNCHEZ ROMÁN, Felipe, *Estudios de Derecho civil*, vol. III, 2<sup>a</sup> ed., Madrid, sucesores de Rivadeneyra, 1900.
- SÁNCHEZ ROMÁN GALLIFA, Felipe, «El precario según la jurisprudencia del Tribunal Supremo», conferencia pronunciada en la Academia de Jurisprudencia el 27 de Marzo de 1920, que se extracta en *RGLJ*, 136 (1920), p. 560.
- SANTAMARÍA, Victorino, *La rabassa morta y el desahucio aplicado á la misma con formularios de la escritura para dicho contrato, inscripciones y notas marginales en el registro de la propiedad, expediente para inscribir la posesión en defecto de título escrito, ley de desahucio seguida de un breve exámen del procedimiento para conseguirlo y un apéndice, 2<sup>a</sup> ed. corr. y aum. con arreglo a las disposiciones del Código Civil*, Madrid, Librería de D. A. San Martín, 1893.

- SIXTO MIRALLES, B., “Discordancias en el Proyecto de Ley del Registro de la Propiedad Inmueble del ex Director señor Gómez de la Serna”, *GRN*, ene-jun 1907, pp. 710-713.
- SOLER Y CASTELLÓ, Federico, *Tratado completo de legislación hipotecaria concordada con las leyes del notariado y del impuesto de derechos reales: con aclaración de sus artículos en la práctica de los principales jurisconsultos y escritores*, Madrid, Gregorio Hernando, 1882.
- SUREDA, Juan, “Inscripciones e Hipotecas”, en *GRN*, 17 (jul-sep 1876), pp. 233-243.
- UCELAY, Enrique, “La nueva ley reformando algunos artículos de la Ley Hipotecaria”, en *GRN*, 19 (jul-dic 1877), pp. 46-53.
- VENTURA GONZÁLEZ, Antonio “Excepciones al tracto sucesivo formal”, en *RCDI*, 105 (1933), pp. 671-676.
- VICENTE CARAVANTES, José, *Tratado histórico, crítico filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil según la nueva ley de enjuiciamiento con sus correspondientes formularios*, Madrid, Imp. de Gaspar y Roig, 1856.
- VILLARES PICÓ, Manuel, “Nuevo sistema inmobiliario y organización de los Registros, fusionando los dos Cuerpos de Notarios y Registradores de la Propiedad”, *RCDI*, 78 (jun. 1931), pp. 426-232.
- VILLARES PICÓ, Manuel, “La posesión y el Registro”, *RCDI*, 230-231 (jul-ago1947), pp. 409-448.

#### Bibliografía posterior a 1950

- AA.VV., *Hecto Anuario, 1861-1961, Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad de España*, “Cien años de la Ley Hipotecaria”, Publicaciones del Centenario, Madrid 1961.
- AA.VV., *Historical perspectives on property and land Law*, Elisabetta Fiocchi Malaspina/Simona Tarozzi (eds), Madrid, Dykinson, 2019.
- AA.VV., *Historia de la Propiedad en España*, Salustiano de Dios *et al.* (coords.) I, Madrid, CORPME, 2000.
- AA.VV., *Historia de la Propiedad en España*, Salustiano de Dios *et al.* (coords.), II, *Bienes Comunales, pasado y presente*, Madrid, CORPME, 2002.
- AA.VV., *Historia de la Propiedad en España*, Salustiano de Dios *et al.* (coords.), III, *Patrimonio cultural*, Madrid, CORPME, 2003.
- AA.VV., *Historia de la Propiedad en España*, Salustiano de Dios *et al.* (coords.) IV *Costumbre y prescripción*, Madrid, CORPME, 2006.
- AA.VV., *Historia de la Propiedad en España*, Salustiano de Dios *et al.* (coords.) V, *Crédito y Garantía*, CORPME, 2007.
- AA.VV., *Historia de la Propiedad en España*, Salustiano de Dios *et al.* (coords.) VI, *Servidumbre y limitaciones de dominio*, Madrid, CORPME, 2009.

- AA.VV., *Historia de la Propiedad en España*, Salustiano de Dios *et al.* (coords.). *La expropiación*, Madrid, Universidad de Salamanca/CORPME, 2012.
- AGÜERO, Alejandro, “las categorías básicas de la cultura jurisdiccional”, en M. Lorente (coord.), *De justicia de jueces a justicia de leyes: hacia la España de 1870*, Madrid, CGPJ, pp. 19-58.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, “La posesión y el Registro de la Propiedad” en *RDP* 62 (jun 1978), pp. 465-490.
- ARRUÑADA, Benito, “Vías de acceso al Registro de la Propiedad: la experiencia española”, en *RCDI*, 680, (nov.dic 2003), 3273-3289.
- ARRUÑADA, Benito, *Sistemas de titulación de la propiedad. Un análisis de su realidad organizativa*, Lima, Palestra, 2004.
- AUZARY-SCHMALTZ, Nada “Le régime foncier tunisien. Origines et évolution après l’indépendance”, en Cristoph Eberhard (dir.), *Law, land use and the environment: Afro-Indian dialogues*, Puducherry, Institut Français de Pondichery, 2008.
- CABALLERO GEA, José Alfredo, *Desahucios. Procedimiento del art. 41 de la Ley Hipotecaria. El titular registral frente al ocupante sin título*, Pamplona, Aranzadi, 1985.
- CALVO, Luis, *La génesis histórica de los montes catalogados de utilidad pública (1855-1901)*, Madrid, Ministerio de Medio Ambiente, 2001, pp. 276-280.
- CARONI, Pio, *Lecciones catalanas sobre historia de la codificación*, Madrid, Marcial Pons, 1996.
- CLAVERO, Bartolomé, *Mayorazgo Propiedad feudal en Castilla, 1369-1836*, Madrid, siglo XXI, 1974.
- CLAVERO, Bartolomé, “La gran dificultad. Frustración de una ciencia del Derecho en la España del siglo XIX”, en *Ius Commune*, 12 (1984), pp. 95-115.
- CLAVERO, Bartolomé, “Foros y rabassas. Los censos agrarios ante la revolución española” en Id, *El código y el fuero. De la cuestión regional en la España contemporánea*, Madrid, Siglo XXI, 1982, pp. 83-154.
- CLAVERO, Bartolomé, “Les domaines de la propriété, 1789-1814. Propiedades y propiedad en el laboratorio revolucionario”, en *QF*, 27-1 (1998), pp. 269-378.
- COMESAÑA PAZ, Alfredo, *Hijos del Trueno, La Tercera Guerra Carlista en Galicia y el norte de Portugal*, Madrid, Scheda, 2016.
- CONGOST, Rosa, “Terres de masos, terres de censos. La complicada fi dels drets senyorials a la regió de Girona”, Congost, Rosa *et al. Homes, Masos, història. La Catalunya del nord-est (segles XI-XX)*, Barcelona, Publicacions de l’Abadia de Montserrat, 1999, p. 417-420.
- CONGOST, Rosa, “Sagrada propiedad imperfecta”, en *Historia agraria* 20 (2000), pp. 61-93.
- CONGOST, ROSA (ED.), *Dels Capbreus al Registre de la Propietat. Drets, títols i usos*



- socials de la informació a Catalunya (segles XIV-XX)*, Girona, Associació d'Història Rural de les Comarques Gironines, 2010.
- CONGOST, ROSA / GARCÍA ORALLO, Ricard, “¿Qué liberaron las medidas liberales? La circulación de la tierra en la España del siglo XIX”, *Historia Agraria* 74 (abr. 2018), pp. 67-102.
- COSTA, Pietro, *Iurisdictio, Semántica del potere politico nella pubblicistica medievale (1100-1433)*, Milán, Giuffrè, 1969.
- DIAS PAES, Mariana A., *Escravos e terras entre posses e títulos. A construção social do direito de propriedades no Brasil (1835-1889)*. Tesis, Universidad de São Paulo, 2018.
- DE DIEGO LORA, Carmelo, *La posesión y los procesos posesorios*, Madrid, Rialp, 1962.
- DÍEZ- PICAZO, Luis, “Los principios de inspiración y los precedentes de las Leyes hipotecarias españolas”, en *LHE*, vol. I. pp. 3-27.
- DÍEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, II, Madrid, 2º ed, Tecnos, 1986.
- FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz, *Legitimación posesoria y legitimación registral (algunos supuestos de aplicación)*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2002.
- FERNÁNDEZ TORRES, Juan R., *La formación de la histórica de la jurisdicción contencioso-administrativa (1845-1868)*, Madrid, Civitas, 1998, pp. 194-197.
- FERRER MARTIN, Daniel, “El precario y el juicio de desahucio por causa de precario”, *RDP*, (1952), pp. 303-313.
- FIESTAS LOZA, Alicia, “La protección, por la Ley de 8 de febrero de 1861, de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados”, en *Desamortización y Hacienda Pública*, II, Madrid 1986, pp. 653-667.
- FIESTAS LOZA, Alicia, “¿Protección registral de bienes eclesiásticos desamortizados?”, en *RCDI*, 578 (1987), pp. 92-105.
- FIESTAS LOZA, Alicia, “La protección registral de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados”, *AHDE*, 53 (1983), pp. 333-363.
- GALLEGO DEL CAMPO, Germán, “Ideología y progresismo en la legislación hipotecaria del siglo XIX”, *RCDI*, 574 (1986), pp. 621-680.
- GALLEGO DEL CAMPO, Germán, “Concepción funcional y presupuestos ideológicos del Registro de la Propiedad español”, en S De Dios/J, Infante/R., Robledo/E Torijano (coords.), *Historia de la Propiedad en España, siglos XV-XX*, Madrid, CORPME, 1999, pp. 575-592.
- GALLEGO DEL CAMPO, Germán, “La usucapión contra tabulas”, en S De Dios/J, Infante/R. Robledo/E Torijano (coords.), *Historia de la Propiedad en España. Costumbre y prescripción*, Madrid, CORPME, 2006, pp. 805-860.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo, *Dos Estudios sobre la prescripción en Derecho administrativo*, Madrid, Instituto de Estudios políticos, 1955.

- GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, I, Madrid, Civitas, 1988.
- GARCÍA VILA, José Antonio, “Comentario crítico a un reciente trabajo sobre la fuerza de la primera inscripción en la Ley Hipotecaria de 1861” en *RCDI* 757 (sep. 2016), pp. 2651-2702.
- GARRIGA, Carlos, “Continuidad y cambio del orden jurídico”, en Id (coord), *Historia y Constitución. Trayectos del constitucionalismo hispano*, México, CIDE, 2010, pp. 59-106.
- GARRIGA, Carlos, “Legislación y Códigos”, en M. Lorente/J. Vallejo (coords.), *Manual de Historia del Derecho*, Valencia, Tirant, 2012, cap. IX, pp. 407-449.
- GIL OLCINA ANTONIO / CANALES MARTÍNEZ, Gregorio, *Residuos de propiedad señorial en España. Perduración y ocaso en el Bajo Segura*, Alicante, Universidad de Alicante, 2007, pp. 319-326.
- GONZÁLEZ ESTEVE, Elia, *El señorío de Beniloba*, Alcoy, Caja de Ahorros de Alicante y Murcia, 1985.
- GROSSI, Paolo, *Historia del Derecho de propiedad. La irrupción del colectivismo en la conciencia europea*, Barcelona, Ariel, 1986.
- GROSSI, Paolo, “*La Scienza del Diritto Privato*”. *Una rivistaprogetto nella Firenze di fine secolo, 1893-1896*, Milán, Giuffré, 1988.
- GROSSI, Paolo. *La propiedad y las propiedades*, Madrid, Civitas, 1992.
- GROSSI, Paolo, *Il dominio e le cose. Percezione medievali e moderne dei diritti reali*, Milán, Giuffré, 1992.
- GROSSI, Paolo, *Mitología jurídica de la modernidad*, Madrid, Trotta, 2003.
- HERNÁNDEZ GIL, Antonio, *La posesión*, Madrid, Civitas, 1980.
- HERNÁNDEZ MONTALBÁN, Francisco, *La abolición de los señoríos en España (1811-1837)*, Valencia, Universidad, 1999.
- HESPANHA, António M., “Justiça e Administração entre o Antigo Regime e a Revolução”, en B. Clavero, P. Grossi y F. Tomás y Valiente (coords.), *Hispania entre derechos propios y derechos nacionales: Atti dell'incontro di studio Firenze, Lucca 25, 26, 27 maggio 1989*, vol. 1, Milán, Giuffrè, 135-203
- HESPANHA, António M., “El espacio político” en Id. *La gracia del Derecho. Economía de la cultura en la Edad Moderna*, Madrid, CEC, 1992, pp. 85-176.
- HESPANHA, António. M., *Cultura jurídica europea, síntesis de un milenio*, Madrid, Tecnos, 1998.
- INFANTE MIGUEL-MOTTA, Javier, “Un hito en la historia constitucional de España: el derecho de propiedad en la Constitución republicana de 1931 (una aproximación)”, en S. de Dios et alii (coords.), *En torno a la propiedad. Estudios en homenaje al profesor Ricardo Robledo*, Salamanca, Universidad, 2013, pp. 107-122.
- INFANTE MIGUEL-MOTTA, Javier/Eugenia TORIJANO, “Ganar el favor de tiempo: anti-



- guos señores y pueblos ante los tribunales”, en S. de Dios et alii (coords.), *Historia de la Propiedad, Costumbre y Prescripción*, Madrid, CORPME, 2006, pp. 569-619.
- LÓPEZ GARCÍA, Santiago/ROBLEDO HERNÁNDEZ, Ricardo, “El administrador de los antiguos patrimonios agrarios según la teoría de la agencia” en *Historia Empresarial*, 812 (ene 2004), p. 105-124.
- LÓPEZ SERRANO, Miguel J., *La provincia de Córdoba. De La Gloriosa al reinado de Alfonso XII (Sept. 1868-1885)*, tesis doctoral. Universidad de Córdoba, 2011.
- MACÍA, Andrea, “La usucapión secundum tabulas. El art. 35 de la ley hipotecaria”, en *RCDI*, 664 (mar-abr 2001), pp. 461-557.
- MALEFAKIS, Edward E., *Reforma agraria y revolución campesina en la España del siglo XX*, Barcelona, Ariel, 1971.
- MANGAS NAVAS, M. “Mancomunidades concejiles de montes, pastos y caza en Castilla-La Mancha”, en F. Pillet, (coord) *El espacio rural de Castilla-La Mancha*, Ciudad Real, Diputación de Ciudad Real, 1988, tomo II, pp. 207-234.
- MANNORI, Luca / SORDI, Bernardo, *Storia del diritto amministrativo*, Roma-Bari, Laterza, 2001.
- MARTÍNEZ PÉREZ, Fernando/LÓPEZ LÓPEZ, Reinaldo/ LORENTE, Marta, “Amparos posesorios y presentación de títulos”, Casa Aranda-Hijar (1811-1854), en *AHDE* 67 (1997) II, pp. 1449-1466.
- MARTÍNEZ PÉREZ, Fernando, “La prensa jurídica y de las corporaciones jurídicas” en Juan José Fernández Sanz (coord.), *Doce calas en la historia de la prensa española especializada*, Guadalajara, Editores del Henares, 2004, pp. 9-32.
- MARTÍNEZ PÉREZ, Fernando, “La historiografía de las instituciones administrativas en España (siglos XIX-XX)”, en *ISTOR. Revista de Historia internacional*, 16 (primavera 2004), pp. 91-112.
- MARTÍNEZ-PÉREZ, Fernando, “Amparos posesorios e interdictos contra la Administración. Cultura jurisdiccional y revolución burguesa en España”, en *Rechtsgeschichte*, 16 (2010), pp. 242-257.
- MARTÍNEZ PÉREZ, Fernando, “Librerías de abogados y herramientas del bufete. Revistas profesionales y diccionarios jurídicos de la abogacía decimonónica”, en A. Muñoz Machado (dir), *Historia de la Abogacía española*, Pamplona, Aranzadi, 2015, II, pp. 1457-1508.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P., *De la publicidad contractual a la titulación registral. El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad*, Pamplona, Civitas, 2008.
- MONTERDE GARCÍA, Juan Carlos, *Génesis de Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861*, Madrid, CORPME, 2008.
- MORALES MORENO, Antonio M., *Posesión y Usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la usucapión en el Código civil español*, Madrid, CSIC, 1992.

- MORENO MONCHOLI, Miguel, *El precario (Estudio histórico-crítico constructivo)*, Barcelona, Bosch, 1951.
- DE LOS MOZOS, José Luis, *Tutela interdictal de la posesión*, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1962.
- NOGUEROLES PEIRÓ, N., “La implantación del Registro inglés: enseñanzas de una lenta conquista”, en AA.VV., *Historia de la Propiedad...*, V, pp. 791-866.
- OSTERHAMMEL Jürgen, *The Transformation of the World: A Global History of the Nineteenth Century*, Princeton University Press, 2014.
- PARDO NUÑEZ, Celestino R, “Entre la purga y la fe pública. Génesis del sistema hipotecario español” en *RCDI*, 614 (ene-feb 1993), pp.111-164.
- PARDO NUÑEZ, Celestino R., “La fuerza del asiento de inscripción en la primera Ley Hipotecaria” *RCDI*, 750 (jul. 2015), pp. 1915-1971.
- PAREJO GAMIR, Roberto, *Protección registral y dominio público*, Tesis, Madrid, Universidad Complutense, 1975.
- PÉREZ-SOBA, Ignacio, “La defensa de la propiedad de los montes públicos”, en Manuel Silva Suárez (ed.), *Técnica e Ingeniería en España, VII, el Ochocientos. De las profundidades a las alturas*, Zaragoza, Institución Fernando el Católico, 2013, pp. 603-643.
- PESET, Mariano, “Derecho y propiedad en la España liberal”, *Quaderni Fiorentini*, 5-6 (1976-1977), pp, 463-507.
- PESET, Mariano, *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra*, Madrid, Editoriales de Derecho Reunidas, 1982.
- PETTIT, Carlos, “Derecho Mercantil. Entre corporaciones y códigos” en Bartolomé Clavero, Paolo Grossi, Francisco Tomás y Valiente (coords), *Hispania. Entre derechos propios y derechos nacionales*, I, Milano, Giuffrè, 1990, pp. 315-500.
- PETTIT, Carlos, “Felipe Sánchez Román”, en *Diccionario de catedráticos españoles de Derecho (1847-1943)*, [en línea]. Universidad Carlos III de Madrid. Instituto Figuerola de Historia y Ciencias Sociales, 2009.
- PETTIT, Carlos, *Historia del Derecho Mercantil*, Madrid, Marcial Pons, 2016.
- PRO, Juan, *Estado, Geometría y Propiedad. Los orígenes del catastro en España, 1715-1941*, Madrid, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, 1992.
- RIBALTA I HARO, Jaume, “Ideas y sólo ideas jurídicas: una visión catalana de las instituciones de crédito hipotecario en la España de mediados del siglo XIX”, en AA.VV., *Historia de la propiedad. Crédito y garantía...* pp. 271-358.
- ROBLEDO Ricardo, “Movilidad de la propiedad de la tierra en una zona castellana (1861-1960), en *Miscelania . Estudi General*, Girona, 1981.
- ROBLEDO, Ricardo, “La reforma agraria de la Segunda República española. Ideas y hechos”, en *XV Encuentro de Economía Pública: políticas públicas y migración*, s.n, s.l, 2008;

- ROBLEDO, Ricardo, “La reforma agraria durante la la Segunda República (1931-1939)” en *Revista de Estudios Extremeños*, LXXI (2015), pp. 19-48.
- ROBLEDO, Ricardo / Ángel Luis GONZÁLEZ ESTEBAN, “Tierra, trabajo y reforma agraria en la Segunda República española (1931-1936): algunas consideraciones críticas” en *Historia agraria*, 72 (ago 2017), pp. 7-36.
- ROCA TRIAS, Encarna, “Las relaciones entre la posesión y el Registro de la propiedad”, en *RCDI*, 530 (ene-feb 1979), pp. 9-72.
- RUBIO GONZÁLEZ, Alejandro “Naturaleza jurídica de los derechos derivados de la Escritura de Concordia de 1552 relativa a los Estados del Duque en la comarca de Malagón” en *Anales de la Abogacía General del Estado*, 2006 (2008), pp. 490-511.
- DE SALAS MURILLO, Sofía, *Titularidad de los Montes*, Madrid, Dykinson, 2017.
- SANTOS, J.F. “Diferencias territoriales en los Montes de Toledo (Ciudad Real): Estados del Duque y Cabañeros”, en F. Cebrián, F. Pillet, J. Carpio, (edits.), *Las escalas de la Geografía: del mundo al lugar. Homenaje al profesor Miguel Panadero Moya*, Cuenca, Universidad de Castilla-La Mancha, 2010, pp. 279-301
- SANZ JARQUE, Juan J., *La cuestión de la tierra en los Estados del Duque*, Madrid, 1976.
- SERNA VALLEJO, Margarita, *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1996.
- SERNA VALLEJO, Margarita, “La protección registral de propiedad: especial referencia a las resoluciones de la Dirección General del Registro de la Propiedad y a la doctrina del Tribunal Supremo”, en S De Dios/J, Infante/R., Robledo/E Torrijano (coords.), *Historia de la Propiedad en España*, siglos XV-XX, Madrid, CORPME, 1999, pp. 533-574.
- SERNA VALLEJO, Margarita, “Anotaciones histórico-jurídicas sobre la inscripción de la propiedad al servicio del tráfico jurídico”, en J. Varela Suanzes- Carpegna (coord), *Propiedad e Historia del derecho*, Madrid, CORPME, 2005, pp. 223-261.
- SERNA VALLEJO, Margarita, “Apuntes para la revisión del concepto de propiedad liberal en España doscientos años después de Cádiz”, *AHDE* 81 (2011), pp. 469-491.
- SERRANO, ANTONIO, “Revistas jurídicas en España: una cuestión de estilo”, en Víctor Tau (ed.), *La revista jurídica en la cultura contemporánea*, Buenos Aires, Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho, 1997, pp. 77-109
- SUAREZ MORENO, FRANCISCO, *El pleito de la Aldea. 300 años de lucha por la propiedad de la tierra*, 2ª. ed., Las Palmas, Cabildo de Gran Canaria, 2001.
- TELLO ARAGAY, Enric, “Crisis del Antiguo Régimen y crisis del sistema crediticio: el fin de los censos consignativos en España (1705-1885)”, en AA.VV., *Historia de la propiedad. Crédito y garantía...* pp. 237-270.

- TARELLO, Giovanni, *Storia della cultura giuridca moderna. I. Assolutismo e codificazione del diritto*, Bolonia, Il Mulino, 1976.
- TOMÁS Y VALIENTE, Francisco, “La obra legislativa y el desmantelamiento del Antiguo régimen”, en *Historia de España dirigida por Ramón Menéndez Pidal, XXXIV.1. La era isabelina y el sexenio democrático (1834-1874)*, Madrid, 1981, pp. 143-193
- VILLACORTA BAÑOS, Francisco, *Profesionales y burócratas. Estado y poder corporativo en la España del siglo XX (1890-1923)*, Madrid, Siglo XXI, 1989.
- VILLARES, Ramón. *La propiedad de la tierra en Galicia 1500-1936*, Madrid, Siglo XXI, 1982.



## ÍNDICE GENERAL

Introducción . . . . .	13
Parte I. Un Registro de la posesión	
1. La posesión en la implantación de la Ley Hipotecaria de 1861. La incidencia de la inscripción de bienes públicos . . . . .	33
1. La necesidad de incrementar el crédito territorial y el “estado civil de la propiedad”	33
2. La efímera interpretación restrictiva del expediente de información posesoria	47
3. Certificaciones posesorias y Desamortización	64
2. El desbordamiento de la inscripción posesoria (1869-1878) . . . . .	77
1. Nuevos procedimientos de acceso al Registro de la propiedad	77
2. Las disposiciones especiales en materia de inscripción de censos agrarios	80
3. La consolidación legal y jurisprudencial de las facilidades para la inscripción de la posesión y sus efectos: la pluralidad de posesiones inscritas	89
4. Génesis del Decreto de 10 de febrero de 1875. La inscripción de posesiones iniciadas en cualquier tiempo	95
5. Un intento de limitación de la inscripción posesoria: La ley de 17 de julio de 1877	102
3. El debate doctrinal sobre la posesión y sus efectos hipotecarios . . . . .	111
1. Inscripciones de posesión y coexistencia con otras inscripciones. La transmisión de la posesión	114
2. Posesión inscrita, prescripción y consolidación de dominio	123
3. Cuestión censal y deslindes. Posesión y Registro en la Restauración	125
4. El interdicto de adquirir como medio de inscripción del derecho de posesión	132

4. La defensa de la posesión inscrita. Interdictos, plenarios posesorios y juicios de desahucio . . . . .	137
1. La judicialización decimonónica de los interdictos de retener y recobrar	137
2. El juicio plenario posesorio para la defensa de la posesión inscrita	144
3. El juicio de desahucio	147
Parte II. La desaparición del derecho de posesión tabular	
5. Dos décadas de reformismo hipotecario . . . . .	155
1. Encuestas y estadísticas. Las Memorias y Estados de 1886	155
2. Trabajos parlamentarios en la década de los noventa	164
3. Obstáculos y aportaciones corporativas	171
4. Nuevos proyectos, consultas y encuestas	174
6. La reforma de 1909 . . . . .	187
1 La conversión de la inscripción posesoria	189
2. El endurecimiento de los requisitos para la inscripción de los expedientes de información posesoria	192
3. La acción real registral sumaria del art. 41 LH. Legitimación registral <i>vs</i> posesoria	202
4. El trasfondo de los conflictos posesorios. La reforma de 1927	209
7. Desuso de la información posesoria y desaparición de la posesión tabular . . . . .	225
1. Un cambio de paradigma. “Política agraria y reforma jurídica hipotecaria” en la Segunda República	225
2. Desuso, obsolescencia y crítica de la información posesoria	228
3. Fomento democrático de la inmatriculación y pretensiones de científicidad	232
4. La negación del carácter jurídico real de la posesión	235
5. El triunfo notarial. La elaboración de la reforma de 1944	237
Epílogo. <i>Beati possidenti</i> : La solución de continuidad posesoria . . . . .	245
Conclusiones . . . . .	249
Apéndice . . . . .	255
Fuentes y bibliografía . . . . .	269
Índice general . . . . .	285