

MARTÍNEZ PÉREZ, F., POSESIÓN, DOMINIO Y REGISTRO. CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD CONTEMPORÁNEA EN ESPAÑA (1861-1944), MADRID (DYKINSON), 2020, 286 PP.

GABRIEL ÁNGEL GARCÍA BENITO*

La organización de la propiedad es símbolo del desenvolvimiento de cada sociedad, lo que hace necesaria su concepción como un elemento mutable en el espacio y el tiempo. Debido a ello, su acercamiento debe ser extremadamente cuidadoso para evitar deformar con nuestra propia visión aquello que nos resulta extraño. En la cultura jurídica premoderna, la institución se explicó desde una relación objeto-sujeto, es decir, el ordenamiento se construyó desde la perspectiva de las cosas a las que la persona quedaba ligada, y desplazaba las titularidades abstractas, cobrando especial relevancia lo fáctico y efectivo. Por ello, el derecho real por excelencia no fue la propiedad, sino la posesión¹, protegida mediante un elenco de soluciones jurisdiccionales. Asimismo, al igual que en el ámbito normativo, se añadió una lógica acumulativa, recayendo sobre un mismo bien múltiples derechos, títulos y privilegios, incluso contradictorios. Consecuentemente, una propiedad expresada como dominio albergó en su seno una dualidad que era imagen de esa naturaleza acumulativa².

* Graduado en Derecho y Ciencias Políticas y Administración Pública por la Universidad Autónoma de Madrid (2015-2020). Estudiante del Doble Máster de Acceso a la Profesión de Abogado e Investigación Jurídica de la UAM. Becario del Área de Historia del Derecho de la UAM por la Ayuda para el Fomento de la Investigación en Estudios de Máster UAM 2020-2021. Correo electrónico: gabrielangel.garcia@estudiante.uam.es.

¹ Sobre esta reflexión, GROSSI, P., *La propiedad y las propiedades en el gabinete del historiador*, Reedición, Pamplona (Civitas), 2016, p. 35: «El alto medievo es una gran civilización posesoria donde el adjetivo posesorio va entendido no en sentido romanístico sino en su acepción finziana de connotación de un mundo de hechos ni formal ni oficial pero provisto de agresividad y de incisividad. Sin presencias estatales embarazosas, sin hipotecas culturales la fábrica alto-medieval reduce la propiedad a un mero signo catastral y construye un sistema de situaciones reales fundado no ya en el *dominium* y ni siquiera en los *dominia* sino sobre múltiples posiciones de efectividad económica sobre el bien».

² En palabras de CLAVERO, B., *El código y el fuero*, Madrid (Siglo Veintiuno de España Editores), 1982, pp. 85 a 93: El censo es renta unida a la creación de determinadas posiciones jurídicas, el dominio útil, al cual correspondía el derecho real específico, es decir, poseía el bien, mientras que el dominio inmanente, al que quedaba subordinado el útil, obtenía el abono de las rentas. Según GROSSI, P., *La propiedad y las propiedades en el gabinete del historiador*, cit., pp. 43 a 48, el dominio dividido se plasma en multitud de figuras jurídicas durante el Antiguo Régimen, entre ellas la enfiteusis medieval y los censos. Tras el momento de constitución

Durante el siglo XIX se impuso la mentalidad propietaria moderna³, caracterizada como absoluta, es decir, no necesitada de la intermediación de terceros para su disfrute, oponible frente a cualquiera y contraria a la intromisión de derechos ajenos sobre el mismo bien. Para el propietario moderno la posesión es una nota marginal, representando el verdadero dominio el título de propiedad, caracterizada por su abstracción de lo fáctico. Para la articulación del cambio y la producción de la alteración de la concepción premoderna de propiedad, se introdujeron diversos mecanismos, entre los que destaca el Registro de la Propiedad. A través del estudio de este instituto y de la legislación hipotecaria, el profesor Fernando Martínez Pérez reconstruye el proceso de reforma de la propiedad. La tesis sostenida en el cuerpo de la obra puede sintetizarse en la siguiente afirmación: la posesión inscrita y acreditada mediante mecanismos registrales tuvo un valor constituyente, dado que fue la herramienta que posibilitó la transformación de los títulos dominicales en nuevos derechos reales, y por tanto discriminó qué sujetos poseedores de título debían ser los propietarios en el derecho moderno. En consecuencia, visto así, el Registro de la Propiedad se convirtió en un elemento de producción revolucionario, conservando elementos premodernos, abstrayéndolos y posibilitando las condiciones necesarias para la creación de la propiedad moderna.

En primer lugar, para el desarrollo de dicha tesis, en la obra se maneja un catálogo bibliográfico con exhaustividad, englobando la totalidad del paradigma iushistoriográfico de la propiedad, registro y posesión, así como el debate doctrinal sobre dichas cuestiones. En segundo lugar, el análisis historiográfico preocupado por la restauración de las prácticas institucionales cuenta con fuentes diversas como la práctica registral, elementos estadísticos y una atención especial a las publicaciones profesionales (cuyo papel vincula el mundo legislativo con la práctica profesional).

El libro se divide en varios apartados: introducción, siete capítulos en dos secciones diferenciadas, un epílogo, conclusiones y un apéndice en el que el autor ha reunido los artículos de las normas hipotecarias que resultaban de aplicación; finalmente se encuentra la bibliografía y fuentes utilizadas. El cuerpo del texto se ordena por un criterio cronológico-doctrinal. La primera parte comienza con la aprobación de la Ley Hipotecaria de 1861; la segunda se enmarca a partir de los años ochenta del siglo XIX, momento en el que el reformismo hipotecario transformó su concepción sobre los títulos que debían inscribirse en el registro.

de la propiedad moderna en España, DE CÁRDENAS, F., *Ensayo sobre la propiedad territorial en España*, Madrid, 1873, p. 329, analizando la institución de la propiedad, describió el dominio dividido, por medio de figuras como el censo enfiteútico, como uno de los modos naturales de utilizar la tierra.

³ En relación con la propiedad moderna, GROSSI, P., *La propiedad y las propiedades en el gabinete del historiador*, cit., pp. 112 a 116: «La propiedad es, a la sazón, en esta versión tan exasperadamente subjetivista, una capacidad, capacidad de capturar y dominar todo contenido, rechazando por tanto todo contenido como contribución a su quiddidad». Para Grossi la propiedad moderna proviene de la voluntad del sujeto y se completa con su carácter simple, absoluto y abstracto, no afectada por los hechos.

El apartado denominado «Introducción» delimita el objeto de la obra: el estudio de los mecanismos jurídicos y prácticas institucionales que permitieron la transformación del significado de la propiedad. Asimismo, en ella se presenta la tesis expuesta y la metodología aplicada a la investigación, es decir, la historiografía institucional, y la práctica sobre la que recae (la inscripción de la posesión en el Registro de la Propiedad).

El capítulo primero («La posesión en la implantación de la Ley Hipotecaria de 1861») sitúa al lector en el inicio del desarrollo normativo hipotecario decimonónico, marcado por la voluntad legislativa de desarrollar el crédito y el capital sobre la tierra y por un contexto desfavorable para la construcción del Registro de la Propiedad como instrumento de publicidad de la propiedad inmobiliaria moderna⁴. En la Ley Hipotecaria de 1861, para salvar los obstáculos existentes, se incluyó la inscripción registral del expediente de información posesoria como instrumento transitorio y supletorio; una vez inscrita se obtenía la propiedad mediante prescripción adquisitiva. Sin embargo, desde los primeros momentos de aplicación se constató la relajación en el rigor de la inscripción y su ampliación a espacios diferentes a los inicialmente planteados. Asimismo, se decidió que aquellos que podían inscribir fueran los dueños de los dominios útiles con carácter preferente a los dueños directos.

El capítulo segundo («El desbordamiento de la inscripción posesoria (1869-1878)») comienza con la reforma de la Ley Hipotecaria de 1869, que fue desarrollada por iniciativas del ejecutivo, incluyendo supuestos de *praeter legem*. La configuración del Registro de la Propiedad como un Registro de Derechos continuó ofreciendo la posibilidad de inscribir las posesiones previas a 1863, procedimiento que quedó en manos de los registradores, lo cual fue reformado en 1875, permitiendo la inscripción de posesiones posteriores a 1863. También se ampliaron los medios para la inscripción de la posesión y la jurisprudencia se inclinó a reconocer la capacidad para inscribir del dueño directo.

El capítulo tercero («El debate doctrinal sobre la posesión y sus efectos hipotecarios») aborda la cuestión hipotecarista desde la óptica de los diferentes autores que participaron en un debate que puede ser dividido en tres vías: en primer lugar, aquella que proclama la naturaleza de derecho real de la posesión, en segundo lugar, la consideración de la posesión como un gravamen de la propiedad y, por último, la comprensión de la misma como un elemento de oportunidad para solucionar los conflictos de transformación de antiguos dominios. Dentro de dicho debate se encontraba la cuestión censal (censos enfitéuticos, foros o rabasas), en ella la doctrina comenzó a reconocer al dueño directo como verdadero propietario con título inscribible. La Dirección General de Registros favoreció a los propietarios directos mediante la posibilidad de inscripción, y el ejecutivo a través de disposiciones abolió la prelación del dominio útil.

⁴ Según MARTÍNEZ, F., *Posesión, dominio y registro*, cit., p. 38, la construcción del Registro de la Propiedad estaba condicionado por la ausencia de un sistema de Catastro, el mantenimiento de dominios propios del Antiguo Régimen, derechos no inmatriculados en las antiguas Contadurías de Hipotecas (fuente de la que se obtenían derechos, que tras ser abstraídos en el Registro de la Propiedad se convertían en los títulos inscritos y, por lo tanto, en propiedad inmatriculada), etc.

El capítulo cuarto («La defensa de la posesión inscrita, interdictos, plenarios posesorios y juicios de desahucio») aborda los medios para inscribir la posesión y su defensa. Se produjo un fenómeno de expansión permitiendo acudir para la inscripción posesoria a aquellos que en principio no eran pertinentes para la inscripción de la posesión. Se produjeron fenómenos como el reconocimiento por el Tribunal Supremo del juicio plenario posesorio como justo título para inscribir, incluso tras su supresión por el ejecutivo en 1855. Asimismo, instituciones como el juicio de desahucio destinado a las relaciones arrendaticias, pronto se utilizaron para cuestiones de despojo de administradores, guardas y colonos.

El capítulo quinto («Dos décadas de reformismo hipotecario») inicia la segunda parte de la obra. Para conocer la situación en la que se encontraban las inscripciones, el Ministerio de Alonso Martínez realizó una encuesta a los registradores en 1886, en la cual se constató el uso abusivo de la inscripción posesoria⁵. Ante dicha situación se produjeron intentos de reformas frustrados, como la planteada en 1902 por Joaquín Costa. En 1903 se aprobó un texto legislativo que permitía la conversión en dominio de inscripciones sobre fincas de dominio dividido. Entre dichos intentos, se preparó la adaptación peninsular de la Ley de Ultramar de 1893 por Javier Gómez de la Serna para facilitar la conversión de la posesión inscrita en títulos de dominio⁶, realizándose de cara a su puesta en marcha una nueva consulta a los registradores.

El capítulo sexto («La reforma de 1909») comienza desarrollando el contexto favorable de una reforma –la de 1909– que conllevó la creación del Catastro Parcelario y la elaboración de la Ley de Usura. El nuevo texto asumió la flexibilización de los elementos rígidos de la Ley Hipotecaria, que obligaban a acudir a la información posesoria, y la evasión del principio de legitimidad para censos y foros, facilitando la adquisición por usucapión. Se puso coto a la inscripción de expedientes de información posesoria, impidiendo su contradicción con otros inscritos, y se reservaba su conocimiento a los Jueces de Primera Instancia. La mayor transformación se produjo al equiparar la inscripción de la posesión con el dominio y el otorgamiento de la legitimación al titular de la posesión inscrita.

A pesar de la regulación, el autor muestra cómo la jurisprudencia del Tribunal Supremo no admitió la prevalencia de la legitimación registral en todo caso hasta mediados de los años veinte del siglo XX, momento en el que favoreció al titular inscrito, lo que provocó importantes conflictos sociales debido al despojo de los colonos. Por ello, se requirió la intervención del Gobierno de Primo de Rivera, dando lugar a la Reforma de 1927, la cual intentó poner freno a la interpretación del Tribunal Supremo. No obstante, debido al acortamiento

⁵ MARTÍNEZ, F., *Posesión, dominio y registro*, cit., pp. 160 a 161, recalca que dicho instrumento daba sentido a situaciones premodernas, cada vez más incomprensibles en el mundo decimonónico, convirtiéndolas en nueva propiedad.

⁶ Según MARTÍNEZ, F., *Posesión, dominio y registro*, cit., pp. 169 a 170, la Ley de Ultramar de 1893 contenía innovaciones que no habían sido introducidas en la Península, siendo característica la facilitación de la inscripción de la pequeña propiedad y la conversión de las inscripciones posesorias en inscripciones de dominio en un plazo de veinte años.

de los plazos para la prescripción adquisitiva (10 años), se favorecieron usurpaciones de bienes públicos que se venían produciendo por inscripciones de posesión, lo que requirió una nueva intervención ejecutiva.

El capítulo séptimo («Desuso de la información posesoria y desaparición de la posesión tabular») muestra en último lugar la transformación de la inscripción posesoria en la Segunda República y durante la Dictadura franquista. Caída en desuso la inscripción de la posesión, la República optó por la legitimidad registral, utilizando el expediente para salvar el principio de tracto sucesivo. En 1938, se aprobó la Ley de Reconstrucción de Registros por el general Franco para dar solución a la destrucción de títulos y registros. El medio supletorio para la titulación fueron las actas notariales, concluyendo el debate sobre la naturaleza de la posesión, la cual fue definida por Roca Sastre como un hecho para el que era suficiente un acta notarial. La reforma de 1944 expulsó definitivamente la posesión del Registro de la Propiedad. Un rasgo característico de las reformas operadas a partir de la Segunda República, según el autor, fue la científicidad, cuyo ejemplo es la sustitución de las publicaciones profesionales por la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.

El epílogo («Beati possidenti: La solución de continuidad posesoria») muestra cómo tras la Ley de 1944 y el Texto Refundido de 1946 se marca una solución de continuidad histórica: la inscripción del derecho de propiedad y la retirada del «andamiaje» creado para la solución de las situaciones de dominio dividido. Sin embargo, como bien se refleja en este apartado, se mantienen elementos que extrañan a los nuevos observadores desde la perspectiva de la propiedad, ejemplo de ello es la prescripción ordinaria o extraordinaria contra tabulas o *secundum tabulas*.

En último lugar, el profesor Fernando Martínez Pérez concluye que el reconocimiento de la inscripción de la posesión muestra que el concepto de propiedad perfecta que presidía los derechos reales en el pensamiento jurídico decimonónico tenía un carácter mítico. Ni el Registro de la Propiedad ni la Ley Hipotecaria, debido a su formulación, sirvieron para su papel revolucionario, es decir, la transformación de las antiguas situaciones dominicales, lo cual fue superado gracias a la jurisprudencia, la doctrina de la Dirección General de Registros y la interpretación de los registradores. La legislación hipotecaria solo se desembarazó de la posesión tras la reforma de 1944 que la expulsó del Registro.

Como se ha podido observar, la obra desarrolla un recorrido por la legislación hipotecaria y las instituciones que debían transformar los antiguos dominios en propiedad moderna y determinar quienes debían ser titulares. Se produce una reformulación completa de los estudios previos que centraban su atención en la producción legislativa y en la ruptura de paradigma que produjo, demostrando cómo las fórmulas de dominio premodernas perduraron durante el siglo XIX y parte del XX. Por todo ello, junto con la sobresaliente labor de recopilación documental, doctrinal y jurisprudencial realizada por el profesor Fernando Martínez Pérez, es un libro de lectura imprescindible para todo jurista y obra de referencia para los futuros estudios sobre la institución de la propiedad.