

## II. SALA QUINTA

### 1. Sentencias comentadas

ACCION REIVINDICATORIA.—INSCRIPCION DE POSESION.—FINCA IMAGINARIA. — POSESION REAL. — PRESCRIPCION. — INCONGRUENCIA.—NULIDAD DE INSCRIPCION

#### Sentencia 10 diciembre 1951

ANTECEDENTES.—Por D. José M. C. y los señores M. M. se formuló demanda en juicio declarativo de mayor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia del Norte de Alicante, con fecha 26 de mayo de 1934, contra el Ayuntamiento de A., fundada en los siguientes hechos: que D. José y D. Salvador M. C. compraron a los albaceas de J. M. M. B., la finca «Huerto de Van-Halen», en la partida de Tartanell, término de Alicante, de 3 h. 74 a. 08 c., por escritura pública de 4 de mayo de 1902, que se inscribió en el Registro; que por resultar en nueva medición mayor cabida, instaron expediente de información posesoria, en la que la finca se describió como «extensión de tierra inculca e improductiva, de 4 h. 39 a. 87 c., sita en la partida y términos expresados, que lindaba por los cuatro puntos cardinales «con más tierras de los mismos propietarios»: el expediente fué aprobado por auto de 28 de noviembre de 1904, y se inscribió la finca como independiente en 1909. Los mismos señores, por escritura de 31 de agosto de 1903, compraron a doña Enriqueta O. G. y a los hermanos J. y F. F. G. «unos terrenos en la partida de San Blas, llamada también de Tartanell o Espartell», del mismo término, e inscribieron la finca. A consecuencia de alineaciones, por resultar edificables los terrenos, los señores M. cedieron a su colindante señor C. una parcela rectangular de 27 metros cuadrados, lindante por N. y E. con finca de dicho señor, y por los demás con la matriz: a cambio obtuvieron del cesionario, la declaración de inedificable de una zona de tres metros de latitud, que circundaba la tapia de la finca de los cedentes. Los señores M., por escritura de 8 de agosto de 1909, agruparon las fincas adquiridas describiendo la nueva: «Huerto de Van-Halen, de extensión 8 h. 20 a. 21 c. y 80 decímetros cuadrados», con linderos que no constan especificados en la Sentencia.

Don Salvador M. C. falleció intestado el 29 de agosto de 1910, y fueron declarados sus herederos, la viuda doña Encarnación M. C.—que repudió la herencia—, y sus nueve hijos, entre quienes, por partes iguales, se distribuyó el caudal. El hijo D. Felipe M. M. vendió a sus hermanos D. Salvador y D. Luis, por mitad proindiviso, la parte que le correspondía por herencia paterna en la finca «Van-Halen», por escritura de 9 de agosto de 1932, rectificadas por la de 16 de octubre de 1933, inscritas. Doña Encarnación M. G. falleció el 28 de septiembre de 1931, bajo testamento de 29 de abril del mismo año; en la escritura de partición figuraba bajo el número 9 del inventario, la cuarta parte indivisa del huerto, de la que se segregó un trozo para formar finca independiente que,

descrita bajo el número 10, fué adjudicada a cada uno de los ocho hermanos en proporción de la cuarta parte de una octava; la finca 9—resto después de la segregación—, por disposición de la testadora, se adjudicó a D. Salvador y don Luis M. M. En 16 de octubre de 1933 todos los propietarios de «Van-Halen» otorgaron escritura de rectificación de la extensión atribuida a la finca segregada en la anterior partición, y ratificaron la segregación. En 1930 concedieron permiso al Ayuntamiento de A. para que, en parte de los terrenos construyera una garita refugio para el Agente de Arbitrios, sin que por ello se creara derecho alguno a favor de la Corporación.

El 8 de abril de 1933, por certificación expedida por el Alcalde, Concejal Síndico y Secretario del Ayuntamiento de A., se inscribió en el Registro la posesión de unos terrenos, descritos como parcela irregular de 5 h. 91 a. 3 c. y 25 decímetros cuadrados, en la partida de San Blas del mismo término, a favor del Ayuntamiento dicho.

Los demandantes alegaron que los terrenos inscritos en virtud de la certificación, eran de la exclusiva propiedad de los señores M.; que la diferencia de linderos se explicaba porque, desde la adquisición de la finca en 1902, por las muchas parcelaciones realizadas, la finca, que al principio por el Este lindaba con sólo dos propietarios, tenía luego 27 colindantes, y que respecto a la extensión, no podía concretarse si en parte era la de caminos existentes o de otros predios; que la finca de los demandantes estaba inscrita en el Registro, en el Catastro y en los padrones municipales y había tributado por plusvalía; y que los señores M. se dirigieron al Ayuntamiento el 3 de julio de 1933, en súplica de que se consintiese la cancelación de la inscripción obtenida, por lo que aquél tenía pleno conocimiento de la cuestión. Y acabaron solicitando: 1.º, que se declarase nula y sin efecto jurídico la inscripción de posesión que de la finca de los demandantes se efectuó a favor del Ayuntamiento; 2.º, que se declarase que dicha finca era del dominio de los demandantes y se mandara reponerles en la posesión; 3.º, que se ordenase la cancelación de la inscripción del Ayuntamiento.

Emplazado el Ayuntamiento de A. se opuso a la demanda, y se fundó en que los demandantes no eran dueños más que de la finca «Huerto de Van-Halen», más conocido por Huerto del Inglés, comprado en 1902, que se halla limitada por una cerca; que en la finca inscrita por información posesoria, luego agrupada con el Huerto y segregada después, no tenían ningún derecho los autores, porque nunca les había pertenecido; que la finca inscrita a favor del Ayuntamiento estaba constituida por terrenos del Barrieco de San Blas, propiedad del Municipio, y que poseía de tiempo inmemorial el común de vecinos del Ayuntamiento de A., finca que ninguna relación tenía con la de los señores M., y a ello obedecía la diferencia de linderos.

Seguido el procedimiento en sus trámites, el 18 de febrero de 1935, dictó Sentencia el Juez, por la que se desestimó la demanda, absolvió al Ayuntamiento y no hizo expresa condena en costas. La Audiencia Territorial de Valencia, en apelación, dictó Sentencia el 21 de mayo de 1947, por la que confirmó la del Juzgado, sin imposición de costas.

MOTIVOS DEL RECURSO.—Primero.—Número 3.º del artículo 1.692 de LEC, en relación con el 359 de la misma, y doctrina legal de las Sentencias de 4 de abril

de 1936, 16 de diciembre de 1941, 3 de junio de 1942 y 25 de junio de 1945. Los actores además de ejercitar la acción reivindicatoria, y desligadas de ella, solicitaron la declaración de nulidad de la inscripción a favor del Ayuntamiento, y su cancelación. La Sentencia de la Audiencia, señala que lo único que podrían discutir los actores es un problema de posesión, acerca del cual nada se pidió, siendo así que pidieron nulidad y cancelación de la inscripción. También se eludió la cuestión al decir de la inscripción a favor del Ayuntamiento, que «defectuosa o no, subsanable o insubsanable...», con lo que soslayó el problema que quedó sin resolver. Es procesalmente correcto, que se traten todos los puntos del debate que termina con sentencia absolutoria, pero no lo es cuando a alguno de ellos no se dedica atención.

Segundo.—Número 1.º del artículo 1.692 LEC, por infringir, al inaplicarlos, los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 26 y 61 del Reglamento vigentes a la sazón. La inscripción del Ayuntamiento adolece de defectos que, al ser denunciados en la demanda, llevan consigo su nulidad, conforme a la Resolución de 21 de marzo de 1899, pues falta el lindero Oeste de la finca, y se advierte la omisión de otras circunstancias, todo lo cual resulta de la propia inscripción. Por estos preceptos y sus concordantes: artículos 30 y 79-4º de la Ley anterior, y Resolución de 16 de febrero de 1914, debe declararse la nulidad y decretarse la cancelación.

Tercero.—Número 7.º, artículo 1.692, por error de hecho en la apreciación de las pruebas en cuanto a la identidad de la finca reivindicada, resultante de la certificación registral, documento auténtico; motivo desligado de los dos anteriores. La jurisprudencia establece que en cuanto a la identidad de la finca reivindicada, ha de estarse a lo apreciado por la Sala sentenciadora, salvo si se demostrare su error (Sentencia 17 enero 1912). Por confusiónismo entre el Camino del Portazgo y el que como límite Norte tiene la finca reivindicada, se incurrió en el error de decir que se había inscrito una finca imaginaria, so pretexto de diferencias de cabida y agrupación; el lindero N. de la finca de los señores M. se reitera desde el primitivo título; en él hay un accidente natural: el Camino de Rabasa, llamado así en las posteriores inscripciones y sin especificar en la primera, que la Sentencia confunde con el del Portazgo, que atraviesa la finca, y separa la parte cercada de la que no lo está. Los linderos de la finca inscrita a favor del Ayuntamiento, de los cuales falta el del Oeste, pese a diferencias de nombre, son los mismos que los de la reivindicada. La agrupación no fué caprichosa, sino necesaria, pues figuraban inscritas como independientes, siendo una sola: a) la adquirida en 1902; b) la del expediente posesorio «enclavada y confundida con la anterior»; c) la parcela adquirida de Cumming. También fué necesaria la segregación, para cumplir el testamento de la viuda de M.

Cuarto.—Números 1.º y 7.º del 1.692, error de hecho en la apreciación de la prueba, con violación del párrafo segundo del artículo 396 de la Ley Hipotecaria anterior, aplicable conforme la disposición transitoria cuarta de la reformada. En la inscripción de posesión practicada en 1909, aparece que los actores venían poseyendo la finca desde 1902, tiempo de posesión que debe contarse para usucapión que no requiera justo título; lo confirma la Sentencia de 30 de octubre de 1906. La Sala incurrió en error, al iniciar el cómputo en 1909 y entender que la prescripción quedó interrumpida en 1933 por la inscripción a favor del Ayuntamiento.

Quinto.—Número 1.º del artículo 1.692, al infringir por violación el artícu-

lo 1.959 del Código civil. Cuando el Ayuntamiento inscribió en 1933, habían transcurrido más de treinta años desde 1902 en que se inició la posesión de los señores M., lo que legitima su dominio sin necesidad de justo título ni de buena fe. Las Sentencias de 22 de octubre de 1919 y 14 de febrero de 1905, aclaran que el último párrafo del artículo 35 de la Ley Hipotecaria no exigía que la prescripción se declarase judicialmente, sino que bastaba el transcurso del tiempo, contándose el anterior a la fecha del asiento, conforme al artículo 396 de la Ley y Sentencia antes citada.

Sexto.—Número 1.º del artículo 1.692, por infracción de los artículos 399, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria y 1.957 del Código civil—aquél modificado en 1927—, que ordenó la conversión a los diez años de las inscripciones de posesión en dominio. Aunque se acepte el cómputo hecho por la Audiencia, cuando en 1933 inscribió el Ayuntamiento, habían transcurrido catorce años desde 1919, fecha en que automáticamente la inscripción a favor de los actores se elevó de rango, por lo cual entra en juego el artículo 1.957 del Código civil, que marca el plazo de diez años entre presentes para la usucapión con justo título y buena fe.

CONSIDERANDOS.—Primero.—Que el pronunciamiento absolutorio de la demanda abarca, en términos generales, la desestimación de todas las pretensiones formuladas, ya haya precedido al fallo el examen jurídico de todas ellas, si son independientes entre sí, ya haya precedido solamente el examen de la cuestión principal, si las demás están ligadas a ella por vínculo de dependencia, de tal suerte que la improcedencia de aquéllas determine necesariamente la de las demás a ella subordinadas; por lo que, si la Sala sentenciadora apreció en los fundamentos jurídicos del fallo que no era viable la acción básica sobre nulidad de la inscripción de posesión en favor del Ayuntamiento demandado, y consiguiente cancelación en el Registro de la Propiedad, dijo que el pedimento reivindicatorio era base y fundamento de estas otras dos pretensiones y aceptó el Considerando undécimo de la sentencia de primera instancia, por el que, después de examinada y desestimada la acción fundamental de reivindicación, declaró que no era preciso comparar el título posesorio del demandado con el de dominio y posesión invocado en la demanda, puesto que no probada por los demandantes la acción principal ejercitada se imponía la absolución del demandado, aunque éste careciese de título para poseer lo que se pretendía reivindicar, quedó claramente definida la posición del juzgador de instancia en el sentido de que, subordinada la nulidad de la inscripción posesoria y consiguiente cancelación al buen éxito de la acción reivindicatoria, la improcedencia de ésta llevaba implícita la de aquéllas, y tal posición del Tribunal *a quo*, perfectamente correcta, no puede ser objeto de impugnación eficaz por vicio *in procedendo*, constitutivo de incongruencia por defecto de poder, que es lo que, sin razón, se denuncia en el primer motivo del recurso, partiendo del supuesto inexacto de que la Sala de instancia no dedicó ni una sola línea ni una sola alusión a los temas de nulidad y cancelación de la inscripción de posesión en favor del demandado.

Segundo.—Que en justificación de la acción reivindicatoria, que constituye la finalidad primordial y en cierto modo única de la demanda, se invocó esencialmente como causa remota la adquisición en el año 1902 del llamado «Huerto de Van-Halen», y como causa próxima la información posesoria aprobada en el año 1904 e inscrita en el Registro de la Propiedad en el año 1909, habiendo

declarado la Sala sentenciadora que los actores son dueños indiscutibles del huerto, pero no acreditaron el dominio ni la identidad del terreno que pretenden reivindicar a base de la información posesoria, porque ni justificaron su adquisición como finca distinta del huerto, ni es físicamente posible que en éste estuviera comprendido por exceso de cabida, ya que el huerto no tiene más extensión que la asignada dentro de los linderos señalados en la escritura del año 1902, resultando así que se ha inscrito la posesión de una finca imaginaria, que no puede ser, por lo tanto, la que posee el Ayuntamiento demandado y ahora se le reclama, y frente a esta posición del Tribunal de instancia, acusa el tercer motivo del recurso, error de hecho en la apreciación de la prueba respecto a la identificación de la finca que se reivindica, estimando el recurrente que la identidad resulta de las mismas inscripciones en el Registro; pero no se tiene en cuenta que si bien en nuestro sistema hipotecario, el titular inscrito goza de destacados privilegios en la esfera civil y procesal, por la presunción establecida de que los asientos del Registro son exactos e íntegros, la presunción puede ser desvirtuada ante los Tribunales mediante prueba en contrario, y en consecuencia, si un examen minucioso de las pruebas condujo a estimar que el asiento del Registro no corresponde a la finca que posee el Ayuntamiento, carecen de autenticidad a efectos de casación las invocadas inscripciones, porque por sí mismas y frente a prueba en contrario, no demuestran la identidad pretendida, ni es lícito tampoco desarticular la prueba prescindiendo, entre otras, de la de peritos y reconocimiento judicial, apreciadas como de singular relieve por el juzgador de instancia.

Tercero.--Que en el motivo 4.º se denuncia también como error de hecho la afirmación en la sentencia recurrida de que, a falta de título de dominio, no es viable la prescripción extraordinaria como modo de adquirir lo que es objeto de reivindicación, porque desde el año 1909 en que fué inscrita la posesión por los causantes de los actores, hasta el año 1933 en que el Ayuntamiento demandado inscribió la posesión de los terrenos que se le reclaman, no han transcurrido treinta años, siendo así que a juicio del recurrente, la prescripción debe computarse desde 1902, por constar en la inscripción que desde esta última fecha venían poseyendo la finca los que instaron la información posesoria; pero a esta argumentación del recurso hay que oponer, para desestimar el error de hecho denunciado: primero, que en el apuntamiento no hay constancia del hecho que se trata de demostrar, y sólo en el Considerando octavo de la sentencia del Juez, aceptada en la recurrida, se alude a la manifestación hecha en el expediente posesorio por quienes lo instaron, en el sentido de que venían poseyendo desde 1902, no que la posesión desde dicha fecha se tuviese por acreditada en el auto que aprobó la información ni en su inscripción registral, y segundo que según claramente se dice en el Considerando sexto de la sentencia impugnada, su argumentación anterior sobre prescripción adquisitiva extraordinaria, ha sido hecha por vía de mera hipótesis, y que lo cierto, según las pruebas practicadas, es que los actores no han tenido nunca la posesión material exclusiva de lo que reivindicán, por tratarse de terrenos que lo mismo pueden ser comunales, que públicos, de escombrera, paso de ganados, etc., todo ello incompatible con la posesión material exclusiva y excluyente de los demandantes.

Cuarto.—Que los razonamientos expuestos para desestimar el error de hecho

denunciado en el cuarto motivo, dejan sin base *de facto* la infracción del artículo 396 de la Ley Hipotecaria anterior a la vigente, según se denuncia en el mismo motivo, y también las de los artículos 1.957 y 1.959 del Código civil y la del artículo 399 de la Ley Hipotecaria, acusadas en los motivos quinto y sexto, porque si nunca poseyeron los demandantes en concepto de dueños los terrenos que quiere reivindicar, no hay posibilidad jurídica de que los hayan adquirido por usucapión, no tan sólo en el área del Derecho civil, sino además en el ámbito propio del Derecho inmobiliario, respecto del cual basta recordar, a efectos del presente recurso, que, apartado el tema de protección por *fides pública* del tercero hipotecario *strictu sensu*—no aplicable a los actores, primeros inscribientes de información posesoria—, los Tribunales están encargados de salvaguardar los asientos del Registro velando por su pureza, en cuanto es aspiración del sistema, establecer una concordancia exacta entre el asiento y la realidad jurídica extrarregistral, y a tal efecto disponía el artículo 41 de la mencionada Ley que la posesión inscrita gozaría de todos los efectos que el Código civil atribuye al poseedor de buena fe, pero sólo mientras los Tribunales no declarasen la discordancia entre la inscripción y la verdad jurídica extrarregistral, que es precisamente lo que declara la sentencia recurrida, en términos de firmeza en casación, al afirmar que los terrenos que se describen en el Registro no existen realmente o son imaginarios.

Quinto.—Que por ser perfectamente correcta la abstención en la sentencia recurrida de un pronunciamiento específico sobre las pretensiones de nulidad y cancelación de inscripción posesoria en favor del Ayuntamiento, de los terrenos que en parte le reclaman los demandantes, según queda dicho en el Considerando primero de esta resolución, resulta estéril entrar ahora en el examen jurídico del mismo tema, porque en todo caso se impondría el mantenimiento del fallo absolutorio por aplicación del principio *actore non probante reus est absolvendus*, y también, porque no justificado por los demandantes, el dominio ni la identidad de la cosa reclamada, falta en ellos interés jurídicamente protegible para pedir la nulidad de la inscripción posesoria en favor del demandado, y donde no hay interés no hay acción; pero es, además, que si fuera procedente examinar tal problema de nulidad fundada ésta según propugna el segundo motivo del recurso en que se ha omitido en la inscripción y en las certificaciones expedidas para la inscripción posesoria, uno de los linderos de la finca—causa distinta de la nulidad pretendida en la demanda—, siempre sería de tener en cuenta, de una parte, que no hay constancia en el recurso de la omisión denunciada, ni en todo caso sería causa determinante de la nulidad de la inscripción, por tratarse de falta subsanable, a tenor de lo resuelto por la Dirección General de los Registros, en 7 de mayo de 1907 y 16 de noviembre de 1934, entre otras Resoluciones, en relación con lo dispuesto en los artículos 9.º, 32 párrafo último, y 65 de la Ley Hipotecaria anterior a la reforma efectuada en 1944, y 26 y 61, regla segunda de su Reglamento.

FALLO.—No ha lugar.

#### COMENTARIO

INCONGRUENCIA.—El motivo 1.º del recurso, plantea una cuestión procesal; se basa en que los actores, al formular la demanda, ejercitaron la acción reivindi-

catoria del dominio, y desligada de ella, solicitaron la declaración de nulidad y cancelación de la inscripción practicada en favor del Ayuntamiento; la Sentencia recurrida entendió como principal la reivindicatoria, y al desestimarla, no resolvió sobre los demás pedimentos. El Considerando primero sienta la doctrina de que rechazada la petición que la Sala, con acierto, estimó base y fundamento del problema debatido, se imponía como consecuencia la absolución del demandado, por lo que no existe la incongruencia alegada.

*Acción reivindicatoria.—Identidad de la finca.*—Reitera la tradicional jurisprudencia (ratificada más tarde en la de 18 de diciembre de 1951), que exige para que pueda prosperar dicha acción, como requisito esencial, que se pruebe la identidad de la cosa objeto de aquélla, cuestión que, como la de si está o no justificado el dominio, es problema de hecho que compete al Tribunal sentenciador, sólo impugnabile por error de hecho en la apreciación de la prueba.

El caso debatido discurre en torno a la identificación de la finca, cuya historia registral queda expuesta al extractar los antecedentes. El Huerto de Van-Halen, adquirido en 1902, tenía, según los actores, un exceso de cabida mayor que la registrada el cual se describió en la información posesoria y se inscribió como finca independiente «enclavada y confundida con la anterior», colindante por los cuatro puntos cardinales, con terrenos de los mismos interesados. La información posesoria aprobada en 1904, se inscribió cinco años más tarde, en 1909, fecha también de la escritura de agrupación.

La Sentencia de Instancia reconoció el dominio de los actores sólo sobre el Huerto, limitado por una cerca y con cabida coincidente con la que aparece en el título primitivo; los recurrentes alegaron que la finca inscrita tiene una parte cercada y otra sin cercar que, según ellos, coincide con la inscrita a favor del Ayuntamiento, y sobre la que gira el pleito. El motivo tercero del recurso, denuncia que el error de la Sentencia resulta de las inscripciones registrales, y que la confusión fué producida por los distintos nombres con que son conocidos, el camino con el que linda por el Norte la finca reivindicada, y el que la atraviesa, separando la parte cercada del resto. El Considerando segundo rechaza el motivo, por estimar, fundamentalmente, que la prueba de peritos y el reconocimiento judicial, de indudable importancia en la sucesión, no demostraron la pretendida identidad.

En el régimen hipotecario español, quedan fuera del ámbito del Registro los datos referentes a la finca, sus circunstancias, su cabida y aun su misma existencia. La falta de un buen Catastro, impide dotar de base física a las inscripciones; los trabajos topográficos sirven fines contributivos de la Hacienda pública, muy alejados del escrupuloso cuidado que exigirían si hubiera de dárseles relevancia jurídica. Si se ha dicho con harta frecuencia que Registro y realidad están distanciados, con mayor razón puede asegurarse que el Catastro, tercero en discordia, se halla a su vez en desacuerdo con ambos.

Por todo ello, la presunción de exactitud e integridad de los asientos en beneficio de tercero, base del sistema, no se aplica al campo de los hechos. El Registro no ampara los datos físicos, tanto a efectos de la fe pública, como de la legitimación registral (1). Es, pues, correcta la Sentencia comentada, que recha-

(1) ROCA: *Derecho Hipotecario*, L.357 y ss.; y sus citas de HEDEMANN, WOLFF, NUBSBAUM, WIELAND, ROSEL y MENTHA y SERRANO.

za el que la identidad de la finca resulte exclusivamente del asiento registral, doctrina sostenida también, entre otras, en la Sentencia de 6 de febrero de 1947 y Resolución de 27 de junio de 1935.

*Finca imaginaria.*—De la primera inscripción, de las de agrupación y segregaciones realizadas y de las demás pruebas aportadas, se dedujo en la Sentencia recurrida, y confirmó la comentada, que los actores habían inscrito, en cuanto al exceso de cabida de la información posesoria, una finca imaginaria, que no podía ser la del Ayuntamiento demandado; y que los demandantes, no poseyeron nunca la finca reivindicada «por tratarse de terrenos que lo mismo pueden ser comunales que públicos, de escombrera, paso de ganados, etc.». Tal vez el calificativo de imaginaria no cuadre a la finca en cuestión, que parece existir en la realidad, aunque con titularidad y modalidades imprecisas, con lo que el problema pudiera hacer tránsito a la doble inmatriculación prevista en el artículo 313 del Reglamento Hipotecario vigente.

*Poseción real.—Prescripción.*—En los motivos 4.º a 6.º del recurso, y en los Considerandos 3.º y 4.º de la Sentencia, se analiza el problema de la prescripción reducido al caso debatido, al que limitaremos el comentario (2).

1.º *Poseción real:* Afirma la Sentencia que los actores nunca tuvieron la posesión material exclusiva y excluyente de lo que pretenden reivindicar.

2.º *Efectos de la posesión inscrita:* El Considerando 4.º cita el artículo 41 de la Ley Hipotecaria anterior, al afirmar que los términos de la inscripción no concuerdan con la realidad jurídica.

3.º *Usucapión.* a) *Cómputo del plazo:* La Sentencia recurrida afirma, que desde 1909 en que se inscribió la información posesoria, hasta 1933 en que se practicó la inscripción a favor del Ayuntamiento, no transcurrieron los treinta años necesarios para la prescripción; los recurrentes pretenden que se inicie el cómputo en 1902, fecha que el asiento señala como comienzo de la posesión. El Tribunal Supremo, en recta aplicación de los artículos 393, regla cuarta, y 396 de la Ley Hipotecaria anterior, niega efectividad al tiempo de posesión que en la inscripción figura, como resultado de las pruebas.

b) *Prescripción extraordinaria:* La alegación de los artículos 35 y 396 de la Ley Hipotecaria a la sazón vigente, y 1.959 del Código civil, con la que se pretende justificar la prescripción extraordinaria, carece de base, según la Sentencia, al rechazarse el cómputo del plazo hecho por los recurrentes.

c) *Usucapión tabular:* En el motivo 6.º del recurso se invocó la usucapión tabular, con cita de los artículos 399 de la Ley Hipotecaria y 1.957 del Código civil: aun aceptada la fecha inicial de posesión en 1909, por el transcurso de diez años, la inscripción se convirtió «automáticamente» de posesión en dominio, y cuando el Ayuntamiento inscribió en 1933, habían transcurrido catorce años desde dicha conversión. El Considerando 4.º niega su eficacia por carecer de base *de facto*, y por aplicación del artículo 41 de la misma Ley.

No emplea la Sentencia un argumento que pudiera ser importante: las inscripciones de posesión no se convierten automáticamente en inscripciones de dominio, sino que, por aplicación del principio de rogación, el último párrafo

(2) Para el estudio de las relaciones entre prescripción y Registro en la Ley Hipotecaria anterior y en la reformada, puede verse la copiosa bibliografía citada por Roca, obra citada, I-558.



del artículo 495 del Reglamento de 1915, en su redacción, según el Real Decreto Ley de 19 de julio de 1927, exige para ello un nuevo asiento, practicado a solicitud de los interesados; hasta que el asiento de posesión se convierta, están limitados sus efectos fundamentalmente por los artículos 394 y 396 de la Ley anterior, al haberse practicado «sin perjuicio de tercero de mejor derecho», y a su titular le está vedado el cómodo medio de la usucapión tabular.

*Nulidad de la inscripción:* Solicitaron los demandantes la declaración de nulidad de la inscripción de posesión, practicada a favor del Ayuntamiento mediante certificación en 1933, y que se ordenase su cancelación. El Considerando 1.º negó que, rechazada la básica acción reivindicatoria, fuera necesario entrar en el examen de la cuestión; pero en el 5.º añade:

1.º Que en todo caso se impondría la absolución del demandado, por falta de pruebas.

2.º Que no justificado el dominio ni la identidad de la finca, falta a los actores interés jurídicamente protegible para pedir la nulidad de la inscripción, y al no existir interés carecen de acción.

3.º Que el 2.º motivo del recurso propugna que se declare la nulidad del asiento, por omitirse en él, y en la correspondiente certificación, el lindero Oeste de la finca, lo cual en ningún caso sería causa determinante de su nulidad por tratarse de un defecto subsanable. Cita la Sentencia en apoyo de su tesis los artículos 9.º, 32 párrafo último y 65 de la Ley Hipotecaria anterior, y 26 y 61, regla segunda de su Reglamento, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros, de 7 de mayo de 1907 y 16 de noviembre de 1934; esta última reitera simplemente la de 9 del mismo mes y año, y se refiere a un problema de cancelación de asientos con muy especiales circunstancias.

Es de interés la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en este último inciso, que viene a aclarar los graves problemas de nulidad formal de los asientos, a que se referían los artículos 30 y 32 de la Ley Hipotecaria derogada, en relación con el número cuarto del artículo 79. El camino de los antiguos preceptos hoy se ha reducido en el artículo 30 a una norma de amplia vaguedad; el problema ahora se reduce a rectificación de errores, según el apartado c) del artículo 40 de la nueva Ley, aunque, como dice Roca, técnicamente no puede hablarse de error, pues si el título no debió inscribirse por falta de alguna circunstancia, y a pesar de ello se inscribió, no habrá error en la inscripción, y los interesados podrán otorgar un documento de rectificación que complementará el título.

En el caso de la Sentencia, la falta del lindero Oeste de la finca, no impidió la inscripción de la certificación posesoria, seguramente por aplicación del párrafo séptimo del artículo 26 del Reglamento de 1915, hoy 303 del vigente. Las tal vez excesivas facilidades concedidas para inscribir las indicadas certificaciones, pueden conducir a casos como el presente.

La doctrina de la Sentencia, reduce el excesivo radicalismo actual, pues si la circunstancia que falta en el asiento, pudo calificarse de defecto subsanable para la inscripción, no produce nulidad formal.

Narciso de FUENTES  
Registrador de la Propiedad.