

rias en lugares afectados. Corrobora su opinión, siguiendo el método antes señalado, con una larga lista y exposición de resoluciones del Tribunal Supremo y de las Audiencias, que insisten en que la concesión de licencia o autorización administrativa no puede mermar derechos de carácter civil. Esta crítica que ella realiza a la regulación catalana es de nuevo tratada en el capítulo V (pp. 151 a 157), dedicado a la interrelación existente entre las inmisiones producidas por actividades profesionales e industriales con criterios de índole económico.

Con posterioridad analiza, de forma más breve ya, otros remedios existentes en nuestro ordenamiento frente a las inmisiones: la acción de responsabilidad extracontractual por inmisiones lesivas (art. 1908 núms. 2 y 4 CC), los antiguamente denominados interdictos posesorios y ciertas normas recogidas en leyes especiales (art. 114.8 LAU, art. 7.2 LPH y el art. 305 de la Ley del Suelo de 1992, que mantiene vigente la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998). Esta lista de remedios frente a las inmisiones incluida en el capítulo IV podría completarse con la LO 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. Pero la autora no desconoce este recurso, simplemente no lo trata en el capítulo IV (con el resto de los remedios) sino en el capítulo VII y último (dedicado a la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en materia de inmisiones) (pp. 165 a 170). Efectivamente, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha considerado que las inmisiones (propagación de sustancias nocivas, olores, humos, ruidos excesivos) suponen una vulneración del derecho del artículo 18 CE relativo a la intimidad y a la inviolabilidad del domicilio; tal postura es seguida por nuestro Tribunal Constitucional en su S de 24 de mayo de 2001. Según Díaz Romero esta conexión de la figura de las inmisiones con tal derecho fundamental sirve para reforzar el valor de los remedios jurídico-civiles tradicionales en materia de relaciones de vecindad frente a las agresiones producidas por inmisiones. Recientemente también ha corroborado la opinión de la autora el Tribunal Supremo, en concreto en su sentencia de 29 de abril de 2003 (no dictada aún en el momento en que ve la luz esta obra objeto de recensión), en cuanto mantiene que constituye una intromisión ilegítima en el derecho a la intimidad del artículo 7 de la citada LO 1/1982, de 5 de mayo, la producción de ruidos de alcance intolerable por parte de una empresa vecina a la casa de los demandantes.

La lectura de este libro sin duda reviste utilidad tanto para los estudiosos como para los aplicadores del Derecho que estén interesados en conocer las medidas concretas de protección jurídico-civil de la propiedad frente a las inmisiones, su relación con las medidas administrativas y su tratamiento jurisprudencial.

Alma María RODRÍGUEZ GUTIÁN

**FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz: *Legitimación posesoria y legitimación registral. (Algunos supuestos de aplicación)*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2002, 195 pp.**

Este trabajo predoctoral de Beatriz Fernández Gregoraci constituye uno de los estudios que, en el seno de un proyecto de investigación más amplio titulado «El Registro de la Propiedad español: situación actual y transforma-

ciones necesarias»<sup>1</sup>, se han realizado bajo la dirección del Profesor Antonio Manuel Morales Moreno en la Universidad Autónoma de Madrid.

La monografía tiene por objeto el estudio de la legitimación posesoria y de la legitimación registral, a fin de hacer un balance de la medida en que nuestro Ordenamiento está impregnado de estos conceptos. Destaca el método empleado, que consiste en detectar primero cómo se va configurando el juego de los distintos títulos de legitimación en las leyes generales, hasta alcanzar su definición actual, y contrastar luego los resultados de esta primera parte de la investigación con el estudio de diversas normas y leyes especiales relativas a procedimientos administrativos y judiciales en los que los títulos de legitimación cumplen un papel relevante.

El objeto y el método descritos justifican las dos partes en que se estructura la obra: una primera parte, que puede calificarse de parte general, titulada «Análisis de la legitimación posesoria y la legitimación registral»; y una segunda parte, que podemos denominar parte especial, titulada «Algunos supuestos de aplicación».

[1] La *parte general* es una constatación de la primacía alcanzada por la legitimación registral sobre los demás títulos de legitimación. Se desglosa en el estudio aislado de la legitimación posesoria, en el primer capítulo, y de la legitimación registral, en el segundo, con un tercer capítulo breve dedicado a la función del Catastro.

I. El estudio de la *legitimación posesoria* aborda toda su trayectoria histórica, desde el Derecho romano hasta nuestros días. La doctrina aparece dividida en relación con la cuestión de si en el Derecho romano la posesión tuvo función legitimadora. De un lado, no existe en los textos romanos un reconocimiento expreso de la posesión como título de legitimación; de otro lado, algunos autores opinan que los efectos asociados a la posesión (tales como la protección interdictal, o la inversión de la carga de la prueba) probablemente tuvieron su fundamento en la legitimación posesoria. Tampoco en las Partidas se encuentra expresamente reconocida la legitimación posesoria, si bien implícitamente puede atribuirse en la regulación de la inversión de la carga de la prueba. A juicio de Beatriz Fernández Gregoraci, este efecto procesal favorable al poseedor es insuficiente para afirmar que la posesión tuviera entonces una función legitimadora, tal y como la entendemos hoy, pues ésta requiere un radio de acción más amplio que le permita operar en el tráfico jurídico más allá del proceso judicial.

Será la doctrina española de los siglos XVII-XIX la que –a juicio de la autora– de manera expresa reconozca la función legitimadora de la posesión. Este reconocimiento fue creciendo gradualmente, hasta llegar a ser prácticamente unánime en fechas próximas a la promulgación del Código civil. Se presume que el poseedor es propietario mientras no se pruebe lo contrario, en el proceso o fuera del proceso. Sin embargo, no está claro hasta qué punto quedó plasmada esta doctrina en el Código civil. Centrando la cuestión en el artículo 448 CC, la autora describe muy bien la problemática que se plantea en torno a la interpretación del precepto, y resuelve que es ésta *la norma jurídica que atribuye a la posesión la función de título de legitimación y no sólo de mera apariencia* (idea que no sería predicable –explica– del artículo 426 del

---

<sup>1</sup> El Proyecto de investigación (PB 98-0091) ha sido subvencionado por el Ministerio de Ciencia y Tecnología (Dirección General de Investigación).

Proyecto de 1851, y que supone que el legislador del Código dio un paso más, pues no se limita a presumir –como el del Proyecto– que todo poseedor lo es a título de dueño, sino que declara que el poseedor en concepto de dueño se presume propietario).

II. De la mano de la legitimación posesoria llegará la *legitimación registral*. El trayecto lo dibuja la autora en el segundo capítulo de esta obra. El principio de legitimación registral, si bien es incoado de manera muy limitada ya en nuestra primera Ley Hipotecaria, no aparece expresa y plenamente plasmado en los textos legales hasta la reforma hipotecaria de 1944/1946, debido a motivos de diversa índole. La falta de ajuste entre aquel principio y la realidad social de la propiedad inmueble, indocumentada la mayoría de las veces, es una de las razones que explica esta tenue presencia del principio –limitada, a lo más, a la dinámica interna registral– en nuestra primera Ley Hipotecaria (1861). No obstante, en seguida se llevaron a cabo intentos, al parecer frustrados, de incorporar el principio de legitimación registral a la legislación hipotecaria (reformas de la Ley Hipotecaria de 1909 y 1927).

Beatriz Fernández Gregoraci se detiene en cada una de las etapas marcadas por los cambios en la legislación hipotecaria, estudiando exhaustivamente el valor atribuido a la inscripción registral en cuanto título de legitimación. Como es sabido, la Ley Hipotecaria de 1861 admitía el acceso al Registro de la posesión. A juicio de la autora, era ésta una medida práctica con vistas a facilitar la inmatriculación de las fincas, desligada de una función legitimadora del poseedor inscrito como propietario. La posesión inscrita no llevaba aparejada presunción alguna especial de propiedad.

Las reformas hipotecarias de 1909 y de 1927 trataron de incorporar al sistema el principio de legitimación registral. El intento se plasmó en el artículo 41 de uno y otro texto, pero no obtuvo los resultados esperados, que apuntaban a la implantación de un principio de legitimación registral de corte germano, conforme al cual la inscripción es título de legitimación. La razón del fracaso en cuanto a la consecución de dicho efecto radica en que el principio de legitimación registral se introducía en el texto legal como un derivado de la legitimación posesoria, sin llegar a formularse con autonomía: «*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 [...] a favor del propietario y del poseedor de buena fe; [...]*» (la autora explica que la única modificación que supuso, a estos efectos, la reforma de 1927 en relación con la de 1909 fue la de añadir expresamente el carácter *ius tantum* de la presunción de posesión recogida en el precepto).

Será preciso esperar a la reforma de 1944-1946 para encontrar en la Ley Hipotecaria (art. 38) una definición del principio de legitimación registral independiente de la legitimación posesoria y, por lo mismo, una definición plena que permitirá el desarrollo del principio en toda su extensión: «*A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. [...]*».

Superada la dependencia de la función legitimadora de la posesión, y basado ahora el principio de legitimación registral exclusivamente en la eficacia del asiento, el legislador de 1944-1946 logrará también garantizar la mejor comprensión del principio declarando que se presumirá que los derechos ins-

critos «existen y pertenecen» al titular registral conforme a lo que expresa el asiento. Se pasa así de presumir a favor del titular registral sólo la posesión (y por tanto el goce), a presumir a su favor la pertenencia de los derechos inscritos y –además– la posesión. El titular registral no tiene necesidad de probar la concurrencia de todos los elementos necesarios para la adquisición y existencia de su derecho, salvo que se presente prueba en contrario.

Por último, queda pendiente la cuestión del juego de los dos títulos de legitimación, posesoria y registral, ahora desconectados. Al relacionar el artículo 38 LH con otras normas de la Ley Hipotecaria (arts. 41 y 36), la autora concluye que los efectos del principio de legitimación registral priman sobre los propios de la legitimación posesoria que –dice– *pierde todo su valor cuando existe una inscripción en el Registro de la Propiedad* (p. 85). Es notable la repercusión práctica de esta afirmación, pues la legitimación registral surte efectos en todas las áreas del Ordenamiento, esto es, no sólo a efectos del tráfico jurídico entre particulares, sino también a efectos fiscales, procesales, y debe regir también en el ámbito del Derecho administrativo, de tal modo que el titular registral *podrá, con carácter general, exigir que se le trate como propietario en todos los órdenes* (pp. 80-81). En la segunda parte de la monografía el lector tendrá ocasión de constatar en qué medida el legislador opera con este criterio y en qué medida es aplicado por la jurisprudencia, en relación con diversos procedimientos.

III. Aunque el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones coordinadas, de tal modo que aquél recibe de éste los datos jurídicos y le proporciona a cambio los datos físicos o de hecho, se niega el valor legitimador de los asientos catastrales. La autora advierte que será conveniente tenerlo en cuenta, especialmente en relación con algunas normas administrativas.

[2] Finalizada la primera parte, se inicia la *parte especial* de la monografía, dirigida a sondear distintas áreas del Ordenamiento, a fin de detectar posibles irregularidades en relación con la regla de la primacía de la legitimación registral. Consta de cinco capítulos.

IV. En primer lugar, la *expropiación forzosa*. Cuando la Administración pública inicia un procedimiento expropiatorio, ¿qué criterios utiliza para determinar a quién dirigirse como propietario del bien expropiado? Beatriz Fernández Gregoraci estudia la evolución de la normativa expropiatoria, y descubre que ésta se adelantó a la normativa hipotecaria, atisbando ya desde 1879 el valor del asiento registral como título de legitimación. La vigente Ley de expropiación forzosa (1954), jerarquiza los distintos criterios que ha de seguir el Órgano expropiatorio a fin de determinar quién es el propietario del bien objeto de la expropiación, «*salvo prueba en contrario*»: 1.º quien resulte ser propietario conforme a los «*registros públicos que produzcan presunción de titularidad*», la cual –según indica la misma norma– «*sólo puede ser destruida judicialmente*» (la autora defiende que la norma hay que referirla exclusivamente al Registro de la Propiedad, y que se plasma aquí el principio de legitimación registral); 2.º a falta de lo anterior, «*quien aparezca con tal carácter en registros fiscales*»; 3.º en última instancia, quien «*lo sea pública y notoriamente*». En relación con este último criterio, la autora cuestiona qué tipo de posesión es la que tomará en cuenta la Administración cuando tenga que aplicarlo, y entiende que el precepto se refiere al poseedor en concepto de dueño, que se presumirá titular cuando no sean aplicables los criterios anteriores y salvo prueba en contrario. Para llegar

a esta conclusión estudia la relación entre los artículos 3.1 de la Ley de expropiación forzosa, y el entonces 313 de la Ley Hipotecaria<sup>2</sup>. En cuanto al segundo criterio legal citado, que hace referencia a los registros fiscales –de cuyos asientos antes se advirtió que no tienen valor legitimador–, el lector de la monografía que quede desconcertado ante este punto de la norma encontrará una respuesta satisfactoria en el estudio jurisprudencial que presenta la autora.

V. En segundo lugar se estudia el *deslinde entre particulares*. La autora aporta en este capítulo algunas reflexiones interesantes sobre el juego de las acciones de deslinde y reivindicatoria. Como es sabido, la acción de deslinde es una facultad del propietario cuyo ejercicio implica poner en marcha un mecanismo dirigido a determinar los linderos de la finca, de modo que sea oponible frente a los propietarios de las fincas colindantes. Como facultad que se atribuye al propietario, la acción de deslinde requiere para su ejercicio que el demandante pruebe su condición de tal. Ante la falta de un criterio legal expreso sobre qué título de legitimación se toma en cuenta a estos efectos, la autora resuelve que la prueba de la titularidad del demandante queda plenamente satisfecha si la finca a deslindar está inscrita a su nombre. En otro caso, y subsidiariamente, la legitimación posesoria puede ser suficiente –a juicio de la autora– para que se admita el ejercicio de la acción.

Cuestión distinta a la anterior es la relativa a los criterios para delimitar los linderos, y aquí –como es lógico– vuelven a estar implicados los títulos de legitimación. El deslinde puede ser judicial o convencional. El estudio se centra especialmente en el deslinde judicial, que se resolverá conforme a los artículos 384-387 CC. La autora distingue entre aquellos supuestos en los que la posesión de la franja conflictiva es ambigua y aquellos otros en que la ostenta exclusivamente un poseedor. Los supuestos de posesión ambigua se resolverán conforme a los títulos de adquisición (documentos públicos fehacientes, pudiendo considerarse como tales las certificaciones registrales), y, en su defecto, por otros medios de prueba o, finalmente, conforme a los criterios de distribución en partes iguales o proporcionales, según el caso (arts. 386-387 CC).

En cuanto a los supuestos de posesión exclusiva, la autora explica que la acción de deslinde, unas veces puede confirmar la legitimación del poseedor, mientras que otras veces destruirá esa legitimación posesoria. Se refiere, de un lado, a aquellos supuestos en los que el demandante carece de título suficiente para acreditar su propiedad sobre la franja de terreno conflictiva, y se ve obligado a invocar una posesión suya anterior a la del actual poseedor exclusivo, que es el demandado. A juicio de la autora, en estos supuestos sería lógico resolver a favor del poseedor demandado, en la medida en que goza de la legitimación posesoria, presunción de propiedad no destruida pues el demandante carece de títulos de legitimación más fuertes.

Por el contrario, la acción de deslinde puede destruir la legitimación posesoria que confiere el artículo 448 CC, si se prueba la ilicitud de la posesión. Esto ocurrirá, en todo caso, cuando el demandante presente título que le acredite como propietario, pues entonces de nada servirá al poseedor alegar simplemente la legitimación posesoria (la posesión es un criterio subsidiario, a falta de documentos públicos fehacientes, art. 385 CC). En este caso, destruida la legitimación posesoria y deslindada la finca, el propietario de la misma puede ejercitar frente al poseedor de la franja de terreno conflictiva una

---

<sup>2</sup> Actualmente, artículo 319 de la Ley hipotecaria.

acción reivindicatoria. Concluye Beatriz Fernández Gregoraci que *la acción de deslinde se erige en estos casos como presupuesto de la acción reivindicatoria ya que ésta exige la identificación del objeto sobre el que recae la acción* (p. 123).

VI. El tercer ámbito en el que se centra la atención es el *deslinde de bienes públicos*. En este procedimiento es la Administración pública la que ostenta la condición de propietaria del bien que se trata de deslindar; en particular, montes, aguas o costas. Pero además de ser parte, la Administración es juez, razón que justifica el tratamiento del deslinde de bienes públicos en un capítulo aparte.

En materia de deslinde de montes públicos, la autora explica cómo la existencia de un Catálogo de Montes Públicos en el que consta la información sobre los montes objeto de posesión por parte de la Administración, y la prioridad que –por razones justificadas– hubo que dar en un momento histórico a dicho Catálogo sobre las informaciones posesorias que publicaba el Registro de la Propiedad, hizo que en los procedimientos de deslinde de montes públicos quedara mermada la legitimación posesoria, incluso cuando la posesión era publicada por el Registro. El particular sólo merecía que su posesión fuera respetada y primara sobre la información posesoria publicada por el Catálogo de Montes a favor de la Administración cuando lograra probar el título de adquisición de la propiedad. No obstante, la legitimación registral aparece, en el deslinde de montes, más respetada por la normativa administrativa que en los procedimientos de deslinde de aguas y costas.

La razón por la que se trasladó al ámbito administrativo la competencia civil del deslinde, cuando se trate de bienes públicos, fue la de proteger estos bienes de las usurpaciones de los particulares. Beatriz Fernández Gregoraci subraya la incidencia que esto ha tenido: la resolución administrativa de aprobación del deslinde se estima –por las Leyes de Costas y de Aguas– título suficiente para imponer la rectificación registral, pudiendo los particulares instar después las acciones oportunas para la defensa de su derecho. Una solución semejante dispone la Ley de Montes de 1957<sup>3</sup>, si bien atenuada por el hecho de que la rectificación registral queda en suspenso mientras no recaiga el pronunciamiento del juez de primera instancia.

VII. Otro de los procedimientos elegidos es el de la *ejecución urbanística*. Cuando la Administración ejecuta un plan urbanístico, los títulos de legitimación que acreditan a los particulares afectados como propietarios son determinantes para que éstos puedan exigir los derechos que les correspondan frente a la Administración. La autora se enfrenta con la dificultad de una normativa general difusa. Una vez más, muestra aquí su tenacidad al analizar no sólo la evolución legislativa de estas normas generales, sino también la normativa autonómica, a la que dedica el último epígrafe del capítulo.

La legitimación registral juega un papel preponderante a efectos de la consideración del titular registral como propietario por parte de la Administración. El Registro de la Propiedad es, de hecho, la institución más importante desde el punto de vista de la coordinación de la actividad urbanística, pues no sólo informa a la Administración de quiénes son los propietarios de las fincas, sino también informa a cualquier interesado sobre la situación urbanística actual de las fincas. Iniciado ya el procedimiento, los nuevos adquirentes de las fincas

---

<sup>3</sup> Téngase en cuenta que recientemente ha sido aprobada la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

afectadas deben dar noticia a la Administración, de lo contrario ésta seguirá considerando propietarios a los titulares registrales que lo eran al tiempo de iniciarse el procedimiento y se ordena que sean cancelados los nuevos asientos, si bien se articula un mecanismo para que –finalmente– la finca resultado de la ejecución del plan sea atribuida a estos adquirentes. La autora observa aquí *una excepción a la vertiente negativa del principio de legitimación registral*, pues si bien conforme a esta vertiente negativa se presumen extinguidos los derechos cancelados en el Registro de la propiedad, no ocurre lo mismo con la citada cancelación por orden de la normativa urbanístico-registral, que tiene el carácter de cancelación meramente formal, no sustantiva.

Cuando el sistema de actuación urbanística no sea el de compensación ni el de cooperación, sino el de expropiación, la normativa es específica, si bien la legitimación registral sigue siendo el criterio principal a tener en cuenta por la Administración en sus relaciones con los particulares. Una característica exclusiva de esta normativa es la provisión de normas relativas a las fincas no inscritas. A juicio de la autora, serían trasladables a los otros sistemas de ejecución urbanística.

VIII. Por último, se analizan los procedimientos de *concentración parcelaria*. La autora destaca que el legislador ha prestado en ellos mayor atención a la legitimación posesoria que en los procedimientos administrativos analizados en los capítulos anteriores. La razón que justifica esta excepción puede consistir –explica– en que tradicionalmente se ha asociado más la figura del propietario de finca rústica a la del cultivador despreocupado de formalidades, que a la del diligente propietario que ha inscrito su título en el Registro de la Propiedad; y especialmente es así en aquellas regiones de minifundios, que a la vez son las que se prestan a la concentración parcelaria.

En la concentración parcelaria, la Administración se entenderá con los poseedores a título de dueño de la tierra, presuntos propietarios, y serán los titulares registrales los que deberán dar noticia a la Administración de que son propietarios, a fin de que se cuente con ellos en el procedimiento.

La constante de esta monografía es el estudio de las diversas normas aplicables, remontándose a los precedentes normativos de las mismas, y tratando de analizar siempre el juego de la legitimación registral y de la legitimación posesoria en cada una de ellas, así como el estudio de la jurisprudencia específica de las distintas materias en que se desglosa el estudio. La descripción del calado que la legitimación posesoria y la legitimación registral han tenido en los distintos estratos históricos y en distintas áreas del Ordenamiento es un logro meritorio de Beatriz Fernández Gregoraci. Este último capítulo es una última prueba de ello, constatación final de que no hay a lo largo del trabajo excepción al método, ni claudicación alguna, lo que sin duda lo hace digno de elogio.

Carmen JEREZ DELGADO  
Universidad Autónoma de Madrid

**LÓPEZ SÁNCHEZ, Cristina: *Testamento vital y voluntad del paciente*, ed. Dykinson, Madrid, 2003, 241 pp.**

1. Pasar por alto hoy en día cuestiones tan relevantes como la voluntad de un paciente, la plasmación de esa voluntad en un documento o la eutanasia es imposible, más aún ahora que existen más medios que alargan la vida de