

Fernando Martínez Pérez, *Posesión, dominio y Registro. Constitución de la propiedad contemporánea en España (1861-1944)*. Programa Historia del Derecho. Publicaciones, No. 68, Madrid: Dykinson, Universidad Carlos III de Madrid, 2020, 286 pp. [ISBN: 978-84-1377-169-4]

A la memoria de José Manuel Piñero Amigo

La Historia codificadora civil en España, lo que es tanto como decir la Historia de la sociedad burguesa que precisaba de ese Código para organizar patrimonios, familias, libertades, moralidad o, en general, una cosmovisión propia, ofrece la paradójica situación de ausencia de ese tal libro, de ese Código, en el proceso conjunto de conformación de una nueva dinámica liberal, desde todos los puntos de vista que contemplemos, ya social, ya cultural, ya económico, ya político, ya, por descontado, jurídico. No hubo necesidad de Codificación o, más bien, se hizo de la necesidad virtud. España muestra cómo fue posible la construcción de una burguesía sin contar con el apoyo de un Código, lo cual no quiere decir que el Derecho privado, el Derecho civil, no funcionase, no se alterase, ni se modificase, a lo largo del siglo XIX, ni mucho menos. Antes bien, al contrario, hubo una abundante legislación surgida en momentos previos y posteriores del que se considera el punto central de esa tendencia codificadora, el momento que más se aproximó o nos aproximó al mundo francés, el paradigma europeo y casi mundial del Código y de la Codificación. Nos estamos refiriendo al Proyecto de García Goyena (1851), la más sólida apuesta por un Código pleno, perfecto, exclusivo, abrogatorio y creador de Historia, que produjo el siglo XIX. Antes del mismo, hubo una abundante legislación, de inspiración progresista (aunque luego los moderados no se esforzarían en su derogación, sino que recurrieron al simple expediente de la suspensión para retrasar o paralizar sus efectos), la cual se dirigió, con armas y bagajes, con las intenciones bastante claras, hacia lo que convencionalmente se han denominado las bases sociales y económicas del Antiguo Régimen. Fieles a una emulación de los tiempos revolucionarios, en un país donde no hubo revolución como proceso acelerado y condensado, ni tampoco revolucionarios que la encabezasen, lo primero que se hizo fue desmontar poco a poco la vieja sociedad y sus pilares indestructibles, que no lo eran tanto, para dar paso después, también de modo paulatino, a la edificación de un nuevo mundo, cuya culminación debería haber sido un inmediato Código Civil que se resistió a aparecer casi toda la centuria. A esta primera legislación, opuesta al Antiguo Régimen, pertenecerían los cuerpos normativos orientados hacia tres direcciones claras y precisas, marca indiscutible de ese primer Liberalismo lleno de ilusiones, de esperanzas, pero también de incertidumbres e indeterminaciones: la erradicación de los señoríos, su abolición, o, en expresión gaditana, su incorporación a la Nación; la supresión de cualquier forma de vinculación, con los mayorazgos a la cabeza, pero no sólo ellos; y, por supuesto, en cuanto a volumen, la desamortización, proceso complejo que alinea una primera nacionalización de bienes en manos muertas (eclesiásticos, primeramente; luego, también concejiles o municipales), para luego dar paso a una venta en pública subasta con el objetivo principal de hacer frente a la terrible Deuda Pública y a sus intereses antes que a cualquier otra finalidad o destino. Puestas en marcha estas normas en estos tres campos concretos, apareció ante los liberales una nueva forma de entender la propiedad privada, donde se daban la mano las ideas de libertad, en cuanto que seguridad e inmunidad, y la de igualdad, siempre formal, nunca material. Se originó así un replanteamiento del viejo derecho dominical, que ya no era una suma o haz de potestades conferidas a su principal titular, sin excluir otras concurrencias personales, sino que se diseñaba, en esencia, como

un poder unitario sobre la cosa, definitivo y compacto, que implicaba el uso, el abuso, el disfrute, la posesión y, por supuesto, la disposición. El mundo dominical romano llevado a su máxima expresión. Esa propiedad había hecho su aparición con los adjetivos que luego servirían para calificar estos tiempos y esta realización específica: libre, individual, absoluta, ilimitada, particular o privada, rechazando, pues, todo lo que oliera a Antiguo Régimen, lo que traía aparejado consigo una serie de epítetos opuestos a los anteriormente referidos. La nueva Nación era una comunidad de propietarios libres e iguales, cuya base o sustento venía dada por esa propiedad privada, sin la cual la sociedad no existiría y tampoco el Estado. Tras la caída del Proyecto de 1851, se pasó a hacer lo que, en frase atribuida a Bravo Murillo, se denominó elaborar el Código Civil por partes, es decir, mediante leyes especiales por razón de la materia, pero generales en cuanto a su aplicación, para temáticas que no suscitasen especiales rechazos por parte de los territorios forales, cualesquiera que estos fuesen (no se habían identificado todavía) o por cualesquiera otros enemigos del Código como proyecto jurídico. Ese fue el motivo de la aprobación en 1861 de la fundamental Ley Hipotecaria, donde comienza el relato de este magnífico libro elaborado por el Prof. Fernando Martínez Pérez.

El título es lo suficientemente expresivo de lo que vamos a hallar: tres conceptos, aparentemente diferentes y distantes, que, sin embargo, se engarzan y ofrecen las claves explicativas de esa propiedad decimonónica, de su proceso de gestación, de evolución y de transformación de cara a una nueva y esplendorosa realidad dominical. El resultado que hallaremos a finales de la centuria, entorno al año 1888-1889, cuando se apruebe finalmente el imperfecto, imposible e improbable Código Civil de los Alonso Martínez y compañía, será el de una sociedad plenamente burguesa, que ha adquirido los rasgos prototípicos de la misma, y que no ha precisado de la máquina codificadora para construirse, sino que por medio de otros elementos ha sido capaz de ir configurando una propiedad perfectamente adaptada a los nuevos tiempos, superando las formas dominicales de las viejas épocas anteriores, sus dominios fragmentados, sus diversas potestades puestas en almoneda y en manos de muy diversos titulares, sus innúmeras restricciones, su marcado componente religioso, para edificar una propiedad ahora unificada, única, uniforme, que no gusta de derivas comunitarias, ni siquiera bajo la forma eventual, temporal de la copropiedad, una propiedad que se manifiesta y quiere libre, sin ataduras, sin ligaduras, lo que la embarcará en un incesante proceso de tráfico jurídico-económico, sin interrupciones, ni pausas, ni limitaciones, más que la sola idea de ganancia, inculcada por esa nueva burguesía. Para que esto pudiera llevarse a cabo, fue preciso confiar la identificación de la propiedad con la posesión o emplear a esta última como una suerte de sucedáneo efectivo mediante la cual se volvía a esos tiempos reicentristas y de facticidad absoluta del Medievo, según los que quien tenía una cosa en su poder gozaba de todas cuantas presunciones era capaz de idear el Derecho para ligarlo de modo indisoluble con aquella cosa, como parte adherida a la misma. Posesión significaba la manifestación externa de la más absoluta forma de disfrute de los bienes muebles y, sobre todo, inmuebles, la certeza casi indestructible de que aquella persona que había logrado hacerse con la cosa, se cernía sobre la misma con todos los poderes ideados para tales fines de uso, goce y disfrute. La posesión procedía así a cancelar el dominio aparente y a identificar a cada sujeto con sus propios bienes hasta el punto de extender sobre los mismos ese derecho de propiedad, que no era más que extensión de su subjetividad (de ahí la nueva expresión: *proprietas*, manifestación de lo propio, de lo singular de cada individuo; en suma, proclamación de su libertad). El remate de todo este tránsito, lento, pausado, muy reflexionado y meditado, fue el Registro de la Propiedad, pieza indispensable de la citada Ley Hipotecaria, puesto que se convirtió en el marco de

referencia para la consolidación de las nuevas propiedades gestadas a lo largo de la centuria. El Registro culmina los esfuerzos desarrolladas en las décadas anteriores para desmontar esa sociedad y esa economía todavía antiguas, todavía escasamente actuales, todavía ancladas en valores periclitados (tierra, renta, cesión, regularidad, largo tiempo, ausencia de riesgo, ausencia de innovación, rechazo del cambio y de la novedad), ideando una serie de escrituras, tablas y constancias que lo que hacen es precisamente consolidar los nuevos moldes conforme a los cuales se van a disciplinar las relaciones del hombre con sus bienes, con sus tierras, con sus fincas, con esas propiedades que son cada vez menos dominio, menos patrón antiguo, y más libertad, más integridad, más nuevo sujeto burgués y su prolongación. El Registro consolida nuevos esquemas mentales porque rompe con la vida señorial, desplazándola hacia territorios absolutamente privados, porque afirma una libertad irrestricta para negociar con los bienes familiares, porque crea títulos regulares para futuras transmisiones, porque disciplina el tráfico jurídico-económico, combinando lo antiguo y lo nuevo. Por eso, posesión, dominio (mejor, propiedad) y Registro son tres momentos sucesivos que explican desde la perspectiva social, económica y jurídica, los profundos cambios que se dan a lo largo de esos años elegidos por el A., los que van de 1861 a 1944.

El Prof. Martínez Pérez plantea un recorrido sumamente inteligente por la Historia de la propiedad en España de la mano de la compleja realidad subyacente y de la no menos compleja legislación hipotecaria, pilar indiscutible para hacer efectivo ese dominio que se quería nuevo, distinto, burgués, libre, absoluto, ilimitado, seguro y cierto, típicamente ligado al nuevo régimen liberal como pilar indispensable del mismo, como sustento de todo el edificio social y político. No tanto en orden a conceptualizar esa nueva *proprietas*, sino, sobre todo, en orden a protegerla y a dispensar tutela a los acreedores hipotecarios. Es una legislación a la defensiva, si se quiere, construida en clave de seguridad, de contención, y no tanto determinante de acciones y comportamientos, preocupada por los mismos. La propiedad se vincula a esa libertad concebida como seguridad personal, como espacio donde no puede, ni debe entrar el Estado. Libertad es, antes que nada, inmunidad a lo público, aunque se precise de lo estatal para hacerla fuerte e inatacable. Sin embargo, era difícil definir esa misma propiedad en un sentido unitario, uniforme, por herencias antiguas, por inercias evidentes. Por eso, la afirmación de la nueva propiedad se va a hacer de forma indirecta, por una vía no lineal, ni siquiera desde el estricto punto de vista dogmático-jurídico. No se procederá con el Código, todavía inexistente. Se hace, se hará, paradójicamente de la mano de un instrumento que se concibió como sustituto de la propiedad, aunque acabó fungiendo como remedo utilísimo para paliar las insuficiencias probatorias que aquella traía consigo: la posesión. Ésta fue vista como algo más que una situación fáctica, más que como una realidad material derivada de la aprehensión de tierras, fincas y demás bienes inmuebles, para erigirse en todo un derecho casi dominical, en algo más, mucho más, que un simple derecho real, en algo muy diferente que lindaba con los territorios donde la propiedad se asentaba. La posesión se acercaba al dominio y se identificaba con él. La factualidad volvía a convertirse en base de lo jurídico. Es Historia compleja, sumamente compleja, y esa complejidad deriva de la propia esencia dominical, de la noción de la propiedad y de su sustancia, que ha de pasar de un modelo fragmentado, “señorializado” en buena medida, trufado de variadas prestaciones que se hacen pasar por dominicales, lo fueran o no, en un esquema totalmente lógico para el Antiguo Régimen, a uno nuevo concentrado, donde los poderes del propietario se disciplinan bajo la idea rectora de unidad y de dificultad para su partición y compartimentación. Hay, por tanto, que narrar cómo opera ese cambio y no es nada sencillo el itinerario. Una de las resistencias a la Codificación Civil a lo largo del siglo

XIX pudo venir perfectamente de la mano de esos propietarios renuentes a cualquier labor de clarificación conceptual y fáctica de esos derechos complejos, enrevesados, de múltiples aristas y perfiles, disgregados, plurales. Y hay que hacerlo de la mano de una legislación que avanza, al mismo tiempo que retrocede, que va cambiando en función de intereses claros de muchos de los operadores jurídicos implicados (registradores y, sobre todo, notarios), con un Gobierno que centraliza decisiones y olvida al Parlamento, pero que deja siempre la puerta abierta a futuras revisiones a instancia de las partes afectadas. Esa avalancha normativa hace muy complicado el itinerario, como se podrá ver, aunque el A. salva el embate manejando con solvencia tanto catálogos legislativos como periódicos, consultas, informes y dictámenes procedentes de las variadas instancias oficiales. Todo esto se va a ejecutar a través de un despliegue en siete apartados, dividido en dos partes: la primera, titulada *Registro de la Posesión*, que engloba los cuatros primeros capítulos, y la segunda, referida a la desaparición de la posesión tabular, para los tres últimos restantes, acompañados de un epílogo dedicado a los felices poseedores (los *beati possidenti*, pp. 245 ss., que desembarca en territorios actuales), unas conclusiones (pp. 249 ss.), un apéndice normativo indispensable por la masa legislativa que se genera y que se maneja, comparando la legislación de 1861, la reforma de 1869 y la de 1909 (pp. 255 ss.), y una final y completa lista bibliográfica (pp. 269 ss.), que acredita la seriedad y el rigor de este ensayo sobre materia nada sencilla de afrontar y de resolver (dividida en fuentes, con inclusión de legislación, jurisprudencia, resoluciones de la Dirección General de Registros, antecedentes parlamentarios y otros textos impresos de procedencia registral o, más en concreto, de los registradores, junto a dos bloques de bibliografía, separadas por la fecha de 1950). Acaso ese entramado bibliográfico, tan grande y tan dispar, es necesario porque ya los juristas del siglo XIX se dieron cuenta de las procelosas y nada calmadas aguas en las que se movía cualquier estudioso jurisprudente que se aproximase a este mundo de múltiples rostros. Los años no han hecho más que acrecentar ese volumen de textos y de interpretaciones. Nuestro A. los recoge y emplea con solidez y con criterio.

Comencemos con la *Introducción* (pp. 13-29), algo más que un simple preámbulo, ya que marca las pautas metodológicas del trabajo presentado a partir de una delimitación en positivo y en negativo, diciendo lo qué es y lo qué no es la obra analizada. Se trata de realizar una explicación del proceso de transformación dominical que vive España a lo largo del siglo XIX, sin necesidad de un Código en el ámbito del Derecho privado, aunque sí de Estado y de sus instrumentos. Interesan, sobremanera, los mecanismos jurídicos, como no podía ser de otra forma. No se hace una Historia de mentalidades, ni del pensamiento jurídico, aunque las dos dejan su huella en los planteamientos del A. Como indispensable punto de apoyo, la obra de algunos autores que se han dedicado al tópico de la propiedad (Grossi, Peset, Clavero, Tomás y Valiente, Margarita Serna, los trabajos procedentes de Salamanca, liderados por los profesores De Dios, Infante, Torijano y Robledo, o los de Rosa Congost, ésta desde los dominios de la Historia General, en una dirección social que, no obstante, los anteriormente citados no ignoran) forma un pilar indispensable, si bien, de inmediato, se siguen fijando marcos de reflexión más elaborados y personales: no va a procederse a una reconstrucción de la propiedad en sentido estrictamente jurídico (concepto y alcance), sino a una identificación clara de los sujetos y de los bienes, a los que se consideró propietarios a todos los efectos, con qué extensión puntual se procedió, y cómo la concepción antigua de la propiedad fue reciclada en otra más contemporánea, más actual, más novedosa (lo que requiere un mínimo proceso de conceptualización que el A. asume como indispensable y como necesario a estos efectos, sin traicionar su negativa anterior a abordar mentalidades y pensamiento

jurídicos). Con la propiedad nos hallamos, como con prácticamente en todo el siglo XIX, dentro de un proceso de transición irreversible, que va a conducir de un concepto antiguo a otro novedoso, del mismo modo en que van cambiando las estructuras socioeconómicas que sustentan el edificio estatal y social. La singularidad serán los instrumentos a través de los cuales se produce ese cambio. No será el Código, ni la reformulación de la propiedad misma por obra de la mejor doctrina, como hubiera sido lo lógico, sino que operará por medio del Registro y de la posesión. El Antiguo Régimen, basado en la tierra, da paso al nuevo Régimen, sustentado en el capital o ya no solamente en la tierra, aunque esto no fue instantáneo, ni acelerado. La forma de concebir y de relacionar personas y cosas en tiempos antiguos cede su sitio a eso que se ha llamado el “individualismo posesorio”, donde prima lo individual, lo privado, frente a formas colectivas de regusto añejo. La más estrecha vinculación entre personas y bienes tiene como escenario la nueva propiedad burguesa y liberal, la forma de usar y de disfrutar las cosas del modo más absoluto posible, como rezaba el Código Civil napoleónico. Como entre esas dos posibilidades no había conciliación posible, se dieron situaciones de tránsito, de transición, de tensión, siempre interesantes porque fueron capaces de conciliar lo nuevo y lo antiguo, bien armonizando ambas dimensiones, cuando esta solución fue plausible, bien insertando lo antiguo dentro de la novedad y presentándolo con nuevos ropajes y con nuevas palabras. El Registro de la Propiedad, creado en virtud de la Ley Hipotecaria del año 1861, fue el instrumento que tuvo que lidiar con esas concepciones históricas de la propiedad y dar cabida en su seno a formas dominicales variadas, que venían de un pasado muy diferente al presente que tuvieron que vivir a partir de la fecha indicada. El Registro tuvo que aceptar ese caudal histórico para darle aspecto y legitimidad totalmente novedosos. Fue la máquina que transformó el dominio y lo ahormó a la nueva ideología.

Dos ideas presiden, a modo de tesis en sentido estructural, el trabajo. De un lado, la relevancia de la posesión como base para organizar el Registro, es decir, el elemento externo, material, de la propiedad, desgajado de la propiedad misma o no necesariamente vinculado a aquélla (cosa que se produce no en circunstancias regulares), aparecerá como el presupuesto indispensable para definir aquélla, para asegurarla, hacerla inexpugnable e identificar a los propietarios. Al no haber un modelo dominical claro en esa zona de tránsito que fue el siglo XIX, había que dar paso a las formas externas, a las apariencias, y la posesión era la que mejor reflejaba esas situaciones por su visibilidad e inmediatez. Por eso, tendrá un “valor constituyente”, como se afirma en p. 17, esa posesión inscrita y reflejada en el Registro, ya que acaba operando como una suerte de dispositivo transformador de las antiguas situaciones dominicales en nuevos derechos reales. La posesión conseguirá así determinar la propiedad, configurarla, probarla: ser más influyente para ésta que cualesquier otro expediente o situación incardinada en las relaciones entre personas y cosas. Un breve excursus nos explica los dos modelos de Registro forjados a lo largo del siglo XIX (el de documentos y el de derechos, por el que se opta en España): uno, el primero, transcribe y conserva títulos, sin juzgar, ni calificar sus respectivas esencias (típico del Antiguo Régimen y de su concepción del orden jurídico como algo acumulativo o sedimentario: recopila textos variados, documentos de todo tipo con un valor esencialmente probatorio; sucede, actualmente, en buena parte de los Estados Unidos, Canadá, Francia y países en su misma línea jurídica); el otro, transcribe documentos que mutan en derechos y que deben ser calificados por el órgano competente, el registrador, a los efectos de representar de la mejor forma posible la conformación histórica (esto es, genética) del derecho definido (origen, titularidad suficiente del otorgante, protección de terceros afectados o de otros eventuales derechos concurrentes, etc.). Aquí el Registro no solamente hace prueba de tales derechos, sino que

los constituye, los alumbró: la inscripción es determinante de la existencia de cualquiera de las facultades en discusión. Nacen con la escritura y con el visto bueno de ese sujeto, el registrador, a mitad de camino entre lo público y lo privado. Cada uno de esos modelos y los efectos de ellos derivados presuponen una cierta concepción del Derecho en sí mismo considerado, una Teoría jurídica singular. Como se ha indicado arriba, el modelo documental primeramente citado, muy ligado al Antiguo Régimen, parte de la premisa de esa sucesión incesante de documentos que se van sumando unos a otros, conforme a esa lógica de compilación que se da en el orden jurídico antiguo, y que requiere una delimitación contenciosa, jurisdiccional, de los derechos en juego. Por su parte, el segundo modelo se aproxima más a las exigencias derivadas de la idea de Codificación y, con ella, precisa de la construcción de un sujeto único del Derecho y de un espacio político unificado para que se despliegue la potencialidad del nuevo horizonte jurídico. Todo combinado repercute en una propiedad que se quiere uniforme, absoluta, sin elementos disgregados, que reduce a la unidad estricta y exclusiva la totalidad de formas jurídicas, aprovechamientos y situaciones forjadas por la experiencia, y exige, cuando no impone, una representación o construcción de ese espacio que también se reviste de tales perfiles (un Catastro, con relación exhaustiva de los bienes inmuebles, será su mejor expresión). Sumemos, dice nuestro A., a esta relación de factores condicionantes una cultura jurídica solvente y una más que precisa estabilidad política. Es el modelo de 1861, de la Ley Hipotecaria, como un Registro de derechos, pero con el *hándicap* de que esas condiciones anteriormente expresadas no llegaron a eclosionar, derivando en una coexistencia de prácticas antiguas y novedosas, que paralizó ese proceso hacia el mundo burgués y liberal pleno, algo que fue común en muchos campos a lo largo de todo el siglo XIX (sin ir más lejos, en el constitucional, por ejemplo). Es el resultado de una revolución mal comprendida y mucho peor ejecutada, una transición hacia el modelo burgués, liberal y capitalista, que optó por reformas antes que por rupturas, lo cual se tradujo en retrasos y en cierta confusión, que dificultó resultados inmediatos y significativos. Pudo lograrse así el objetivo último de tal transformación (en lo político, en lo económico, en lo social), pero el proceso duró mucho más, sus avances no fueron continuados y sus retrocesos solieron llegar a ser nucleares y evidentes. La verdad es que fueron muchos intereses materiales los que se conjugaron a este respecto, muchas voces de propietarios, cómodamente instalados en sus refugios señoriales, los cuales demoraron la Codificación en lo civil, condicionaron su retraso mucho más que la pobreza de la cultura jurídica (no tan evidente) o la aceptación de los postulados de la Escuela Histórica (algo no tan decisivo como se ha querido pensar tradicionalmente). Un laboratorio donde se ensayó esa nueva publicidad inmobiliaria vino dado por la legislación de abolición de señoríos en la primera mitad del siglo XIX, proceso iniciado en Cádiz, retomado en el Trienio y rematado en 1837. Allí se potenció precisamente esa posesión susceptible de inscripción como prueba irrefutable de la propiedad ante las dificultades probatorias evidentes a las que estaba sometidos muchos de esos señores, tanto en lo que se refería a la propiedad misma como a la calidad o condición de las prestaciones que querían conservar (lo que requería excluir imperativamente las de tipo jurisdiccional, algo muy difícil de hacer). Como muchos señoríos tenían orígenes medievales, perdidos en el tiempo, y sus títulos constitutivos brillaban por su ausencia (muchos de ellos extraviados, no necesariamente concurriendo mala fe: destrucciones, pérdidas, traslados, agotamiento biológico de ciertos linajes, descuidos en los archivos, etc.); no se olviden asimismo los múltiples conflictos bélicos con los que amanece el siglo XIX, desde la Guerra de Independencia hasta la primera Carlistada), se tuvo que acudir al expediente más rápido e instantáneo del que se podía disponer y éste no era otro más que la *possessio*. Lo mismo sucedió con los asientos de los libros de las antiguas Contadurías de Hipotecas, aceptados por la nueva legislación,

como punto de partida para arrancar el diseño de esa nueva propiedad territorial, la cual no podía dibujarse sin tomar en consideración la antigua. Partía de ella. No había espacio para propiedad nueva, sino que, en sus inicios, toda propiedad tenía que hundir sus raíces en el pasado más inmediato. Ese flujo incesante entre lo pretérito y lo presente no parecía tener límites claramente trazados y se manifiesta como un recurso continuado.

El segundo argumento que debe comparecer para explicar la tesis principal del libro es el referido a la necesidad no tanto de definir la propiedad cuanto que de proteger la situación de los acreedores hipotecarios, lo que se relaciona con la cuestión capital del crédito territorial, algo que fue especialmente importante en aquellas zonas donde la fragmentación del dominio aparecía como práctica consolidada y, en cierta forma, viciosa por impedir cualquier solución viable a esa situación (es el caso de Galicia y Asturias con los *foros*). Allí, el objetivo perseguido fue la edificación de un dominio concentrado o consolidado, superando la tradicional división entre el directo y el útil, para lo cual se fomentaron políticas públicas de redención, es decir, permitir al útil recuperar la totalidad del dominio mediante el pago de un capital calculado a partir de la renta, o bien hacer lo propio al directo, cuando las circunstancias lo aconsejasen. La problemática más importante que se derivaba de esto radicaba en que esa redención solamente era posible mediante el pago en dinero, en metálico, justo lo que faltaba a la inmensa mayoría de los campesinos gallegos y asturianos, no especialmente pobres, pero sí amparados en un sistema económico nada monetario, más de trueques y propiedades variadas, dispersas, que amigos del libre mercado y del dinero. Esto hizo que todo proyecto de redención foral (que fueron varios a lo largo del siglo XIX: ahí están los magníficos estudios de Ramón Villares) viniese siempre acompañado de un proyecto de creación de bancos para lanzar el crédito territorial, es decir, para obtener préstamos garantizados sobre tierras, de las que sí disponían, por el contrario, ese ejército de campesinos referido. De este modo, la creación de la nueva propiedad no fue solamente un problema de concepto, de afirmación de cómo debía ser ese nuevo derecho en cuanto a sus facultades, alcances y límites, sino que fue, sobre todo, un problema de procedimiento, de cómo construir esa propiedad o de cómo facilitar la edificación de la misma. Y para ello era preciso tomar en consideración toda una serie de elementos auxiliares dirigidos a dar su apoyo incondicional a esos nuevos-antiguos propietarios que deberían llegar a consolidar, casi de modo imperativo, dominios hasta entonces fraccionados.

Lo trascendente de esta nueva regulación de 1861 y años sucesivos, la que se basaba en esa inscripción posesoria como momento de arranque básico, reside, como afirma nuestro A., en su “versatilidad” (p. 23), en la capacidad que tuvo para proponer cosas nuevas y para aceptar cosas antiguas: permitió la unificación de dominios, a instancias del útil o del directo (esto segundo desde la Restauración), facilitó la desamortización y su consolidación, pues dio al Estado títulos para generar el primer eslabón de una cadena traslaticia hacia el infinito, sin desproteger totalmente a las corporaciones civiles y religiosas afectadas, y facilitó la desvinculación (algo especialmente claro en el caso de los mayorazgos). Todo se vio acompañado de una importantísima labor jurisprudencial, donde hablaron los tribunales, los juristas y la Dirección General de los Registros, lo cual se refleja en el libro que nos ocupa en un abundante repertorio de fuentes directas, destacando así las estadísticas referidas a la propiedad de la tierra, las memorias elaboradas al amparo de las anteriores, la prensa especializada con sus revistas jurídicas, muy corporativas, eso es cierto, pero que reflejaban asimismo las condiciones de los tiempos estudiados, el pensamiento de la elite jurídica, sus principales desvelos, así como, en una proporción nada baladí, sus criterios

interpretativos o sus proyectos de reforma, luego materializados en numerosas ocasiones. Hay, pues, legislación abundante, hay datos concluyentes, hay una jurisprudencia con varios frentes abiertos. Símbolo de los tiempos proto-cibernéticos que corren y algo de agradecer al A. es el carácter inacabado de la obra, en el sentido de su no reducción a la versión escrita: por medio de un repositorio de datos vinculado al Consorcio Madroño, se puede acceder a documentos, textos, archivos y fuentes de más difícil consulta y que no se explicitan en la versión en papel, salvo cita mínima y puntual. Unos agradecimientos variados, personales y profesionales, rematan esta introducción tan indispensable por proporcionarnos los instrumentos y las coordenadas a través de los cuales podremos comprender lo que vendrá a continuación.

La primera parte, como se ha indicado previamente, lleva por título el *Registro de la Posesión*, y explica en cuatro capítulos los orígenes del sistema. La implantación de la Ley Hipotecaria, debida a la pluma de Cárdenas, en el año 1861, como forma más adecuada de proteger y de publicitar cargas y gravámenes de la propiedad antes que ocuparse de la propiedad misma, ocupa el Cap. 1, pp. 33 ss., donde comparecen esos dos extremos antes anunciados: posesión y crédito territorial. Lo relevante no son tanto seguridades y cantidades referidas a la propiedad en sentido amplio, sino el posible acceso a la inmueble, a la gran propiedad territorial de perfiles rurales, lo que es trascendental en tanto en cuanto implica determinar sujetos facultados para llegar a esa meta concreta. Lo relevante, curiosamente, no es lo nuclear o esencial, sino ese conjunto de elementos accesorios o colaterales, que, no obstante, inciden en los aspectos sustanciales de la propiedad misma. No interesan conceptualizaciones que se dan por sabidas, incluso entre los propios juristas decimonónicos. Se pasa por alto este pequeño asunto porque lo que realmente importa es ese conjunto de territorios colindantes. Esto se traducirá en dos objetivos precisos a instaurar: un Catastro, para los aspectos físicos o materiales, y un Registro, para las cuestiones jurídicas. El primero se mira con desconfianza por venir ligado a la presión fiscal. El segundo trae consigo la simplificación del dominio y también resistencias muy antiguas: los viejos propietarios quieren conservar parcelas separadas, dominios directos y útiles, prestaciones consuetudinarias variadas, tradicionales, de remoto origen, propiedades rotas y fragmentadas en cuanto a sus calidades que distribuyen y hacen aflorar rentas por doquier, sin mucho control, salvo el que el mismo propietario quiera concederle. Todo esto entorpece el tránsito hacia la nueva propiedad, cuyo reflejo más importante fue el rechazo al Proyecto de Código Civil de 1851. En dicha Ley Hipotecaria, el título XIV, cobra protagonismo especial. Se refiere a la inscripción de obligaciones contraídas y no inscritas antes de la publicación de la Ley susodicha. El 1 de enero de 1863 será la fecha determinante, la que marca un antes y un después. Allí aparece el protagonismo de la posesión y del expediente de información posesoria mediante el cual se determinaba aquélla. Se analizan minuciosamente los debates parlamentarios en la tramitación de la correspondiente Ley, con los matices introducidos respecto al alcance de esta disposición y a la competencia para tramitar esos expedientes, así como su coste económico. Se trataba de contar con un título suficiente que acreditase propiedad anciana y permitiese acceso al Registro para esas antiguas propiedades, aquéllas que venían operando desde antes de la entrada en vigor de la Ley, y que no dispusiesen de títulos auténticos, genuinos, válidos desde la óptica jurídica. Era el punto de arranque para que germinasen otros derechos reales, incluido el dominical. Y tenía que ser en este momento fundacional porque no había otras opciones, no había otras posibilidades. Desde 1861 en adelante, lo que se plantearon fueron cuestiones interpretativas referidas a la problemática del dominio dividido y su inscripción posesoria, a la atribución de esas cuestiones de jurisdicción voluntaria a los jueces de primera

instancia o a los jueces de paz, a los límites de la función calificadora que solamente podía rechazarse en supuestos muy tasados (falta de circunstancias externas, nulidad del título, capacidad de los otorgantes, competencia del juez), a la posibilidad de acreditar la posesión con medios alternativos, como sucedió con los interdictos posesorios de adquirir, retener y recobrar, o a los efectos de la inscripción, para poner en marcha principios como el tracto sucesivo o la posible corrección de los asientos en las viejas Contadurías de Hipotecas. Un papel especial tuvo esta solución en sede desamortizadora, dado que trató de combinar varios intereses contrapuestos (los de los pueblos y corporaciones eclesiásticas, los del Estado, los de acreedores y deudores públicos y privados, etc.), dando como resultado cierta legislación contradictoria, donde aparecían ministerios ofreciendo salidas distintas, a los efectos de articular algunas de las soluciones y consecuencias vinculadas al mundo del Registro. Finalmente, esos certificados administrativos, expedidos por diferentes cuerpos de la Administración, acabaron por asimilarse a los expedientes posesorios. Lo que está subyaciendo en todos los debates es la exacta calificación de la posesión que no se reputa como situación de hecho, sino que es elevada a la categoría de auténtico derecho real, como parte de la propiedad y de sus atributos. Algo que implica ir más allá de lo que la legislación del momento se había atrevido a considerar, siquiera a insinuar. También los propios jurisperitos.

Las revisiones normativas no dejaron de aparecer desde esos primeros instantes, capitaneadas por el Gobierno en lo que es estilo jurídico típico del siglo XIX. Dos son los momentos capitales. El primero, en 1867 y, sobre todo, el segundo, luego, en 1869, la reforma más profunda y completa. Todo lo cual provocó una apertura masiva de inscripciones, narradas en el Cap. 2, pp. 77 ss., puesto que los particulares pudieron, por la vía de la certificación justificadora contemplada en el decreto de 25 de octubre de 1867, llegar a soluciones generalistas, además de los nuevos procedimientos previstos en caso de defecto de título escrito o auténtico. Junto a los registradores, se comienzan a oír las voces de los notarios, se amplían los actos inscribibles (los interdictos de adquirir, por ejemplo), se definen de nuevo los conceptos esenciales (así, el de *finca*) o se dictan disposiciones especiales para las materias censales, siempre tan complicadas de plantear y de resolver desde una perspectiva unitaria, concorde con la nueva noción de propiedad (¿qué se podía inscribir, el dominio directo o el útil? ¿Cuál de ellos tenía preferencia? ¿Quién podía instar la inscripción? ¿Qué sucedía con el que no era objeto de registro?). El resultado fue una pluralidad de situaciones posesorias que traían causa de variados elementos probatorios o que se sustentaban en apoyos variados, sobre los cuales no había establecido ningún régimen de prelación o de prioridad, lo que provocaría conflictos ulteriores en relación a cuestiones basilares del mundo hipotecario como la prevalencia cronológica o el tracto sucesivo (algo que solventó el artículo 332 del Reglamento Hipotecario de modo transitorio, excepcionando el juego de esos dos principios referidos). La posesión podía entrar en el Registro por la vía de los hechos, por los títulos usualmente comparecientes (los genuinos, los auténticos, los de verdad), por expedientes de información posesoria o por certificaciones administrativas, a lo que se sumará el expediente de dominio implementado por la Ley de 1869. El marco legal y jurisprudencial conducía a esta situación, a esta facilitación de la entrada de la posesión en el Registro de un modo omnipotente, omnicompreensivo y casi incuestionable. Esta abundancia dio origen a una respuesta del Gobierno concretada en el decreto de 10 de febrero de 1875. Hasta entonces había funcionado una pauta temporal consistente en aplicar esa pluralidad de mecanismos de acceso (sobre todo, la información posesoria) exclusivamente a las propiedades anteriores al 1 de enero de 1863, fecha de entrada en vigor de la Ley Hipotecaria de 1861 en su primigenia redacción, pero no a las propiedades que

posteriormente accediesen o solicitasen su correspondiente reflejo registral. Era el cauce adecuado para las propiedades antiguas, aquellas que pudieran presentar mayores dificultades probatorias, las que no podían acreditar títulos solventes. En ese decreto último citado, se abría la posibilidad del expediente de información posesoria a los casos posteriores en el tiempo: se convertía así en una facultad reconocida a todo poseedor, general, abierta, ilimitada potencialmente. El Registro ya no consolidaba derechos y posiciones variadas (o no sólo hacía eso), sino que podía ser el punto de partida de una existencia jurídica singular, el lugar de nacimiento de nuevas propiedades más recientes a partir de la posesión constatada, calificada e inscrita. No se aplicaba solamente al pasado, como había sido la regla dominante hasta entonces, sino también al presente. A pesar del carácter restrictivo, la realidad fue la contraria: el expediente posesorio se convirtió en la forma regular de acceder al Registro por encima de cualquier otra. Nuevos límites y constricciones vendrán dados por la Ley de 17 de julio de 1877 y el decreto de 20 de mayo de 1878, por medio de la certificación de amillaramiento, a lo que siguieron también normativas contradictorias entre ministerios y singularidades específicas para foros, subforos, censos y demás derechos reales anteriores al 1 de enero de 1863, cuyos medios propios para inscripción se declaraban subsistentes por la vía de la especialidad. Tenemos, pues, a la altura del último tercio de la centuria, tres regímenes coexistentes para la posesión y para su relación con el Registro, lo que era tanto como admitir tres formas de demostrar la propiedad de un modo indiciario, *secundum tabulas*: el general, ya no transitorio desde 1875, por medio de expediente de jurisdicción voluntaria, que daba lugar a esa información posesoria; la certificación administrativa, recogida en la normativa de 1863 y 1864; y el régimen singular de los bienes y derechos de perfiles enfitéuticos.

No podía quedar al margen de todo este debate la cuestión de la naturaleza de la posesión, afrontada por el A. en los dos capítulos siguientes. El Cap. 3, pp. 111 ss., lo aborda desde la perspectiva del debate doctrinal sobre su esencia (derecho real *versus* situación de hecho), con presencia de autores extranjeros (Savigny o Jhering), pero también polémica nacional (Cárdenas o Azcárate en sus monografías sobre la Historia de la propiedad en España), amén del más particular debate entre L. Galindo y F. de la Escosura, de un lado, y M. Calderón Neira, de otro. No se olvide que, en el caso de los juristas germanos aludidos, sus obras principales se habían ocupado precisamente de ese *Recht des Besitzes*, polemizando sobre sentido subjetivo y objetivo de esa situación, y sobre las formas de protección. Debate doctrinal de altos vuelos que luego se traslada a la jurisprudencia tanto judicial como administrativa (la de la Dirección General de los Registros), poniendo en valor no solamente la literalidad de las normas, sino principios como el interés social o la conveniencia pública. Se trata de dilucidar cuestiones varias como los títulos diversos relacionados con la posesión y su transmisión, la prescripción a partir de las inscripciones registrales, la eterna cuestión de los censos y el cambio de actitud en tiempos de la Restauración a favor del dominio directo, ciertas usurpaciones en sede de montes, deslindes, etc., para rematar con la cuestión peliaguda del interdicto de adquirir, planteado en cuestiones hereditarias. La reflexión es de calado porque se vincula la cuestión de la posesión, como hace Azcárate, con aspectos procesales, es decir, que el supuesto derecho o la supuesta situación jurídica se definen a partir de los remedios con los que se defiende, mostrando así una concepción muy romanística del derecho subjetivo (aquél que goza de una acción para su defensa), la cual prescinde de su sustancia, de su contenido mínimo al margen de la tutela procesal pertinente. El tema de los interdictos era más complicado de resolver y coadyuvan a ello las sucesivas Leyes de Enjuiciamiento Civil (1855 y 1881), sobre todo, la segunda de ellas, que acepta la

dualidad interdicto = derecho hasta entonces no admitida. El de adquirir pasó a ser reputado como título inscribible y, con ello, a aumentar el elenco de procedimientos admitidos para anotar la posesión, además de los ya contemplados en los artículos 397 y 398 de la Ley Hipotecaria, los ya referidos *supra* dentro del régimen general y de las especialidades reconocidas. Su asimilación a un juicio plenario posesorio, como sostuvo la Dirección General de los Registros, facilitó esa solución. En todo caso, la respuesta dada desde instancias oficiales distinguía entre las diferentes formas ya clásicas de inscripción y esos interdictos, entre los cuales se percibían hondas diferencias. Las primeras estaban salvaguardando un auténtico derecho real, mientras que los segundos se movían en la prueba del hecho posesorio, no de un derecho, sino de una situación fáctica, física o material, lo que los imposibilitaba de cualquier modo para generar nueva propiedad. Aunque con el tiempo, cambió esa posición. El Cap. 4, pp. 137 ss., enumera los modos de defensa de la posesión inscrita, en donde comparecen, por este orden, los ya mencionados interdictos (distinguiendo entre el de adquirir y los dos de recobrar y retener, de perfiles defensivos, destinados a una recuperación inmediata de los bienes), los juicios plenarios de posesión y los juicios de desahucio. Respecto a los primeros, hay que destacar su proceso de “judicialización”, tras pasar por una etapa previa que los vinculaba a la labor de *Policía* y no de jurisdicción, es decir, se les fue dando forma de juicio (citación, recursos, apelación, etc.) y asegurando derechos antes que posiciones fácticas como sustrato objetivo del proceso. Se acabaron convirtiendo en auténticos juicios sumarísimos de tipo posesorio, con amplitud de la legitimación activa incluyendo al mero tenedor. Los efectos de esta defensa se proyectaron en los casos de perturbación o despojo, los más lógicos y evidentes, que se complementaban con los juicios posesorios plenarios o con la acción publiciana. Son los supuestos de quienes acuden y vencen en estos interdictos y, en virtud de la resolución judicial, realizan la inscripción, una vez recuperada la tenencia física. Pero el caso más singular se daba cuando se reaccionaba contra el que intentaba inscribir la posesión, por expediente o certificado, provocando ese efecto de perturbación o despojo gracias a la inscripción final resultante, es decir, no el que se oponía o atacaba violentamente al poseedor, sino el que cuestionaba jurídicamente (no desde el punto de vista de los hechos) esa misma posesión. El interdicto, en el primer caso, era oposición evidente en el expediente incoado, mientras que, en el segundo ejemplo, no se precisaba haber transcurrido más de un año desde la inscripción. Aquí se combinan cuestiones de técnica jurídica, junto con otros aspectos más prosaicos, como los costes de estos remedios procesales y la carencia de rapidez en su resolución. La legislación procesal no acompañó esta defensa interdictal, lo cual no deja de ser paradójico: las leyes que debían servir para esas protecciones completas apenas cumplieron estos propósitos. Ello condujo a la irrelevancia, cuando no inutilidad de estas figuras, algo que se debatió en la tramitación de la nueva legislación en 1909. La segunda forma defensiva era el plenario de posesión, del que se criticó su excesivo coste, lo que condujo a propuestas de reforma que cristalizan en la fecha arriba indicada hacia modelos simplificados. Por fin, el desahucio se basaba en la existencia de un arrendamiento previo o en alguna cesión informal, y nos introducía en las disquisiciones sobre la posesión “civil y real”, de un lado, y la efectiva, del otro, haciendo su aparición algunas especialidades regionales, como la *rabassa morta* catalana o el *foro gallego*, donde esta calificación no aparecía de forma tan nítida. No es de extrañar que precisamente, en relación a estas figuras apuntadas, se concibiese una legislación más flexible, menos drástica, que terminó por amparar redenciones (realmente, como dice el A. en p. 150, auténticas enajenaciones a favor de un numeroso grupo de intermediarios), solución que aceptó como regla general el Código Civil en 1889: facilidad de la redención y creación de figuras censales sin división de dominios, más sencillas, de más fácil percepción, de aspecto y factura

modernos. El camino fue más o menos trazado así: inscripción posesoria por medio de las pautas ya conocidas, conversión en figuras actuales, redención o enajenación, y posterior inmatriculación de las propiedades consolidadas. A ese nuevo propietario se le ponía en las manos un proceso de desahucio, eficaz, rápido y directo, para liberar esa finca que se había dado en censo, arrendamiento o en simple precario, toda vez que las condiciones objetivas de tales negocios jurídicos se podían entender desaparecidas. Cesada la causa, terminaba la cesión constituida. La visión del Tribunal Supremo, desde 1884, caminó en esa misma dirección.

Pasamos a la segunda parte, donde se va a invertir la tendencia hasta ahora dominante. Es tiempo de cambios que van de la mano del nuevo siglo. La posesión, hasta ahora prevalente, pasará a un discreto segundo plano. Una propiedad nuevamente conformada es la que va a ocupar su lugar, una vez convalidadas las antiguas formas y figuras dominicales, y forjadas lentamente, al compás del mundo burgués imperante, las novedosas ideas sobre el *dominium* en sentido contemporáneo. La posesión va perdiendo peso. Es tiempo de reformismo, como lo expone el Cap. 5, pp. 155 ss., y lo es en varios frentes: parlamentario, revistas especializadas, obras doctrinales, informes oficiales. Todos proclaman la necesidad de cambios. Destacan las memorias de los propios registradores, de los años 1886 y siguientes, en donde se plantean abiertamente los tópicos que han de ser modificados, corregidos o eliminados, así como las realidades duras e incuestionables (por ejemplo, la información posesoria como forma usual de acceso al Registro, aunque va disminuyendo su uso a medida que crece el valor de las fincas). Es la radiografía más perfecta de lo que necesitaba el mundo hipotecario, realizada por sus representantes más cualificados. De este modo, el expediente posesorio triunfa por la concatenación de varios factores: carestía de gastos, dejadez o falta de ilustración de los interesados, manejos de jueces y secretarios municipales, etc. El triunfo de esta forma de inscripción se apoyaba, sobre todo, en que era el medio más óptimo para saltar los obstáculos derivados del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el principio del tracto sucesivo. Y en que era, además, el instrumento más rápido que permitía una acelerada transformación de las antiguas situaciones patrimoniales, “simplificando y blanqueando los antiguos títulos” (p. 161), o bien por carencia de ellos, o bien por ocultar (no siempre y en todo lugar) usurpaciones. Esa posesión trasladaba las viejas propiedades al siglo XIX y al siglo XX, al nuevo contexto, al nuevo sistema jurídico que se estaba construyendo. Convertía lo viejo en novedad y lo hacía de una forma sencilla, indolora, masiva, incluso cuando se suprimieron ciertas posibilidades (como la de los particulares mediante certificación administrativa, desaparecida en 1877). Desde el mundo de los registradores se quería asimismo dejar constancia de otra cosa, de otra hipótesis planteada: la inscripción de la posesión pasaba, con el tiempo, a convertirse en inscripción dominical. Se había llegado a la propiedad desde los hechos. El derecho real más pleno, perfecto, completo, sólido, acababa consolidado. Incluso se llega a insinuar la posibilidad de inscripciones obligatorias. Se analizan, a continuación, los trabajos parlamentarios y las nuevas propuestas lanzadas, donde aparecen celebrados juristas como Joaquín Costa, Felipe Sánchez Román o Javier Gómez de la Serna. Son los de los años 1890, 1894, 1902 o 1903. Las direcciones son claras y ya habían sido anticipadas por los registradores: facilitar inscripciones, tanto para la pequeña como la mediana propiedad, o reducir plazos para convertir posesión en dominio (veinte años), al margen del Código Civil, concordando con el plazo de la acción hipotecaria. Especialmente importante, por inspirarse en esa reforma frustrada, fue la Ley de 14 de julio de 1893 para las Antillas, para Ultramar, obra del citado Gómez de la Serna, que trae consigo muchas de estas innovaciones anunciadas. Junto a registradores, muy bien organizados y con varias

revistas de postín, empiezan a aparecer los notarios como convidados de piedra que quieren participar en el festín dominical. Se debate sobre preceptos concretos, con el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su relación con el 402 del mismo texto legal (inscripción y los fraudes a los que dio origen, posibilidad de fallo judicial para solventar esos problemas), o cuestiones menores como el cambio de denominación de la propia normativa (*Ley del Registro de la Propiedad Inmueble*), etc. Llegamos a 1909, cuando se procede a un cambio drástico.

El Cap. 6, pp. 187 ss., se ocupa de esa nueva norma, dictada como culminación de un proceso que incluyó un *Catastro Parcelario de España* (en 1906) y la famosa *Ley de Usura* (en 1908), debida a G. de Azcárate. Muchos de los aspectos anteriormente apuntados se incorporan a este texto: desde el cierre de los libros de Contaduría a la conversión de inscripciones de posesión en inscripciones dominicales sin intervención judicial por el transcurso de veinte años (diez, a partir de 1927); desde las cuestiones censales y su especialidad, algo ya presente desde el año 1893, a la flexibilización del artículo 20 en las transmisiones *mortis causa*, destacando el mayor rigor y control en las informaciones posesorias para reducir usurpaciones, elusión fiscal y proteger mejor los bienes inscritos (prohibiendo cualquier suerte de contradicción con las informaciones existentes en el Registro y dando entrada a jueces de primera instancia y municipales). Pasan a tomarse en consideración principios vertebradores nuevos como la legitimación, la exactitud o la fe pública. Una acción real registral, la del artículo 41 de la Ley Hipotecaria (artículo 24 en el texto refundido), contra las llamadas “posesiones antijurídicas”, remata el nuevo edificio de la propiedad, defendiendo lo que consta en el Registro frente a lo que no está dentro de sus cuatro paredes y múltiples escrituras. Nuevos cambios vendrán motivados por cierta litigiosidad vinculada a los tiempos señoriales y a las antiguas cuestiones censales (que muchas veces eran el mismo problema o tenían a los mismos protagonistas), por los conflictos nada claros entre poseedores, y tampoco claros en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que mantuvo hasta 1925, la solución clásica: sobreseimiento del expediente y resolución a favor del que formulaba oposición al poseedor tabular. Desde esa fecha, se protege al titular inscrito, titular de la posesión real, y que podía proceder contra el poseedor material para su expulsión. Se fue diseñando una suerte de “interdicto registral”, en expresión de Roca Sastre, que cristaliza en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, acompañado por disposiciones variadas sobre los precaristas insolventes, la usurpaciones (de montes), los privilegios de la Administración (que goza de presunción posesoria, a partir de la inclusión de sus bienes en ciertos catálogos propios, lo que originaba juicio declarativo por parte del ciudadano particular y sin que obstara la inscripción contradictoria de posesión en el Registro, con invocación a la prescripción extraordinaria como única solución para que el citado ciudadano derrotara al cuerpo administrativo).

El Cap. 7, pp. 225 ss., pasa a los tiempos de la II República y al cambio de paradigma, auspiciado por la reforma agraria, ese gran objetivo frustrado finalmente. La propiedad sigue siendo elemento clave del sistema de derechos y libertades, pero se le añaden ciertos adjetivos que la acompañan y la definen. La función social es el más relevante de esos aditamentos. Se rompe, por tanto, no con la propiedad, sino con el imaginario que alrededor de la misma se había creado a lo largo del siglo XIX, que no era la propiedad real ansiada que todos esperaban, como se ha podido ver. El mito se desmonta poco a poco. La información posesoria va cayendo en desuso, al tiempo que se va erigiendo un fundamento democrático para las inmatriculaciones y una cientificidad (muchas veces, ficticia) para explicar las reformas. Son los tiempos ahora de Jerónimo

González y Roca Sastres, cuyos trabajos ya no se titulan “comentarios” (subjetivos), sino “estudios” o “instituciones”, dándoles un sesgo mucho más objetivo o supuestamente objetivo, pero sin que ello eliminase la aparición de intereses de clase, corporativos, que seguían presentes, lo mismo que las interpretaciones casuísticas, parciales o excepcionales, al compás de otros criterios como la conveniencia o la oportunidad. El momento final nos lleva, durante la Guerra Civil, a la reorganización (reconstitución) de los Registros en 1938, a la emergencia de los notarios, muchos de los cuales polemizan e informan las reformas pendientes, que terminan con una posesión que deja ya de ser reputada aisladamente como derecho real (no lo es si va adjunta o adherida a la propiedad plena o perfecta), con la desaparición de la información posesoria, tan capital hasta esas fechas bélicas, y con la aparición de un acta notarial para reemplazarla. El *ius possessionis* y el *ius possidendi* eran recuperados una vez más, en ese orden jurídico que parecía mirar al pasado medieval. El primero no tendrá acceso a las tablas de la ley, al mundo hipotecario. El segundo, sí, pero con las condiciones establecidas. La posesión, que tanto y tan buen trabajo había hecho para edificar la propiedad contemporánea, acaba por ser expulsada del Registro. La reforma de 1944 supone el triunfo de la facción notarial (Porcioles, los citados González y Roca Sastre), aupados a la Dirección General de los Registros, de los principios de legitimidad y fe pública, con esa acta de notoriedad, esa mayor facilidad para instar expedientes de dominio, y esa posibilidad de reconstruir tractos interrumpidos, mediando fedatario público.

Termina la exposición con un epílogo y con las conclusiones, donde se vuelven a reiterar las ideas clave manejadas a lo largo y ancho de la exposición culminada. 1944 marca el inicio de una posesión actual, de la que todavía vivimos y disfrutamos, debida en buena medida a la acción de los autores de la ley y de sus contundentes palabras que remueven las soluciones hipotecarias anteriores. En 1946 se elabora un texto refundido que va quitando los andamios de esa nueva propiedad edificada pacientemente a lo largo de los últimos años del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX. Una propiedad que era algo radicalmente distinto a lo que la primitiva arquitectura había trazado allá por 1861. La cirugía había concluido con éxito. Las vendas del cuerpo transformado se fueron apartando para mostrarnos a un nuevo sujeto, a un nuevo Derecho, a unos nuevos derechos dominicales. Posesión y Registro comenzaron a caminar por unos nuevos territorios, por unos nuevos contextos, alejados del siglo XIX y centrados en la nueva centuria. Las problemáticas doctrinales ya respiraban aires nuevos y distintos. Porque ese antiguo *dominium* había pasado a ser un nuevo derecho dominical. Las conclusiones abundan en las líneas argumentales expuestas para reforzarlas y marcar, una vez más, los hitos más significativos de la exposición realizada por el Prof. Martínez Pérez. La idea de propiedad perfecta, de propiedad liberal, plenamente burguesa, unitaria y concentrada, fue aspiración del pensamiento jurídico antes que realidad plenamente lograda y asentada. No se hizo con el Código, a modo de decisión contundente e inapelable, sino por acciones gubernativas, muchas veces transitorias, aunque duraderas, provisionales, discretas. Era la materia jurídica sobre la que se podía trabajar; no se ofrecía otra posibilidad. La determinación jurisdiccional, herencia de antiguas prácticas, la coexistencia de viejos y nuevos derechos, el peso de los adquiridos inamovibles, entre otros condicionantes, modularon la forma de actuación donde posesión y Registro fueron determinantes. La primera reemplazó a la propiedad o la sustituyó en una primera instancia de corte provisional (teóricamente). El segundo se encargó de hacer que evolucionase en el laboratorio burgués al que servía, más allá de sus finalidades protectoras iniciales. La fue transformando en su seno para alumbrar finalmente un producto totalmente novedoso. Ayudaron jurisprudencias variadas (judicial y administrativa), registradores y notarios, a

partir de las variadas lecturas que efectuaron de la Ley Hipotecaria. Los expedientes de información posesoria, comunes y casi únicos durante mucho tiempo, dieron respuesta a las insuficiencias materiales probatorias, y se erigieron en propiedad o en paso primero para constituirlos. Luego se sumaron las certificaciones de la Administración en idéntico sentido, además del problema endémico de todo el siglo XIX, los censos y demás figuras de dominio dividido, el cual se afrontará de modo radical durante la Primera República y, más adelante, con Primo de Rivera. Regímenes variados con muchos defectos y lagunas que trataron de ser corregidos desde la perspectiva del Ejecutivo (decretos y órdenes se suceden con fruición), desde la administrativa, doctrinal y jurisprudencial, siempre con intereses de parte, corporativismos y poco espacio para el bien común o el interés general. Con todo ese elenco de normas y de prácticas, se fue desarrollando un lento proceso de conversión del antiguo dominio o de los antiguos dominios (posesiones, señoríos, dominio directo, dominio útil, derechos reales variados, feudos, censos y censales, foros, subforos, rentas al quitar, etc.) en propiedad: se depositaban todos aquellos en el Registro y éste les daba protección y una nueva identidad, un salvoconducto para que operasen con rostro cambiado en la nueva sociedad. No fue una legislación la que hizo todo esto, sino una combinación de autoridad y de potestad, de saberes y de poderes. Como sucedió en todo el siglo XIX, fue el Ejecutivo el que articuló las soluciones jurídicas más relevantes amparándose en la ciencia y en la técnica, en especialistas. Reformas sucesivas a finales del siglo y a comienzos de la siguiente centuria (con 1909 como momento estelar), fueron diseñando un modelo diferente que iba postergando la posesión y afrontando una propiedad inmensa que surgía por obra y gracia del Registro. Todo favoreció ese tránsito: desde las dificultades para inscribir la posesión hasta la sencillez (el simple paso del tiempo) que permitía que esa posesión deviniese propiedad, al margen de lo que decía el Código Civil en sede de usucapión, así como la emergencia de nuevos medios de defensa procesal. Las encuestas de 1886 y 1902 mostraron el estado de la opinión pública singularizada de los registradores, los pacientes testigos y ejecutores de esta normativa aplicada. Al mismo tiempo, nuevos principios hipotecarios pasaron a formar parte del panorama conocido: sustantividad, exactitud, fe pública, legitimación, entre otros, consolidaron el sistema. La II República no mudó la tendencia (menos posesión, más propiedad registrada) y auxilió en esa dirección con cambios mínimos (para salvar el tracto o para expandir mecanismos informales o fraudulentos con los que conducir las transmisiones patrimoniales al Registro). 1944 marca el punto final de esta etapa tan feliz para los poseedores y para la posesión. La reconstrucción de archivos y Registros, destruidos en la contienda civil, dio pie a soluciones históricas distintas a las que se habían dado con la Guerra Carlista en el horizonte o tras el caos de la primera experiencia republicana: se impuso la negación del carácter jurídico real y auténtico de la posesión, lo que vedó su acceso al Registro; o se sustituyó la acción judicial por las actas de notoriedad en manos de los notarios, muchos de los cuales ocupaban altos cargos en la nueva Administración franquista. Ésta impulsó reformas legislativas en el sentido que aquellos indicaban, nunca de forma neutral. Como bien se dice, a modo de colofón, de una manera muy expresiva, el proceso descrito en este libro muestra cómo la posesión fue exprimida, fue empleada cuando era útil a efectos jurídicos y procesales, para crear la propiedad en sede registral. Cumplida esa misión, logrados los objetivos propuestos, la legislación hipotecaria, cruelmente, se desembarazó de aquella, la expulsó de los muros del Registro, porque no servía a los nuevos objetivos y al nuevo reparto de cartas que se estaba produciendo. La deja morir fuera de sus recintos. Esta Historia con final amargo es la que nos ha referido, con amplias dosis de maestría, no exenta de dificultad porque la materia daba pie a todo ello, con mucha y buena bibliografía perfectamente estructurada, ensamblada y traída a colación, el Prof. Martínez Pérez, a quien no resta

más que felicitar por habernos metido en el laberinto hipotecario y habernos ayudado asimismo a salir indemnes de él. Ha gestionado bien los materiales y ha expuesto en un lenguaje claro y comprensible sus entresijos. No es mal resultado visto lo arduo de la materia.

Faustino Martínez Martínez
Universidad Complutense de Madrid