



Martín Mejorada Chauca<sup>(\*)</sup> y Fernando Loayza Jordán<sup>(\*\*)(\*\*\*)</sup>

# ¿Registrar es poseer?

Un vistazo desde el fundamento de la posesión

## *Registering is possession?*

*A look from the basis of possession*

**Resumen:** Este breve ensayo presenta de forma introductoria un postulado novedoso: entender al acto de registrar como un acto posesorio. Se inicia con una revisión del fundamento de la posesión, desde la perspectiva de su utilidad práctica como herramienta de publicidad, para luego enfocarse en cómo, desde este fundamento, se debe entender que el acto de registrar es un acto posesorio. Posteriormente, se profundiza en algunas características de esta clase de posesión en específico, como su extensión temporal. Finalmente, se termina enunciando algunas consecuencias prácticas indubitables, cuyo posterior estudio exige atención prioritaria.

**Palabras clave:** Registros Públicos - posesión - prescripción adquisitiva - publicidad - apariencia

**Abstract:** This brief introductory essay presents a new postulate: to understand the act of registering as an act of possession. It begins with a review of the basis of possession, from the perspective of its practical usefulness as a publicity tool, and then focus on how, from this basis, it should be understood that the act of registering is an act of possession. Subsequently, it deepens into some features of this specific kind of possession, such as its temporal extension. Finally, it ends by enunciating some undoubted practical consequences, which requires further study focus.

**Keywords:** Public Records - possession - acquisitive prescription - publicity - appearance

---

(\*) Profesor de Derecho Civil en la PUCP. Socio de Rodrigo, Elías & Medrano Abogados.

(\*\*) Estudiante de noveno ciclo de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Miembro de la Asociación Civil IUS ET VERITAS.

(\*\*\*) Siendo mi primera publicación, no podía sino dedicársela a mis padres y a mi hermano Alejandro, por sobrellevar la difícil tarea de convivir con un joven estudiante de Derecho. Nunca acabaré de agradecerles por su infinita paciencia y cariño.

## ¿Registrar es poseer? Un vistazo desde el fundamento de la posesión *Registering is possession? A look from the basis of possession*

### 1. Planteamiento

El presente trabajo construye un postulado de importancia práctica en base a un análisis funcional. Creemos que la naturaleza de las instituciones no debe estudiarse desde disquisiciones teóricas etéreas (las cuáles resultan estériles si no las conectamos con la realidad concreta), sino desde su fundamento funcional. En otras palabras, el ¿qué naturaleza tiene? o el ¿cómo lo catalogamos? debe ser siempre antecedido por el ¿para qué sirve? o el ¿qué utilidad tiene?

En ese sentido, nuestra posición parte del fundamento funcional de la posesión y de su utilidad para el ordenamiento jurídico. Desde allí, demostramos que los actos posesorios no sólo se dan por la tenencia o por la relación material directa con el bien, sino también a través de formas más sofisticadas de publicitar la apariencia de alguna titularidad sobre el bien, en concreto, registrando algún negocio jurídico. Es decir, postulamos que *el acto de registrar es un acto posesorio*.

Por ello, presentaremos brevemente nuestra posición respecto al fundamento de la posesión, para luego explicar, concretamente, por qué creemos que el acto de registrar es un acto posesorio. Posteriormente, analizaremos la confrontación entre la posesión que supondría el acto de registrar y la posesión “tradicional” (la relación material directa con el bien).

Luego de establecer el carácter posesorio del acto de registrar, detallaremos la extensión temporal de este

carácter y finalmente, expondremos algunas consecuencias prácticas de nuestro postulado, poniendo de relieve la utilidad funcional del análisis.

### 2. Fundamento de la posesión: apariencia y publicidad

No es nuestra intención detenernos en las diversas teorías que explican la función y fundamento de la posesión, sino dejar sentada nuestra posición sobre la misma, de forma clara y concisa, a fin de utilizarla como punto de partida para nuestro postulado principal.

Comencemos teniendo claro que “lo que se pretende con la posesión es dar una respuesta adecuada a una necesidad social concreta”<sup>(1)</sup>. Por lo mismo, nos centramos en la utilidad práctica de la posesión: el servir como un instrumento de publicidad de derechos reales, partiendo de la idea de que se debe presumir que existe concordancia entre el comportamiento de ejercer de hecho un derecho y la titularidad de ese mismo derecho.

Así, dejamos de lado otras tesis sobre el fundamento de la protección posesoria<sup>(2)</sup>,

(1) MEJORADA CHAUCA, Martín. *La posesión y las mejoras en el Código Civil peruano*. En: IUS ET VERITAS. Año IX. No 17. Lima: IUS ET VERITAS, noviembre 1998; p.237

(2) Los tratadistas tradicionales presentan diversas teorías. Para Savigny, la posesión busca proscribir la violencia entre privados que debaten sobre el derecho a poseer los bienes, por ello hay que proteger a quien tiene los bienes en su poder mientras los jueces resuelven sobre el mejor derecho. Según Thinbaut, la posesión es el respaldo a la permanencia del estado de cosas, hasta que no se den motivos determinantes para alterarlas. Para Röder y Arehens, el fundamento se encuentra en la presunción de probidad, según la cual se debe presumir que toda persona es proba y honrada de modo que si explota un bien es porque tiene algún derecho sobre él. Por su parte, Gans señala que la posesión se protege porque es el comienzo de la propiedad a la que se puede acceder por vía de la usucapión. Puchta y Bruns señalaron que la posesión era la protección de la voluntad de la persona que posee, lo cual a su vez es una manifestación de su personalidad por tanto la posesión protege la personalidad del poseedor. Sthal indica que la posesión debe protegerse de modo distinto a la propiedad porque finalmente se trata de un comportamiento tendiente a la explotación patrimonial de los bienes, lo cual satisface necesidades humanas y ello debe protegerse. Finalmente, Ihering, quien ha tratado más claramente este tema, señala que la posesión es la exteriorización de la propiedad y por ello debe ser protegida, en tanto los propietarios no siempre pueden probar el dominio. Para un resumen de las diversas teorías, véase: Díez-PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN. *Sistema de Derecho Civil*. 11ma. edición. Tomo III. Madrid: Civitas, 2007.



## Martín Mejorada Chauca y Fernando Loayza Jordán

para centrarnos en la idea de que a través de la posesión, se publicita y ese es su rol principal. Queda claro, sin embargo, que la posesión solo publicita una apariencia de titularidad sobre algún derecho sobre el bien, más no la titularidad en sí. Podríamos estar pues ante un poseedor ilegítimo, que ejerce de hecho alguno de los “poderes inherentes a la propiedad”<sup>(3)</sup>. En ese caso se estaría protegiendo la apariencia del derecho, más no el derecho en sí. De eso se trata la posesión, de darle cobertura jurídica a la apariencia.

¿Y por qué el ordenamiento jurídico debería darle esta protección a la apariencia, cuando esta no siempre es congruente con la titularidad legítima que aparenta? Porque normalmente hay concordancia. La estadística favorable se sobrepone a la posibilidad de una protección injusta. Basta con salir a la calle y echar un vistazo. Aquella mujer cargando bolsas de compras, aquel muchacho paseando a su perro u ese señor al volante de un carro. Lo más probable es que todos ellos tengan titularidad legítima de los derechos reales que aparentemente están ejerciendo. En realidad, si hiciéramos una estadística, probablemente el 99% de los poseedores ostentan la legítima titularidad de los bienes de los cuales se ocupan.

Cabe preguntarse sobre el porqué de preferir tutelar esta probabilidad, antes que el derecho mismo. La respuesta es, como casi todo lo referido a la posesión, de carácter práctico: la dificultad de la probanza del derecho.

La existencia de los derechos sobre bienes tiene muchísima dificultad para ser probada y ante esa dificultad es necesario recurrir a un mecanismo de fácil verificación para poder asignar a aquel que aparenta tener el derecho algunos efectos jurídicos básicos. Estos efectos o consecuencias jurídicas le permitan conducirse en la vida cotidiana y generar información relevante para dos temas en especial: (i) el tráfico jurídico, pues sin que los agentes económicos tengan información de rápido acceso (y nada más rápido que la apariencia accesible a la percepción pública que deriva de la posesión) muchos negocios dejarían de celebrarse o se entorpecería en general el tráfico jurídico<sup>(4)</sup>; y (ii) la paz social, en tanto a través de la protección posesoria se impide la violencia y la confrontación arbitraria de derechos<sup>(5)</sup>.

Para concluir esta parte diremos entonces que los derechos reales necesitan publicidad para el tráfico jurídico y la paz social; y que ante la dificultad de publicitar con probanza adecuada la titularidad de estos derechos, se publicita la apariencia de la titularidad (dado el paralelismo entre la apariencia y la titularidad sustentada

- (3) El artículo 896 del Código Civil define que “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Sin embargo, consideramos que existen dos principales errores en la relación de este articulado con el artículo 923, que enumera estos “poderes”. El primero es que en realidad, varios de los “poderes” inherentes de la propiedad, no son tales, sino otros tipos de situaciones jurídicas subjetivas. Cuando acudimos al artículo 923 que define la propiedad, se mencionan situaciones jurídicas subjetivas que no cabrían propiamente en la definición de “poder” sino más bien, de “facultad”. Tal es el caso del uso, por ejemplo. El segundo error es sobre el carácter enunciativo del 923 en relación al 896, error que detallaremos más adelante en este trabajo.
- (4) Imaginemos la terrible dificultad que implicaría pedir la probanza de la titularidad de un bien antes de cada transacción. Algo tan simple como comprar un caramelo se transformaría en una travesía, pues el comprador tendría que requerir del vendedor pruebas de la compra primigenia del caramelo a la fábrica. El vendedor tendría que presentar documentación de todas las transferencias previas a la venta en cuestión, por un plazo suficiente para cubrir el plazo de usucapión larga de bienes muebles (4 años). Los costos de transacción serían altísimos en tiempo y dinero para cada negocio. En vez de eso se utiliza la posesión. Es por eso que al ir a comprar un caramelo a la tienda, no cuestionamos la titularidad del vendedor sobre el caramelo, sino que la asumimos. En realidad, la noción de la posesión está impregnada en nuestra economía, la cual funciona en gran parte gracias a ella.
- (5) A la vez que el ejemplo de la nota al pie anterior, la posesión evita que tengamos que cargar con medios probatorios para defendernos ante un eventual ataque contra los bienes sobre los que tenemos alguna titularidad. Cualquier podría poner en cuestión la legitimidad de nuestra titularidad y pretender quitárnosla. Sin embargo, la presunción de legitimidad de la posesión permite que estos posibles cuestionamientos no perturben la paz social.

## ¿Registrar es poseer? Un vistazo desde el fundamento de la posesión *Registering is possession? A look from the basis of possession*

por la estadística). En ese orden, la apariencia es una forma de publicitar económica y de fácil acceso, cuyas virtudes superan largamente sus defectos (la posibilidad de tutelar una situación ilegítima). Y esta apariencia tiene incidencia fundamental en la categorización de cierta situación de hecho como posesión, brindando la apariencia protección del ordenamiento jurídico al poseedor.

### 3. ¿Es el acto de registrar un acto posesorio?

Teniendo clara la función de la posesión debemos ocuparnos del acto de registrar un acto y analizar si él puede calificar como un acto posesorio. Para citar brevemente la base normativa, el artículo 896 del Código Civil define que: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Se alude a la definición de la propiedad que da el mismo Código en su artículo 923: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Una lectura superficial de los artículos mencionados, nos podría hacer pensar que únicamente cuando un sujeto usa, disfruta, dispone o reivindica un bien está poseyendo un bien. Sin embargo, si queremos apreciar el verdadero alcance de la posesión a la luz de su fundamento, nos daremos cuenta que para calificar una situación como posesoria basta con verificar si su comportamiento denota el normal y legítimo ejercicio de la titularidad de un derecho real sobre el bien.

Por ello, no debemos entender la enumeración de “poderes” del artículo 923 como una lista cerrada de clases de comportamiento, sino como un listado meramente enunciativo que señala, a modo de ejemplo, alguno de los atributos típicos (usar, disfrutar, disponer y reivindicar) del derecho real más completo: la propiedad. Debemos entender pues, que en cualquier caso en que nos encontremos ante un comportamiento común y propio de un sujeto con titularidad legítima sobre el bien, nos encontraremos ante un comportamiento de carácter posesorio (aunque este no se ajuste a alguno de los atributos típicos ya mencionados).

Tradicionalmente, la posesión se identificaba pues con una relación material y directa con el bien. Sin embargo, la

interpretación teleológica de la posesión nos lleva a identificar la posesión en situaciones donde no necesariamente existe esta relación. Un ejemplo típico es la casa de playa. ¿Cómo se comporta normalmente un propietario de una casa de playa? ¿Vive allí todo el año? El comportamiento normal es que esté allí solo en verano o muy ocasionalmente. ¿Es el propietario poseedor de la casa durante el invierno? Sin duda que sí. Debemos pues analizar, en concreto, cuál es el comportamiento normal del titular de cada bien en particular. Son diferentes los actos requeridos para sustentar la posesión de una hacienda vinícola, que los requeridos para sustentar la posesión de un libro o un útil de escritorio.

En el caso del libro, uno debería sostenerlo o leerlo. Tal vez tenerlo en un estante o en la mochila. No podría dejarlo en el estacionamiento y seguir siendo poseedor, pues no es una conducta normal de alguien con titularidad sobre un libro el dejarlo allí. En cambio, si se podría dejar un carro en el estacionamiento, siendo este un comportamiento regular del titular de algún derecho real sobre el carro. Del mismo modo, la posesión de un inmueble se daría por actos tales como vivir en él, hacerle mantenimiento, salir y entrar continuamente, registrar actos respecto del bien...

Un momento... ¿registrar? Pues creemos que sí. Un comportamiento perfectamente común sobre los bienes registrables es inscribir algún negocio jurídico respecto al bien en Registro Públicos, para darle seguridad y oponibilidad al negocio registrado. Nada más natural que un propietario inscribiendo la escritura pública de compraventa. Es más, en sistemas de transferencia inmobiliario como el alemán, el registro es un requisito constitutivo de la transferencia de bienes inmuebles, por lo que el registro sería un comportamiento *obligado* del propietario.



## Martín Mejorada Chauca y Fernando Loayza Jordán

Pero sin ir a ejemplos extranjeros, es cada vez más común que los titulares de algún bien registrable, recurran a la inscripción de los distintos negocios relacionados al bien en Registros Públicos. El acto de registrar cabría pues perfectamente como un acto típico de cualquier derecho real, excepto, curiosamente, de la posesión<sup>(6)</sup>. El resto de derechos reales y negocios jurídicos relativos a ellos son plenamente inscribibles, en concordancia con el artículo 2019<sup>(7)</sup> del Código Civil y su inscripción se ve alentada por la seguridad jurídica que da el Principio de Buena Fe Pública Registral del artículo 2014<sup>(8)</sup> y la necesidad del registro para la oposición de derechos reales a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos (en el caso de los inmuebles), establecida en el artículo 2022<sup>(9)</sup>.

Más aún, si tenemos en cuenta que la posesión típica (de relación material directa) es analizada desde el punto

de vista de un tercero (en otras palabras, desde la apariencia que le da a un tercero el comportamiento que puede percibir) y que en consecuencia, esta posesión es limitada en tanto irradia información a un número limitado de sujetos (los que pueden percibir los actos de comportamiento materiales y presumir la titularidad de algún derecho real). En cambio, el acto de registrar sería un acto posesorio que no se vería limitado por la materialidad del comportamiento, sino que empleando el poder del registro, brindaría información en forma uniforme a la universalidad de sujetos<sup>(10)</sup>.

En consecuencia, si consideramos que un acto material posesorio como el vivir en un departamento cumple con la finalidad de

- 
- (6) El artículo 2021 del Código Civil establece que: “Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles”
- (7) El artículo 2019 establece que:  
“Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:  
1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.  
2.- Los contratos de opción.  
3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.  
4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.  
5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.  
6.- Los contratos de arrendamiento.  
7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.  
8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.  
9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.”  
Este es el caso de registro de bienes inmuebles y en este artículo principalmente hacemos alusión a esta clase de bienes, pero nuestro postulado se aplica a la posesión de todo tipo de bienes inscribibles, sean muebles o inmuebles. Creemos que en general, se puede calificar a cualquier acto de registrar, en cualquier registro en el que el acto de registrar genere publicidad, como acto posesorio, más allá de los registros ya enumerados en el artículo 2008 del Código Civil.
- (8) Sobre el Principio de Buena Fe Pública Registral, el artículo 2014 establece que:  
“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.  
La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”
- (9) El artículo 2022 establece que:  
“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.  
Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.”
- (10) Por el principio de publicidad establecido en el artículo 2012, se “presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”

## ¿Registrar es poseer? Un vistazo desde el fundamento de la posesión *Registering is possession? A look from the basis of possession*

publicidad de la posesión, ¿no cumpliría mucho mejor aún esta función el acto de registrar como acto posesorio? ¿El acto de registrar no publicitaría la apariencia de la titularidad de un derecho real sobre determinado bien a más sujetos (a la universalidad de sujetos, en realidad) y además, como “plus”, con más probabilidad de que la apariencia sea congruente con la legítima titularidad?<sup>(11)</sup>

Creemos, por todo lo expuesto, que sí: los “actos posesorios registrales”, por denominarlos en contraposición a los “actos posesorios materiales” (la típica posesión con relación material sobre el bien), son actos posesorios y cumplen perfectamente su rol de herramienta de publicidad, rol que consideramos como fundamento de la posesión.

### **4. ¿Por qué el acto de registrar debe prevalecer sobre la relación material directa con el bien?**

Ahora debemos dilucidar si lo que hemos llamado “acto posesorio registral” debe prevalecer sobre el “acto posesorio material”, en la medida que sería común que ambos “actos posesorios” concurren como eventos atribuidos a diferentes personas.

Es necesario partir del fundamento principal y función protagónica de la posesión: la publicidad. El priorizar la función señalada por sobre otras, atribuyendo calidad posesoria a los hechos que mejor cumplen el fundamento y no a aquellos que aunque se ajusten a la definición legal, no son del todo satisfactorios en términos de apariencia e información hacia los terceros. En síntesis, consideramos que un acto será “más posesorio” y prevalecerá sobre otro, en tanto mejor

publicite información (de forma más clara y económica).

Esta situación se aprecia donde concurren conductas supuestamente posesorias *excluyentes*<sup>(12)</sup>. Pongamos un ejemplo. Estamos ante una casa habitada y usada por una persona, quien actúa como si fuera dueña a los ojos de todos (sale y entra de la casa continuamente, interactúa con los vecinos, ingresa y retira cosas del inmueble, etc.), pero el verdadero propietario viene pagando los tributos municipales y algunos servicios públicos, ¿quién es el poseedor? Los dos ejercen comportamientos que de algún modo dan la apariencia de ser propietarios, sin embargo los dos no pueden ser poseedores al mismo tiempo, pues sería imposible que hubieran dos propietarios (totales, no hablamos de la posibilidad de una copropiedad) en tanto la existencia de un propietario excluya la posibilidad de otro. En ese orden, la posesión, como reflejo aparente de un derecho real (la propiedad en este caso) no podría tutelar dos comportamientos que reflejen una doble titularidad excluyente sobre el mismo bien.

En el caso descrito (el de el sujeto que vive en el inmueble y el propietario que paga algunas deudas respecto al mismo inmueble), debemos hacer el análisis de ambos comportamientos. En principio, ambos son comportamientos típicos del propietario

(11) Este podría ser otro argumento: Si se protege la posesión por un tema estadístico, estadísticamente muchos más “poseedores registrales” (por denominar al acto de registrar como acto posesorio) tienen la titularidad pretendida, en comparación con los “poseedores materiales” (por denominar al típico poseedor que detenta el bien o que tiene una relación material directa con el mismo).

(12) No confundir la concurrencia de comportamientos o actos de supuesta posesión con la coposesión. La coposesión se ejerce cuando estamos ante actos posesorios que no implican la exclusión de los demás (como lo establece el artículo 899 del Código Civil: “Existe coposesión cuando dos o más personas poseen un mismo bien conjuntamente. Cada poseedor puede ejercer sobre el bien actos posesorios, con tal que no signifiquen la exclusión de los demás”). Es decir, la coposesión implica la apariencia de dos titularidades que no estén en conflicto, como podrían ser por ejemplo, la apariencia de una copropiedad: dos hermanos que aparentan propiedad sobre una casa donde habitan juntos, da la apariencia de una cotitularidad sobre el bien. No es así cuando nos encontramos ante actos posesorios que aparentan situaciones contradictorias: la propiedad total de dos sujetos sobre un mismo bien, por ejemplo.



## Martín Mejorada Chauca y Fernando Loayza Jordán

de un inmueble: es normal que el propietario habite y haga uso del inmueble de su propiedad, así como es común que el propietario pague los tributos y cuentas respecto al inmueble de su propiedad. Sin embargo, al ser ambas apariencias de propiedad excluyentes, se debe dar la calidad posesoria a una de las apariencias, la que genera mejor publicidad. En este caso concreto, consideraríamos que el que habita en el inmueble publicita mejor una apariencia de derecho que el que paga los tributos, en tanto el primer comportamiento es visible a cualquier sujeto que aprecie el bien, en cambio, el segundo es un comportamiento que se hace en desconexión material con el bien y por tanto, no publicita de forma adecuada a terceros su supuesta titularidad sobre el bien.

A partir del análisis anterior, podemos definir tres pasos para determinar la prevalencia de un comportamiento ante la concurrencia de comportamientos supuestamente posesorios, pasos que finalmente utilizaremos para comparar los “actos posesorios registrales” con los “actos posesorios materiales” y dar una respuesta concreta a la pregunta planteada en esta parte del trabajo.

Los pasos serían:

- (i) Establecer si ambos comportamientos son comportamientos que denotan el ejercicio normal y legítimo de la titularidad de algún derecho real sobre el bien.
- (ii) Definir si la apariencia de los comportamientos entra en contradicción por la exclusividad del derecho aparentado.
- (iii) Ante la contradicción, elegir el acto posesorio que publicite mejor.

Así, tendríamos que (i) tanto los “actos posesorios registrales” como los “actos posesorios materiales” denotan un ejercicio normal y legítimo de un derecho real, que (ii) sería contradictorio que hubieran dos poseedores, uno “registral” y uno “material” al mismo tiempo sobre el mismo bien, y que (iii) los “actos posesorios registrales” publicitan mejor por lo ya expuesto anteriormente (sección 3 de este trabajo).

## 5. Extensión temporal del carácter posesorio del acto de registrar

Al sustentar el postulado de origen de este ensayo surgió la pregunta sobre qué constituye la posesión: ¿el acto de registrar en sí mismo o el negocio registrado y sus efectos? Debemos responder primero a esto, para luego ocuparnos del carácter temporal del acto posesorio registral.

Es completamente distinto considerar como posesorio el acto de registrar, que dura un instante<sup>(13)</sup>, a entender que son posesorios los efectos del negocio jurídico registrado (que podrían durar un largo período de tiempo, en especial contratos de ejecución continuada como el arrendamiento).

En atención a la publicidad, el acto posesorio sería necesariamente el acto de registrar y de ninguna manera los efectos del negocio jurídico registrado. Esto, en tanto el registro solo refleja con certeza el acto de registrar más no los efectos del negocio jurídico inscrito. Cuando un tercero (en cuyos ojos analizamos la posesión) observa el asiento del bien en cuestión en Registros Públicos, solo puede estar seguro de que, en efecto, se registro algún derecho real; más no puede estar seguro que los efectos jurídicos que debería generar esa inscripción se estén desplegando en el ámbito de la realidad (ámbito en el cual se maneja la posesión, en contraposición al ámbito jurídico, en el cual se conducen el resto de derechos reales)<sup>(14)</sup>.

Por ello, el acto de registrar es el acto posesorio y en consecuencia, la extensión en

(13) Tomamos prestado este término poco jurídico para hacer alusión a un segmento de tiempo casi imperceptible en el tiempo, en tanto la vigencia de la publicidad que otorga el registro es sólo el preciso instante en que se registra, como explicamos en esta sección del trabajo.

(14) Es por esta pertenencia de la posesión al ámbito de la realidad y no solamente al ámbito jurídico (como el resto de derechos reales) que se dice que la posesión es tanto un hecho y un derecho, característica que ha generado intenso debate sobre la verdadera naturaleza de la posesión.

## ¿Registrar es poseer? Un vistazo desde el fundamento de la posesión *Registering is possession? A look from the basis of possession*

el tiempo de su calidad posesoria se limitaría al instante mismo en el que se registra, prevaleciendo (en caso de concurrencia con un “acto posesorio material”, supuesto tratado en la sección anterior) inmediatamente antes y después, el carácter posesorio del “acto posesorio material”.

Un ejemplo explicará mejor lo dicho. Si tenemos un departamento de propiedad de A (cuya propiedad está inscrita en Registros Públicos) y transfiere el dominio mediante contrato de compraventa que registra a favor de B, pero el que habita normal y públicamente el inmueble es C, tenemos entonces que C solo ve interrumpida su posesión durante el instante en el que se da el registro. Antes del registro A es el propietario (hasta que transfiere), pero lo que publicita el registro es precisamente eso, la propiedad, no la posesión. Igualmente luego del acto de registrar, lo que se publicita es la propiedad de B, no la posesión. Y es que el registro no publicita “actos o títulos referentes a la sola posesión”<sup>(15)</sup>, sino que registra, valga la redundancia, *el acto de registrar*.

Y si la única posesión que publicita el registro es la posesión basada en el acto de registrar, entonces los “actos posesorios registrales” solo se extienden en el tiempo el instante de momento preciso en el que se da el acto de registrar. Esta extensión temporal es de especial importancia para algunas de las consecuencias prácticas que esbozaremos a continuación.

## 6. Algunas posibles consecuencias prácticas

Las reflexiones que hemos compartido tienen una implicancia práctica de primer orden. Sólo por mencionar un ámbito relevante, nos ocupamos de la prescripción adquisitiva. Si consideramos que los actos a los que llamamos en este trabajo “actos posesorios registrales” son posesorios, éstos tendrían un efecto demoleedor sobre las pretendidas prescripciones, ante la pérdida de la posesión por parte del que pretende usucapir.

Este efecto demoleedor contra las prescripciones, disminuiría sin duda el número de usucapiones que legitiman situaciones de hecho ilegítimas, fortaleciendo el flanco débil de la posesión, pues estaríamos reduciendo la cantidad de veces que la apariencia permite la tutela de una situación injusta.

Por otro lado, tendríamos que si sumamos a los “actos posesorios registrales” la presunción de continuidad de la posesión<sup>(16)</sup> podríamos, gracias a este postulado, tener usucapiones fundamentadas únicamente en el registro, a través de “actos posesorios registrales” en el tiempo. Su fugaz temporalidad se vería cubierta por la presunción de continuidad.

Es indudable que las consecuencias de nuestro postulado son amplias y sus alcances atrevidos, escapando todos sus contornos de los límites de este sencillo esfuerzo académico. Consideramos, sin embargo, que a pesar de sus limitaciones, este artículo puede dar luces sobre la funcionalidad de la posesión en distintos ámbitos, dejando la puerta abierta para que, en posteriores trabajos, desarrollemos con más detenimiento el impacto de los que ahora llamamos “actos posesorios registrales”.

(15) Así lo explicita el artículo 2012 del Código Civil.

(16) El artículo 915 del Código Civil establece la presunción de continuidad de la siguiente forma: “Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”. Esta presunción iuris tantum (presunción legal contra la cual vale una prueba en contrario) es de indudable utilidad para la prescripción adquisitiva, a la luz de la dificultad de acreditar actos posesorios durante toda la extensión del plazo prescrito por ley para la usucapción.