Universidad de Alcalá

Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado

# La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles. Estudio jurisprudencial.

**Sandra García de la Calle**

*Graduada en Derecho y Estudiante del Máster de Acceso a la Abogacía en la Universidad de Alcalá*

**Prof. Pilar Morgado Freige**

*Directora del Trabajo de Fin de Máster*

**Prof. Monserrat Guzmán Peces**

*Subdirectora del Trabajo de Fin de Máster*

Alcalá de Henares a 5 de mayo de 2023

**RESUMEN**

El presente trabajo tiene como objetivo analizar la figura de la prescripción adquisitiva, su regulación y la finalidad de su existencia, así como realizar un estudio de sus características y numerosos matices, jugando siempre con la comparación entre la doctrina, encontrándonos autores que han aportado en gran medida al desarrollo e interpretación de esta figura, así como la jurisprudencia, con la ejemplificación de sentencias en un amplio rango de tiempo, que permiten apreciar tanto la consolidación de una línea jurisprudencial clara en determinados aspectos de la figura, como la falta de la misma, y las discrepancias que pueden surgir entre los Tribunales.

La intención es aunar los aspectos relevantes y analizar tanto la parte teórica y práctica, y dar una visión general de su funcionamiento, y de los problemas que se pueden presentar en su aplicación. Para ello, se expondrá en primer lugar el objetivo que tiene esta figura de cara a la sociedad y al plano jurídico, se hablará sobre los tipos de usucapión que existen, continuando con las características comunes a ambos tipos, así como aquellas que los diferencian. Finalmente, vemos como se relaciona la figura con el Registro de la Propiedad.

**ABSTRACT**

The purpose of this essay is to analyze the figure of the acquisitive prescription, its regulation and the aim of its existence, as well as to carry out a study of its characteristics and numerous nuances, always playing with the comparison among the doctrine, meeting authors who have contributed significatly to the development and the interpretation of this figure, and jurisprudence, with the exemplification of the sentences in a wide range of time, that allow us to appreciate both the consolidation of clear jurisprudential line and the lack thereof, and the discrepancies that may arise in the courts.

The intention is to bring together the relevant aspects and to analyze both the theorical and practical part, and give an overview of its operation, and the problems encountered in its application. For this purpose, the goal of the figure with respect to society will be explained, as well as the legal aspects, and then, the types of usucapion that exist will be discussed, continuing with the characteristics common to both types, as well as those that differentiate them. Finally, we see how the figure relates to the Land Registry.

# ÍNDICE

**1. Introducción.** ... 4

**2. Regulación.** ... 5

**3. Concepto y características.** ... 6

**3.1 Fundamento de esta figura** ... 9

**3.2 Tipos** ... 11

**4. Elementos comunes de la usucapión ordinaria y extraordinaria** ... 11

**4.1 Posesión en concepto de dueño** ... 11

**4.2 Posesión pública.** ... 16

**4.3 Posesión pacífica** ... 20

**4.4 Posesión no interrumpida.** ... 23

- **Interrupción civil** ... 24
- **Interrupción natural** ... 26
- **Reconocimiento de la titularidad de un tercero como forma de interrumpir la posesión** ... 28
- **Casos extraordinarios en cuanto al requisito de posesión no interrumpida** ... 30

**5. Elementos especiales de cada modalidad. La necesidad de justo título y buena fe en la usucapión ordinaria y su ausencia en la extraordinaria.** ... 31

**5.1 Buena fe** ... 32

**5.2 Justo título** ... 33

**6. Ausencia de buena fe y justo título en la usucapión extraordinaria.** ... 37

**7. El tiempo para usucapir. Cómputo de plazos.** ... 38

**8. Unión del tiempo de la posesión con el causante** ... 42

**9. Acceso al Registro de la Propiedad y problemas que se presentan.** ... 44

**10. Conclusiones** ... 48

**11. Bibliografía** ... 50

**11.1 Legislación** ... 50

**11.2 Doctrina** ... 50

**11.3 Jurisprudencia** ... 51

## 1. Introducción.

La usucapión o prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad, originaria del derecho romano, y, cuanto menos, peculiar. Tiene su origen en la *usucapio* romana y se encuentra mencionada en las XII Tablas, siendo una forma de transformarse en propietario de una cosa por el trascurso del tiempo, y su posición deviene inatacable[1].

En un primer momento, la usucapión sólo se aplicó a la propiedad del ius civile, el favor de los ciudadanos romanos, utilizándose para consolidar o hacer inatacables las adquisiciones que se habían realizado de un no propietario, y aquellas realizadas con un propietario, pero a través de un acto no reconocido por el *ius civile*, que no era suficiente para adquirir la propiedad. La usucapión se aplicó también al usufructo y a las servidumbres. Esta figura aparece también en la Constitución de Teodosio II, así como en el Derecho posclásico y justinianeo[2]. En las Partidas, se engloba en un título, concretamente en el 29 de la Partida Tercera, de las *"cosas que se pueden ganar o perder por el tiempo[3]".*

[1] Estudios y Comentarios Legislativos (Civitas). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. (2008, diciembre). En La usucapión o prescripción adquisitiva.: Vol. III. Editorial Aranzadi, S.A.U. Pág. 1.
[2] Estudios y Comentarios Legislativos (Civitas). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. (2008, diciembre). En La usucapión o prescripción adquisitiva.: Vol. III. Editorial Aranzadi, S.A.U. Pág. 2.
[3] Estudios y Comentarios Legislativos (Civitas). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. (2008, diciembre). En La usucapión o prescripción adquisitiva.: Vol. III. Editorial Aranzadi, S.A.U. Pág. 3.

## 2. Regulación.

Se trata de una figura recogida en nuestro Código Civil, como prescripción adquisitiva, pues la doctrina y la jurisprudencia son más proclives a utilizar el término romano de usucapión, por lo que esta denominación solo tiene un significado doctrinal[4].

Se encuentra recogido de una forma más general en el artículo 609 del citado texto legal, junto con el resto de modos de adquirir la propiedad, pero tiene su tratamiento particular en los artículos 1930 a 1960, en el título 18 del Libro IV.

En contraposición con la prescripción adquisitiva encontramos la prescripción extintiva, que se recoge en los artículos 1930.2 y 1961 del Código Civil[5], figura que, al igual que la prescripción adquisitiva, también tiene su fundamento en la seguridad jurídica. Se trata de la pérdida del derecho por no ejercitarlo su titular durante el plazo fijado por el ordenamiento. A diferencia de la adquisitiva, la extintiva se trata de una conducta omisiva, es decir, de la inacción del titular de una serie de actos que evitan que se produzca la prescripción[6], por lo tanto, podríamos decir que es la otra cara de la moneda respecto de la figura de la usucapión. La usucapión y la prescripción extintiva se consideran actualmente por la doctrina como dos institutos distintos, por lo que es criticada la sistemática del Código Civil, que los regula de manera conjunta, pues existen disposiciones comunes a ambas, además en cuanto a los derechos reales, se discute si el derecho real puede extinguirse si no se ejercita, o si dicha extinción solo se produce por la adquisición por usucapión[7].

[4] Estudios y Comentarios Legislativos (Civitas). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. (2008, diciembre). En La usucapión o prescripción adquisitiva.: Vol. III. Editorial Aranzadi, S.A.U. Pág. 3.

[5] Artículo 1930.2 *" también se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean"*. Artículo 1961 del Código Civil *"las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley".*

[6] Vela Sánchez, Antonio J. (2013). Derecho Civil para el grado I. Parte general. Pág. 115.

[7] Moreno-Torres Herrera, M.A (2012). La usucapión. Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales. Pág. 10.

## 3. Concepto y características.

ALBALADEJO la define como la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y las condiciones que fija la ley. El usucapiente aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho, y éste, que no le pertenecía, se convierte en suyo. Por usucapión, el estado de Hecho se va a prolongar en el tiempo, convirtiéndose en un estado de Derecho[8].

Suscita dudas en su encuadramiento en los modos de adquirir la propiedad, pues no se ha llegado a delimitar perfectamente como modo originario o derivativo. Según ALBALADEJO, se trata de un modo originario, ya que la adquisición no se basa en ningún derecho anterior, pues el que usucape no lo hace porque se lo trasfiera quien lo tenía, sino que se convierte en titular porque ha venido comportándose como tal, con independencia de que antes lo fuese otra persona y sin que exista ninguna relación de causalidad[9]. Si bien, también es cierto que el usucapiente lleva a cabo un negocio adquisitivo, por lo que puede quedar sometido a las reglas de las adquisiciones derivativas[10].

La apariencia jurídica se transforma en realidad jurídica cuando la duración temporal ha sido prolongada. El núcleo o la esencia del instituto de la usucapión se encuentra en la posesión, siendo, inicialmente, un medio de defensa (excepción del demandado frente a una acción tardía), y transformándose posteriormente en un verdadero título de adquisición[11].

Es importante señalar que la usucapión tiene efectos retroactivos, pues, aunque se dé al cumplirse el plazo establecido por ley, los efectos se retrotraen hasta el momento en el que comenzó a usucapirse, es decir, el derecho le corresponde desde el principio. De esta forma, también sirve para consolidar actos que se realizaron como titular, aunque sin

[8] Albaladejo, M. (2010). Derecho Civil III, derecho de bienes, undécima edición. Edisofer. Pág. 155. En este mismo sentido lo define Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2016, septiembre). La posesión en concepto de dueño como base de la usucapión extraordinaria. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N.o 757, Pág. 2.

[9] Albaladejo, M. (2010). Ob. Cit. Pág. 155.

[10] Estudios y Comentarios Legislativos (Civitas). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. (2008, diciembre). En La usucapión o prescripción adquisitiva.: Vol. III. Editorial Aranzadi, S.A.U Pág. 6.

[11] Estudios y Comentarios Legislativos (Civitas). Ob. Cit. Pág. 7.

serlo, en el transcurso del tiempo desde el inicio de la posesión, como, por ejemplo, hacer suyos los frutos. Por el contrario, los actos que el titular del derecho realizó durante la usucapión, serán inválidos.

Cuando el poseedor ha de entregar la cosa al que le hubiese vencido en su posesión[12], se va a producir lo que se conoce como liquidación del estado posesorio, una serie de normas que se encuentran reguladas en los artículos 451 a 458 de nuestro Código Civil, cuya finalidad es regular sobre el destino de los frutos y el régimen de gastos y mejoras. Esta regulación opera de forma general en todos aquellos casos en los que haya que cesar en la posesión, por tanto, también respecto de la usucapión. Se distingue entre la buena o la mala fe del poseedor, otorgando una especial protección a aquel que poseyó de buena fe[13].

En primer lugar, el poseedor de buena fe hará suyos los frutos según el artículo 451 del Código Civil, mientras la posesión no sea interrumpida, en la medida en la que esto sea permitido por su título, y cuando ésta sea interrumpida, el poseedor vencedor tiene derecho a exigir los frutos desde que se produjo la interrupción[14].

Haciendo referencia ahora a los frutos pendientes, el artículo 452 del Código Civil concede al poseedor de buena fe el derecho a que se resarzan los gastos en los que hubiere incurrido para su producción, así como el producto de su cosecha proporcional al tiempo de su posesión, prorrateándose las cargas del mismo entre los dos poseedores. Sin embargo, el Código Civil faculta al poseedor victorioso para ofrecer al vencido que concluya la recolección de los frutos pendientes como indemnización por el gasto, y si éste no quiere aceptarlo, perderá su derecho a ser indemnizado[15].

En cuanto al poseedor de mala fe, va a estar obligado a abonar los frutos percibidos y aquellos dejados de percibir por el poseedor vencedor, los que un "gestor prudente" hubiese obtenido[16].

[12] Tal y como indica el artículo 453 del Código Civil.
[13] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. (2016). Sistema de Derecho civil. Editorial Tecnos. Pág. 117.
[14] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 117.
[15] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 119.
[16] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 119.

El hecho de interrumpir legalmente la posesión del poseedor de buena fe no hace que este pase a poseer de mala fe[17]. Respecto a esto, el Tribunal Supremo en su sentencia del 12 de diciembre de 1994[18], establece que *"es cierto que el Código civil no regula específicamente la cuestión del trato que debe recibir en la liquidación del estado posesorio cuando es vencido en el juicio, pero debe deducirse de la premisa de que no es un poseedor de mala fe y, por tanto, no debe recibir el tratamiento del art. 455, salvo, naturalmente, que la sentencia que le condene a restituir la posesión lo considere como tal por otras causas distintas de la mera interrupción legal de la posesión por demanda (art. 1945 C.c.)"*

En dicha sentencia se establece que únicamente se deberán restituir los frutos percibidos durante la sustanciación del pleito, y esto no indica que se pase a la mala fe.

En este caso, se refiere la Sala a que el mero emplazamiento para contestar a la demanda no convierte al poseedor reclamado en poseedor de mala fe, por lo que con dicha sentencia se pretende aclarar o puntualizar en mayor medida lo establecido por el legislador.

A modo ejemplificativo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, número 269/2003 de 9 de junio de 2003[19], plantea el problema de quién es el acreedor de las rentas en su momento percibidas del arrendatario que ocupó la vivienda objeto del pleito. Para ello se explica la protección especial que tiene el poseedor de buena fe diciendo que, "*en línea de principio, sea el dueño el que tiene derecho a la percepción de los frutos civiles que son les rentas de un arrendamiento, no supone que siempre deba ser así, pues, frente al derecho del dueño ha de ampararse al poseedor de buena fe del bien, ya que, según el artículo 451 del Código Civil, el poseedor de buena fe hace suyos los frutos mientras no sea legalmente interrumpida la posesión, de lo que se deduce que, no obstante haber un propietario, que debe percibir en principio las rentas, sin embargo, cabe que un poseedor del bien sea amparado en la percepción de las rentas en determinadas circunstancias".*

[17] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 120.

[18] (Id. vLex VLEX-17739063).

[19] (JUR\2003\189958). En este caso, la sala entiende que el poseedor lo es de buena fe, por lo que no procede que éste abone a la otra parte la totalidad de las rentas que percibió, haciendo suyas aquellas anteriores a la interrupción civil, producida por la citación judicial.

En relación con los gastos, los gastos necesarios, aquellos referentes a la conservación de la cosa, se abonan a todo poseedor vencido. Los gastos útiles o de mejora se abonarán única y exclusivamente al poseedor de buena fe, teniendo el vencedor la facultad de abonar el importe de los gastos o el aumento de valor de la cosa. Finalmente, los gastos denominados de lujo o de recreo no se van a abonar a ningún poseedor, pero tendrán derecho de retirar aquellos adornos u objetos cuyo gasto tenga esta calificación, siempre que no se dañe la cosa o el poseedor vencedor ejercite la facultad de adquisición de los mismos[20].

El artículo 453 faculta al poseedor de buena fe para retener la cosa en tanto que no se abonen los gastos necesarios o útiles.

En lo relativo al deterioro o pérdida de la cosa, dice el artículo 457 del Código Civil que no responde del deterioro o de la perdida el poseedor de buena fe, eso sí, tampoco tiene que haber mediado dolo. Para el poseedor de mala fe, deberá responder en todo caso, con dolo o si él[21]

### 3.1 Fundamento de esta figura

**Fundamento subjetivo**

Se centra en la situación que se produce entre el verdadero propietario y el usucapiente, siendo sus ideas básicas las del abandono y la negligencia, presuponiendo la inacción, inactividad u omisión del verdadero propietario, que no ejercita su derecho[22], o como sostiene MORALES MORENO, *"el interés del titular que pierde su derecho por la usucapión de otro, resulta menos protegible en la medida en que sea mayor su pasividad frente a la situación posesoria del usucapiente[23]".*

[20] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 121.
[21] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 121.
[22] Estudios y Comentarios Legislativos (Civitas). Ob. Cit. Pág. 9.
[23] Morales Moreno, A. (2000). La usucapión. Revista Jurídica 3 175-206. Pág. 176.

Esta posición no es del todo acertada, pues para que la usucapión no se diese sólo bastaría con la prueba de que la intención del usucapido no fue la del abandono, o que simplemente no pudo ejercitar las acciones pertinentes[24].

Sin embargo, la expresión de abandono si puede ser aceptada para algunos autores como ALBALADEJO, pues si no se usa el derecho, es presumible que se abandonó, y sobre esa base se ha establecido por la ley la usucapión, que permite que los demás puedan adquirir usando, como si fuesen suyos, los derechos que sus titulares han abandonado de forma presunta[25].

**Fundamento objetivo**

Es esencial la apariencia generada por el comportamiento del usucapiente, pues se comporta como si fuera el verdadero titular del derecho, y lo ejercita de forma pública ante todos los demás, Este fundamento es el que mejor justifica esta situación, siendo un medio para conseguir la seguridad en el tráfico jurídico, ya que quien contrata confiando en aquel que parece titular, debe resultar protegido, garantizando esa transacción jurídica[26]. Esta apariencia no solo afecta al usucapiente, sino también a terceras personas.

Sin esta figura, las personas podrían exigir pretensiones antiguas y sin fundamento, por lo que se limita la invocación de reclamaciones demasiado envejecidas. Esto es así principalmente por dos razones, la evidente dificultad que entraña juzgar sobre situaciones tan arcaicas, y la debilidad que existiría en la figura del demandado, que tendría problemas a la hora de utilizar medios probatorios adecuados de los que podría disponer si no hubiese transcurrido tanto tiempo[27].

[24] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 126.
[25] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 156. Aquí, Albaladejo no se aleja de la idea de que el fundamento objetivo sea el más acertado para esta figura, pero no cierra la puerta del todo a afirmar que la presunción de abandono puede servir, aunque no de manera determinante, para que se de esta figura.
[26] Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2016, septiembre). La posesión en concepto de dueño como base de la usucapión extraordinaria. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N.o 757, Pág. 2870.
[27] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 127.

### 3.2 Tipos

Existen en nuestro ordenamiento dos tipos de prescripción adquisitiva; la ordinaria y la extraordinaria[28]. Las diferencias esenciales entre ambas se centran en sus requisitos, pues algunos son comunes a ambas, como pueden ser la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, pero respecto a la usucapión extraordinaria, se eliminan los requisitos propios de la ordinaria; el justo título y la buena fe, necesitando para la consolidación del dominio un plazo superior,[29].

Otra diferencia fundamental en cuanto a ambos tipos es que el que adquiere el derecho mediante usucapión extraordinaria lo hace tal y como lo viene poseyendo, pues en este tipo solo importa la posesión, mientras que en la ordinaria entran también en juego el justo título y la buena fe, por lo que se adquiere el derecho tal y como estaba configurado en el título[30].

## 4. Elementos comunes de la usucapión ordinaria y extraordinaria

### 4.1 Posesión en concepto de dueño

Este término aparece reflejado en nuestro Código Civil, concretamente en el artículo 447, donde se establece que *"solo la posesión que se adquiere y ejercita en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio"*. A la posesión en concepto de dueño también se refiere el artículo 432 del mismo texto legal, donde se recoge que; *"la posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos: o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona".* Finalmente, el artículo 1942 del Código Civil cuyo texto dice

[28] Artículo 1940 del Código Civil, que trata la prescripción adquisitiva ordinaria; "Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley", así como el artículo 1959 que se refiere a la prescripción adquisitiva ordinaria; "Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539".

[29] El plazo para la prescripción adquisitiva ordinaria es recogido en el artículo 1957 del Código Civil "El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título".

[30] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 161. El autor puntualiza que no se adquiere con los gravámenes que limitaban el derecho anterior, porque no se recibe la propiedad, sino que se adquiere una nueva, pero si el usucapiente no poseyó la cosa como libre, sino como gravada, adquiere una propiedad gravada, porque así es como poseyó la cosa.

que *"no aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño". servir de título para adquirir el dominio".*

Se trata del requisito fundamental de esta figura, que sirve de sustento a las demás. Normalmente la persona que ejercita la posesión en concepto de dueño, lo hace dándole a la cosa su uso normal, y va a generar frente a terceros una apariencia de titularidad[31]. Es la actitud externa del poseedor en relación con el bien, que nunca deberá ser simplemente una intención sin signos visibles, ni una creencia del propio sujeto, debe generar en los demás el convencimiento indudable de ser efectivamente el titular del derecho[32].

La jurisprudencia también se ha pronunciado en este mismo sentido, como por ejemplo en la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1994[33], que señala; *"la referida posesión interrumpida como dueño ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, por lo que no es suficiente la simple tenencia material o simple, sino que a ella ha de añadirse un "plus" dominical de actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios, es decir, que no han de tenerse en cuenta por no operar prescriptivamente en sentido positivo, cuando se trate de actos de mera condescendencia del efectivo propietario, o se posea a espaldas del "verus dominus[34]".*

La línea jurisprudencial seguida se recopiló en la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1991[35], que dice lo siguiente; "*que es doctrina de esta Sala la de que, como dice de manera expresa el art. 447 del Código Civil y reitera el art. 1.941, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio, y tan terminantes son estos preceptos que el Tribunal Supremo al aplicarlos hubo de declarar qué tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar en armonía con el art. 1.941 sin la base cierta de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir en concepto de dueño*

[31] Goñi Rodríguez de Almeida, M. Ob. Cit. Pág. 2872.
[32] Moreno-Torres Herrera, M.A. Ob. Cit. Pág. 81.
[33] (VLEX-17739926)
[34] Esta línea jurisprudencial ha sido aplicada a numerosas sentencias, como, por ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Huesca número 106/2000 de 14 de abril de 2000 (AC\2000\3228)
[35] (VLEX-203354571)

*(Sentencias de 17 de febrero de 1894, 27 de noviembre de1923, 24 de diciembre de 1928, 29 de enero de 1953 y 4 de julio de 1963); que la posesión en concepto de dueño, como requisito esencial básico tanto de la usucapión ordinaria como de la extraordinaria, no es un concepto puramente subjetivo o intencional, ya que el poseedor por mera tolerancia o por título personal, reconociendo el dominio en otra persona, no puede adquirir por prescripción aunque quiera dejar de poseer en un concepto y pasar al animus domini (Sentencia de 19 de junio de 1984) y, finalmente, que para que pueda originarse la prescripción adquisitiva, incluso la extraordinaria, como medio de adquirir el dominio, se requiere, no sólo el transcurso de los treinta años sin interrupción en la posesión, sino también que esta posesión no sea la simple tenencia material o la posesión natural, sino que sea la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño (Sentencia de 6 de junio de 1986 )*[36]*".*

La voluntad o el *animus* del que se habla en la sentencia implica tanto la intención de retener la cosa, como la de tenerla como si fuese el titular del derecho, por ello, es muy importante dentro de esta figura, siendo objeto de retoques en aras a respetar la seguridad jurídica, pues junto con el *animus* debe haber un derecho usucapible que responda a unas reglas establecidas por el derecho, esto es, objetivación del *animus*[37].

En relación a la actividad probatoria del supuesto poseedor en concepto de dueño; la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de *1997*[38] dice *"la posesión "en concepto de dueño" que exige para la prescripción adquisitiva del dominio el artículo 447, "[...] impone necesaria prueba de que el poseedor no es mero detentador y sí precisa un plus de la actividad de tenencia material en cuanto los actos posesorios no han de ser equívocos, sino que han de manifestarse externamente al tráfico como efectivos actos de dominio -"in nomine propio"- para lo que no es suficiente la mera intención ni el acto volitivo interno de querer o creer ( STS. 2 julio 1991, 3 junio 1993, 30 diciembre 1994 y*

[36] En este mismo sentido, en la jurisprudencia menor; SAP de Cádiz 371/2022, de 4 de octubre de 2022 (VLEX-918024729), SAP de Vizcaya 364/2020, de 25 de noviembre de 2020 (VLEX-864875826), SAP de Pontevedra 349/2016, de 27 de junio de 2016 (VLEX-650857997), entre otras muchas.
[37] Morales Moreno, A. M. (1971). Posesión y usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la usucapión en el Código Civil Español. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Pág. 30.
[38] (VLEX-17744057)

*25 octubre 1995). No hay precepto que autorice a presumir la posesión en concepto de dueño (Sentencias de 4 julio 1963 y 18 octubre 1994)".*

Hay que analizar los actos que se llevan a cabo en el caso concreto, y a modo de ejemplo, en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 61/2016 de 21 de julio de 2016[39], se considera que el darse de alta como propietario del inmueble ante organismos oficiales podría ser relevante a efectos de justificar la interversión del título posesorio, pero en cambio, pagar impuestos contra recibos extendidos a nombre de anteriores propietarios no es del todo concluyente[40].

En otra de las sentencias ejemplificativas, la Sala admite como prueba inequívoca de posesión en concepto de dueño la documental citada en la sentencia recurrida, que es la siguiente; "*actas de juntas de propietarios, facturas de consumos de electricidad, etc. y por la declaración del testigo Ismael que los conoce por ser vecina y señaló que viven en la urbanización al menos desde 1981 año en que compraron sus padres la vivienda. La declaración de esta testigo desvirtúa las alegaciones proferidas por la apelada Multitask Servicio Torrevieja SL de que el poseedor era otro Melchor y no Lucio. La posesión de un recibo de pago del año 1977 a Becisa por contadores más cuenta bancaria pese a que se expide a nombre del Sr. Lucio es una prueba adicional de que se trataba del Sr. Lucio,*

39 (VLEX-649795589) El recurrente y pretendido usucapiente es hijo de aquellos a los que pretende usucapir, él aparece realizando los actos que se citan en el párrafo anterior, y además ha residido en el inmueble, sin embargo, estas manifestaciones no deben considerarse de manera aislada, pues hay otras circunstancias que envuelven al caso, como es el parentesco de ambas partes, la necesidad de vivienda que el hijo tenía, al que le cedieron el uso de la parte de arriba de su propia vivienda, y que, a cambio de ello, fueron los propios padres los que le pidieron a su hijo que figurase como titular catastral, así como que se encargase de todos los gastos de la vivienda y de las obras, pero sin olvidarnos que se encontraba detentando la posesión por mera tolerancia de sus padres, por lo que toda la actividad probatoria anterior relacionada con los pagos del IBI y apariciones como titular en determinadas administraciones, que bien podrían ser prueba de su posesión en concepto de dueño, quedan totalmente desvirtuada por las especiales características del caso concreto, la posesión por mera tolerancia o en precario, siendo esta figura incompatible con la usucapión, pues se reconoce a otra persona como legítimo propietario, que es el que tolera esa posesión, y contra el que no se podrá usucapir por mucho que pasen los años o se realicen actos propios del propietario.

*quien en el año 1983 hace declaración de patrimonio fijando como domicilio fiscal la vivienda objeto de autos"*[41].

Puede ocurrir que se produzca un cambio en el *animus* de la posesión, pero no basta con el cambio psicológico del poseedor para que se invierta automáticamente la posesión, pues iría en contra de la seguridad jurídica. Es más, si observamos la presunción del artículo 436 del Código Civil, la posesión se presume que se disfruta en el mismo concepto en el que se adquirió, por lo que no es posible que cualquier mutación de lugar a un cambio de concepto. El cambio o mutación posesorio debe estar adecuadamente exteriorizado[42].

La jurisprudencia también se ha pronunciado en este mismo sentido, como por ejemplo; *"los actos inequívocos con clara manifestación externa de tráfico" es también plenamente aplicable al caso de que se pretenda haberse producido un cambio en el concepto posesorio ( art.436 CC ), de precario en concepto de dueño, y así lo viene entendiendo la jurisprudencia, que declara que la inversión o interversión del concepto o título posesorio no puede operar por el mero "animus" o unilateral voluntad del tenedor sin aquella conducta externa* (Sentencias 6 octubre 1975, 13 diciembre 1982, 16 mayo 1983 , 29 febrero y 10 julio 1992 , 25 octubre 1995 *), lo que por lo demás no supone más que aplicar una antigua regla del Derecho Romano recogida en textos del Corpus Iuris (D. 41. 2. 3. 19, y C. 7. 32. 5), aceptada por los ordenamientos jurídicos modernos, y de la que se hicieron eco diversas sentencias de esta Sala (6 octubre 1975, 16 mayo 1983, 13 diciembre 1988 y 25 octubre 1995 ) con arreglo a la que nadie puede por sí mismo cambiar la causa de su posesión ("neminem sibi ipsum causam possessionis mutare posse", en el texto del Digesto; y "nemo causam sibi possessionis mutare possit" en el texto del Codex; y en los cuales también parece existir base - "sibi ipsum", D.; "nulla extrinsecus accedente causa", C.-, para entender que la prohibición se refiere sólo a la mera voluntad) [...]*[43]".

[41] (VLEX-687450209)
[42] Morales Moreno, A. M. (1971). Ob. Cit. Pág. 101.
[43] (VLEX-15039984).

### 4.2 Posesión pública.

La posesión calificada como pública significa que quien la posee no la disfrute ocultamente, a escondidas de los demás, debiendo acompañar esta publicidad en todo el tiempo que dure la usucapión.

El grado publicidad será según el tipo de cosa que del que se trate, acorde a su naturaleza o destino, por lo que, si se trata bienes de los cuales no es común hacer ostentación, puede considerarse pública su posesión[44]. Se trata de otro de los requisitos extraídos del artículo 1941 del Código Civil. Se refiere a la exteriorización de los elementos que forman parte de la usucapión, que serían el corpus y el concepto de dueño, durante todo el tiempo que dure la usucapión[45].

Dichas exteriorizaciones tienen que estar dirigidas a toda la sociedad, de modo que aquella persona que tenga contacto con la cosa, la encuentre poseída, por lo que se trata de una publicidad potencial. No existe la necesidad de una especial publicidad directa hacia el titular, sino que será éste el que tenga conocimiento de la situación a través de las manifestaciones hechas dentro del círculo social cercano, lo que no puede ocurrir es que se impida que tenga conocimiento de la situación[46].

Si existe título, no se puede obligar al poseedor a exhibirlo, pero lo que si tiene que hacer es exteriorizar frente a terceros el concepto posesorio, que debe coincidir con el título[47].

El fundamento de esta exigencia es que no se vea frustrada la posibilidad de que la persona que puede reclamar la posesión, conozca la situación, además no solo debe ser conocido el hecho de la posesión, sino el concepto en el que se posee[48].

[44] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 174.
[45] Morales Moreno, A. M. Ob. Cit. Pág. 166.
[46] Morales Moreno, A. M. Ob. Cit. Pág. 167.
[47] Morales Moreno, A. M. Ob. Cit. Pág. 168.
[48] Tanto Albaladejo en su ya citada obra, como Morales Moreno en su obra "posesión y usucapión" defienden esta doble necesidad de publicidad, tanto de la propia posesión como del concepto.

El poseer el inmueble de forma pública va íntimamente ligado con la posesión en concepto de dueño y la "*realización de actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico*[49]*",* que se exige para poseer en dicho concepto.

Un ejemplo de la mencionada exigencia lo encontramos en la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, número 1895/2022, de 8 de julio de 2022[50], en la que en palabras del mismo Tribunal *"en este caso, el espacio litigioso se encuentra unido a la superficie del local de la demandada, pero en una zona que por su configuración no puede considerarse de acceso al público, debiendo recordarse que los actos meramente tolerados y los ejecutados clandestinamente no afectan a la posesión ex art. 444 Código Civil y en este caso la porción litigiosa únicamente es accesible desde el interior del local de la demandada, sin que se haya demostrado que quienes acudieran al mismo pudieran acceder a dicho espacio ni tan siquiera conocer de su existencia, menos los comuneros del edificio. Se trata además de las declaraciones de los testigos de la parte actora, que expresan no haber accedido al espacio litigioso nunca ni haberse apercibido de que era ocupado/usado por los dueños del local hasta la realización de catas en 2019 para ubicar el ascensor a cota "0", no permite efectivamente considerar que la posesión fuese pública (…) no concurre efectivamente posesión pública en el caso, pues el espacio ocupado debajo de la escalera del portal no era conocido por la comunidad de propietarios, debido a su ubicación, desconociéndose todos los espacios no visibles que eran ocupados por el local litigioso, de tal forma que únicamente cuando se proyectó la supresión de las barreras arquitectónicas se tuvo conocimiento de dicha ocupación, que pudiera ser considerada como clandestina, y en modo alguna como pública, en consecuencia inválida para la usucapión que se pretende".*

[49] (VLEX-17739926)

[50] (Cendoj: 36057370062022100288). El apelante, dueño de un local que se encontraba en la planta baja de un edificio, argumentaba haber adquirido por prescripción adquisitiva el hueco de la escalera, hueco que la comunidad de vecinos de dicho edificio, quería utilizar para bajar el ascensor a cota cero y facilitar la accesibilidad a personas con movilidad reducida. En este caso, a pesar de que el dueño del local podría haber utilizado durante treinta años (pues se escudaba en la usucapión extraordinaria) el hueco de la escalera, en concepto de dueño, pacífica e ininterrumpidamente, no cumplía todos los requisitos necesarios para consolidar el dominio, pues nunca había poseído de forma pública. El Tribunal considera que se trata de una zona que no es de "acceso público", pues ninguno de los vecinos supo el verdadero uso que se le estaba dando a esa parte del edificio, que en teoría constituye un elemento común, hasta que comenzaron las obras para acondicionar ese espacio como cavidad para el ascensor.

Por ello, podemos extraer como consecuencia lógica que, si el propio usucapido no conoce que otro está poseyendo por él, nada puede hacer por interrumpir dicho plazo, y no se le puede atribuir negligencia por no ejercitar su derecho.

En la sentencia de la Audiencia Provincial de Huesca, número 106/200 de 14 de abril de 2000[51], podemos observar cómo hay varias circunstancias que contradicen que se haya poseído de forma no pública, tal y como expone el juzgador *a quo "el 12 de marzo de 1961 se coloca la primera piedra del que será el refugio montañero «Gómez Laguna», de Riglos, en un acto público, a la vista de todos los vecinos de esa localidad y otras personas que acudieron al mismo, quedando constancia de ello en los boletines de esa época editados por la propia Sociedad Montañera, en los que se hace constar que dicho terreno ha sido cedido por el Ayuntamiento de Riglos a don Luis G. L., que lo aportó a la Sociedad para la edificación de un refugio. El día 10 de junio de 1962 se inaugura el refugio, íntegramente costeado por las aportaciones que provenían de los montañeros, habiendo fallecido pocos meses antes, don Gregorio Ll., suceso que queda acreditado por la certificación del Acta de reunión de la Junta Directiva que celebró la Sociedad Deportiva el 8 de mayo de 1962".*

Se debe distinguir la posesión no pública de la posesión clandestina, que se trataría de un vicio recogido en el artículo 444 del Código Civil[52]. Esta clandestinidad se da cuando se posee la cosa sin consentimiento de su titular y además se hace ocultamente, por lo que la posesión viciada de esta manera no sirve para adquirir el dominio, pues en caso

[51] (AC\2000\3228). En este caso, un hombre hace una donación al Ayuntamiento, que resulta nula por no ser elevada a público, pero la Asociación de montañeros que ocupa la finca por cesión de ésta desde ese momento, es reclamada más de treinta después por los herederos del hombre. Por las circunstancias expuestas, la posesión de la finca fue siempre pública, por lo que, junto al resto de requisitos, es posible haber adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria y en ese sentido se dicta la sentencia. Los herederos pudieron ejercitar en todo momento las acciones pertinentes para recuperar la posesión, pues pudieron tener conocimiento de la situación, cosa que, sin embargo, no hicieron hasta más de treinta años después cuando ya era tarde.

[52] Dicho artículo se refiere a tal vicio diciendo lo siguiente; *"Los actos meramente tolerados, los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión".*

contrario se atentaría contra el deber jurídico del respeto a la posesión ajena[53] y contra la propia paz jurídica[54].

Dicho esto, podemos inferir que existen grandes diferencias entre la posesión no pública y la clandestina, pues la posesión clandestina tiene un vicio que directamente impide que pueda calificarse como posesión, y la no pública es posesión en sí, pero que no resulta suficiente para usucapir de acuerdo con las exigencias legales. La posesión no pública no atenta contra la seguridad jurídica, sino que simplemente se trata de un requisito que exige la propia figura de la usucapión. En cuanto al titular anterior, la clandestinidad ataca al titular directo, mientras que aquella con ausencia de publicidad tan sólo contempla a un titular potencial[55].

En la sentencia del Tribunal Supremo número 454/2012 de 11 de julio de 2012[56], se desestima la pretensión de usucapión extraordinaria por lo siguiente; "*En el presente caso, no se dan los presupuestos para una posesión hábil para la usucapión al no resultar una posesión que podamos calificar de pública y no clandestina u oculta, conforme a los citados artículos 1941 y 444 del Código Civil. En efecto, al margen del ámbito de responsabilidad contractual derivado del contrato de compraventa de 1965, hay que señalar que la inscripción del dominio realizada por don David en 1970, sin precisión alguna respecto del anterior contrato, proyectó una presunción de la adquisición de la posesión que fue llevada a cabo de forma oculta y sin conocimiento de los anteriores poseedores, es decir, de su hermano, don Carlos Alberto , y de don Lucio, que mediante la citada escritura de compraventa de 1965, y de su tradición instrumental, resultaban ser los poseedores en concepto de dueño de la finca nº NUM000 . Esta clandestinidad, claramente constatada en la prueba practicada, y reconocida por la parte recurrente, constituye un vicio insubsanable de la posesión que le hace inhábil para la usucapión, mientras dicho vicio subsista o no se purgue. Además, en el presente caso, aparte de la señalada clandestinidad como vicio de la posesión, tampoco se ha acreditado la posesión pública de don David como requisito para la posible usucapión pues su posesión no se*

[53] Deber jurídico que queda reflejado en nuestra legislación, en el artículo 446 del Código Civil que dice; "*Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen".*
[54] Morales Moreno, A. M. Ob. Cit. Pág. 164.
[55] Morales Moreno, A. M. (1971). Ob. Cit. Pág. 164.
[56] (RJ 2012\10117)

*ejercitó manifiestamente y permanentemente mediante actos de ejecución y ejercicio de la misma"*.

Lo cierto es que leyendo esta sentencia y la distinción que hace MORALES MORENO de la clandestinidad y la no publicidad, parece que la Sala aprecia ambos conceptos como requisitos de la *posessio ad usucapionen,* aunque realmente, si seguimos las explicaciones del autor, en este caso, al apreciarse la posesión como clandestina, ni siquiera habría posesión[57].

### 4.3 Posesión pacífica

Respecto a esta característica, ni el artículo 1941 ni cualquier otro del Código Civil establece exactamente a que se refiere con posesión pacífica. Según MORALES MORENO, es posesión pacífica toda aquella que ha sido adquirida con arreglo a derecho, sin lesionar otra posesión[58]. El derecho posesorio de una persona queda lesionado cuando se invade su esfera posesoria, por lo que no es necesario que medie violencia. Si se quebranta esta exigencia, no se podrá adquirir por prescripción ni ordinaria ni extraordinaria, pues no se garantizaría la seguridad jurídica.

Se puede adquirir la posesión, aunque considerada no pacífica por el acto de despojo del artículo 460.4 del Código Civil. Aquí, se establece el plazo de un año para que el despojado pueda reclamar la cosa del despojante. En el trascurso del año, se entiende que el despojante posee la posesión de hecho, mientras que el despojado la tiene de derecho. En este caso, aunque no se entienda la posesión como no pacífica porque ha mediado despojo, el plazo de un año no significa que pasado el mismo, la posesión ya no se ejerza de manera violenta, sino que es el plazo que se da al despojado para ejercitar la acción en aras de recuperar la cosa. ALBALADEJO ejemplifica la situación de la siguiente forma; puede ser que se den dos usucapiones al mismo tiempo y sobre la misma cosa, pues imaginemos un primer sujeto titular que está siendo usucapido por un segundo sujeto, que

[57] En dicha sentencia el inmueble pertenece a dos titulares en proindiviso (X e Y), siendo el hermano de uno de ellos (Z) el que inscribe en el Registro de la Propiedad la titularidad del inmueble a su favor, y posteriormente sus herederos la venden, reclamando años después, los herederos de los dos titulares anteriores frente a los compradores. Entiende el Tribunal que Z ejerció una posesión clandestina y que por ello no se consuma la usucapión en favor de sus herederos.

[58] Morales Moreno, A. M. Ob. Cit. Pág. 172.

a su vez es despojado en su posesión por un tercero. En este caso, podrán darse dos situaciones dentro del trascurso del año, que el despojado y segundo sujeto recupere la posesión, por lo cual, el tiempo dentro de ese año aprovechará para su propia posesión, o que no se recupere y el despojante incluirá ese año a su tiempo de posesión[59].

La posesión violenta pasará a ser posesión pacífica cuando cese esa violencia, por ello, es posible que se produzca la usucapión si la posee en concepto de dueño, contando la posesión desde ese momento[60] .

Otra de las situaciones en las que nos podemos encontrar con una posesión no pacífica que no es apta para usucapir es cuando se produce una interversión unilateral de la posesión, que consiste en una transformación del concepto en el que se posee, un cambio del *animus* del poseedor[61]. Respecto a este escenario, el Tribunal Supremo dice lo siguiente; "*Aun cuando no es pacífica la doctrina acerca de la llamada interversión de la prescripción, que no aparece claramente regulada en nuestro CC (..) y la que se produce de modo unilateral por contradicción frente al dueño, que es aquella que tiene lugar, como ocurre en el caso de autos, mediante un acto unilateral del poseedor que exterioriza de un modo indubitado que el derecho que ejerce sobre el objeto poseído es distinto y diferente al que hasta ese momento venía ejerciendo, poseyendo ahora como dueño o titular. Como requisitos de dicha interversión se exige por nuestra doctrina jurisprudencial "un acto contrario o autónomo por arte del poseedor inmediato, incompatible con la precariedad inicial" (STS de 27 de febrero de 1957) o "actos auténticos, públicos y solemnes, a los cuales prestara aquiescencia su verdadero dueño" (STS de 10 de diciembre de 1966), si bien dicha aquiescencia se ha interpretado como no oposición durante el plazo de un año a que se refiere el artículo 460.3 CC. Según el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que ha tenido oportunidad de pronunciarse en diversas resoluciones sobre este fenómeno posesorio, "la mutación unilateral del animus por parte del usucapiente requiere que el cambio de voluntad del poseedor se exteriorice mediante un comportamiento no clandestino" (sentencia de 22 de abril de 1996), pues "la mutación del ánimo posesorio o interversión precisa ser exteriorizada por quien ya poseía la cosa por algún otro concepto" sentencia de 4 de mayo de 1998).*

[59] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 173.
[60] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 172.
[61] Morales Moreno, A. M. Ob. Cit. Pág. 101.

*Para nuestra doctrina científica se ha considerado necesaria la existencia de actos que inequívocamente manifiesten la voluntad de iniciar una nueva posesión como titular, pues no basta que el arrendatario deje de pagar las rentas, por ejemplo, y la exteriorización de dichos actos frente al anterior dueño, pues no puede bastar que el arrendatario se manifieste como propietario solo frente a personas a espaldas del arrendador. Y todos esos requisitos concurren en el presente supuesto, a tenor de los hechos que se han declarado probados ya que la entidad demandada se ha manifestado por medio de actos que de modo inequívoco evidencian que actuó como propietaria de los bienes en litigio, celebrando contratos como el de préstamo, y con hechos exteriores, través de exhibiciones públicas, con difusión incluso en la prensa*[62]*".*

Por ello, puede darse la situación de que la posesión que en principio no parece ser pacífica por intervención unilateral, al final lo sea y con ella se consiga usucapir, si se cumplen unas determinadas condiciones que de forma muy completa se relatan en la citada sentencia.

En la historia de nuestro país tenemos ejemplos en la jurisprudencia de posesiones no pacíficas, pues en época de Guerra Civil y posterior dictadura, se incautaron inmuebles en favor del régimen, por lo que al finalizar la dictadura, algunos de los legítimos titulares intentaron recuperar aquello que les fue arrebatado, como en la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2010[63], que establece; "*el juego de los artículos 441 y 444 del Código Civil impide cualquier consideración acerca de una eventual adquisición del dominio por el Estado en virtud del instituto de la prescripción adquisitiva o usucapión al haber poseído por más de treinta años (artículo 1959 Código Civil), pues no puede aceptarse que la posesión material del inmueble por el Estado en virtud de su incautación fuese apta para adquirir por usucapión pues se trató de una adquisición forzada y unilateral por su parte frente a la que no cabía oposición alguna y en consecuencia asimilable a la posesión adquirida de modo violento".*

Hay que hacer mención de nuevo al artículo 444 del Código Civil en lo que se refiere a que los actos ejecutados con violencia no afectan a la posesión, que como se ha relatado

[62] (VLEX-51240886)
[63] (RJ\2010\4351)

en el apartado anterior, contiene un vicio general de todo tipo de posesión, que en este caso se va a caracterizar por el uso de la fuerza al haber adquirido la posesión[64].

### 4.4 Posesión no interrumpida.

La posesión ininterrumpida significa tanto que no haya cesado en ninguno de sus caracteres, como que no haya sido reclamada judicialmente[65].

El artículo 1944 del Código Civil habla de que *"se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año".* En opinión de ALBALADEJO, este artículo se refiere a la cesación de la posesión que ocurre por despojo, es decir, en el supuesto que recoge el artículo 460.4 del Código Civil[66], pues en este caso se conservaría la posesión incorporal, pero durante ese año no se interrumpe la posesión. En el caso de que se perdiese la cosa voluntariamente o se pierde su poder de hecho, entonces sí que se cesaría inmediatamente en la posesión[67].

Verdaderamente, lo que hay es la interrupción de la posesión adecuada, aquella a la que llamamos *natural,* porque a lo que de verdad afecta es a la posesión, y aun subsistiendo la posesión, se pueden privar de los efectos de la usucapión con la interrupción civil, aunque no sea el corte efectivo y real de la posesión[68].

El Código Civil distingue entre interrupción natural y civil. La interrupción natural no es otra que el cese de la posesión, y la civil, el ejercicio judicial del derecho por parte del supuesto dueño[69] .

Remitiéndonos entonces al citado código, en el artículo 1943 se establece que *"la posesión se interrumpe, para todos los efectos de la prescripción, natural o civilmente"*, se nos presentan dos formas de interrupción que se concretan en dos artículos, el 1944

[64] Morales Moreno, A. M. Ob. Cit. Pág. 172.
[65] Albaladejo, M. (2010). Ob. Cit. Pág. 176.
[66] Artículo 460.4 del Código Civil, *"el poseedor puede perder su posesión: 4. Por posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año".*
[67] En este mismo sentido; Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 127. Donde se recoge que el artículo 1943 del Código Civil opera cuando estamos ante el artículo 460.4 del citado código, pues en el resto de supuestos de pérdida no se necesita el plazo superior al año.
[68] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 179.
[69] Moreno-Torres Herrera. Ob. Cit. Pág.134.

para la interrupción natural, *"se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año",* y el 1945 para la civil, donde el legislador considera que la *"interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente".*

A pesar de existir dos artículos especialmente dedicados a cada una de las clases de interrupción, no se realizan más consideraciones.

- **Interrupción civil**

La interrupción civil se trata del ejercicio judicial de derecho por parte del *verus dominus,* tal y como se recoge tanto en el artículo 1945 como en el 1947 del Código Civil[70]. Será la reclamación judicial tendente a cesar la posesión, y acabará esta si la reclamación prospera, pues en el caso de que esto no ocurra, no se considerará interrumpida[71].

En la interrupción civil, respecto de los requerimientos necesarios para entender interrumpida la posesión, éstos se encuentran contenidos dentro de las leyes, por lo que podrían tener eficacia el acto de conciliación, y la citación judicial, no así otro tipo de reclamaciones como las extrajudiciales o los requerimientos notariales.

Se produce la interrupción civil *"por citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de un Juez incompetente",* según el artículo 1945 del Código Civil.

Entendemos, que el legislador liga la interrupción civil a una citación judicial, pero no se especifica mucho más sobre en qué consiste[72].

Concretamente, la sentencia del Tribunal Supremo del 28 de septiembre de 2012[73], nos viene a decir; *"la interrupción civil de la posesión ad usucapionem requiere que se entable una acción plenamente contradictoria con la posesión que está llevando a cabo*

[70] Moreno-Torres Herrera. (2012). La usucapión. Marcial Pons. Pág. 134

[71] Albaladejo, M. (2010). Ob. Cit. Pág. 177. El autor considera que con la mera interposición de acciones no se produce la interrupción, pues en el caso de que esta se diera antes de saber si prospera o no la acción, considera que sería únicamente interrupción civil, pues el poseedor puede seguir poseyendo con todos los requisitos necesarios para la usucapión a pesar de que se encuentre en un procedimiento judicial y hasta que sobre este no se decida.

[72] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. (2016). Ob. Cit. Pág. 128.

[73] (RJ\2012\10406)

*el tercero adquirente, artículo 1945 del Código Civil. Por ello, con independencia de poner el acento en la "citación judicial", como momento procesal de la interrupción, o lo que resulta más adecuado respecto de la fecha "de interposición de la demanda", como momento procesal determinante"*

El artículo 1946 del Código Civil nos va a indicar que, si bien una citación judicial es necesaria para interrumpir el plazo de usucapión, *"se considerará no hecha y dejará de producir interrupción la citación judicial: a) si fuere nula por falta de solemnidades legales; b) si el actor desistiere o dejare caducar la instancia; c) si el poseedor fuere absuelto de la demanda.*

Respecto a la ya mencionada conciliación, también encontramos un artículo, el 1947 del mismo texto legal, que establece que *"también se produce interrupción civil por el acto de conciliación, siempre que dentro de dos meses de celebrado se presente ante el Juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada".* En la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1961[74], finalmente no se considera interrumpida la usucapión por aplicación de dicho precepto, pues "*el segundo motivo del recurso, se formula también al amparo de los (...) y del 1947 del mismo Cuerpo Legal – que niega valor interruptor de la usucapión al acto conciliatorio cuando no se presenta la subsiguiente demanda dentro de los dos meses siguientes-, en relación con el 479 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que contiene igual norma".*

En la interrupción civil lo que ocurre es que el inicio del procedimiento deja en suspenso los efectos de la posesión hasta que quede resuelta la reclamación, y cuando esta sea favorable a aquel que reclama, se entienden producidos desde la presentación de la reclamación.

La sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2008[75] expone que; "*en cuanto a los arts. 1945 y 1946 CC, hay un alto grado de coincidencia entre los autores de la doctrina científica en el sentido de que la interrupción civil de la posesión por citación judicial del poseedor es meramente provisional porque, en realidad, se supedita a que el*

[74] (RJ\1961\1798), en este mismo sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de julio de 1997 (RJ\1997\5805)
[75] (RJ\2008\4055)

*proceso causante de la citación se resuelva mediante sentencia estimatoria de la demanda y contraria por tanto al poseedor demandado, de modo que sólo se interrumpirá la posesión apta para la usucapión si después se dicta sentencia firme favorable al demandante no poseedor, cualquiera que sea ya la fecha de la misma y, por tanto, aunque recaiga años después de transcurrido el tiempo necesario para adquirir por usucapión. Así, la sentencia de esta Sala de 8 de noviembre de 1948, al comparar la interrupción de la prescripción extintiva de las acciones, regulada en el art. 1973 CC, con la interrupción civil de la posesión según los términos del art. 1946 del mismo Cuerpo legal, declaró que la eficacia de aquélla no se subordina, como ésta, al seguimiento y resolución favorable del litigio".*

En el caso de la conciliación, si pasados los dos meses se presenta demanda y esta le es favorable al que inició el acto de conciliación, los efectos se retrotraen a ese momento, pues no sería acertado que el que inicia acto de conciliación se viese perjudicado por una usucapión que se consuma entre el momento de interposición de la conciliación y de la demanda[76].

Para DÍEZ-PICAZO, lo que sucede en el caso de la interrupción civil es una pérdida de virtualidad de la posesión, por lo que le parece más exacto hablar de "interrupción de la usucapión" que de "interrupción de la posesión" como tal[77].

- **Interrupción natural**

En lo relativo a la interrupción natural, se suscitan dudas sobre si este precepto debe ser interpretado de una manera más amplia, apreciando como interrupción cualquiera que fuese la causa de la pérdida de la posesión, trascurriendo un año, tal y como señala el precepto 1944 del Código Civil, o si, por el contrario, solamente se aprecia interrupción si se da el supuesto contemplado en el artículo 460.4, el supuesto de despojo.

Como veremos, la interpretación defendida por la doctrina es más restrictiva[78], pues no hay razones para entender que quien pierde la posesión por cualquier otra causa del artículo 460, como podría ser el abandono de la cosa, cesión hecha a otro por título

[76] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 180.
[77] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 129.
[78] Autores como ALBALADEJO o MORALES MORENO.

onerosos o gratuito y destrucción o extra comercialidad sobrevenida de la cosa, pierde inmediatamente la posesión[79].

Encontramos un ejemplo en la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante 37/2017 de 2 de febrero de 2017[80], en la que el juez no aprecia interrupción en la posesión, pues alega que conforme al artículo 1960.2 del Código Civil se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. Por ello, no se aprecia ni una sola prueba concluyente que acredite el despojo, o la ocupación de la vivienda por un tercero, pues tan solo existe una testifical de una vecina que decía que las viviendas parecían desocupadas, aunque no sabe si luego en verano eran ocupadas, ya que el hecho de que los actores no vivieran allí en temporadas concretas no se puede equiparar a la falta de posesión, más aún si tenemos en cuenta que se trata de una segunda vivienda.

Sin embargo, en situaciones similares se llegó a un resultado opuesto, pues se enjuició un caso frente a la misma mercantil, en la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2017[81], donde se establece que *"existe una notable deficiencia probatoria en cuanto al tiempo de la posesión de éstos, pues no se presentan documentos que avalen su posesión en concepto de dueños actuando como tales en el tráfico jurídico, constando solamente el testimonio de la testigo Doña Laura, que dice que los conocía porque todos eran belgas y vivieron allí unos nueve o diez años. Asimismo, de la declaración de los dos testigos aportados por MULTITASK, D. Luis Alberto y Doña Matilde, ambos vecinos de la zona, resulta que la posesión ha quedado interrumpida por más de un año, como mínimo. Comentan que era por todos conocido que había muchas casas por la zona abandonadas y estaban siendo alquiladas por gente que no eran los legítimos propietarios y entraban a vivir allí. La vivienda en cuestión, testifican los dos con rotundidad, mostraba evidentes signos de abandono, aunque últimamente parecía más cuidada, y nunca vieron gente entrando o saliendo, además que por los comentarios de otros vecinos sabían que no residía nadie allí... La falta de actos como el pago de impuestos, su pertenencia como miembro de pleno derecho de la Comunidad de propietarios, el pago de suministros, o cualesquiera otros de semejante naturaleza, nos llevan a declarar sin género de dudas*

[79] Moreno-Torres Herrera. Ob. Cit. Pág. 136
[80] (VLEX-687450209).
[81] (JUR\2017\138992)

*que por los demandados no se tiene la posesión en concepto de dueño que resulta exigida.... a efectos de acreditar la falta de interrupción de la posesión, se observa una deficiencia probatoria, ostentando la facilidad para ello, por ejemplo, en cuanto a la asistencia a las Juntas de propietarios cuya certificación podría haberse solicitado de la Comunidad, consumos de suministros en la fecha, fotografías antiguas de sus estancias en España, amigos que testificaran el uso ininterrumpido de la vivienda... y es que, con los documentos y testigos presentados, se puede inferir que los demandados y reconvinientes podían venir con una cierta regularidad a España pero no, con la certeza que un instituto como la usucapión exige de que han venido todos los años..."*

En la ya citada sentencia de la Audiencia Provincial de Huesca, número 106/2000 de 14 de abril de 2000[82], tampoco se aprecia interrupción natural por el abandono del terreno por más de un año, pues *"tampoco la sociedad deportiva ha abandonado el refugio, pues su cierre temporal al público en 1996, treinta años después de que se colocara la primera piedra, ha sido motivado por el estado de deterioro en el que se encontraba preocupándose el demandado durante este lapso de tiempo y hasta el inicio de las nuevas obras del refugio en noviembre de 1998, de la obtención de las correspondientes licencias y subvenciones, gestiones que reafirman si más cabe, la cualidad de dueño con la que siempre ha venido actuando, sin que quepa limitar el dominio al perímetro del antiguo refugio, sino a la totalidad de la parcela de 660 metros cuadrados".*

- **Reconocimiento de la titularidad de un tercero como forma de interrumpir la posesión**

Respecto a este punto, entra en juego el artículo 1948 del Código Civil, que dice que *"cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño interrumpe así mismo la posesión"*

En este caso, tampoco se interrumpiría la posesión como tal, sino la usucapión, pues no exige el ordenamiento la cesación en la posesión para que este tipo de interrupción tenga efecto, y tampoco, que la declaración esté dirigida al dueño teniendo un carácter recepticio, sino que se admite un reconocimiento tácito. Lo que si deviene obligatorio es

[82] (AC\2000\3228).

que se reconozca el derecho del dueño, lo que haría que la posesión ya no sea a título de dueño, por lo que quedaría interrumpida la usucapión por falta de este requisito[83].

De este modo se invierte la posesión *ad usucapionem,* por lo que justo en el momento del reconocimiento expreso o tácito se empieza a poseer en concepto distinto del de dueño, haciendo inútil el tiempo transcurrido, y siendo necesario un nuevo acto de inversión del título posesorio para poder iniciar de nuevo el tiempo de usucapión[84].

En opinión de MORENO-TORRES HERRERA es posible que se realice un acto de reconocimiento del derecho del dueño que no suponga una interversión de la posesión, faltando alguno de los requisitos necesarios para que se produzca esta figura, como puede ser que la conducta de reconocimiento no sea reiterada o que haya una falta de publicidad.

Existe, sin embargo, por parte de los tribunales, la consideración de una serie de actos que sí son tenidos en cuenta como reconocimiento del derecho de un tercero, como, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1982[85], donde el reconocimiento queda plasmado en un contrato de préstamo con garantía anticrética.

Al hilo de esta cuestión, en la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 1991[86], la Sala señala que se ha producido un acto de reconocimiento del derecho, ya que se firmó un documento de rectificación de herencia.

[83] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 128.

[84] Moreno-Torres Herrera. Ob. Cit. Pág. 141.

[85] (VLEX-76762338). La recurrente pretende la usucapión extraordinaria de determinadas fincas que pertenecían a su hermano, debido a que las había poseído ella misma a lo largo del tiempo. Sin embargo, el recurso se ve desestimado porque se produjo un reconocimiento de la titularidad del hermano sobre las fincas por parte de la pretendida usucapiente, ya que existía una escritura pública firmada por ella y su cónyuge en la que se documentó un préstamo de 30.000 pesetas concedido al hermano, con garantía anticrética respecto a los bienes que se pretenden usucapir, por lo que se trata de un reconocimiento totalmente expreso de que esos bienes que en un momento posterior se pretendieron usucapir, pertenecían a su hermano y por tanto no se estaba poseyendo en concepto de dueño.

[86] (VLEX-203055343). Dos hermanas se reparten la herencia de su madre, formada por una serie de fincas que se adjudican a cada una. Tiempo después se realiza una corrección de esa partición, por lo que alguna de las fincas deja de estar adjudicadas a una hermana para ser de la otra. Por ello, las hijas de la hermana que ya no ostenta la titularidad de las referidas fincas incoan procedimiento en el cual suplican que se reconozca la titularidad de las fincas a su madre, alegando, entre otras cosas, usucapión ordinaria.

- **Casos extraordinarios en cuanto al requisito de posesión no interrumpida**

Es pertinente e interesante señalar en este apartado, dos supuestos en los cuales la figura de la usucapión quedó en suspenso.

Se trata de momentos en los que, por la gravedad y especialidad de las circunstancias, no pudieron ejercitarse aquellas acciones encaminadas a interrumpir el plazo necesario para que se dé la usucapión.

El primero hace referencia al computo del plazo en tiempos de Guerra Civil. La sentencia del Tribunal Supremo número 193/2010 de 29 de marzo de 2010[87], nos da una visón de ello, pues declara no haber lugar a prescripción adquisitiva por el paso de los treinta años, pues considera que, a pesar de haber sido ocupada la finca en cuestión en época de Guerra Civil, no es hasta el momento de la promulgación de la Constitución Española donde se empieza a contar el plazo para usucapir, pues la sala considera que antes de dicho momento, los verdaderos titulares no pudieron ejercitar las acciones que el derecho les otorga para interrumpir el plazo, no pudieron ejercitar acciones recuperatorias, además de que no se daban otras características necesarias, como la posesión pacífica. Por ello sí pasaron los años, pero no a favor del pretendido usucapiente. Es por ello por lo que el Alto Tribunal en sucesivas sentencias entiende que la adquisición violenta se mantuvo hasta 1978, año en el que se reestablecen los derechos y libertades y con ello la posibilidad real de interrumpir la posesión[88].

Otra situación crítica donde se suspendieron los plazos fue en la crisis sanitaria del COVID-19, donde el Gobierno declaró el estado de alarma. Por este motivo, fue necesario promulgar el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo[89], entre cuyo contenido, en la disposición 4º, se dice que *"los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren".*

[87] (RJ\2010\4351).
[88] Andrades Navarro, A. (2021). Suspensión de la prescripción adquisitiva durante la vigencia del estado de alarma. Revista Critica de Derecho Inmobiliario, nº. 785. Págs. 1607-1640. Pág. 1616.
[89] Publicado en: «BOE» núm. 67, de 14 de marzo de 2020, páginas 25390 a 25400

La situación era similar a lo que puede ocurrir en momentos de guerra, pues debido al estado de alarma no se podían ejercitar las acciones encaminadas a interrumpir la posesión, por lo que se suspendieron los plazos, conservando el usucapiente la posesión *ad usucapionen,* pero sin computar realmente ese tiempo a su favor. Por ello se establece que, en los plazos contados de fecha a fecha, como sería el de la usucapión, deberían sumarse los días naturales que quedaron suspendidos, es decir, desde el 14 de marzo hasta el 4 de junio de 2020, volviéndose a reanudar en esta última fecha, los plazos. Dicha forma de computar los plazos dada esta excepcional situación fue propuesta por el Consejo General del Poder Judicial, teniendo una especial consideración en los casos en los que las personas se encontraban en diferentes territorios de nuestro país, e incluso, fuera de éste, ampliando para ellos el plazo de suspensión en función del momento en el que han podido verdaderamente ejercitar las acciones pertinentes[90].

## 5. Elementos especiales de cada modalidad. La necesidad de justo título y buena fe en la usucapión ordinaria y su ausencia en la extraordinaria.

Ambos requisitos se encuentran reflejados en el artículo 1957 del Código Civil, en el que *"el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título".*

Parece claro que los Tribunales han tenido problemas de interpretación, llegando en algunos casos a aplicaciones absolutamente dispares y en ocasiones, carentes de lógica.

La existencia o no de estos requisitos tiene una importancia vital, pues determina el tiempo necesario para usucapir, ya que la diferencia es importante si estamos hablando de pasar de diez años de la ordinaria, a los treinta necesarios para la extraordinaria.

Un ejemplo claro lo tenemos en la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1998[91], en la que, dentro de una comunidad de vecinos, la entreplanta de un edificio, a pesar de parecer en principio elemento común, pues así se consideraba en la propia escritura e inscripción de obra nueva, estaba siendo alquilada, pagando además el

[90] Andrades Navarro, A. Ob. Cit. Págs. 1607-1640. Pág. 1631.
[91] (Cendoj: 28079110011998101722).

arrendador los gastos de la comunidad, algo a lo que ninguno de los vecinos se opuso desde 1963 hasta 1992 que se presenta demanda.

El quid de la cuestión no es esta falta de oposición, sino la increíble sentencia que se dictó, pues se consideró suficiente la usucapión extraordinaria para que los herederos del hombre que había estado poseyendo ese espacio del edificio adquirieran la propiedad, expresando el Tribunal Supremo lo siguiente; *"la buena fe del causante y de sus herederos es incuestionable, pues no en vano siempre ejercieron la posesión de forma pública, notoria y pacífica, lo que denota una forma de actuar durante más de veintiocho años, contraria a la ocultación o cualquier otro tipo de maquinación (...) en cuanto al justo título del artículo 1957 en relación con el 1952 CC, es claro que se integra por esa actuación posesoria legitimadora de un derecho de uso exclusivo, indiscutible, si bien su defecto en pos de su constitución como título determinante de la propiedad privativa de los recurrentes, se obtiene por el lapso de ese disfrute en pos de la asunción dominical ad usucapionem".*

Como vemos, al Magistrado le parecieron suficientes el paso de veintiocho años, por lo que convierte ese lapso de tiempo en justo título, siendo la apreciación de justo título una mera decisión arbitraria del juzgador en cuestión.

Tras este más que revelador ejemplo, se analizará el tratamiento individual que cada requisito está teniendo por parte de la doctrina y la jurisprudencia.

### 5.1 Buena fe

La buena fe consiste en que el poseedor cree que le corresponde la posesión que tiene, que le pertenece la cosa o le corresponde el derecho[92]. Encuentra su regulación en el artículo 1950 del Código Civil[93].

[92] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 186.

[93] En este artículo se dice que; *"la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podría transmitir su dominio".*

La creencia debe ser errónea, pero dicho error no podrá consistir en aquel que pudo evitarse con la diligencia normal, adecuada al caso, es decir, se trata de un error inexcusable[94].

Las exigencias de la buena fe dentro de la figura de la usucapión se van a sustentar en las bases de la buena fe general, recogidas en el Código Civil, en los artículos 433 a 436. Por ello, y según el artículo 433 del citado texto legal, el usucapiente debe ignorar que el título de adquisición tiene un vicio invalidante, que será la falta de titularidad de aquel que se lo trasmitió[95].

La buena fe se presume salvo prueba en contrario, y también se presume que, si la posesión se inició de buena fe, lo seguirá siendo[96].

La buena fe debe tenerse durante todo el tiempo que dure la usucapión, no basta con tenerla solo al inicio, pues si en algún momento cesa la buena fe antes de que se vea consumada la usucapión, ésta se va a interrumpir[97]. Esto es recogido por el artículo 1940 del Código Civil, cuando dispone que *"se necesita poseer las cosas con buena fe por el tiempo determinado en la ley".*

La tesis de que la buena fe debe durar todo el tiempo es compartida por la jurisprudencia, como por ejemplo en la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1961[98], donde se dice que *"la buena fe ha de persistir -a los efectos de la usucapión-, durante el período total de la posesión perdiéndola desde que sabe el poseedor que el dominio resultaba inscrito en el Registro en favor de la otra parte".*

### 5.2 Justo título

Dentro de nuestra legislación, el Código Civil en su artículo 1952 define lo que sería el justo título, *"entendiéndose por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate".*

[94] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 131.
[95] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 131.
[96] Tal y como se señala en los artículos 434 y 435 del Código Civil.
[97] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 188
[98] (RJ\1961\1798).

Para ALBALADEJO, el justo título significa un hecho suficiente, es decir, una compra o donación, por ejemplo, que sirva para haber producido mediante la tradición, la adquisición del derecho, aunque por una razón externa a él no se produjo. Por razón externa se refiere a que aquello que se compró o donó no era del vendedor o donante. No serán justo título aquellos que, a pesar de trasmitir legalmente la posesión, no son aptos para proporcionar la propiedad[99].

En el caso de la usucapión, la adquisición no se ha dado en virtud del título, pues dicho título tenía un defecto o vicio, y respecto a aquellos defectos o vicios que pueden darse, a esta figura solo le interesa la adquisición de un no propietario[100]. Se trata entonces de un defecto que no tiene que ver propiamente con el título, sino con el modo[101]. La sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva número 54/2003 de 5 de marzo de 2003[102], tiene como base esta afirmación, al decir que *"este Tribunal, recuerda a la parte apelante que no es requisito esencial ni en la compraventa ni en la donación que quien aparece como vendedor o donante –en definitiva como transmitente del derecho dominical– sea efectivamente su titular; esa titularidad es únicamente requisito de la eficacia material del negocio jurídico para transmitir el derecho de propiedad, lo que significa –en definitiva– que cuando comprador y vendedor acuerdan la transmisión de un dominio que éste no ostenta, o el donante y el donatario manifiestan en el mismo instrumento público aceptar la transmisión y la recepción del dominio de un bien que no pertenecía a éste, el negocio jurídico es válido y no nulo, pero es ineficaz para transmitir el dominio; y en consecuencia no consuma el negocio el efecto o finalidad que con él se pretende"*.

Además, el artículo 1953 del Código Civil nos dice que dicho título debe ser *"verdadero y válido".* Pasamos a ver lo que la doctrina define como verdadero y válido.

[99] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 190

[100] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 129.

[101] Yzquierdo Tolsada M. (2001, junio). Ob. Cit. Pág. 557. Aquí, el autor pone el ejemplo de una compraventa celebrada en fraude de acreedores, que solo con por esa circunstancia no podrá ser alegada la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva, sino que, además, aquél que la vendió debería no ser el dueño de la misma.

[102] (AC\2003\1176)

Según ALBALADEJO, no hubiese hecho falta que la ley aludiese a esa necesidad de verdad y validez del título, pues el entiende que estas características ya vienen implícitas en el justo título. Para él, si el usucapiente piensa que compró determinada cosa y no existe título al no ser verdadero, o heredó algo y el título no es válido porque aquella herencia se revocó, automáticamente ya no existe justo título, aunque si exista buena fe porque el usucapiente no lo sepa[103] .

En primer lugar, al exigirse como verdadero, se quiere decir que tenga existencia real, por lo que se descartan los títulos putativos como podrían ser los títulos simulados[104]. Respecto a esto, YZQUIERDO TOLSADA establece que el título ni se lo puede inventar el poseedor, ni tampoco el juez, por lo que hace referencia a la ya citada en este trabajo, sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1998, en la cual el juzgador consideró como justo título la sola posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

No será justo título aquel que solo existe en la imaginación del poseedor[105], por lo que no lo será una donación que el poseedor cree que fue hecha en su beneficio, o quien cree erróneamente haber comprado o heredado.

En cuanto a título válido, los títulos nulos no son títulos válidos en lo que respecta a la usucapión, pero sí lo serán los anulables[106]. La validez del título anulable se basa en que, a pesar de contener vicios, produce sus efectos, a no ser que alguien ejercite la acción correspondiente para anularlo[107].

YZQUIERDO TOLSADA, en lo relativo a esta cuestión, establece que no es que la figura de la usucapión sirva para purgar los defectos de los que adolecía el título anulable, sino que además de ser anulable, fue celebrado por el que no era el verdadero dueño, por lo que es fundamental que se dé esta última circunstancia en cuanto a la usucapión ordinaria[108].

[103] Albaladejo, M. (2010). Ob. Cit. Pág. 192.
[104] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. CitPág. 130.
[105] Opinión que comparten autores como Yzquierdo Tolsada o Albaladejo.
[106] Yzquierdo Tolsada M. Ob. Cit. Pág. 557.
[107] Gullón, A. D y Díez-Picazo L. Ob. Cit. Pág. 130.
[108] Yzquierdo Tolsada M. Ob. Cit. Pág. 557.

Existe una sentencia que no comparte esta postura doctrinal, la sentencia del Tribunal Supremo número 5220/1999 de 17 de julio de 1999[109], donde se acaba estimando una prescripción adquisitiva por usucapión ordinaria cuando aquel título no carecía de vicios anulables ni se produjo la tradición de un no dueño, sino que el comprador no pagó el precio pactado, por lo que el vendedor pretendía la rescisión del contrato veinte años después.

Como dice YZQUIERDO TOLSADA, la sentencia es una clara evidencia de la mala aplicación de la figura de la usucapión, afirmando el autor que existen dudas acerca del entendimiento del instituto de la usucapión por el Tribunal Supremo[110].

Teniendo claro que un título anulable puede considerarse como justo título, se debe hacer referencia al título nulo. Será necesario, en el caso de un título nulo, excluir la usucapión ordinaria por la exigencia legal ya mencionada de que el título sea válido, pero no va a quedar excluida la usucapión extraordinaria, pues la adquisición mediante esta figura sólo deriva del hecho posesorio continuado, siendo posible que, a pesar de obtener una declaración judicial sobre la nulidad radical del título, se haya consolidado el dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria antes de obtenerse esa declaración[111].

En la sentencia de la Audiencia Provincial de Coruña número 259/2002 de 14 de junio de 2002[112], se da la situación que se ha expuesto, *"el verbo empleado y el próximo parentesco permiten inferir de modo natural conforme a la experiencia común que muy probablemente hubo una cesión gratuita (de ahí que no se documentase al no precisar la justificación del pago del precio), y no una compraventa, aunque así se fingiese a efectos tributarios por razones de menor gravamen; como es obvio, se trataría de una donación nula por defecto de forma esencial (artículo 633 del Código Civil ). Así pues, no está probada la transmisión del dominio por medio de contrato y tradición (artículos 609, párrafo segundo, 1.095 y 1.462, párrafo primero, del Código dicho), ni la existencia de título válido para la usucapión ordinaria (artículo 1.953 del propio Código)".*

[109] (Cendoj: 28079110011999101682)
[110] Yzquierdo Tolsada M. Ob. Cit. Pág. 550.
[111] Espín Cánovas, D. (1979). La nulidad absoluta del negocio jurídico y los efectos de la prescripción extintiva y de la usucapión. Anuario de derecho civil, vol. 23, número 3 (págs. 519-542). Pág. 537.
[112] (JUR\2002\216008)

En este caso, no se produce usucapión ordinaria, pues no existe compraventa, y la supuesta donación deviene nula, pero sí acaba considerándose la usucapión extraordinaria por el trascurso de tiempo necesario, consolidada en momento anterior a la demanda[113].

### 6. Ausencia de buena fe y justo título en la usucapión extraordinaria.

El artículo 1959 del Código Civil sólo omite la exigencia de título y buena fe en la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles, cuando el artículo 1955 del mismo texto legal dice lo siguiente; *"sin necesidad de ninguna otra condición",* refiriéndose a los requisitos de la usucapión extraordinaria, no hay que entenderlo en sentido literal, pues estas palabras excluirían otros preceptos, y esto no es así[114]. Aunque no sean necesarios ni el justo título ni la buena fe, cobran vital importancia el resto de los requisitos que sí deben ser cumplidos, la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Como declara la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2014[115]; *"La usucapión extraordinaria precisa simplemente de los requisitos comunes, sin necesidad de justo título ni buena fe. Y tales requisitos son la posesión, con los caracteres que enumera el art. 1941 y el tiempo, que es de mayor duración. La posesión, a los efectos de la usucapión, debe ser en concepto de dueño (o titular del derecho de que se trata), pública, pacífica y no interrumpida. El extremo que conviene destacar es el carácter de "en concepto de dueño" La jurisprudencia ha insistido reiteradamente en que es imprescindible para que se produzca la usucapión: Ss. 6 de junio de 1986, 5 de diciembre*

[113] Por otra parte, la independencia de las edificaciones respecto a la de Dª. Dolores M. y la correlativa exclusividad de la posesión resulta de la testifical de la actora (Sr. A. a la 10ª y Sr. S. a las 10ª y 15ª y a las repreguntas a las 3ª y 4ª) y Documento 3 de la demandada (Sras. C. y F. a la repregunta a la 3ª). Por consiguiente, en las fechas de fallecimiento de Dª. Dolores L. Y. y D. Manuel G. D. (1981 y 1984, respectivamente) se había consumado la usucapión extraordinaria y en todo caso, conforme a los artículos 440 y 1.960 del Código Civil, sus herederos continuaron en la posesión; precisamente por ser coheredera de la Sra. L. su hija Dª. Dolores M., habría de probar la parte demandada el momento, anterior al reconocido en la demanda, en que se produjo la interversión del concepto posesorio para empezar a serlo en concepto de dueña exclusiva aquélla, fallecida en 1993, o su sucesora, aunque de todos modos no hubo tiempo suficiente para consumar una nueva usucapión.

[114] Morales Moreno A.M. Ob. Cit. Pág. 73.

[115] (VLEX-542198734)

*de 1986, 20 de noviembre de 1990, 14 de marzo de 1991, 10 de Julio de 1992, 29 de octubre de 1994".*

## 7. El tiempo para usucapir. Cómputo de plazos.

En nuestra legislación no se recoge ninguna regla en lo relativo al momento en el que debe empezar a computarse el tiempo de la usucapión, pues sólo el artículo 439 del Código Civil señala que *"la continuidad de la posesión en concepto de dueño, una vez iniciada, se presume",* pero, ¿cuándo se inicia dicha posesión?

Parece lógico pensar, que el momento de usucapión no es otro que aquel en el que se empiezan a ejercer actos posesorios sobre aquello que se pretende usucapir, debiendo puntualizarse en mayor medida esta afirmación, pues en las etapas de posesión el sujeto ejerce su derecho de forma latente, pero en el momento transmisivo inicial hace falta un signo más ostensible para demostrar el cambio de sujeto y el inicio de la posesión[116].

En el caso de la usucapión extraordinaria el *dies a quo* es en el momento en el que da comienzo la posesión *ad usucapionem,* y, en el caso de la usucapión ordinaria, el momento en el que concurren todos los requisitos legales, añadiendo a la posesión *ad usucapionem,* el justo título y la buena fe[117].

Un ejemplo de la consideración del inicio de la posesión respecto de la usucapión ordinaria lo vemos en la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 2019[118], donde se establece, sin controversia alguna, que el *dies a quo* para comenzar a contar el plazo de usucapión es el día en el que se realiza la liquidación de la sociedad de gananciales y la partición de la herencia.

[116] Morales Moreno A.M. Ob. Cit. Pág. 214.

[117] Moreno-Torres Herrera. Ob. Cit. Pág. 128

[118] (Cendoj: 28079110012019100101). Se reclamaba en virtud de una sentencia que determinaba su filiación, siendo hija del causante y reclamando, del único instruido heredero y medio hermano, su parte. Sin embargo, dicha reclamación llegó tarde al señalar el día para comenzar a contar el plazo el momento en el que se produjo la partición de la herencia, puesto que el juzgador consideró que ahí comenzó la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, junto con la buena fe y justo título, que establece la usucapión ordinaria.

En la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra 453/2017 de 2 de octubre de 2017[119] se realiza una aclaración sobre el *diez a quo* de la usucapión, ocurriendo lo mismo que en la anterior resolución mencionada, pero en este caso no se produce la usucapión ordinaria, pues la reclamación se produce antes de ver consolidada su posesión, por lo que esta queda interrumpida.

Se entiende que cuando existe justo título, el *dies a quo* comienza en el momento de firma del título que trasmite la posesión.

Un problema mayor se presenta cuando no existe título, y tiene que considerarse una fecha específica en la que el usucapiente comenzó a poseer en concepto de dueño.

En la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante 37/2017 de 2 de febrero de 2017[120], sentencia que ya se ha mencionado en el presente trabajo, varios actores intentan que se declare su dominio sobre una serie de fincas que la otra parte les vendió. Uno de los compradores carece de título que pueda establecer el día en el que comenzó a detentar la posesión del inmueble, por lo que se procede a analizar la forma en que la mercantil trasmitía sus viviendas, que es la siguiente; *"La mecánica de la sociedad Becisa en cuanto a la transmisión de sus viviendas puesta de manifiesto por quien actuaba como su mandatario verbal, Luis Pablo. Según este, se firmaban dos contratos, uno con la venta del terreno y otro de mandato para que se construyera una vivienda sobre la parcela comprada; normalmente se le hacía un préstamo al comprador a través de Finlac que transfería el dinero a Becisa en francos suizos; entregaba las llaves a los clientes solo cuando recibían un teletipo de la central en Bruselas de que estaba todo pagado o si tenían contrato de financiación y luego se firmaba la escritura. Luego venía el*

[119] (VLEX-695555945). Se demanda a unos herederos ya que se produce el reconocimiento de filiación respecto del causante de este caso de una hija extramatrimonial, haciendo valer ésta su derecho de percibir su parte del caudal hereditario. Como oposición, los iniciales herederos argumentan que se ha producido la usucapión ordinaria habiéndose cumplido el plazo de diez años, pues se produce la partición inter vivos en fecha de 18 de agosto de 1998, aunque lo cierto es que esta se produce el 26 de diciembre de 1999. En el testamento del causante se lega el usufructo universal y vitalicio de los bienes a la viuda, por lo que los demandados no han podido iniciar la posesión de los bienes hereditarios a título de dueño hasta el fallecimiento de su madre, el 31 de agosto de 2009, fecha que se podría contar como verdadero diez a quo de la usucapión ordinaria. Por ello, en el momento de interposición de la demanda de la hija no matrimonial, la adquisición de dominio por esta vía no se ha visto consolidada, y, además, ha quedado interrumpido el plazo de diez años.

[120] (VLEX-687450209).

*representante legal de Becisa a confirmar las escrituras, venía cuando podía. Finilac era una gestoría que llevaba los temas de financiación a Becisa. Gente a vivir sin contrato, no entró. Dinámica que es corroborada por los otros trabajadores de la oficina de Becisa en Torrevieja (Avelino y Carmelo) y por la testigo Marcelina quien afirma que ella compró a Becisa en 1982, se iba a Notaria con un señor español y luego su escritura está firmada por el Sr Crommeljinck. Añade que era vox populi que Becisa había vendido y que había mucha gente que no tenía ratificada su escritura. Como dice Luis Pablo no se ratificaron las escrituras porque el hombre era como era, bastantes pendientes de escriturar cuando él se fue*[121]*".*

Podemos observar otros ejemplos de controversia de inicio de la posesión apta para usucapir, como ocurre por ejemplo en la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, número 337/2019 de 27 de mayo[122], determinando la sala que la prueba alegada por la pretendida usucapiente resulta insuficiente para que quede acreditada la posesión durante treinta años, requisito de la usucapión extraordinaria, pues no se determina de forma clara ni el inicio de la posesión, ni que concurra en concepto apto para usucapir. Analizando el caso con más detalle, la sala establece lo siguiente; "*La recurrente alega error en la valoración de la prueba, al estimar que, de la practicada, resulta probada su posesión pública, pacífica y en concepto de dueña desde 1985 y como mínimo desde 1993. A tales efectos y en el seno del recurso formulado, procede analizar la totalidad de la prueba practicada en la instancia. En la demandada la actora indica*

[121] Por ello, en el caso concreto, se presenta como documental una carta concediendo un préstamo para el pago a la mercantil vendedora, con fecha de mayo de 1978, lo que indica que terminaron de pagar el precio pactado por la compra de la vivienda, existiendo además un recibo de la mercantil a nombre de los compradores y en concepto de "villa NUM000" por el que se entrega una cantidad de pesetas a fecha de 19 de junio de 1977, por contadores y cuenta bancaria, además de un impreso de pago del impuesto del patrimonio entre los años 1979 y 1982, por lo que la Sala entiende que consta suficientemente acreditado que la posesión se inicia en 1978, año en el que se termina de pagar el precio pactado, por lo que la sentencia dice que no tiene sentido que se declare el patrimonio de la vivienda sin haber tomado posesión de la misma, y que parece lógico que tras pagar el precio se tomó posesión, pues el hecho de que no se otorgó escritura no significa que no se entregaran las llaves.
En esta misma sentencia, para establecer el tiempo en el que se inicia la posesión, respecto a otra de las partes compradoras de la vivienda, al carecer esta de contrato privado, se utiliza con finalidad probatoria una libreta de ahorro de fecha de 18 de enero de 1979 en la que figuran como titulares, cuyo domicilio es el inmueble objeto de la usucapión, así como la ratificación de diversos testigos que afirman que el matrimonio vivía allí antes de 1980, puesto que la hija era amiga de la infancia de uno de los testigos, y otra de las vecinas también manifestó que residían en la vivienda desde esas fechas, por lo que el inicio de posesión quedó acreditada como iniciada al menos en 1979.
[122] (AC\2019\638).

*que en el año 1985 se trasladó con su pareja sentimental Don Faustino a vivir a la barraca, tras resultar desahuciados de la vivienda de Don Faustino. Sin embargo, en el documento nº 7 de la demanda, consistente en un artículo en el Diari de Terrassa de 31 de diciembre del 2005 relativo a la situación de la Sra. Irene y su pareja, el Sr. Faustino indicó que llevaba viviendo a en la barraca objeto de autos 9 años, lo que en su caso situaría el inicio de la posesión en el año 1996; asimismo del indicado artículo y de las manifestaciones vertidas en él por la Sra. Irene, -no cuestionadas por la recurrente-, resulta que la misma tenía conocimiento de la existencia de un dueño, indicando que: "El dueño del huerto nos dijo que nos podíamos quedar si respetábamos los árboles". En las Diligencias Previas nº 335/2015 seguidas ante el Juzgado de Instrucción nº 4 de Terrassa, incoadas a raíz de la denuncia por usurpación formulada por el codemandado Don Juan Carlos, el Sr. Juan Carlos, actuando en representación del resto de coherederos, declaró, el 10 de abril de 2015, que hacía 18 años que un matrimonio había ocupado la finca, habiéndose interpuesto denuncia frente a ellos sin que prosperara; en las Diligencias Previas reseñadas, la recurrente declaró (documento nº 4 de la demanda) el 22 de diciembre de 2015, que "habló con el dueño que venía acompañado de otros señores pero que hace 22 años y no lo recuerda, que la persona con la que habló le dio consentimiento para vivir ahí con la condición de que cuidara el terreno pero que no contara con tener luz ni agua", lo que vuelve a situar la posesión sobre el año 1993. Por otra parte, la Sala comparte la valoración efectuada por la Juzgadora de instancia relativa a la declaración testifical del Sr. Pedro, amigo de la pareja de la recurrente, en tanto la misma resulta genérica y no concreta el inicio de la posesión, sin que la misma pueda estimarse suficiente para determinar una posesión por más de 30 años. De ello resulta, sin entrar a valorar si se ha producido o no una interrupción de la prescripción, que la actora no ha practicado prueba suficiente que acredite una posesión durante más de 30 años. Asimismo, de las manifestaciones vertidas por la Sra. Irene en sede de Diligencias Previas y en el artículo periodístico, resulta que su posesión se inició por mera tolerancia del propietario y por ello en condición de precarista y no de dueña, sin pagar renta o merced alguna, sin que tampoco se haya acreditado una transformación o la interversión del título posesorio. Por todo lo expuesto, se estima adecuada la valoración de la prueba efectuada en instancia, por lo que procede desestimar íntegramente el recurso formulado y la íntegra confirmación de la sentencia recurrida".*

Respecto al cumplimiento del plazo, este ha de cumplirse de fecha a fecha, tal y como establece, entre otras, la sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón, número 251/2008, de 12 de diciembre de 2008[123]; "*en relación al segundo de los requisitos, los treinta años cuyo transcurso se requiere para adquirir en virtud de la prescripción extraordinaria, han de cumplirse por entero, contados de fecha a fecha a partir del momento de la posesión en concepto de dueño o del disfrute del derecho en concepto de titular, siendo aquélla o éste ejercitados de manera pública e ininterrumpidamente, sin necesidad de ningún otro requisito"*, así como también señala el artículo 1961 del Código Civil, *"el día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad".*

## 8. Unión del tiempo de la posesión con el causante

Otra de las cuestiones que se plantean es si es necesario que la posesión recaiga en un solo sujeto durante todo el plazo de prescripción adquisitiva. Aquí entra en juego el artículo 1960.1 del Código Civil, donde *"el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo el suyo a su causante".*

Ambas posesiones deberán cumplir con los requisitos de la usucapión recogidos en el artículo 1941 del Código Civil, pues si esto no sucede, no se producirá usucapión.

Esto es lo que ocurre en la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de julio de 1999[124], en la que se pretendía unir el tiempo de usucapión de su causante, en este caso el tío del actor, y lo que ocurre es lo siguiente; "*Si bien es cierto que, en la computación del tiempo necesario para la prescripción, el poseedor actual puede completar dicho tiempo uniendo al suyo el de su causante (regla 1ª del artículo 1960 del Código Civil), ello ha de entenderse, obviamente, en el sentido de que la posesión de dicho causante lo hubiera sido en concepto de dueño. En el proceso a que este recurso se refiere no aparece probado que D. Octavio (tío del actor, aquí recurrente) hubiera poseído siempre el trozo de terreno litigioso en concepto de dueño, pues su propio sobrino (el actor), en el procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria que contra él siguió, con respecto al trozo de terreno litigioso, la entidad mercantil "Terrenos Canarios, S.A." (autos número*

[123] (VLEX-76535292)
[124] (VLEX-17747038)

*177/88 del Juzgado de Primera Instancia número Uno de Puerto del Rosario), al absolver la posición cuarta, confesó ser cierto que "su tío era medianero del Sr. Rodrigo" (folios 79 y 81 del Rollo de apelación). Aunque se admitiera, a efectos meramente dialécticos, que D. Octavio(tío del actor) no obstante su inicial condición de medianero del trozo de terreno litigioso, hubiera pasado posteriormente a poseerlo en concepto de dueño, no hay en el proceso constancia alguna, ni siquiera indiciaria, de la fecha en que ello pudo haber tenido lugar, por lo que, al desconocerse el "dies a quo" del período de tiempo de dicha supuesta posesión en concepto de dueño, no es posible, a efectos de la usucapión extraordinaria en favor del actor, aquí recurrente, tener en cuenta o computar tiempo alguno de la posesión de su expresado tío, sino que única y exclusivamente puede ser tenido en cuenta el tiempo de la posesión (a partir de 1961) por parte del actor, aquí recurrente".*

La jurisprudencia aplica el citado artículo a cualquier sucesor, tanto el heredero universal como el heredero a título particular, pero en ambos casos, es el poseedor actual el que puede invocar a su favor la suma de posesiones[125].

Este fenómeno se conoce como "accesión de posesiones", tal y como explica la sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares número 236/2005, de 24 de mayo de 2005[126]. Como ya se ha dicho, es un suceso que acontece entre el poseedor actual y su causante, no opera cuando los dos sujetos no tienen relación alguna, como lo que ocurre en la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona número 195/2016 de 17 de abril de

[125] Moreno-Torres Herrera. Ob. Cit. Pág. 132. En este sentido, encontramos la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid número 35/2022 de 7 de febrero de 2022. La parte actora alega ser heredero universal de su hermano, pues murió soltero, sin ascendientes ni descendientes, adquiriendo la finca objeto por prescripción adquisitiva extraordinaria, ya que uniendo su posesión a la de su hermano, se cumplían los treinta años de posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Además, llama la atención la Sentencia del Tribunal Supremo número 2438/2019 de 10 de julio de 2019, se discute sobre la titularidad de varias fincas, pues el Cabildo de la Catedral de Las Palmas alega que las referidas fincas son de su propiedad en virtud de un contrato de compraventa de fecha de 17 de julio de 1789. Sin embargo, los múltiples demandados exhiben todo tipo de documentos que acreditan su titularidad, siendo además titulares registrales. Pues bien, los demandados ven estimadas sus pretensiones, ya considera la Sala que han visto consolidado su dominio por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria, por lo que, para ello, se va trazando una línea temporal que explica como los titulares fueron adquiriendo trozos de terreno que el Cabildo en el momento de la demanda consideraba de su propiedad, y cómo se van trasmitiendo por actos inter vivos o mortis causa a sus actuales poseedores, por lo que la posesión de los originarios titulares se une a la de los que la detentan en el momento presente, procediendo a apreciarse la existencia de la figura que estamos tratando, junto con el resto de requisitos necesarios.

[126] (VLEX-17802355).

2016[127], donde se hace una aclaración sobre el concepto de "causante"; "*Esta Sala no estima que dicho término pueda ser interpretado de forma tan amplia que permita su aplicación a un supuesto como el de autos, en que la actora no tiene la condición de heredera ni vínculo jurídico alguno respecto al anterior poseedor. Tal condición o relación jurídica se ha exigido siempre por la jurisprudencia. Así, el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya en la sentencia antes citada de 19 mayo 2005 , resuelve un supuesto de sucesión en la posesión a título de dueño entre causahabientes; y en su sentencia de 15 de abril de 2013 (ROJ: STSJ CAT 5326/2013) resuelve un supuesto accesión de posesiones entre un padre y su único hijo heredero abintestato y declara que: "pudiendo completarse, tal como antes se ha expresado, la posesión del causante con la posesión del sucesor al efecto del cómputo de la prescripción adquisitiva".*

Por ello, la interpretación dada por los Tribunales es de carácter restrictiva[128].

Es posible que el heredero varíe la posesión que tenía su causante, pero, si esto sucediese, comenzará una posesión nueva, sin que pueda unirse el tiempo de posesión del causante[129].

## 9. Acceso al Registro de la Propiedad y problemas que se presentan.

La usucapión de los bienes inmuebles está relacionada con el Registro de la Propiedad, en cuanto puede suponer un límite a la protección del derecho registrado, y de otro, la vía para hacer exacto el Registro con relación a la realidad extraregistral[130].

En lo relativo a esta figura y el Registro de la Propiedad, se pueden dar dos situaciones, la primera, que el usucapiente tenga su derecho inscrito, y la segunda, que no lo tenga.

La inscripción en el Registro no quiere decir que la persona que tenga inscrito el derecho a su favor automáticamente obtiene el dominio por prescripción adquisitiva una vez trascurrido el tiempo establecido legalmente, solamente va a allanar el camino que

[127] (AC\2016\1949)
[128] (VLEX-25668486)
[129] Moreno-Torres Herrera. Ob. Cit. Pág. 132.
[130] Morales Moreno, A.M (1971, diciembre). La inscripción y el justo título de usucapión. Anuario de Derecho Civil, vol. 24. (Págs. 1123-1142). Pág. 1123.

conduce a que esto ocurra[131]. Una de estas ventajas es, por ejemplo, facilitar su prueba por medio de presunciones[132].

Esto es así porque la inscripción en si misma puede llegar a considerarse como justo título, verdadero, válido y probado, según el artículo 35 de la Ley Hipotecaria[133], además, se presume que se ha poseído de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente y de buena fe, salvo prueba en contrario. Sin embargo, la inscripción no va a convalidar los actos y contratos que devengan nulos con arreglo a las leyes.

Esto es lo que señala la ya citada sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2012[134], "*la inscripción, por tanto, sirve de refuerzo de una posible usucapión extraregistral, pero de ninguna forma suple o convalida la ausencia o los vicios que puedan presentarse en la configuración de los presupuestos objetivos de la usucapión".*

Aunque se haya inscrito el derecho en el Registro, el título nulo no va a dejar de serlo[135] pero se establece la posibilidad formal de que a pesar de ser nulo el título material, pueda ser justo título la propia inscripción, si esta no es nula[136].

Respecto a esta afirmación existen discrepancias doctrinales[137]. La equiparación de la inscripción como justo título puede provocar que sea viable la usucapión ordinaria sin que exista título material, o que la inscripción venga configurada de manera diferente de la que presenta el título[138]. Por ello, la inscripción como título de carácter formal no puede tener los mismos efectos en cuanto a la usucapión que el título material, pues esto daría

[131] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 200.
[132] Morales Moreno, A.M. Ob. Cit. Pág. 1124.
[133] El citado artículo establece la presunción siguiente: *"A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa".*
[134] (RJ\2012\10117).
[135] Artículo 33 de la Ley Hipotecaria, que establece que *"la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes".*
[136] Morales Moreno, A.M. Ob. Cit. Pág. 1127.
[137] Morales Moreno, en su citada obra "la inscripción y el justo título de usucapión" expone que existen autores como ROCA SASTRE que sostienen que la nulidad del título conlleva la nulidad de la inscripción, mientras que SANZ considera que la nulidad de la inscripción solo puede ser formal, es decir que provenga de vicios o defectos de la propia inscripción, no del título inscrito.
[138] Morales Moreno, A.M. Ob. Cit. Pág. 1130.

lugar a que se perturbase el propio sistema de la usucapión, no siendo posible, por su naturaleza, la usucapión ordinaria sin justo título como tal, únicamente con la inscripción.

A pesar de que la nulidad del título pueda hacer cancelable la inscripción, esto no impide que pueda desplegar ciertos efectos, en relación a la apariencia que engendra[139].

Sobre esto han surgido varias teorías, desechando ALBALADEJO aquella que dice que la inscripción como título solo tiene una presunción *iuris tantum,* por lo que la presunción podría ser destruida con una simple prueba en contrario. El autor se queda con otras dos teorías, que en esencia vienen a ser lo mismo, y es que debe destruirse la inscripción para que se acabe con el título, es decir, cancelando esta[140].

Los efectos de la cancelación de la inscripción acontecen desde que se solicitó, pero pueden retrotraerse hasta el momento en el que la causa de cancelación comenzó a existir. Por ello, puede ocurrir que, pasado el plazo de usucapión, se demuestre que en realidad no se llegó a adquirir por esta figura, puesto que a la posesión le faltó una inscripción válida. De igual manera sucede en la realidad extraregistral, cuando cumplido el tiempo se aprecia que no hubo nunca un título material apto[141]. La demanda que ataque el derecho inscrito no solo va a producir la cancelación, sino también la interrupción civil de la posesión a la que ya se ha hecho referencia en el presente trabajo. Además, perderá la buena fe que le era presunta por el hecho de la inscripción[142].

En opinión de ALBALADEJO, el título como una mera presunción deja inútil el artículo 35 de la Ley Hipotecaria[143], por lo que se posiciona dentro de la corriente de pensamiento que creen la inscripción como título en sí mismo[144].

---

[139] Morales Moreno, A.M. Ob. Cit. Pág. 1127.
[140] Albaladejo, M. (2010). Ob. Cit. Pág. 197.
[141] Albaladejo, M. (1992). La inscripción en el Registro como justo título a efectos de la usucapión. Anuario de Derecho Civil, vol. 45, número 1 (págs. 5-36). Pág. 32.
[142] Albaladejo, M. (1992). Ob. Cit. Pág. 32.
[143] "*A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa".*
[144] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 34.

La jurisprudencia no parece inclinarse por una u otra teoría, por lo que se ha posicionado en función de lo que conviene al caso a resolver[145].

Respecto de la inscripción como mera presunción *iuris tantum,* podemos citar la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña número 105/2007 de 1 de marzo de 2007[146], se muestra a favor de esta línea de pensamiento con lo siguiente; "*ha de tenerse en cuenta que, según nuestro más Alto Tribunal, en nuestro sistema hipotecario no se admite de forma pura tal tipo de usucapión, fundada exclusivamente en la inmatriculación registral, por requerirse, además, para lograr tal efecto, el concurso de la posesión efectiva del derecho real tratado de adquirir y la buena fe en la posesión, sin que para conseguir estos requisitos sea suficiente con las presunciones derivadas del principio de legitimación registral, puesto que no gozan de un valor absoluto, sino "iuris tantum"*

Puede suceder que el pretendido usucapiente no sea a su vez titular registral, por lo que, en este caso, si se cumple con el tiempo y los requisitos de la usucapión, para poder adquirir hay que estar a los dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que dice que podremos inscribir cuando el titular registral de su consentimiento, o, en caso contrario, con una resolución judicial que reconozca la usucapión[147].

Esta usucapión contra el Registro se da cuando una persona adquiere un derecho extrarregistralmente que no figura como inscrito. La regulación la encontramos en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria[148].

Podemos encontrarnos entonces con dos escenarios posibles; el primero, la usucapión frente al titular registral que no tenga la condición de tercero protegido por la fe pública registral. Esto es sencillo, pues la inscripción de los bienes no afecta a la buena fe del usucapiente, a no ser que tenga conocimiento de dicha inscripción. El titular registral podrá defenderse con todos los medios que el Código Civil y la Ley Hipotecaria le da, y

[145] Albaladejo, M. (1992). Ob. Cit. Pág. 6.
[146] (JUR\2007\238588), esta sentencia se apoya en otras del Alto Tribunal, como pueden ser la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1974 (RJ\1974\3649), o la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1980 (RJ\1980\1231).
[147] Albaladejo, M. Ob. Cit. Pág. 201.
[148] Sánchez Calero F. y Sánchez-Calero Arribas B. (2017). Manual de Derecho Inmobiliario Registral. Tirant lo Blanch. Pág. 181.

para el usucapiente, podrá inscribir su derecho adquirido por medio de una sentencia declarativa o un expediente de dominio[149].

El segundo de los escenarios es la usucapión frente al titular inscrito que a su vez tenga la consideración de tercero hipotecario. Dentro de esta situación, podemos distinguir varias según el periodo en el que nos encontremos. Primero, si la usucapión está consumada cuando adquiere el tercero, Puede ocurrir ahora que la usucapión quede inoperativa a causa de reunir el tercero los requisitos para ser protegido por la fe publica registral, pero si se demuestra que éste pudo conocer la usucapión, o no utiliza ninguno de los medios para interrumpir la posesión dentro del año siguiente tras su adquisición, y la consiente, la usucapión podrá desplegar todos sus efectos y de nada servirá ser tercero conforme el artículo 34 de la Ley Hipotecaria[150].

Puede ocurrir también que la usucapión pueda consumarse el año siguiente tras la adquisición del tercero, funcionando como en el caso anterior, si el tercero, dentro de ese año no ejercita las acciones pertinentes, el usucapiente verá consumado su derecho[151].

Finalmente, cuando la usucapión ha sido simplemente comenzada, y ni se ha cumplido el tiempo, ni está por cumplirse en el año siguiente, el tercero registral se convierte también en parte de la usucapión, y deberá interrumpirla en cualquier momento antes de que se cumpla con el tiempo[152].

## 10. Conclusiones

**Primera.** La prescripción adquisitiva o usucapión es una figura notablemente antigua, con muchos años de recorrido en los cuales ha sido objeto de un minucioso estudio por parte de autores como MORALES MORENO o ALBALADEJO, sin embargo, es cuanto menos sorprendente que en el momento presente aún existan amplias discrepancias, no solo entre autores, sino a la hora de ser aplicada por los Tribunales, existiendo sentencias muy dispares que dificultan el entendimiento y funcionamiento de la propia figura,

[149] Sánchez Calero F. y Sánchez-Calero Arribas B. Ob. Ci. Pág. 182.
[150] Sánchez Calero F. y Sánchez-Calero Arribas B. Ob. Cit. Pág. 183.
[151] Sánchez Calero F. y Sánchez-Calero Arribas B. Ob. Cit. Pág. 184.
[152] Sánchez Calero F. y Sánchez-Calero Arribas B. Ob. Cit. Pág. 184.

llevando incluso a algunos autores como YZQUIERDO TOSLADA a ser profundamente críticos con las decisiones tomadas por jueces y tribunales.

**Segunda.** Da la sensación de ser una figura que ha sido invocada en los Tribunales muy a la ligera, percibiéndose como un instituto que opera de forma sencilla, e incluso un "as bajo la manga" de aquél al que se le reclama un determinado derecho, pero realmente es necesario que se den una variedad de circunstancias. El resultado de traer a colación esta figura es tan importante como el hecho de adquirir un determinado derecho, por lo que el análisis correcto cada caso concreto es fundamental.

**Tercera.** Lo que le añade más complejidad son las características necesarias para que se dé, pues existen ciertos debates aún no cerrados en la actualidad, como podría ser la poca distinción que hacen los tribunales sobre la posesión no pública y la clandestina, necesidad también de matizar cuando una posesión deja de ser pacífica, o el hecho de considerar o no que se produce la interrupción de la posesión cuando alguien abandona aparentemente el inmueble, como se ha visto en alguna de las sentencias citadas. Además, a día de hoy aún hay problemas con el cómputo de plazos y el día en el que éste comienza. Sin embargo, el término de la posesión en concepto de dueño se encuentra bien delimitado y tratado, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia.

**Cuarta.** El principal problema se encuentra en el Registro de la Propiedad, pues la usucapión debe encajar con la Ley Hipotecaria y en algunos casos esto no sucede, pues el Registro tiene determinados principios, como por ejemplo la protección del tercero hipotecario, que puede colisionar con la prescripción adquisitiva, pues, aunque un sujeto se encuentre amparado por dicha protección, puede ver arrebatado su derecho por efecto de la usucapión. En relación con la figura, la inscripción y el justo título también hay controversia con necesidad de ser resuelta, pues que la inscripción sea considerada a todos los efectos como justo título implica que el tiempo necesario de posesión en la usucapión sea mucho menor, y, por lo tanto, que se decida por una línea de pensamiento u otra puede tener grandes consecuencias.

**Quinta.** Podemos decir que se trata de un tema muy estudiado y comentado por muchos autores de gran prestigio y del que hay bastante jurisprudencia, por lo que es normal que haya diversidad de opiniones y tratamientos que entren en colisión, pero lo importante

llegados a este punto es su finalidad, nada menos que la seguridad jurídica aplicando la prescripción adquisitiva de forma que se llegue a ese destino.

## 11. Bibliografía

### 11.1 Legislación


- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil. Publicado en Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1989. BOE-A-1889-4763.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Publicado en «BOE» núm. 58, de 27/02/1946. BOE-A-1946-2453.
- Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Publicado en: «BOE» núm. 67, de 14 de marzo de 2020, páginas 25390 a 25400.


### 11.2 Doctrina


- Albaladejo, M. (1992). La inscripción en el Registro como justo título a efectos de la usucapión. Anuario de Derecho Civil, vol. 45, número 1 (págs. 5-36).
- Albaladejo, M. (2010). Derecho Civil III, derecho de bienes, undécima edición. Edisofer.
- Andrades Navarro, A. (2021). Suspensión de la prescripción adquisitiva durante la vigencia del estado de alarma. Revista Critica de Derecho Inmobiliario, nº. 785. Págs. 1607-1640.
- Espín Cánovas, D. (1979). La nulidad absoluta del negocio jurídico y los efectos de la prescripción extintiva y de la usucapión. Anuario de derecho civil, vol. 23, número 3 (págs. 519-542).

- Estudios y Comentarios Legislativos (Civitas). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. (2008, diciembre). En La usucapión o prescripción adquisitiva.: Vol. III. Editorial Aranzadi, S.A.U.
- Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2016, septiembre). La posesión en concepto de dueño como base de la usucapión extraordinaria. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N.o 757.
- Gullón, A. D y Díez-Picazo L. (2016). Sistema de Derecho civil. Editorial Tecnos.
- Morales Moreno, A.M. (2000). La usucapión. Revista Jurídica 3. Págs. 175-206.
- Morales Moreno, A. M. (1971). Posesión y usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la usucapión en el Código Civil Español. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Morales Moreno, A.M (1971, diciembre). La inscripción y el justo título de usucapión. Anuario de Derecho Civil, vol. 24. (Págs. 1123-1142).
- Moreno-Torres Herrera, M.A (2012). La usucapión. Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Sánchez Calero F. y Sánchez-Calero Arribas B. (2017). Manual de Derecho Inmobiliario Registral. Tirant lo Blanch.
- Vela Sánchez, Antonio J. (2013). Derecho Civil para el grado I.
- Yzquierdo Tolsada M. (2001, junio). Tipología del justo título en la usucapión. Crónica de una cuestión pendiente. Anuario de Derecho Civil (págs. 547.679).

### 11.3 Jurisprudencia

**Tribunal Supremo.**

- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1982 (VLEX-76762338)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 1991 (VLEX-203055343)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1991 (VLEX-203354571)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1994 (VLEX-17739926)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1994 (VLEX-17739063).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1997 (VLEX-17744057)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de julio de 1997 (RJ\1997\5805)

- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1998 (Cendoj: 28079110011998101722)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de julio de 1999 (VLEX-17747038).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 2002 (VLEX-15039984).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 2006 (VLEX-25668486)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2008 (RJ\2008\4055)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 2008 (VLEX-51240886)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2010 (RJ\2010\4351)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2012 (RJ 2012\10117)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 (RJ\2012\10406)
- Sentencia del Tribunal Supremo número 596/2014 de 27 de octubre de 2014 (VLEX-542198734)
- Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2017 (JUR\2017\138992)

**Tribunales Superiores de Justicia.**

- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 61/2016 de 21 de julio de 2016 (VLEX-649795589)

**Audiencias Provinciales.**

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Huesca número 106/2000 de 14 de abril de 2000 (AC\2000\3228)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, número 269/2003 de 9 de junio de 2003 (JUR\2003\189958)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares número 236/2005 de 24 de mayo de 2005 (VLEX-17802355)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña número 105/2007 de 1 de marzo de 2007 (JUR\2007\238588)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón, número 251/2008, de 12 de diciembre de 2008 (VLEX-76535292)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona número 195/2016 de 27 de abril de 2016 (AC\2016\1949)

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante 37/2017 de 2 de febrero de 2017 (VLEX-687450209)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona número 337/2019 de 27 de mayo (AC\2019\638).