

ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE LA USUCAPIÓN “SECUNDUM” Y “CONTRA TABULAS”. A PROPÓSITO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO (PLENO), DE 21 DE ENERO DE 2014

JOSÉ RAMÓN DE VERDA Y BEAMONTE
CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA

1. De repente, la usucapión ha suscitado un interés inusitado en la doctrina y, más concretamente, la que tiene lugar “contra tabulas”. Llama la atención que una institución tan antigua y estudiada por nuestros clásicos, a la par que tan poco entendida por los prácticos del Derecho, se halla puesto de moda, aunque, con toda seguridad, de manera pasajera.

La razón de esta imprevisto interés se halla en una reciente STS (Pleno) 21 enero 2014 (Tol 4102054), la cual constata algo evidente, esto es, que el art. 36 LH derogó, en su día, el art. 1949 CC. Esta declaración judicial parece que llega tarde, pero, en realidad, no hace sino constatar algo, desde mi punto de vista, muy claro, por más que la presencia escrita del art. 1949 en nuestro venerable CC resultara “chocante” y “perturbadora”.

Esto sentado, voy a realizar unas breves reflexiones, tratando de clarificar conceptos sobre las que algunos consideran “misteriosas” formas de usucapión, la “secundum” y “contra tabulas”.

2. La usucapión se regula en el Título XVIII del Libro IV del CC, cuyo capítulo primero contiene disposiciones generales para todo tipo de prescripción, refiriéndose, específicamente, el capítulo segundo de dicho Título a la prescripción adquisitiva o usucapión.

La regulación conjunta de la prescripción adquisitiva y extintiva se justifica porque ambas suponen el reconocimiento de efectos jurídicos a una mera situación de hecho: la inactividad del titular del derecho, en el caso de la extintiva, o la actividad de quien, sin serlo, se comporta como tal, en el caso de la usucapión.

Además, la usucapión puede provocar la pérdida del derecho del titular antes del transcurso del plazo establecido para la prescripción extintiva, cuando éste sea mayor que el de aquella, lo que es posible que ocurra en la usucapión ordinaria de bienes muebles o inmuebles, cuyo plazo es de 3 y 10 (ó 20, entre ausentes) años, respectivamente, frente a los de 6 y 30 años de la prescripción extintiva. A esto es a lo que se refiere el art 1962 CC cuando dice que “Las acciones reales sobre bienes muebles prescriben a los seis años de pérdida la posesión, salvo que el poseedor haya ganado por menos término el dominio conforme al artículo 1955” (esto es, por la posesión, con justo título y buena fe, durante 3 años).

Es también, por ello, que la STS 6 marzo 1991 (Tol 1728144) afirma que la usucapión “lleva ínsita la prescripción extintiva del derecho del primitivo titular, que deja de serlo por su abandono unido a la adquisición por otro”, considerando “una y otra prescripción, así contempladas, vertientes o puntos de mira diversos, pero conexos, de un mismo fenómeno jurídico”, en el sentido “de que no puede haber usucapión sin prescripción extintiva del derecho, ya que ejercitado éste, aquella no se produce, implicando que si se alega la prescripción adquisitiva se está alegando, a su vez, la extintiva, siquiera pueda cuestionarse el fenómeno inverso”.

La usucapión es un modo originario de adquirir derechos reales derivado del mero hecho de poseer, en concepto de dueño, de manera pública, pacífica e

ininterrumpida durante los plazos de tiempo previstos por la ley. Es un modo originario, porque el dominio o derecho real se adquiere siempre por efecto de la posesión: en la usucapión ordinaria, el justo título no determina la adquisición, porque en ella no se adquiere del titular real, sino frente a él y a su pesar.

La usucapión puede ser ordinaria y extraordinaria: a) la ordinaria exige justo título y buena fe por parte del adquirente, valorándose, pues, su confianza en que el transmitente era propietario del bien y podía enajenarlo; b) la extraordinaria no requiere, ni justo título, ni buena fe, sino sólo la posesión continuada durante un plazo de tiempo, que es más largo que en el caso de la ordinaria. En este supuesto, se atiende, tan sólo, a la pura apariencia de titularidad del derecho real que deriva de la posesión.

3. La usucapión, como observa la STS 11 junio 1960 (RAJ 1960, 2091), no tiene un fundamento subjetivo, como pudiera ser la sanción a la negligencia del titular que no ejercita su derecho, ni tampoco la presunción de abandono de aquél, ya que la misma produce sus efectos en perjuicio de menores e incapacitados. Ello no impide que estos últimos puedan dirigirse contra sus representantes legales, en reclamación de una indemnización de daños y perjuicios, cuando su negligencia hubiera sido la causa de la pérdida de su derecho (art. 1932 CC).

El fundamento de la usucapión es objetivo, hallándose su explicación, según enseña la STS 6 marzo 1991 (Tol 1728144), en la necesidad de seguridad jurídica en la titularidad de los derechos reales, provocando la consolidación de las situaciones de hecho no contradichas durante cierto tiempo, “en cuyo caso pasan a ser jurídicas en aras a la paz social que el Derecho protege”.

Es, además, una manera de resolver los conflictos, entre los titulares reales y aparentes de los derechos, en favor de quien posee el bien sobre que aquéllos recaen y en perjuicio de quien no lo explota, lo que, sin duda, constituye una opción que protege la utilización productiva del bien, en la cual existe un evidente interés social. La STS 27 febrero 1964 (RAJ 1964, 1152) se refiere, así, a la usucapión, como una “institución necesaria que sirve para asegurar la estabilidad económica”. Téngase en cuenta, no obstante, que, a tenor del art. 1.956 CC, “Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por quienes las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no

haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta”.

4. Al tratar de las relaciones entre el Registro de la Propiedad y la prescripción adquisitiva, se distingue entre la usucapión “secundum tabulas” y la usucapión “contra tabulas”, según que la misma juegue en favor (la primera) o en contra (la segunda) del titular registral del derecho real de cuya prescripción se trate.

La usucapión “secundum tabulas” significa que el titular de un derecho inscrito se beneficia de la presunción de que posee con justo título, “pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa” (art. 35 LH).

La STS 18 junio 1992 (Tol 1659960) explica que en nuestro Derecho hipotecario, la inscripción, por regla general, tiene carácter declarativo, “el hecho de aparecer registralmente inscrita a nombre de otra persona la propiedad, no envuelve justo título para usucapir, existiendo tan sólo una presunción ‘juris tantum’ a su favor, que cede al producirse una colisión entre la situación real y la registral, por la prueba en contrario”.

La finalidad del art. 35 LH es, pues, como afirma la STS 18 febrero 1987 (Tol 1736397) facilitar la prueba de la posesión, así como la concurrencia de los demás requisitos necesarios para la usucapión ordinaria a la persona, a cuyo nombre figura inscrito un derecho en el Registro.

Obviamente, la presunción del art. 35 LH sólo será útil, cuando el titular registral no sea un tercero hipotecario protegido por el art. 34 LH, porque, si lo es (por haber adquirido el derecho real inscrito, a título oneroso y de buena fe, de una persona, que, según el Registro, tenía facultades para transmitir), la inscripción provocará a su favor una adquisición a “non domino” automática, que sanará de manera inmediata la falta de titularidad del disponente (quien, por ejemplo, por no ser dueño del bien que vendió, no podía transmitir la propiedad del mismo), sin necesidad de tener que esperar al transcurso de los plazos de la usucapión.

Por lo tanto, sólo tiene sentido acudir a la usucapión “secundum tabulas”, cuando el titular registral del derecho inscrito no reúna alguno de los requisitos exigidos por el art. 34 LH para ser protegido por el principio de fe

pública registral, por ejemplo, porque no es un adquirente a título oneroso (comprador), sino a título gratuito (donatario).

Pongamos un ejemplo: “A” vendió a “B”, en documento privado, un campo. Posteriormente, “A”, a pesar de no ser ya propietario de dicho campo (el contrato de compraventa fue seguido de entrega material), lo donó a “C”, esta vez, en escritura pública. “C”, creyendo de buena fe que “A” era el propietario del campo (porque así constaba en el Registro de la Propiedad, al que no había accedido la anterior venta), inscribió a su nombre en el Registro la propiedad del mismo, presentando al efecto la escritura pública de donación. Dado que “C” no es un comprador, sino un donatario, no estará protegido por el art. 34 LH. Luego la única manera posible de adquirir la propiedad del bien donado será la usucapión (recuérdese que el donante no era ya dueño del campo en el momento de donarlo). La inscripción registral facilitará la prueba de los requisitos de la misma, mediante la presunción de que, durante todo el tiempo en que el derecho estuvo inscrito en su favor, poseyó el campo, de buena fe, de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

La jurisprudencia, expresada, entre otras, en SSTs 18 febrero 1987 (Tol 1736397), 18 junio 1992 (Tol 1659960) y STS 11 julio 2012 (Tol 2666315), ha reiterado que la presunción establecida por el art 35 LH es “iuris tantum”, por lo que es susceptible de prueba en contrario, de modo que no produce sus efectos, “cuando se acredite que la posesión en la realidad jurídica viene siendo realizada por otra” persona distinta, como sucedió en el supuesto resuelto por la STS 28 marzo 1980 (Tol 1740655); y, así mismo, según constara la STS 11 julio 2012 (Tol 2666315), que en “ninguna forma suple o convalida la ausencia o los vicios que puedan presentarse en la configuración de los presupuestos objetivos de la usucapión” (p.ej. la buena fe del poseedor, si se demuestra su mala fe).

5. La usucapión “contra tabulas” se refiere al problema de si puede ser usucapido, a través de la posesión, un derecho que conste inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de otra persona.

Es evidente que sí: es posible adquirir por usucapión un derecho real que aparezca inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de otra persona (pensemos que se trata del verdadero dueño del bien), si ésta no la interrumpe. La STS 23 junio 1998 (Tol 14794) estimó, así, producida la usucapión a favor de los adjudicatarios de unos terrenos, cuyo vuelo aparecía

inscrito a favor de una asociación, la cual, sin embargo, “consintió a ciencia y paciencia cómo se vallaron los terrenos y se levantaron las edificaciones”.

La usucapión, por lo tanto, perjudica al verdadero dueño, aunque éste tenga inscrito su derecho en el Registro, si alguien posee en concepto de dueño, con los requisitos y en los plazos legalmente previstos para que tenga lugar la prescripción adquisitiva a su favor. En definitiva, la inscripción no impide la usucapión en favor de otra persona, aunque, como ha sido dicho, el titular registral tendrá a su favor, por aplicación del art. 35 LH, la presunción (que deberá ser desvirtuada mediante la correspondiente prueba) de que fue él quien poseyó, de buena fe y de manera pública, pacífica e ininterrumpida, durante todo el tiempo de vigencia de la inscripción.

Es ilustrativa la STS 25 enero 2007 (Tol 1040245). En el origen del pleito se halla una donación de un inmueble, realizada a un Ayuntamiento, con la finalidad de que se construyera en él una escuela, lo que efectivamente hizo, pero ocupándose, no sólo el terreno donado, sino también otros colindantes, los cuales continuaron inscritos a nombre del donante y, posteriormente, de sus herederos, uno de los cuales reclamó su propiedad, alegando (entre otros motivos) que, al haber sido titular registral de los mismos por más de 10 años, los había adquirido por usucapión “secundum tabulas”. El TS desestimó la demanda, constatando que la presunción de posesión que establece el art. 35 LH a favor del titular del derecho inscrito es meramente “iuris tantum”, por lo que debía ceder ante la prueba de que el terreno discutido había sido poseído de manera ininterrumpida por el Ayuntamiento por más de 30 años (adquiriéndolo, pues, por usucapión extraordinaria “contra tabulas”) y seguía siéndolo, a pesar de que el edificio de la escuela se encontrara en estado ruinoso.

6. Cuestión distinta es la que se plantea cuando un tercero, en el que concurren los requisitos del art. 34 LH (por lo tanto, un tercero hipotecario), adquiere un inmueble de quien en el Registro aparece como dueño del mismo, pero cuya propiedad ha sido usucapida (o está a punto de ser usucapida) por una persona distinta al transmitente, esto es, el poseedor actual del bien.

En este caso, se está ante un conflicto entre la protección de la apariencia que surge de la inscripción en el Registro y la que deriva de la posesión, conflicto que el art. 36 LH resuelve, como regla general, en favor del titular registral,

por ser la publicidad que resulta del Registro más depurada y técnicamente más perfecta que la que tiene su origen en la posesión.

Por el contrario, en el caso de que el titular registral no tenga la condición de tercero hipotecario, porque, por ejemplo, sea adquirente a título gratuito, como sucedió en el caso resuelto por la STS 28 diciembre 2001 (Tol 130718), o tenga mala fe), la usucapión sí le perjudica. Es así como debe interpretarse el art. 36, III LH, según el cual “En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil”.

Por lo tanto, según el art. 36.I LH (precepto de redacción un tanto confusa), en principio, la usucapión, que, como afirma la STS (Pleno) 21 enero 2014 (Tol 4102054), puede ser, tanto ordinaria o extraordinaria, no puede perjudicar al titular registral protegido por el art. 34 LH, a no ser que dicha usucapión se halle consumada o pueda consumarse dentro del año siguiente a la adquisición de aquél, en alguno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se demuestre que el titular registral “conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente”.

No basta que el titular registral conociera que otra persona estaba poseyendo la finca que compró, sino que es preciso que creyera que la estaba poseyendo, precisamente, en concepto de dueño. La STS (Pleno) 21 enero 2014 (Tol 4102054), negó, así, que la usucapión pudiera perjudicar al tercer adquirente protegido por el art. 34 LH, porque, si bien éste había sabido que la finca era poseída por otra persona, en el contrato de compra de se había especificado que dicha persona era arrendataria, “lo que excluye la posesión en concepto de dueño, y buena prueba de ello viene dada por el compromiso que adquirirían los vendedores de lograr su desahucio para poner al comprador en la definitiva y libre posesión de todo el inmueble”.

Por lo tanto, quien compra una finca en estas condiciones (que deberán ser demostradas por quien las alega), aunque en él concurran todos los requisitos del art. 34 LH (cosa difícil, en relación con el de la buena fe del adquirente), quedará siempre perjudicado por la usucapión que ya haya sido consumada al tiempo de adquirir el inmueble; y también, por la usucapión que pueda

consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, a no ser que la interrumpa antes de que venza el plazo legalmente previsto para la prescripción adquisitiva.

La STS 23 abril 2012 (Tol 2540591) consideró que el demandante que invocaba a su favor el art. 34 LH tenía mala fe y quedaba perjudicado por la usucapión consumada de los demandados, en virtud de lo dispuesto en el art. 36.I a) LH, porque se trataba de una sociedad mercantil con sede en el lugar donde radicaba una de las fincas litigiosas, donde, además, vivía su representante, “por lo que es difícil aceptar que no conociera ni hubiera podido conocer fácilmente la posesión de los demandados sobre ese terreno y su adquisición se produjo precisamente constante un pleito de sus transmitentes contra los usucapios en reivindicación de las fincas, lo que hace aún más inverosímil que no tomara conocimiento de la real situación posesoria y registral de la finca”.

b) El segundo de los supuestos, en que el tercero protegido por el art. 34 LH puede verse perjudicado por la usucapión que se halle consumada o pueda consumarse dentro del año siguiente a la adquisición de aquél, tiene lugar “siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer” tal posesión de hecho en dicho momento, la conozca después, consintiéndola, “expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición”.

En este segundo supuesto, a diferencia de lo que acontecía en el anterior, el titular registral podrá oponerse eficazmente, tanto a la usucapión que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, como a la que se haya ya consumado en dicho momento, pero, siempre que no consienta, expresa o tácitamente, la posesión en concepto de dueño de otra persona “durante todo el año siguiente a la adquisición”.

Pensemos en el siguiente supuesto escolástico, pero ilustrativo: “A”, residente en Madrid, donó al Ayuntamiento de Gandía una finca para que construyera en ella una escuela, como así hizo, ocupando para ello, sin embargo, además de la finca donada, otra limítrofe, propiedad de la misma donante. Pasados 33 años, “A” vendió la finca que no había donado al Ayuntamiento y que, por ello mismo, figuraba a su nombre en el Registro de la Propiedad a “B”, también residente en Madrid, para instalar en él una fábrica. Otorgada la correspondiente escritura pública de compraventa, “B” inscribió la propiedad de la finca comprada en el Registro de la Propiedad, desplazándose de Madrid a Gandía para comprobar el estado físico del

terreno y poder empezar los trabajos de construcción de la factoría. Pero, al llegar, observó con estupor que la finca comprada estaba ocupada por una escuela, que tenía una antigüedad de 31 años.

En este caso, es posible que “B”, confiando en el Registro de la Propiedad y creyendo en la buena fe de “A”, no se hubiera desplazado de Madrid a Gandía para comprobar el estado del inmueble antes de comprarlo. Sería después, cuando, al querer empezar los trabajos de construcción de la fábrica, se daría cuenta de que sobre la finca adquirida había construido una escuela municipal y de que esta construcción tenía una antigüedad superior a los 30 años, por lo que el Ayuntamiento de Gandía había adquirido la propiedad del inmueble por usucapión extraordinaria. Dicha usucapión consolidada perjudicaría a “B”, a pesar de concurrir en él los requisitos del art. 34 LH, si no se opusiera, expresa o tácitamente, a la posesión del Ayuntamiento en el plazo de un año, a contar desde la fecha de su propia adquisición (la de “B”).

