

BREVE ESTUDIOS DE LOS REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN, EN PARTICULAR, DE LA ORDINARIA

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

1. 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 usucapión 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.

Ahora bien, para que pueda tener lugar la usucapión, tanto ordinaria como extraordinaria, se ha de poseer en concepto de dueño, de manera pública, pacífica y no interrumpida (art. 1941 CC).

Examinemos, en primer lugar, cada uno de estos presupuestos comunes a ambos tipos de usucapión, para después examinar los de la ordinaria.

2. La adquisición por usucapión, como también confirma el art. 447 CC, requiere que se posea civilmente o en concepto de dueño, es decir, con intención de haber la cosa como propia (art. 430 CC), para cuya constatación, como recalca la STS 18 septiembre 2007 (Tol 1146791), ha de atenderse a

actos objetivos, a través de los cuales el poseedor se comporte socialmente como propietario o titular del derecho real de que se trate.

Por lo tanto, como observa la STS 18 octubre 1994 (Tol 1665555), para que pueda entenderse que existe posesión en concepto de dueño “no es suficiente la intención (aspecto subjetivo)” de quien la alega, sino que, como explica la STS 30 diciembre 1994 (Tol 1665247), la posesión que se invoca “ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico”, por lo que no es suficiente la simple tenencia material de la cosa, sino que a ella ha de añadirse el “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”.

La jurisprudencia ha considerado como una actuación inequívocamente dominical el hecho de edificar, cuando no se tiene un derecho de superficie sobre el suelo que se construye. Así, según la STS 22 septiembre 1984 (Tol 1738065), actúa en concepto de dueño, “mereciendo el trato público de tal”, quien, por más de 30 años, paga a su nombre la contribución territorial urbana, contribuye a la instalación de una red eléctrica, recibe una notificación administrativa de deslinde y edifica sobre la finca respecto a la que no tiene derecho de superficie.

Tratándose de situaciones de comunidad, el hecho de que uno de los partícipes cobre las rentas del bien común y pague la contribución territorial del mismo no autoriza a concluir necesariamente que posee en concepto de dueño la totalidad de aquél, pudiendo ser considerado dicho hecho como un mero acto de administración de la comunidad. Véase en este sentido STS 29 febrero 1992 (Tol 1661515). Naturalmente, un comunero puede adquirir por usucapión las cuotas del resto de los partícipes, pero, para ello, como observan la SSTS 15 diciembre 1993 (Tol 1656343) y 27 abril 2011 (Tol 2108650), se requiere que posea “en concepto de propiedad exclusiva”, y no en “concepto de mera copropiedad”, es decir, que en el tráfico jurídico actúe como único propietario del bien.

Tampoco la certificación catastral, según la jurisprudencia, puede ser, por sí misma, prueba de una posesión. La SSTS 2 diciembre 1998 (Tol 72866) y 26 mayo 2000 (Tol 1575) dicen, así, que “Si las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, no pasan de ser meros indicios que necesitan conjugarse con otros medios probatorios [...] con más razón no pueden ser tampoco por sí mismas prueba de una posesión a título de dueño”.

En orden a la prueba de si se posee, o no, en concepto de dueño, habrá, sin duda, que tener en cuenta la razón por la cual se tiene la cosa. Por ello, en principio, hay que entender que no posee en tal concepto el mero precarista (esto, además, en virtud del art. 1942 CC) o administrador de la finca, así como tampoco el que la recibe en virtud de un contrato que no tenga finalidad traslativa del dominio, sino la cesión del uso de la misma (arrendamiento o aparcería) o una actividad de gestión (mandato). Lo mismo cabe decir, respecto del usufructuario, que pretende haber poseído en concepto de dueño los bienes respecto de los cuales el título constitutivo (comúnmente, testamento) sólo le atribuye facultades de uso y disfrute, perteneciendo su nuda propiedad a los herederos. Véase en este sentido STS 10 abril 1990 (Tol 1729900).

Cabe que, iniciada la posesión, por ejemplo, como arrendatario o mandatario, posteriormente, se comience a poseer como dueño: es lo que se denomina inversión (o interversión) de la posesión. Sin embargo, el art. 436 CC presume que “la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario”, afirmando, en consecuencia, la jurisprudencia, por ejemplo, en STS 18 septiembre 2007 (Tol 1146791), que “no basta el mero cambio de intención en el poseedor para modificar el concepto en que se posee”, sino que la inversión del concepto posesorio “ha de basarse en actos inequívocos con clara manifestación externa en el tráfico”. Véase, así, SSTS 16 mayo 1983 (Tol 1738598), STS 11 junio 2012 (Tol 2572734) y STS 5 noviembre 2012 (Tol 2690091).

La STS 19 junio 1984 (Tol 1737548) afirma que “la recurrente que se ha probado que pasó a ocupar la casa discutida como parte de su retribución por los servicios domésticos prestados al propietario de aquélla, es decir, por mera tolerancia del dueño, no puede a su arbitrio cuando lo crea conveniente alterar su título posesorio ‘alieno domine’ en posesión en concepto de dueño apta para adquirir por usucapión”. Por el contrario, la STS 14 junio 2012 (Tol 2573053) consideró que hubo inversión de la posesión de una finca, cuya titularidad formal había sido transmitida por los padres a un hijo y a su cónyuge, mediante un contrato de compraventa simulado, habiéndose reconocido en un contradocumento que la propiedad material del inmueble correspondía a los progenitores. Sin embargo, lo cierto es que el hijo y su mujer, posteriormente, empezaron a comportarse como dueños con el consentimiento de los padres, “explotando el negocio existente, que estaba ubicado en la planta baja de la edificación, e instalando su domicilio en la planta superior, realizando más tarde obras para instalar un camping, que explotaron en exclusiva, así como importantes inversiones para establecer el

actual negocio de apartamentos. También, con conocimiento de los padres, gravaron la finca e, incluso, realizaron diversos intentos de enajenación”. En definitiva, “consolidaron la situación creada por la aparente transmisión”.

La jurisprudencia ha afirmado que la inversión de la posesión, exige que los actos realizados en concepto de dueño no permanezcan ocultos, pero no es necesario que se comuniquen o se dirijan al propietario y sean recibidos por éste.

En tal sentido se orienta la STS 28 noviembre 2008 (Tol 1413578), que admitió la usucapión extraordinaria a favor de una Hermandad, respecto de diez cuadros atribuidos a Valdés Leal y dos ángeles lampareros de Martínez Montañés, que había recibido como depositaria en el año 1955, por el Real Consejo de las Órdenes de Santiago, Calatrava, Alcántara y Montesa, que, en el año 1997, reclamó su restitución, la cual le fue denegada. El TS valoró el hecho de que la Hermandad depositaria había realizado importantes obras para la restauración de las obras y se había comportado socialmente como su propietaria, prestándolas para numerosos actos culturales a entidades públicas y privadas, que trataban con ella, considerándola dueña de las mismas. Constató que dichos actos de cesión y préstamo habían adquirido notoria relevancia pública y se habían realizado sin oposición conocida de los propietarios.

La posesión de quien pretende adquirir por usucapión ha de ser pública, porque, sólo así, el titular del derecho de que se trate podrá tener conocimiento de la situación de hecho (la posesión ajena), cuyo carácter prolongado le perjudica.

La posesión, además, debe ser pacífica: la adquisición violenta no sirve para la usucapión, mientras no cese la situación de coacción física o de intimidación. Así mismo, dicho carácter pacífico ha de darse durante todo el tiempo en que se posea, carácter que se pierde si sobreviene la oposición del titular del derecho.

La STS 29 marzo 2010 (Tol 1848756) se mostró contraria a que el Estado hubiera podido adquirir por usucapión la propiedad de un inmueble incautado en 1937 a una filial del PNV, al ser ilegalizado dicho partido político, señalando que el cómputo del plazo para la misma sólo había empezado a correr desde la fecha de la publicación de la Constitución de 1978; y, además, porque “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”.

3. Por último, la posesión ha de ser ininterrumpida durante el plazo establecido en la ley. La interrupción significa, no la mera paralización del plazo, sino el comienzo de un nuevo cómputo desde su inicio.

La usucapión puede interrumpirse natural y civilmente.

A tenor del art. 1944 CC, “Se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año”. El precepto debe ponerse en relación con el art. 460.4 CC, que establece como causa de pérdida de la posesión la adquisición de ésta, por parte de otra persona, “aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año”. De lo que resulta que la posesión del titular, cuando le ha sido arrebatada con violencia, no se interrumpe hasta pasado un año, a contar desde el despojo, plazo durante el cual puede ejercitar la acción de recobrar la posesión.

Conforme al art. 1945 CC, “La interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente”, a no ser que fuere nula por falta de solemnidades legales, el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia, o el poseedor fuere absuelto de la demanda (art. 1946 CC). Así pues, tal y como constatan las SSTs 20 septiembre 1984 (Tol 1738245) y 8 junio 1987 (Tol 1736720), a diferencia de lo que ocurre con la prescripción extintiva, para interrumpir la usucapión, no basta una mera reclamación extrajudicial.

La STS 28 septiembre 2012 (Tol 2690649) observa que la interrupción civil requiere que “se entable una acción plenamente contradictoria con la posesión que está llevando a cabo” quien pretende adquirirla por usucapión. Aquí, más que de interrupción de la posesión, habría que hablar de interrupción de la usucapión, porque la persona a la que se le hace la citación sigue poseyendo.

A tenor del art. 1947 CC, “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”.

Por último, dice el art. 1948 CC que “Cualquier acto de reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciese del derecho del dueño interrumpe, así mismo, la posesión”. La STS 5 marzo 1991 (Tol 1726776), corrigiendo el tenor del precepto, afirma que “hay que entender que lo interrumpido por el reconocimiento no es la posesión, sino la usucapión”.

4. La usucapión ordinaria, además de los requisitos expuestos (que son predicables respecto de todo tipo de prescripción extintiva), requiere el justo título y la buena fe (art. 1940 CC), los cuales, en cambio, no son exigibles para adquirir por usucapión extraordinaria (razón, por la que esta última exige plazos de posesión más largos).

Según el art. 1952 CC, se entiende por justo título “el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”. Lógicamente, no puede considerarse como justo título para la usucapión ordinaria una situación de mera tolerancia de la posesión por parte del dueño. La STS 7 de marzo 2011 (Tol 2061870) estimó la acción reivindicatoria ejercitada por una comunidad de propietarios contra un vecino, que indebidamente ocupaba una superficie de terreno existente frente a su local, utilizándola como terraza de bar, colocando en ella sillas, mesas y sombrillas. Afirma, así, que no “es posible computar el plazo para hacer efectivo su derecho por usucapión durante diez años en concepto de dueño, con buena fe y justo título, cuando se disfruta por la mera tolerancia de la Comunidad de Propietarios”.

Por lo tanto, se trata de un negocio jurídico que, objetivamente, hubiera servido para transmitir la propiedad o constituir el derecho real, si quien realiza el acto de disposición hubiere sido el propietario de la cosa que se vende o sobre la cual se constituye el gravamen. La STS 29 octubre 2007 (Tol 1174754) explica que “El justo título requiere simplemente la aptitud en abstracto para haber producido la adquisición de propiedad u otro real, si bien en el caso concreto no la hubiera producido por cualquier causa externa a él”. La falta de legitimación para disponer del transmitente es, en efecto, una causa externa al título.

Puede tratarse de un testamento o de un contrato con finalidad traslativa del dominio, como es la compraventa, la adjudicación en pública subasta, la donación, la transacción o la dación en pago; pero no, lógicamente un contrato con finalidad distinta, por ejemplo, la cesión del uso de un bien, como es el caso del arrendamiento o del comodato. Así pues, la función de la

usucapación ordinaria es subsanar la falta de titularidad del transmitente, posibilitando que el negocio jurídico otorgado por quien no tiene poder de disposición sobre la cosa, con el transcurso del tiempo, dé lugar a la adquisición (“a non domino”) del derecho real. Como observa la STS 28 diciembre 2001 (Tol 130718), “precisamente, ese vicio de la adquisición es el que subsana la prescripción”.

El justo título, según el art. 1953 CC, ha de ser verdadero y válido, debiéndose probar por quien lo alega (art. 1954 CC). La exigencia de que sea verdadero excluye el contrato meramente simulado, absoluta o relativamente, como, por ejemplo, según constata la STS 20 octubre 1992 (Tol 1654973), las donaciones encubiertas bajo la apariencia de un contrato de compraventa con precio ficticio. La exigencia de que sea válido excluye los contratos nulos, por ejemplo, según observa la STS 25 enero 2007 (Tol 1040245), las donaciones de bienes inmuebles que no figuren en escritura pública.

La STS 28 mayo 1996 (Tol 217631) precisa que “el hecho de que un contrato sea radicalmente nulo, no impide que los supuestos adquirentes transmitan la posesión a terceros ajenos al contrato nulo mediante otra compraventa, que si bien no será apta para adquirir el dominio [...] sí puede crear una situación posesoria apta para usucapir si se dan todos los requisitos legales”. En el caso litigioso, se había simulado una compraventa con precio ficticio, que comprendía la totalidad de los bienes del falso vendedor, con el fin de defraudar los derechos hereditarios de sus legitimarios, con quienes mantenía malas relaciones. Este contrato, al ser nulo y absolutamente simulado, no podía ser considerado justo título, pero sí las posteriores compraventas (contratos válidos y reales), celebradas por el titular aparente de los bienes con terceros de buena fe, quienes adquirieron la propiedad de los mismos por usucapación ordinaria.

En cambio, los contratos anulables (y, con mayor razón, los susceptibles de rescisión o resolución), sí son justo título, por lo que sirven para la usucapación. V. en este sentido SSTS 5 marzo 1991 (Tol 1726776), 22 julio 1997 (Tol 215184), 17 julio 1999 (RAJ 1999, 6771) y 28 diciembre 2001 (Tol 130718). La STS 27 octubre 2004 (Tol 513430) consideró, así, justo título, una escritura de partición en la que se adjudicaba un negocio de pastelería a la esposa del causante, que, por error, se había calificado como ganancial, cuando, en realidad, era privativo del marido. Constató, así, que, al ser dicha escritura anulable por error en el consentimiento, la viuda había poseído con justo título.

No obstante, hay que recordar que la función de la usucapión es subsanar la falta de legitimación del disponente, por lo que no convierte en válido el contrato que no lo es; en consecuencia, no puede ser invocada para paralizar la demanda de anulación, presentada dentro de plazo por la persona legitimada para ello, la cual, si es estimada, dará lugar a la restitución recíproca de las prestaciones ejecutadas.

A lo expuesto hay que añadir, que la jurisprudencia, expresada, entre otras, en SSTs 3 julio 1981 (Tol 1739575), 7 febrero 1985 (Tol 1735899) y 14 mayo 2004 (Tol 434222), exige la “perfecta identidad entre el bien poseído que se pretende adquirir por prescripción y el que refiere la escritura, toda vez que la usucapión sólo debe operar sobre lo que el título que se invoca comprende”. Por ello, la STS 8 mayo 1993 (Tol 1662902) afirma que “el título adquisitivo aportado lo es respecto a la superficie que refleja y no justifica en forma alguna el exceso de la misma”.

5. A tenor del art. 1950 CC, “La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio”. Se trata, pues, de una concreción en materia de usucapión de lo previsto en el art. 433 CC.

A los efectos de la usucapión, por remisión del art. 1951 CC, rige la presunción del art. 434 CC, conforme al cual “La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba”. La STS 31 enero 1975 (RAJ 1975, 269) se refiere a “la exigencia jurisprudencial de que la ausencia de buena fe se pruebe de un modo pleno, cumplido y manifiesto, que no deje lugar a dudas”.

La buena fe, que, según observa la STS 28 diciembre 2001 (Tol 130718), es un concepto jurídico, cuya valoración puede ser revisada en casación, ha de persistir durante todo el período de posesión, perdiendo tal carácter, desde el momento en que existan actos que acrediten que no se ignora que se está poseyendo indebidamente (art. 435 CC), por ejemplo, cuando se sabe que el dominio estaba inscrito a nombre de otra persona, distinta del transmitente. Véase en este sentido STS 28 marzo 1961 (RAJ 1961, 1798).

Quien sucede en la posesión a otra persona no ha de considerarse que tenga mala fe, por el mero hecho de que la tuviera aquélla, sino que, conforme a la regla general del art. 434 CC, se presume su buena fe, pero sólo, desde la fecha de la muerte de su causante (art. 442 CC).

6. El último de los requisitos de la usucapión ordinaria es la posesión durante 3 años, si lo que se pretende adquirir son bienes muebles (1955. I CC), o de 10 años, si se trata de derechos reales inmobiliarios, plazo que se amplía a 20 años, cuando el titular perjudicado esté ausente (art. 1957 CC), es decir, resida en el extranjero o ultramar (art. 1958.I CC). El precepto matiza, en su párrafo segundo, que “Si parte del tiempo estuvo presente y ausente, cada dos años de ausencia se reputarán como uno para completar los diez de presente”; añadiendo, en su párrafo tercero, que “La ausencia que no fuera de un año entero y continuo, no se tomará en cuenta para el cómputo”.

Los plazos son más largos en la usucapión extraordinaria, dado que ésta no exige, ni buena fe, ni justo título, sino, exclusivamente, el mero transcurso del tiempo. Así, a tenor del artículo 1955, II CC, “También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición”. Conforme al 1959 CC, “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”.

La jurisprudencia tiene declarado que “para hacer el cómputo del plazo es indispensable que no existan dudas sobre la fecha inicial de la posesión”. Véase en este sentido SSTS 5 noviembre 1973 (RAJ 1973, 4066), 20 diciembre 1985 (Tol 1736260) y 24 enero 1992 (Tol 1661440).

Al objeto de realizar dicho cómputo existen una serie de criterios legales:

a) “El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante” (art. 1960.1º CC). El precepto presupone que, tanto en la posesión del causante, como en la de su sucesor (que puede serlo a título universal o particular), concurren los requisitos necesarios para la usucapión. Por ello, la STS 16 noviembre 1999 (RAJ 1999, 8612) negó que pudiera tenerse en cuenta el tiempo de posesión del causante de las demandadas, porque la misma no había sido en concepto de dueño.

b) “Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario” (art. 1960.2º CC). Naturalmente, como constata la STS 22

diciembre 1987 (Tol 1738367), la presunción tiene carácter “iuris tantum”, por lo que admite prueba en contrario.

c) “El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad” (art. 1960.3º CC). El plazo para la usucapión es civil, por lo que en el cómputo hay que incluir los días inhábiles (art. 5.2 CC).