

M.<sup>a</sup> LUISA MORENO-TORRES HERRERA

# LA USUCAPIÓN

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO  
2012

# ÍNDICE

Pág.

---

## CAPÍTULO PRIMERO

### DERECHOS REALES, USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

I.	INTRODUCCIÓN .....	9
II.	LAS DIFERENCIAS ENTRE LA USUCAPIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA .....	12
III.	LAS RELACIONES ENTRE LA USUCAPIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA .....	22
	1. Planteamiento.....	22
	2. El debate doctrinal sobre la prescripción de la acción reivindicatoria como fenómeno independiente de la usucapión.....	25
	3. Las relaciones entre la usucapión y la prescripción de la acción reivindicatoria en la jurisprudencia .....	30
	4. La doctrina jurisprudencial sobre las relaciones entre la usucapión y la prescripción de la acción de reclamación de título nobiliario .....	35

## CAPÍTULO SEGUNDO

### LOS SUJETOS DE LA USUCAPIÓN

I.	LA CAPACIDAD PARA USUCAPIR .....	39
II.	LA USUCAPIÓN DEL COMUNERO .....	40

	Pág.
III. LA USUCAPIÓN DEL AUTOR DE HURTO O ROBO .....	44
IV. USUCAPIÓN Y HERENCIA YACENTE .....	45
V. EL ART. 1.932 DEL CÓDIGO CIVIL .....	47

### CAPÍTULO TERCERO

#### EL OBJETO DE LA USUCAPIÓN

I. DERECHOS USUCAPIBLES. ESPECIAL REFERENCIA A LAS SERVIDUMBRES.....	49
II. BIENES IMPRESCRIPTIBLES .....	61
1. Sobre la prescriptibilidad de los bienes inmateriales .....	61
2. Bienes legalmente imprescriptibles .....	67
A. Bienes de dominio público.....	67
B. Bienes comunales .....	73

### CAPÍTULO CUARTO

#### LA POSESIÓN *AD USUCAPIONEM*

I. LA POSESIÓN COMO BASE DE LA USUCAPIÓN .....	75
II. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO .....	79
III. POSESIÓN PÚBLICA Y POSESIÓN PACÍFICA .....	92
IV. POSESIÓN ININTERRUMPIDA. REMISIÓN .....	97

### CAPÍTULO QUINTO

#### LOS PARTICULARES REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN ORDINARIA

I. LA USUCAPIÓN ORDINARIA Y SU ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	99
II. EL JUSTO TÍTULO Y SUS REQUISITOS .....	107
III. LA BUENA FE .....	119

## CAPÍTULO SEXTO

**LOS PLAZOS PARA USUCAPIR**

I. LOS PLAZOS DE LA USUCAPIÓN ORDINARIA Y DE LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA .....	127
II. REGLAS PARTICULARES SOBRE EL PLAZO DE USUCAPIÓN DE LAS SERVIDUMBRES .....	129
III. LA SUMA DE POSESIONES .....	131
IV. LA INTERRUPCIÓN DEL PLAZO. LAS CAUSAS DE INTERRUPCIÓN .....	133
1. El cese de la posesión.....	135
2. La citación judicial hecha al poseedor .....	138
3. El acto de conciliación .....	140
4. El reconocimiento del derecho.....	141

## CAPÍTULO SÉPTIMO

**LA RENUNCIA A LA USUCAPIÓN**

<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>147</b>
--------------------------	------------

## CAPÍTULO PRIMERO

# DERECHOS REALES, USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

### I. INTRODUCCIÓN

El art. 609 CC incluye la prescripción entre los modos de adquirir la propiedad y los demás derechos sobre los bienes. Dado que el artículo se ocupa de enumerar los modos de adquirir los derechos reales, hay que entender que la prescripción a la que se refiere es la prescripción adquisitiva o usucapión, cuya regulación se encuentra contenida en los arts. 1.940 a 1.960 CC, los cuales conforman el Capítulo II del Título XVIII del Libro IV del Código Civil. Si bien es cierto que la totalidad del citado título (arts. 1.930 a 1.975) está dedicada a la prescripción, no se puede ignorar que dentro de él y bajo dicha rúbrica aparecen en realidad reguladas dos figuras muy distintas: por una parte, la llamada prescripción adquisitiva o usucapión, que es un modo de adquisición del dominio y de los demás derechos reales, y por otra, la llamada prescripción extintiva o prescripción de acciones, que, en cambio, es una causa de extinción de los derechos y de las acciones «de cualquier clase que sean» (art. 1.930 CC).

Usucapión y prescripción extintiva se consideran por la doctrina actual dos institutos diferentes, siendo ésta una de las razones por las

cuales se critica la sistemática del Código Civil español, que las reguló conjuntamente. Sin embargo, a pesar de que la doctrina insiste en que se trata de dos figuras diversas que, de hecho, se analizan separadamente en los manuales y tratados, lo cierto es que en el Derecho español su separación absoluta parece imposible por dos razones: en primer lugar, porque existen dentro del Código Civil disposiciones comunes a ambas (los arts. 1.930 a 1.939), y en segundo lugar, porque en referencia a los derechos reales se discute cuáles son las relaciones entre una y otra, en concreto si el derecho real puede extinguirse autónomamente por el transcurso del tiempo cuando su titular no lo ejercita, o si, por el contrario, su extinción sólo se produce por efecto de la adquisición por usucapión de otro sujeto.

Al margen de esta última cuestión, que será oportunamente tratada, lo que debe desde ahora advertirse es que las indiscutibles relaciones que existen entre la usucapión y la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y de otras acciones reales, y el hecho de que aparezcan agrupadas en el Código Civil, no justifican ciertos planteamientos realizados tanto por los estudiosos como por los aplicadores del Derecho. Es claramente incorrecto, por ejemplo, relacionar la usucapión de los derechos reales sobre bienes inmuebles con la imprescriptibilidad de la acción de deslinde y amojonamiento o con la acción de división de la cosa común, y ello porque cuando se proclama, como hace el art. 1.965 CC, que dichas acciones son imprescriptibles, lo que se quiere decir es que pueden ser ejercitadas en cualquier momento por el titular dominical de la cosa, pero ello no excluye que pueda producirse la adquisición del bien por usucapión, con la lógica consecuencia de que el antiguo titular no pueda ya valerse de las facultades y acciones que como propietario le correspondían.

Planteamientos como el expuesto no son infrecuentes, por lo que puede decirse que, a pesar de los esfuerzos que viene realizando la doctrina española para distinguir todo lo posible usucapión y prescripción extintiva, lo cierto es que sigue existiendo bastante confusión, razón por la cual resulta oportuno comenzar por exponer cuáles son las diferencias más destacadas entre las dos figuras.

Obviamente, esas diferencias no excluyen la existencia de reglas comunes a los dos tipos de prescripción. Tanto la usucapión como la prescripción de acciones exigen invocación de parte en la

fase de alegaciones [SSTS de 9 de julio de 2001 (RJ 2001\4997), 12 de mayo de 2003 (RJ 2003\3897), 30 de noviembre de 2005 (RJ 2005\7739) y 30 de junio de 2011 (JUR 2011\263255), y SAP Las Palmas, Sec. 4.<sup>a</sup>, de 19 de julio de 2007 (SP/SENT/141654<sup>1</sup>)]; ni una ni otra pueden ser apreciadas de oficio<sup>2</sup>. No está claro, sin embargo, si hay incongruencia en los casos en los que, habiéndose invocado únicamente una de las dos prescripciones, el Tribunal aprecia la existencia de la otra, pues sobre este asunto hay sentencias de signo contrario. Mientras que la STS de 11 de noviembre de 2002 (RJ 2002\10017) entendió que la excepción de prescripción adquisitiva impedía al Tribunal apreciar la extintiva<sup>3</sup>, la anterior STS de 6 de marzo de 1991 (RJ 1991\3072), referida a un caso en el que igualmente la sala de instancia se basó en la prescripción extintiva a pesar de que el demandado había invocado únicamente la usucapión, sostuvo que no hubo incongruencia por entender que la usucapión lleva ínsita la prescripción extintiva del derecho del primitivo titular. Se acoge, pues, al objeto de salvar la tacha de incongruencia, la tesis según la cual prescripción adquisitiva y prescripción extintiva son «vertientes o puntos de mira diversos, pero conexos, de un mismo fenómeno jurídico», asunto éste que se trata con mayor detalle en el apartado dedicado a las relaciones entre la usucapión y la prescripción de acciones.

Es también posible encontrar un fundamento común a los dos tipos de prescripción: la búsqueda de la certidumbre en las relaciones jurídicas. Según la opinión comúnmente aceptada, usucapión y pres-

---

<sup>1</sup> Esta línea jurisprudencial «se basa en lo dispuesto en el art. 1.935 del Código Civil, ya que si el favorecido por la prescripción puede renunciar, expresa o tácitamente, a ella, resulta obvio que la institución está íntegramente regida por el principio de autonomía privada» (SAP Las Palmas de 19 de julio de 2007, citada en el texto).

<sup>2</sup> No obstante, la SAP A Coruña, Sec. 6.<sup>a</sup>, de 27 de mayo de 2009 (SP/SENT/462727), entendió que cabía estimar la posibilidad de que se hubiese adquirido la propiedad, «aunque no se hizo ninguna referencia a este tema en la fundamentación jurídica de la demanda», porque sí constaba expresamente alegada la posesión durante cincuenta y tres años. A nuestro juicio, lo importante no era que no se hiciese referencia a la usucapión en los fundamentos de Derecho, dado que rige el principio *iura novit curia*, sino que no se hubiese invocado este modo de adquirir.

<sup>3</sup> Dice el TS que «no puede aceptarse la declaración que hace la Sala de instancia al declarar prescrita la acción por el transcurso de quince años; aparte de que tal excepción es apreciada de oficio incorrectamente, al no haber sido opuesta en la contestación a la demanda en que sólo se invoca la prescripción adquisitiva».

cripción extintiva persiguen dotar de certidumbre las relaciones jurídicas, por razones de interés general. Lo que mediante ellas se pretende es poner un límite temporal a las pretensiones jurídicas para evitar situaciones de incertidumbre, que no son nunca deseables<sup>4</sup>.

## II. LAS DIFERENCIAS ENTRE LA USUCAPIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

Mientras que la usucapión es un modo de adquisición del dominio y de los demás derechos reales, como claramente resulta de los arts. 609 y 1.930.1.º CC, la prescripción extintiva es una causa de extinción de «los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean» (art. 1.930.2.º). Esta diferencia ha sido destacada en alguna ocasión por el TS, que ha declarado que la finalidad de la usucapión es distinta de la de la prescripción: «Lo que se intenta crear con la primera es un derecho nuevo frente al anterior propietario en cuyo puesto viene a situarse jurídicamente quien utiliza dicho mecanismo con los medios y formas establecidos legalmente, mientras que el resultado de la segunda es la pérdida de la acción que tenía el titular» (STS de 22 de diciembre de 1974)<sup>5</sup>.

Siendo la usucapión un modo de adquisición de los derechos reales, su regulación habría de encontrarse dentro del Libro III del Código Civil, dedicado precisamente a los diferentes modos de adquirir la propiedad. Por su parte, la prescripción, en cuanto causa de extinción de los derechos y acciones, o mejor, en cuanto excepción de que puede valerse el sujeto pasivo de la pretensión frente a su titular, habría de estar regulada en un eventual título dedicado al derecho subjeti-

---

<sup>4</sup> La STS de 7 de enero de 1958 declaró que «la opinión científica, la legislación y la doctrina jurisprudencial reconocen la existencia de la prescripción como institución necesaria que sirve para asegurar la estabilidad económica, transformando en situación de Derecho la que sólo era de mero hecho, ya que sin este medio la propiedad y los *derechos todos* estarían expuestos a la incertidumbre e inseguridad propia de lo que constituye su esencia». Por su parte, la anterior STS de 13 de abril de 1956 había declarado que «la prescripción de las *pretensiones en general* sirve a la seguridad del Derecho y a la paz jurídica, los cuales exigen que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas, ya que sin la prescripción nadie estaría a cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo».

<sup>5</sup> Citada por PASQUAU LIAÑO, «Comentario a los arts...», t. III, p. 4049.



vo. Ésta es, de hecho, la sistemática seguida por otros códigos civiles, como es el caso del Código Civil alemán, del Código Civil italiano o del Código Civil de Cataluña. Pero el Código español, inspirado en la sistemática del francés, no contiene un libro dedicado a la tutela de los derechos, razón por la cual incluyó la figura de la prescripción extintiva dentro del Libro IV sobre obligaciones y contratos. Claro que esto no justifica el hecho de que sea también el Libro IV el que contenga el régimen jurídico de la prescripción adquisitiva o usucapión, lo que responde a razones históricas<sup>6</sup>.

Puesto que la usucapión es un modo de adquirir el dominio y los derechos reales limitados, resulta innecesario acudir a ella cuando el pretendido usucapiente es ya titular del derecho. Así ocurre cuando la adquisición se ha producido por cualquiera de las otras causas de adquisición de los derechos reales enumeradas en el art. 609 CC, como el contrato apto para transmitir el dominio seguido de la tradición [STS de 31 de diciembre de 2002 (RJ 2003\245) y SAP Tarragona, Sec. 1.<sup>a</sup>, de 16 de junio de 2008 (SP/SENT/174609)]<sup>7</sup>, la donación de un inmueble en escritura pública [STS de 10 de febrero de 2004 (RJ 2004\455)] o la donación de un bien mueble mediante su entrega [SAP Córdoba, Sec. 2.<sup>a</sup>, de 3 de diciembre de 1998 AC 1998\8700)]. Y así ocurre también cuando se ha realizado un acto de transmisión de la propiedad meramente formal entre las partes, aun cuando sea real frente a terceros. Dado que en el caso de la llamada *fiducia cum creditore* el fiduciante conserva la propiedad del bien «transmitido», es innecesario el recurso a la usucapión para justificar su dominio [STS de 17 de septiembre de 2003 (RJ 2003\6419)].

No sería necesario insistir en la idea de que la usucapión es un modo adquisitivo de derechos reales que resulta superfluo e innecesario cuando la adquisición se ha producido por título y modo, de no ser por las afirmaciones y el fallo contenido en la STS de 17 de julio

---

<sup>6</sup> Un resumen muy claro de la evolución histórica puede verse en Díez-PICAZO, *La prescripción extintiva...*, pp. 25-31.

<sup>7</sup> Distinto es que en los casos en los que haya una posesión *ad usucapionem* desde tiempo inmemorial o, en todo caso, durante más de treinta años si se trata de un inmueble, sea innecesaria la prueba fehaciente de la existencia de un negocio transmissivo, como se entendió con toda lógica en el caso resuelto por la STS de 22 de febrero de 1994 (RJ 1995\682).

de 1999, duramente criticada, y con toda razón, por la doctrina<sup>8</sup>. En el caso de autos se ejercitaba una acción de resolución de un contrato de compraventa por incumplimiento del comprador de su obligación de pago del precio. La finca era propiedad del vendedor y sobre ella no pesaba ninguna prohibición de disponer, lo que significa que la figura de la usucapión no debía (no *podía*) entrar en juego. Sin embargo, el juez de primera instancia desestimó la demanda entendiendo que el comprador había usucapido la finca, pues habían transcurrido ya diez años desde que se inició la posesión del comprador. Olvidó, pues, que la finca ya se había adquirido por el comprador, además de que el plazo de prescripción de la acción de resolución del contrato es de quince años, que aún no habían transcurrido. Y si sorprendentes son los argumentos del Juzgado, también lo son los de la Audiencia, la cual, si bien revoca la sentencia de primera instancia, afirma que el comprador «no ha poseído de buena fe, pues ha incumplido la obligación más sagrada que incumbe al comprador, cual es la de pagar el precio». Todavía peor es la sentencia del Tribunal Supremo, que estima la usucapión y afirma que en el concepto de justo título pueden comprenderse los contratos anulables, rescindibles, revocables o resolubles (lo que desde luego es cierto), «cuyos respectivos vicios o defectos vienen a quedar subsanados por el transcurso del tiempo necesario para que se produzca la usucapión, que de otro modo vendría a ser una institución inútil». Sólo la frase transcrita (y no es la única desacertada de la sentencia) revela un desconocimiento absoluto de la figura de la usucapión ordinaria, que existe, justamente, para posibilitar la adquisición de un derecho real que no ha sido transmitido por su titular. Puede citarse en este sentido la STS de 5 de mayo de 2005 (RJ 2005\4686), en la que literalmente se dice lo siguiente: «Como se declara por la sentencia de esta Sala de 10 de febrero de 2004 [...], la usucapión ordinaria, según la doctrina científica mayoritaria y una línea jurisprudencial representada por Sentencias como las de 30 de abril de 1943, 20 de octubre de 1992 (RJ 1992\8088), 27 de julio de 1997 (RJ 1997\5805), 11 de abril de 2003 (RJ 2003\3518) y 24 de abril de 2003 (RJ 2003\3533), *lo que purifica es precisamente la falta de titularidad del transmitente o algún defecto de su poder de disposición*»<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> YZQUIERDO TOLSADA, «Comentario a la STS de 17 de julio de 1999...», pp. 73-91, y GORDILLO CAÑAS, «Comentario a la STS de 28 de diciembre de 2001...», pp. 429-437.

<sup>9</sup> *Cursiva nuestra*.