

LECCIONES

LA USUCAPIÓN

ANTONIO-MANUEL MORALES MORENO*

SUMARIO: I. LA USUCAPIÓN: CONCEPTO Y FUNCIÓN.- II. LA USUCAPIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL: LA FIGURA DE LA PRESCRIPCIÓN.- III. CAPACIDAD PARA ADQUIRIR POR USUCAPIÓN.- IV. EL SUJETO PASIVO DE LA USUCAPIÓN.- V. PARTICULARIDADES POR RAZÓN DEL SUJETO: 1. Usucapión a favor de la herencia. 2. Usucapión en las situaciones de comunidad.- VI. BIENES Y DERECHOS SUSCEPTIBLES DE USUCAPIÓN: 1. La usucapión liberatoria (*usucapio libertatis*).- VII. TIPOS DE USUCAPIÓN.- VIII. LA POSESIÓN COMO REQUISITO GENERAL DE LA USUCAPIÓN: CARACTERIZACIÓN DE LA POSESIÓN *AD USUCAPIONEM*: 1. Posesión en concepto de dueño: A) La función del título en la determinación inicial del concepto posesorio; B) Presunción de continuidad del concepto posesorio; C) El cambio en el concepto posesorio: inversión de la posesión; D) Actos ejecutados en virtud de licencia y por mera tolerancia; E) Particularidades del título. 2. Posesión pública. 3. Posesión pacífica: A) Adquisición no pacífica de la posesión; B) La usucapión de las cosas hurtadas y robadas. C) Posesión no mantenida en paz. 4. Posesión no interrumpida.- IX. EL REQUISITO DEL TIEMPO EN LA USUCAPIÓN: UNIÓN DE TIEMPOS Y SUCESIÓN EN LA POSESIÓN.- X. INTERRUPCIÓN DE LA POSESIÓN E INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN: 1. Interrupción natural. 2. Interrupción civil: A) Interrupción por sentencia; B) Interrupción por reconocimiento del derecho del dueño.- XI. LA BUENA FE Y EL JUSTO TÍTULO COMO REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN ORDINARIA: 1. El justo título de usucapión. 2. La buena fe.- XII. LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN.- XIII. RENUNCIA A LA USUCAPIÓN.- XIV. LA USUCAPIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.: 1. Usucapión *secundum tabulas*. 2. La usucapión *contra tabulas*.

I. LA USUCAPIÓN: CONCEPTO Y FUNCIÓN

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad y los demás derechos reales por la posesión continuada en el tiempo con los requisitos que marca la ley (arts. 609, 1930).

* Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid.

Como modo de adquirir, la usucapión supone, por un lado, la atribución del dominio o de un derecho real a quien ha sido poseedor, bajo determinadas condiciones, durante cierto tiempo. Pero de otro lado, la usucapión determina también, necesariamente, la pérdida del derecho por el propietario que se ha mantenido pasivo ante la posesión del usucapiente.

En la usucapión, por tanto, están en juego diversos intereses. Por un lado el del poseedor usucapiente, dirigido a la transformación de su situación posesoria en la titularidad de un derecho; tal interés será más digno de tutela en la medida en que el poseedor usucapiente actúe bajo una justificada convicción de ser él el verdadero dueño (buena fe, justo título). De otro lado aparece el interés del titular que pierde su derecho por la usucapión de otro sujeto. Su interés se dirige a la conservación de su derecho; resulta menos protegible en la medida en que sea mayor su pasividad frente a la situación posesoria del usucapiente. Por fin está presente necesariamente el interés general. Si, por un lado, este interés se orienta a que las situaciones fácticas (posesión) y jurídicas (derechos) se correspondan, o, dicho de otro modo, a que quien actúa como dueño llegue a serlo efectivamente con el paso del tiempo, por otro debe ofrecer a las titularidades jurídico reales cauces razonables de protección.

Cada ordenamiento establece el punto de equilibrio entre los distintos intereses, teniendo en cuenta diversos elementos. Esto conduce a que la usucapión no tenga el mismo campo de operatividad en todos los ordenamientos. Cuando se opta por la protección del tráfico, facilitando las adquisiciones *a non domino*, se está limitando el campo de operatividad de la usucapión; pues la usucapión ordinaria, es una figura que de alguna manera opera donde no hay adquisición *a non domino*, cubre el espacio que no ocupa ésta. Los diferentes tipos de usucapión (usucapión ordinaria, usucapión extraordinaria; mobiliaria, inmobiliaria), con diferentes requisitos y tiempos de posesión, son también consecuencia de la concreción, según las circunstancias, del punto de equilibrio entre los diferentes intereses presentes de modo típico en los casos. Más adelante al estudiar la usucapión ordinaria y extraordinaria nos referimos a la función de cada una de ellas [vid. VII].

II. LA USUCAPIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL: LA FIGURA DE LA PRESCRIPCIÓN

El CC regula la usucapión dentro de una figura más amplia, la prescripción (arts. 1930 ss), en la que diferencia dos manifestaciones: la prescripción

adquisitiva (usucapión) y la extintiva. Por la primera *se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y los demás derechos reales*; por la prescripción extintiva *se extinguen del propio modo los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean* (art. 1930).

En el ámbito de los derechos reales actúan tanto la prescripción adquisitiva (usucapión) como la extintiva. Mediante la primera el poseedor adquiere el dominio y demás derechos reales usucapibles; mediante la segunda se extinguen las acciones reales y hasta el propio derecho. Rigurosamente se trata de dos figuras distintas, pero no deja de existir cierta conexión entre una y otra. La adquisición de un derecho real por usucapión provoca la pérdida del mismo en el titular anterior; pero la extinción de la acción reivindicatoria por prescripción extintiva, crea en el poseedor una situación inmune a la reclamación del propietario, gracias a la excepción correspondiente, sin tener necesariamente un efecto atributivo del derecho de propiedad, salvo que especialmente esté previsto así. Así Díez-Picazo ha sostenido que “la teoría dualista no puede ser completamente acogida, cuando trata de pensar usucapión y prescripción como instituciones radicalmente distintas, que no tienen nada que ver la una con la otra” (DÍEZ-PICAZO, 693).

III. CAPACIDAD PARA ADQUIRIR POR USUCAPIÓN

La usucapión, como modo de adquirir, ¿tiene una regla especial de capacidad? El CC responde negativamente a esta cuestión: *Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos* (art. 1931). La usucapión, como modo de adquirir, no tiene una regla especial de capacidad (MANRESA, DÍEZ-PICAZO, 703). La capacidad para usucapir es la requerida para realizar con eficacia jurídica el acto u actos que integren su supuesto de hecho; es decir: la capacidad requerida para adquirir o conservar la posesión, y la relacionada con la exigencia de justo título en la usucapión ordinaria.

El estudio de la capacidad para adquirir la posesión es propio del estudio de la posesión. Bástenos recordar lo que en este punto dispone el CC: *Los menores y los incapacitados pueden adquirir la posesión de las cosas* (art. 443), si tienen capacidad natural (capacidad de entender y querer), a través de la ocupación o sumisión a la acción de su voluntad. No pueden adquirirla en aquellos casos en los que la posesión se adquiere a través de determinados actos o formalidades jurídicas, si carecen de capacidad para tales actos (art. 443). Y en cuanto a si los menores e incapaces (con capacidad natural) pueden

cubrir por sí la exigencia de justo título en la usucapión ordinaria, la respuesta depende de que el título anulable (arts. 1300, 1301 IV) pueda ser considerado justo título de usucapión. Adelantemos que sí puede serlo, aunque de ello tratemos más adelante [vid.XI.1].

IV. EL SUJETO PASIVO DE LA USUCAPIÓN

El fenómeno jurídico de la usucapión puede ser contemplado también desde el lado pasivo, en cuanto implica la pérdida de un derecho para el sujeto que debe soportarla. Así, la adquisición del dominio por el usucapiente determina la pérdida del mismo por el anterior propietario; la adquisición (constitución) de un derecho real limitado (cosa también posible, art. 1930) por usucapión, implica que la propiedad correspondiente queda gravada por dicho derecho (por ej. usufructo); la liberación de la propiedad por medio de la usucapión (*usucapio libertatis*) produce la extinción del derecho real limitado o gravamen existente en la cosa; es decir, la pérdida para su titular. Junto al usucapiente encontramos siempre en la usucapión otro sujeto que soporta sus efectos, que pierde o ve limitado su derecho.

Frente a la protección ofrecida en otras épocas a determinados sujetos (menores, incapaces, herencia yacente, personas jurídicas), restrictiva del juego de la usucapión, en el momento actual prevalece la idea de que la usucapión opera frente a todos, que no hay sujetos inmunes a la pérdida de derechos que provoca la usucapión. El CC lo establece así: *Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, incluidas las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley* (art. 1932 I). La protección del interés de esas personas a las que nos referimos (menores, incapaces, etc.) se canaliza mediante acciones resarcitorias contra sus representantes *cuya negligencia hubiese sido causa* de la usucapión (art. 1932 II). Los bienes integrantes de la herencia, en el período en que ésta se halla vacante o yacente (todavía no aceptada) no quedan sustraídos a la posible usucapión de un tercero (art. 1934).

V. PARTICULARIDADES POR RAZÓN DEL SUJETO

El CC regula algunas particularidades en la usucapión: la usucapión a favor de la herencia yacente y la usucapión de bienes en comunidad.

1. Usucapión a favor de la herencia

La herencia yacente es un patrimonio que todavía carece de sujeto; esta circunstancia no impide que la usucapión pueda operar a favor de ella (naturalmente, en provecho del llamado a la herencia que con su aceptación la adquiera). Así resulta del artículo 1934 CC: *La prescripción produce sus efectos a favor de la herencia, antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y deliberar.*

El Código se limita a establecer la posibilidad de que la herencia vacante pueda ser favorecida por la usucapión: bien continuando e incluso consumando la usucapión iniciada por el causante, bien iniciando una usucapión que pudiera incluso consumarse durante el período de *vacatio hereditatis* (por ej. la inicia el albacea, al realizar alguna de las operaciones que le han sido encomendadas: art. 901 CC). Lo que no hace el CC es establecer para la herencia unas reglas diferentes de usucapión.

El heredero que acepta la herencia se aprovecha de la usucapión que, tras la muerte del causante, se haya consumado a favor de la herencia. Esto significa que el bien usucapido, aunque no perteneciera al causante, se integra en el patrimonio hereditario. Y si la usucapión iniciada por el causante se halla todavía en curso (no se ha consumado) al aceptar el heredero la herencia, éste la continúa hasta completar la usucapión, colocándose en la posición del causante. Su posesión es la de su causante, completada con la correspondiente al período de *vacatio hereditatis* (desde la muerte del causante a la aceptación), que se atribuye al heredero (posesión civilísima art. 440), con tal de que no haya entrado en posesión de la cosa, contradictoriamente, un tercero. El título del heredero (justo título) es el mismo de su causante; el título hereditario (testamento) y la partición no son en cuanto a la usucapión del heredero un título nuevo, distinto del de su causante; son títulos que justifican la sucesión (vid. GONZÁLEZ PACANOWSKA). Sólo la buena o mala fe, por suponer una valoración ética de la conducta de un sujeto, ha de apreciarse en cada sujeto, separadamente en el causante y en el heredero (art. 442).

2. La usucapión en las situaciones de comunidad

El CC tiene también alguna regla referente a la usucapión en las situaciones de comunidad. Resulta posible que la posesión de una cosa corresponda a

varios sujetos en comunidad (coposesión, art. 445). En tal caso los actos posesorios de cualquiera de los coposedores aprovechan a los demás, a efectos de la continuación (conservación) de la situación posesoria. Y asimismo, la usucapición ganada merced a la posesión ejercitada por cualquiera de los comuneros aprovecha a los demás (art. 1933).

VI. BIENES Y DERECHOS SUSCEPTIBLES DE USUCAPIÓN

La función de la usucapición es atribuir la propiedad (u otros derechos reales); es, por ello, necesario que el bien usucapido sea susceptible de propiedad por los particulares, y pueda desplazarse de un patrimonio a otro. No ocurre así en la "res extrapatrimonium" y en la "extra commercium" [sobre la diferencia, CASTRO, 45]. Tal exigencia la expresa el CC en los siguientes términos: *Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres* (art. 1936). En la medida en que los bienes del dominio público se hallan sustraídos al comercio de los hombres, no son susceptibles de usucapición [sobre el significado de la desafectación, DÍEZ-PICAZO, 715].

Es cuestión diferente determinar, de entre los derechos que recaen sobre bienes, cuáles son susceptibles de usucapición y cuáles no. En el ámbito de los derechos usucapibles los artículos 609, 1930 y 1940 (sin distinguir entre muebles e inmuebles) y el 1957 y 1959 (para los inmuebles) refieren la usucapición tanto a la propiedad como a los demás derechos reales. Aunque en la usucapición de bienes muebles el artículo 1955 no se refiera más que al dominio, eso no significa una exclusión de la usucapición de los derechos reales limitados sobre los bienes muebles [DÍEZ-PICAZO, 709].

El ámbito de aplicación de la usucapición hemos de circunscribirlo, en principio, a los derechos reales, quedando fuera los derechos de crédito (por ejemplo: arrendamiento). Pero también es cierto que derechos de crédito como el de arrendamiento, que consideramos no susceptibles de ser adquiridos por usucapición en nuestro ordenamiento, podrían serlo si el legislador lo estimara necesario (vid. art. 13. 3 LAU).

Situados en el ámbito de los derechos reales, no todos ellos son susceptibles de usucapición. Siendo la posesión presupuesto de la usucapición (art. 1940) no podrán usucapirse los derechos reales limitados que no impliquen posesión de cosas, por ejemplo, la hipoteca. Recuérdese que la constitución de la hipoteca no se produce mediante la entrega de la cosa sino mediante la inscripción. La usucapición de la hipoteca tendría que ser una usucapición tabular [vid. XIV], que tendría lugar en los casos en que no opera la protección del art. 34 LH (el

titular registral de la hipoteca es de mala fe), por la inscripción continuada en el tiempo. Pero esto no es así en el ordenamiento español.

El CC contempla expresamente la adquisición del usufructo (art. 468) y de las servidumbres continuas y aparentes (art. 537 ss.) por usucapión (prescripción), pues las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo pueden adquirirse en virtud de título (art. 539). Esta mención expresa no excluye la usucapibilidad de otros derechos reales limitados (DÍEZ-PICAZO, 712). En las servidumbres, al ser posibles múltiples configuraciones, tiene importancia cómo se ejercitan (posesión: *tantum praescriptum quantum possessum*) (art. 547). También puede adquirirse por usucapión la nuda propiedad de un bien, aunque la jurisprudencia lo haya negado en alguna ocasión (PEÑA, 126); la posesión mediata del nudo propietario se mantiene gracias a una posesión inmediata (por ejemplo, de quien posee en concepto de usufructuario).

1. La usucapión liberatoria

Cuando la propiedad está gravada por un derecho real limitado (por ej.: usufructo) es posible liberarla del gravamen por medio de la usucapión (usucapión liberatoria, *usucapio libertatis*). El efecto de la usucapión en este caso no deja de ser un efecto atributivo: al producir la liberación del gravamen, atribuye un mayor contenido de facultades a la propiedad, con la correspondiente extinción del derecho real limitado que la grava.

La usucapión liberatoria admite dos modalidades: puede servir para que el titular de un derecho real gravado lo libere del gravamen (el propietario libera el gravamen), o para que quien no es propietario adquiera la propiedad libre de la carga que anteriormente la gravaba. En este caso hay dos sujetos que soportan los efectos de la usucapión: el anterior propietario y el titular del gravamen liberado (por ej. nudo propietario y usufructuario).

En la usucapión liberatoria, como en toda usucapion, hace falta posesión de la cosa (gravada) en concepto de titular de un derecho (por ej. propiedad) libre del gravamen objeto de liberación. Pongamos un ejemplo. Si el propietario de una finca gravada por un usufructo la vende sin mencionar en el título la existencia de ese derecho real y el adquirente comienza a poseerla de modo exclusivo, como si no existiera el usufructo, conseguirá la liberación del gravamen con el paso del tiempo, siempre que el usufructuario no interrumpa tempestivamente la usucapión. Si al requisito de la posesión (en concepto de

libre) se une, como en el ejemplo anterior, el justo título y la buena fe podrán aplicarse las reglas de la usucapión ordinaria.

Es requisito imprescindible para que pueda operar la usucapión liberatoria que el derecho real limitado del que se va a liberar a la propiedad implique posesión de la cosa gravada (la implica el usufructo, no la hipoteca), y esta posesión sea incompatible con la que da lugar a la usucapión liberatoria. Sólo así la posesión de la cosa como libre contradice la existencia del derecho que la grava. El artículo 36 IV de la Ley Hipotecaria reconoce esta exigencia para impedir que derechos reales limitados que gozan de la protección registral se extingan por la usucapión liberatoria, fundada en la posesión extrarregistral. *Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven ajena la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el que se hubieren constituido, no se extinguirán por la usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión, causa de la prescripción adquisitiva* (art. 36 IV LH).

VII. TIPOS DE USUCAPIÓN

La usucapión es una figura unitaria, que, para cubrir su función, se desdobra en diferentes tipos. El elemento común, caracterizador de la figura, se encuentra en su función atributiva del dominio o derechos reales, y en la exigencia de posesión continuada en el tiempo (tiempo variable). Este elemento común es utilizado en la definición de Modestino: *Usucapio est adiectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti* (D. 41, 3, 3). A partir de ese núcleo la usucapión se desdobra en dos grandes tipos: la *usucapión ordinaria* y la *extraordinaria*

La *usucapión ordinaria* tiene por función corregir, en una adquisición derivativa del dominio u otro derecho real, la falta de transmisión provocada por el hecho de que el transmitente no sea titular. Por eso, además de la posesión, requiere buena fe y justo título. La ventaja que ofrece la usucapión ordinaria es que el tiempo de posesión requerido es más corto que el de la usucapión extraordinaria. La *usucapión extraordinaria* sólo requiere posesión y tiempo; pero un tiempo superior al de la usucapión ordinaria.

Dentro de cada uno de estos tipos de usucapión (ordinaria y extraordinaria) la regulación del CC establece diferencias entre la usucapión de bienes muebles y la de inmuebles. La diferencia se refiere al tiempo de posesión exi-

gido: la usucapión de los bienes muebles, sea ordinaria o extraordinaria, requiere un tiempo de posesión menor que la de los bienes inmuebles. La diferencia se refiere, además, en la usucapión ordinaria, al requisito del justo título: no se exige en la usucapión ordinaria de bienes muebles y sí en la de inmuebles [vid. XI]

VIII. LA POSESIÓN COMO REQUISITO GENERAL DE LA USUCAPIÓN: CARACTERIZACIÓN DE LA POSESIÓN *AD USUCAPIÓNEM*

La posesión, continuada durante cierto tiempo, es un requisito necesario en toda manifestación de la usucapión (arts. 1940). La posesión que conduce a la usucapión *ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida* (art. 1941).

1. Posesión en concepto de dueño

Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio (art. 447).

La posesión en concepto de dueño puede ser considerada como posesión civil, en la clasificación del CC (art. 430). La posesión civil tiene una mayor cualificación jurídica que la posesión natural. Si para determinados efectos de la posesión (por ej., la protección interdictal) basta la posesión natural, consistente en la *tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona*, pues todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión (art. 446), para otros efectos, como es el de la atribución de un derecho real por la usucapión, se hace necesario que la posesión esté referida al derecho que se va a adquirir por la usucapión. O dicho de otro modo, que en ella se contenga el germen de dicho derecho (*tantum praescriptum quantum possessum*).

En la realidad, conviene tenerlo en cuenta, el fenómeno de la posesión está siempre conectado a un derecho que se ejercita sobre una cosa, se tenga o no la titularidad del mismo, con buena o mala fe, con un inicio conectado a un título o a un acto de voluntad ilícito; por tanto, el fenómeno de la posesión no es de meras tenencias, sino de tenencias en un determinado concepto jurídico. Pero hay efectos de la posesión que no exigen penetrar en ese aspecto jurídico y que permiten construir un concepto de posesión más simple, tomando ciertos elementos y desconsiderando otros. Ésa es la posesión natural. Mas en la

usucapión, la complejidad del efecto exige una mayor cualificación de la posesión; o, dicho de otro modo, mayor complejidad jurídica en el concepto de posesión que se utiliza. A esa exigencia responde la noción de posesión en concepto de dueño.

Conforme al CC pueden adquirirse por usucapión no sólo la propiedad sino otros derechos reales [vid. VI]. Por posesión en concepto de dueño hemos de entender posesión en concepto de titular del derecho que vaya a ser adquirido por usucapión; no sólo posesión en concepto de titular del dominio (a la que paradigmáticamente se refiere el art. 447) sino también de otros derechos reales usucapibles (usufructo, servidumbres...). En el ámbito de los conceptos jurídicos la posesión en concepto de dueño designa a las situaciones posesorias referidas a derechos usucapibles, y por tanto susceptibles de permitir la adquisición por usucapión. Frente a esas situaciones hay otras que no son aptas para la usucapión (cfr art. 432)

A) *La función del título en la determinación inicial del concepto posesorio*

Tradicionalmente se ha señalado que en la estructura de la posesión existen dos elementos, el *corpus possessionis* y el *animus possidendi*, indisolublemente unidos. El *animus possidendi* considerado en la posesión *ad usucapionem* no es la simple voluntad arbitraria del poseedor (por ej. la de un arrendatario que quiere poseer como dueño), sino un *animus* objetivado, construido con criterios jurídicos. La noción técnica de concepto de dueño expresa este modo de construir el *animus*.

El concepto en que se tiene una posesión queda inicialmente determinado (aunque sea susceptible de cambios posteriores) cuando adquiere la misma. Según el CC, *la posesión se adquiere por la ocupación de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar éstos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho* (art. 438). En la *ocupación* (ocupación material, sumisión a la acción de nuestra voluntad) el concepto posesorio lo determina unilateralmente la voluntad del poseedor; y normalmente será el más amplio de entre los posibles, el de titular del derecho de propiedad. Es difícil que alguien ocupe una cosa para poseerla como usufructuario, permaneciendo *nullius* la nuda propiedad. Las *formalidades para adquirir la posesión* a las que se refiere el art. 438 son diversas. Entre ellas se cuentan: (a) la *cesión de posesión o entrega*, que en nuestro sistema exige justa causa (título) (art. 460, 2.º): el

título en este caso determina el concepto en el que se adquiere la posesión. (b) La adquisición de la *posesión civilísima* por el heredero. Con la aceptación de la herencia el heredero adquiere, desde la muerte del causante, la misma posesión de éste (art. 440), siempre que no exista una posesión contradictoria, y en el mismo concepto que el causante la tuviera; pero la mala fe de su antecesor no perjudica al heredero (art. 442). Por fin, (c) entre las *formas procesales de adquirir la posesión* se halla la *ejecución satisfactiva*. En ella el concepto en el que se adquiere la posesión atribuida está determinado por el título que da base a la ejecución. Esta idea de configuración del concepto posesorio a través del título está presente en la jurisprudencia de nuestro TS (MORALES MORENO).

B) *Presunción de continuidad del concepto posesorio*

El CC exige también que la posesión se *consERVE* (se disfrute) en concepto de dueño durante el tiempo de usucapión (art. 447). La posesión como estado de hecho puede sufrir mutaciones en su concepto; aunque, en principio, *se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario* (art. 436).

C) *El cambio en el concepto posesorio: inversión de la posesión*

Se denomina *interversión* (inversión) de la posesión al cambio en el concepto posesorio; mediante ella se puede transformar una posesión que no es en concepto de dueño, en posesión en concepto de tal (por ej. la posesión del arrendatario o del depositario se transforma en posesión en concepto de dueño).

La inversión puede ser *unilateral, bilateral o impuesta*. (a) La *inversión unilateral* proviene de un acto de oposición del poseedor inferior al poseedor superior (*contradictio*); por ej.: el arrendatario se atribuye la posesión en concepto de dueño. La inversión unilateral constituye un acto antijurídico, de características similares al despojo. Aunque no medie violencia material es un atentado contra el orden posesorio. La sanación de este vicio, como en el despojo, requiere el transcurso de un año (arts. 460.4, 1944). Además, si la conducta del nuevo poseedor constituyera delito se aplicaría el art. 1956. (b) La *inversión bilateral* se produce por virtud de un nuevo título o negocio, por virtud del cual se cambia el concepto posesorio. Así, por ejemplo, si el arrendata-

rio (poseedor que no es en concepto de dueño) compra la cosa a un tercero. (c) La *inversión impuesta* es la que resulta de una *sentencia* que fija el verdadero derecho del demandado. Esa sentencia es también título que provoca el cambio en el concepto en el que el demandado tiene la posesión (vid. X).

D) *Actos ejecutados en virtud de licencia y por mera tolerancia*

Después de exigir que la posesión *ad usucapionem* sea en concepto de dueño, el CC se refiere a actos posesorios que no tienen ese carácter. *No aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño* (art. 1942). A pesar de la oscuridad de que adolece este precepto, resulta claro que se refiere a situaciones no aptas para la usucapión. Algunos autores han equiparado ambas categorías de actos (licencia y tolerancia). No obstante creo que podemos establecer una diferencia entre una y otra, que evita una redundancia inútil. (a) Los ejecutados en virtud de licencia son actos justificados en virtud de una relación contractual (título) con el propietario (o, simplemente, poseedor en concepto de titular del dominio); por ej. la posesión del arrendatario, del depositario, del comodatario, etc. Estos actos posesorios corresponden a una relación jurídica que atribuye cierto poder fáctico sobre la cosa, aunque no una posesión *ad usucapionem*. (b) Los actos posesorios ejecutados por mera tolerancia se basan en una autorización expresa o tácita (por razón de las circunstancias) del propietario, que no da lugar a una relación jurídica; son por tanto actos descalificados jurídicamente. Por ej. permitir ocasionalmente al vecino acceder a su fundo a través del nuestro; uso de objetos entre quienes conviven.

Si ponemos en relación el art. 1942 con el 444 CC (éste referido a la posesión, en general, y aquél a la posesión *ad usucapionem*) observamos una diferencia. El art. 444 expresa la falta de significado posesorio de los actos meramente tolerados, pero nada dice de los ejecutados en virtud de *licencia*. Esto se explica porque los actos ejecutados en virtud de licencia, aunque sean irrelevantes para usucapir, no están desprovistos de significado posesorio a otros efectos (por ej.: protección interdictal del arrendatario).

E) *Particularidades del título*

La influencia del título sobre las situaciones posesorias no se limita a la configuración del concepto posesorio; las particularidades del título afectan a

la posesión. Así, si el título por el que se transmite un bien es un título anulable (ej. compra a un incapaz, bien ganancial; art. 1.322) el tiempo de posesión del adquirente no borra ese carácter: no impide la restitución de la cosa en caso de ejercicio de la acción de nulidad. De modo parecido ocurre en títulos rescindibles, resolubles (art. 1124), etc. No es función de la usucapión, y menos de la usucapión ordinaria, transformar, con el paso del tiempo, la condición jurídica del título (justo título) de adquisición de la posesión. Por ello es criticable la STS 17/07/1999, que impide al vendedor de un inmueble ejercitar la resolución de la venta fundada en la falta de pago del precio (art. 1124), por considerar que el comprador, pasados diez años, ha adquirido el inmueble mediante usucapión ordinaria. [Una crítica de esta sentencia en: YZQUIERDO TOLSADA, 73 ss.; también GORDILLO]

2. Posesión pública

La posesión que conduce a la usucapión *ha de ser pública* (art. 1941). Además, en las reglas generales de la posesión, el CC dispone: *Los actos (...) ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa (...) no afectan a la posesión* (art. 444). El CC utiliza dos conceptos, el de *posesión no clandestina* y el de *posesión pública*, cuyo significado no es totalmente coincidente.

La *clandestinidad* es un vicio que alcanza a todo tipo de posesión, impidiendo que un contacto posesorio con una cosa pueda ser cualificado de verdadera posesión. Existe clandestinidad cuando la adquisición de la cosa se hace sin el consentimiento del anterior poseedor y de modo que éste no pueda conocerla: por ej., se invaden espacios subterráneos del fundo vecino, en provecho del propio. Este vicio cualifica desfavorablemente un comienzo posesorio, que ya está viciado por no contar con el consentimiento del poseedor. Su efecto es impedir la adquisición de la posesión, por el transcurso de un año sin reclamación (arts 444 y 460, 4.º). La clandestinidad vicia la posesión, pues impide la reacción del poseedor despojado; refuerza el sistema de protección de la posesión.

Es *pública* la posesión que se exterioriza, a través del uso normal de la cosa, durante todo el tiempo necesario para la usucapión. Este requisito de la posesión *ad usucapionem* se justifica por la necesidad de permitir al titular del derecho conocer la existencia de la posesión, para así poder interrumpir la usucapión (arts. 1.943 ss). “Es menester que aquél contra quien se prescribe pueda tener conocimiento de ella” (de la posesión) (GARCÍA GOYENA, art. 1947).

La publicidad de la posesión se extiende no sólo al hecho posesorio sino al concepto en el que se posee (ALBALADEJO, 186).

3. Posesión pacífica

La posesión *ad usucapionem* debe ser pacífica (art. 1941). El CC también dispone, en las reglas generales de la posesión, que *los actos (...) ejecutados (...) con violencia, no afectan a la posesión* (art. 444).

A) *Adquisición no pacífica de la posesión*

El carácter pacífico de la posesión hemos de referirlo, en primer lugar, al modo en que se produce su adquisición. Considerado el momento inicial, es pacífica toda posesión que ha sido adquirida con arreglo a Derecho, sin lesionar otra posesión. Precisando más la idea, puede afirmarse que es pacífica toda posesión que se adquiere sin contrariar la voluntad del anterior poseedor, bien porque se cuente con su consentimiento, bien porque se trata de una cosa que no está poseída. Por el contrario, no es pacífica la posesión que se adquiere en contra de la voluntad del anterior poseedor, en la que el acto de adquisición implica una lesión del orden posesorio. Basta este hecho; no es necesario que haya intervenido violencia material, aunque ésta en algunas ocasiones pueda existir.

La perturbación del orden posesorio que determina el carácter no pacífico de la posesión se puede producir tanto por *ocupación* de la cosa contra la voluntad del anterior poseedor, como por *inversión* del concepto posesorio [vid. VIII]; por ej. el arrendatario se atribuye la condición de propietario frente al arrendador.

La iniciación no pacífica de la posesión determina que el anterior poseedor no pierda su posesión (art. 460, 4.º, 1944), y que el nuevo no la adquiera; pero el vicio se subsana con el transcurso de un año, tiempo coincidente con el de ejercicio de las acciones encaminadas a restablecer el orden posesorio (interdicto). Pasado el año se subsana el vicio, lo que determina la interrupción de la posesión anterior y la posibilidad de iniciar a través de la nueva la usucapión (usucapión extraordinaria).

B) *La usucapión de las cosas hurtadas y robadas*

El carácter no pacífico de la posesión va unido en algunos casos a la comisión de un delito.

En el Derecho romano las *res furtivae* no podían ser adquiridas por usucapión, en tanto no volvieran a poder del propietario. Una restricción tan absoluta de su usucapibilidad no se ha mantenido en nuestro Derecho; pero en él se procura evitar que la usucapión pueda favorecer al autor del acto delictivo, estando pendiente la responsabilidad penal o la civil derivada del delito (restitución de la cosa). Por eso el CC dispone: *Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por sus cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir responsabilidad civil, nacida del delito o falta* (art. 1956). No se indica en este precepto cómo se ha de computar el término de usucapión, limitándose a impedir la usucapión. Existen dos posibilidades de hacer el cómputo: la primera consiste en no comenzar a contarlo hasta que no se hayan extinguido las acciones de responsabilidad civil y penal; la segunda en computar normalmente la usucapión, pero impedir que pueda ser opuesta al desposeído hasta tanto no se hayan extinguido las referidas acciones de responsabilidad. Me parece preferible la segunda solución en cuanto resulta suficiente para que se cumpla la finalidad de la norma, que, a mi juicio, no es tanto aumentar la sanción de quien comete el acto delictivo, cuanto corregir las consecuencias a las que conduciría el reducido plazo de usucapión de los bienes muebles.

C) *Posesión no mantenida en paz*

El carácter pacífico de la posesión puede referirse también al *modo en que se mantiene*, tras la adquisición. En este sentido es pacífica la posesión que se tiene “en paz”, como dicen nuestros antiguos textos; o dicho de otro modo, la que se mantiene sin controversia. Mas ¿qué tipo de controversia hace perder a la posesión su carácter pacífico?

En el Derecho histórico encontramos opiniones que consideran que cualquier tipo de controversia priva a la posesión del carácter pacífico [*quando nullam patitur controversiam iuris vel facti, nec in iudicio, nec extra iudicium*, REBUFFO, *De pacificis possessoribus*, núm. 197]. Tal criterio no es sostenible en nuestro Derecho, en el que están tasadas las causas de interrupción de la posesión. Conforme al CC sólo interrumpen la posesión *ad usucapionem* aquellas controversias que se plantean judicialmente (art. 1945) y que concluyen en sentencia estimatoria (art. 1946, 3.º). La exigencia de que la posesión sea pacífica en su desarrollo es sustituida por la de que sea *no interrumpida*.

4. Posesión no interrumpida

La posesión ha de ser (...) no interrumpida (arts. 1941; 1955, 1959). El CC establece un sistema tasado de causas de interrupción de la posesión, que estudiamos en el apartado, “interrupción de la usucapión” [vid. X].

IX. EL REQUISITO DEL TIEMPO DE USUCAPIÓN: UNIÓN DE TIEMPOS Y SUCESIÓN EN LA POSESIÓN

El requisito del tiempo hemos de referirlo a la posesión: es el tiempo que ésta debe durar (continuar) para que se consume la usucapión. Como ya indiqué, el CC establece diferentes plazos, según se trate de usucapión ordinaria o extraordinaria, y según se refiera a un bien mueble o inmueble.

La usucapión ordinaria de bienes muebles requiere tres años de posesión (art. 1955), y la de inmuebles diez años entre presentes (estando presente el propietario afectado) y veinte *entre ausentes* (estando ausente) (art. 1957); se considera ausente al propietario que *reside en el extranjero o en ultramar*. La usucapión extraordinaria de bienes muebles exige seis años de posesión (art. 1955 II) y la de inmuebles treinta años (art. 1959). *El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe contarse en su totalidad* (art. 1960, 3.ª).

A efectos de la usucapión puede unirse al tiempo de la posesión propia el de la posesión del causante (art. 1960, 1.ª), tanto si se trata de sucesión por título hereditario (*successio in possessionem*: arts. 440, 442), como de transmisión de un bien concreto (*accessio temporis*; por venta, por ej.). La denominada sucesión en la posesión (en el primer caso) o la unión de tiempos (en el segundo) se producen en el Derecho actual con independencia de que el poseedor favorecido (poseedor actual) sea o no de buena fe. Cuestión distinta es la de la apreciación de la buena fe en la sucesión en la posesión o en la unión de tiempos [vid. XI.2].

En ocasiones en el cómputo del tiempo de posesión *ad usucapionem* se han de combinar plazos diferentes. Veamos algunos casos: (a) Si en la usucapión ordinaria de inmuebles, el propietario *parte del tiempo estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se reputarán como uno para completar los diez de presente* (art. 1958 II). (b) En la sucesión hereditaria de la posesión, siendo el causante de mala fe y el heredero de buena fe (art. 442)

podemos aplicar la misma regla: tratándose de muebles (6, 3 años) cada dos años del causante se computan como uno, para completar los tres años exigidos al heredero; en inmuebles (30, 10 años), cada tres años del causante se computan como uno para completar los diez años exigidos al heredero (entre presentes).

X. INTERRUPCIÓN DE LA POSESIÓN E INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN

La usucapión se interrumpe por la interrupción de la posesión que conduce a ella. Las causas de interrupción de la posesión *ad usucapionem* son en realidad causas de interrupción de la usucapión, y como tales son tratadas en otros códigos, aunque el nuestro prefiera referirlas a la posesión (arts. 1943 a 1948). La interrupción de la usucapión no es una mera suspensión temporal del cómputo del plazo de usucapión; determina la falta de utilidad del tiempo de posesión transcurrido y la necesidad de iniciar de nuevo la usucapión, si resulta procedente.

La posesión *ad usucapionem* puede interrumpirse tanto por cesar materialmente en ella como por quedar descualificada para la usucapión. Reflejando estas dos posibilidades, el CC clasifica las causas de interrupción en naturales y civiles (art. 1943); recoge así una distinción introducida por los canonistas (COVARRUBIAS). La interrupción natural actúa sobre el *corpus possessionis*; la civil, sobre el *animus* o concepto en el que se posee.

1. Interrupción natural

Se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año (art. 1944). (*Naturaliter interrumpitur cum cessat possessio*, ANTONIO GÓMEZ). La interrupción natural puede producirse por cualquiera de las *causas* por las que el poseedor pierde su posesión (art. 460): por *abandono* de la cosa, por *cesión* de la posesión hecha a otro a título oneroso o gratuito (entrega), y por la *posesión de otro*, contra la voluntad del anterior poseedor. Pese al tenor literal del artículo 1944 (*se cesa en ella por más de un año*), sólo cuando la pérdida es debida a una posesión contradictoria y no en los demás casos, se produce la conservación de la posesión durante el plazo de un año (*si la nueva posesión hubiese durado más de un año*).

2. Interrupción civil

La interrupción civil puede producirse por dos causas: (a) por citación judicial hecha al poseedor (o mejor, por la sentencia estimatoria de demanda, sobre posesión o titularidad de la cosa poseída, arts. 1945 a 1947), y (b) por el hecho de que poseedor reconozca el derecho del dueño (art. 1948).

A) *Interrupción por sentencia*

La interrupción por sentencia está regulada en los artículos 1945 a 1947, en los siguientes términos: *La interrupción civil se produzca por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente* (art. 1945). *Se considerará no hecha y dejará de producir interrupción la citación judicial: 1.º Si fuere nula por falta de solemnidades legales. 2.º Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia. 3.º Si el poseedor fuere absuelto de la demanda* (art. 1946). *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* (art. 1947).

Es cierto que el CC no menciona directamente a la sentencia, sino a la “citación judicial” o al acto de conciliación, como determinante de la interrupción civil, pero del conjunto de los anteriores artículos se infiere que es la sentencia estimatoria la que en realidad produce la interrupción, aunque sus efectos interruptivos se retrotraigan al momento inicial del proceso (“citación judicial”, acto de conciliación). La expresión “citación judicial” ha sido entendida por unos autores como presentación de la demanda y por otros como traslado de la misma al demandado.

La sentencia estimatoria de la pretensión *sobre posesión o dominio de la cosa* es el nuevo título que configurará el concepto bajo el que se continúa poseyendo; por ejemplo: si la sentencia declara que el demandante es el propietario, el demandado posee sin ningún derecho (especie de posesión precaria). La ejecución de la sentencia (entrega de la cosa al demandante) atribuirá además el *corpus possessionis* al demandante; pero aunque se retrase la ejecución de la sentencia, el anterior poseedor *ad usucapionem* ha dejado de usucapir.

B) *Interrupción por reconocimiento del derecho del dueño*

Además de por sentencia, la usucapión se interrumpe civilmente como consecuencia de *cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciera del derecho del dueño* (art. 1948).

El reconocimiento es un acto de ciencia (no de voluntad) mediante el cual el poseedor *ad usucapionem* admite que carece de derecho para poseer en concepto de dueño. Tal acto transforma el concepto en el que tiene la posesión: de en concepto de dueño pasará a ser en el concepto que resulte de la manifestación del poseedor (ej. se reconoce sin ningún derecho, o comodatario, o arrendatario, etc.).

XI. LA BUENA FE Y EL JUSTO TÍTULO COMO REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN ORDINARIA

La usucapión ordinaria tiene por función corregir, en una transmisión derivativa de la propiedad o de otro derecho real, la falta de adquisición provocada por el hecho de que el transmitente no sea titular. Pensemos en una compraventa. Para que el comprador se haga propietario es necesario (1) que el transmitente sea propietario y no existan prohibiciones de disponer, y (2) que exista título (compraventa) y modo (entrega). En los sistemas de adquisición *a non domino* la falta de titularidad del transmitente no es obstáculo para que el adquirente se haga titular, si adquiere de buena fe. Por el contrario en los sistemas inspirados en el Derecho Romano, en los que prevalece la regla *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* (o, *nemo dat quod non habet*), la falta de titularidad del transmitente impide la adquisición. Este efecto se corrige a través de la usucapión. En sus orígenes romanos la usucapión fue precisamente un medio de corregir la falta de adquisición de la propiedad quiritaria, por haber adquirido de un no propietario o por haber empleado un medio no idóneo (*traditio*) [KASER, § 25 II]. La función de la usucapión ordinaria no es, en cambio, corregir las anomalías del título [PEÑA, 132, nota 25, cita STS 5/12/1991 que le atribuye esa virtualidad]

Para la usucapión 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 (art. 1940). La buena fe y el justo título aparecen aquí como requisitos generales de la usucapión ordinaria. Esta exigencia se reitera al regular el plazo de la usucapión ordinaria de bienes inmuebles (art. 1957: posesión con buena fe y justo título).

El hecho de que en la regulación del plazo de usucapión ordinaria de los bienes muebles el CC no mencione al justo título y se limite a la mención de la buena fe (art. 1955 I: posesión con buena fe) ha hecho dudar a la doctrina sobre si en esta clase de bienes la usucapión requiere o no justo título. La regla general del art. 1940 da a entender que sí; la omisión de referencia al título en el

artículo 1955 I puede explicarse porque, conforme al art. 464 I, la posesión de los bienes muebles adquirida de buena fe equivale al título (J.M. MIQUEL, 499 y ss.; PANTALEÓN, 204), entendido no como título de atribución de la propiedad (que normalmente haría innecesaria la usucapión), sino como medio idóneo para transmitirla (por ej.: venta, donación, legado...; título en el sentido del art. 1952) cuya eficacia transmisiva exige otros elementos: (modo, titularidad del transmitente).

1. El justo título de usucapión

Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate (art. 1952).

Ya hemos dicho que la usucapión ordinaria corrige la consecuencia de la falta de titularidad del transmitente en la adquisición derivativa. El título es el acto jurídico que el ordenamiento exige para que se produzca la transmisión del derecho en las adquisiciones derivativas. El título además de ser el medio de transmisión del derecho, justifica la adquisición de la posesión y configura el concepto de la misma (concepto de titular del derecho que transmite el título).

La exigencia de título proviene del Derecho Romano (*iusta causa usucapionis: pro emptore, pro donato, pro dote, pro legato* [referido al legado *per vindicationem*], *pro soluto, pro derelicto, pro herede*). Qué actos puedan ser considerados justo título en derecho español depende de la ordenación del sistema transmisivo. Conforme a la definición de justo título del CC, la donación y el legado no se excluyen como justo título de usucapión (*pro donato, pro legato*). Respecto a la admisión del título *pro derelicto* (ocupación de un bien que de buena fe se estima abandonado) se ha señalado, con razón, que la definición de justo título y buena fe del CC se refiere a títulos derivativos (transmisivos) y no a títulos originarios como la ocupación (PANTALEÓN); esta opinión sin embargo no es la mayoritaria. Tampoco “parecen títulos suficientes - por no ser traslativos- la transacción (en cuanto al derecho discutido), la división de la cosa común o la sentencia declarativa” (PEÑA, 132). Ni han de serlo, igualmente, el título de heredero ni la partición, aunque la jurisprudencia no siempre lo entienda así (GONZÁLEZ PACANOWSKA, ADC 46/4, 1899; es criticable la STS 22-02-2000). El heredero sucede al causante en la posesión *ad usucapionem* (arts. 440, 442) y su título de usucapión no es un título nuevo (el hereditario) sino el mismo título de su causante.

El (justo) título para la prescripción ha de ser verdadero y válido (art. 1953). El justo título debe probarse; no se presume nunca (art. 1954). Título verdadero es el realmente existente; lo que el CC quiere indicar con esta exigencia, que puede parecer innecesaria, es que no basta para usucapir el título putativo o el simulado. Hay título putativo cuando el poseedor ha creído en la existencia de un verdadero justo título de usucapión; por ejemplo: “testamento que el legatario cree equivocadamente último del causante” [PEÑA, 132]. El título simulado es un título aparente que, aunque pueda crear confianza en terceros (cfr. art. 1230), *inter partes* (para la parte adquirente), no es verdadero título de usucapión. Lo será el título disimulado que sea verdadero y válido.

A la exigencia de que el título sea verdadero añade el CC la de que sea válido. Esto implica las siguientes consecuencias. El *título nulo* no es justo título de usucapión. El *título anulable* es justo título de usucapión, en tanto no sea anulado (PEÑA, 133). Anulada la venta, el vendedor que obtenga la restitución de la cosa se aprovecha del tiempo de posesión del adquirente, pero no del justo título de éste, porque no es su propio título. El *título rescindible* es justo título de usucapión. En la rescisión por fraude de acreedores, los acreedores pueden aprovecharse de la usucapión ordinaria ganada por el adquirente del bien antes de la rescisión; lo que impide que en la ejecución subsiguiente (tras la rescisión) pueda prosperar una tercería de dominio interpuesta por el anterior propietario. La función de la rescisión por fraude de acreedores no es privar totalmente de eficacia al título rescindido, sino corregir, en la medida necesaria, los efectos lesivos del mismo, en provecho de los acreedores defraudados. El hecho de que el adquirente en fraude sea de mala fe en relación con la lesión del derecho de los acreedores no excluye que, en el ámbito de la usucapión, pueda ser de buena fe, si cree que el transmitente (deudor) es dueño de la cosa y puede transmitir su dominio.

2. Buena fe

El CC ofrece dos definiciones del poseedor de buena fe: una general, en la regulación de la posesión (art. 433), y otra específica de la usucapión (art. 1950). Aunque es ésta la que a nosotros nos importa, es interesante comparar ambas definiciones.

Según la regla general de la buena fe posesoria, *se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide*, y poseedor de mala fe *al que se halla en el caso contrario* (art. 433). Si entendemos por título o modo de adquirir todos los presupuestos necesarios

para adquirir, la buena fe del poseedor consiste en la ignorancia de la causa que determina la falta de adquisición del derecho en cuyo concepto posee; ya sea la falta de titularidad del transmitente (o el carácter no *nullius* de la cosa ocupada), ya los defectos del título por el que posee. Según la regla del artículo 433 la buena fe puede cubrir cualquier causa que impida la adquisición del derecho.

En la regulación de la usucapión el concepto de buena fe es más restringido. *La buena fe del poseedor [ad usucapionem] consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio* (art. 1950). La exigencia de justo título de usucapión excluye que pueda ser tenida en cuenta la buena fe en ese ámbito; no basta que el poseedor crea de buena fe que tiene título (título putativo); ha de tenerlo realmente. Por esta razón el ámbito en el que opera la buena fe del poseedor en la usucapión es el ámbito de la titularidad del transmitente. La buena fe consiste en creer que éste es dueño y puede transmitir el dominio (no existe prohibición de disponer).

En lo demás, *las condiciones de la buena fe exigidas para la posesión en los artículos 433, 434, 435 y 436... son igualmente necesarias para la determinación de aquel requisito en la prescripción del dominio y demás derechos reales* (art. 1951). Tal remisión es general a los preceptos que regulan la buena fe en la posesión. La remisión al art. 433 (concepto de buena fe) debe ser matizada por la definición especial de la buena fe en la usucapión que proporciona el art. 1950. La remisión al art. 434 supone que la presunción general de buena fe se extiende a la usucapión. La remisión al art. 435 aplica a la usucapión la regla canónica *mala fides superveniens nocet*, lo que significa que no basta que el poseedor *ad usucapionem* sea de buena fe en el momento inicial de la posesión, sino que ha de conservar la buena fe durante todo el tiempo necesario para la usucapión ordinaria; y como la buena fe se presume, corresponde a la otra parte probar la pérdida (probando la existencia de *actos que acreditan que el poseedor no ignora* que su transmitente no era dueño de la cosa o no podía transmitir su dominio). Por fin la remisión al art. 436 se refiere a la continuidad en el concepto en que se posee más que a la buena fe.

En los casos de sucesión por título hereditario, en los que el heredero sucede al causante en la posesión *ad usucapionem* [vid. IX] y en el mismo concepto en que éste la tuviera, la existencia de buena o mala fe, en cuanto situación ético subjetiva exigida durante todo el tiempo de usucapión (arts. 1951, 435), ha de apreciarse separadamente en el causante y en el heredero. Así lo expresa el CC en el caso en que el causante fuere un poseedor de mala fe: *El*

que suceda por título hereditario no sufrirá las consecuencias de una posesión, si no se demuestra que tenía conocimiento de los vicios que la afectaban; pero los efectos de la posesión de buena fe no le aprovechan sino desde la fecha de la muerte del causante (art. 442), momento en el que se produce la sucesión en la posesión. La buena fe del heredero se presume, aunque el causante fuere de mala fe.

En los casos de unión de posesiones (por ejemplo: adquisición por venta, permuta, donación) no se plantea el mismo problema, pues el poseedor actual, aunque obtenga la ventaja de completar su tiempo de posesión con el de su causante, no sucede al causante en la posesión bajo el mismo título, sino que cuenta con su propio título. Su buena fe se define en relación con su propia adquisición y la titularidad de su transmitente.

XII. LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN

La usucapión tiene por efecto la adquisición del derecho real correspondiente al concepto en que se ha poseído (de titular del dominio, del usufructo...), que en la usucapión ordinaria debe coincidir con el derecho transmitido por el título (justo título).

El sistema está diseñado de modo que exista armonía entre el título y el concepto posesorio, pues el concepto posesorio está objetivado y determinado por el título. Así, quien de buena fe adquiere el usufructo de un no propietario posee en concepto de usufructuario y tiene justo título correspondiente a ese derecho.

El título y la posesión no sólo determinan el derecho adquirido por usucapión sino también, tratándose de inmuebles, los límites de la finca usucapida. En relación con ambos aspectos (derecho y extensión del objeto) suele invocarse un aforismo: *Tantum praescriptum quantum possessum*.

La adquisición por usucapión se produce de modo automático (*ipso iure*), una vez que se completan los elementos de su supuesto, y puede ser utilizada tanto en el ejercicio de una acción (reivindicatoria, declarativa del dominio) como en vía de excepción (frente a la reivindicatoria del anterior propietario).

La usucapión no es apreciable de oficio por el juez o tribunal (aunque se trate de la usucapión extraordinaria, que no requiere título), y debe ser alegada y probada por el sujeto a quien favorece. Así se reitera en la doctrina y en la jurisprudencia. Algo, por otra parte, lógico pues la usucapión, aunque tenga un componente

temporal, es el título de atribución de un derecho subjetivo y tiene un supuesto demasiado complejo como para que pueda ser apreciada de oficio por un tribunal.

La prueba de la usucapión no es una prueba unitaria, es la de cada uno de los elementos que componen su supuesto (posesión continuada en el tiempo; justo título y buena fe). Cada uno de ellos tiene sus particularidades en cuanto a la prueba. La buena fe se presume (arts. 1951 y 434); el justo título *debe probarse: no se presume nunca* (art. 1954); la posesión continuada, igualmente, debe ser probada, pero el CC aporta alguna facilidad: *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, 2.^a).

Se mantiene en la doctrina que la usucapión despliega su efecto atributivo con carácter retroactivo, desde el momento en que la misma comienza (fundamentalmente desde el comienzo de la posesión). De ahí se extraen algunas consecuencias en relación con lo ocurrido en el período intermedio, cubierto por la retroacción. Se afirma que los frutos obtenidos por el poseedor *ad usucapionem* le pertenecen, aunque no tuviere derecho a ellos, por ser de mala fe; que los actos de disposición de este mismo sujeto, carentes de eficacia transmisiva por no ser titular, la adquieren posteriormente, tras la usucapión; y, por fin, que los actos dispositivos del dueño anterior, que inicialmente sí tuvieron eficacia transmisiva, la pierden como consecuencia de la usucapión. Creo que algunos de estos efectos pueden explicarse por razones distintas de la retroacción de la usucapión.

XIII. RENUNCIA A LA USUCAPIÓN

El CC admite la renuncia a la prescripción ganada, tanto en su manifestación extintiva de derechos como en la atributiva (usucapión). *Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada; pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo* (art. 1935 I). La renuncia puede producirse de modo expreso o tácito (art. 1937). *Entiéndese tácitamente renunciada la prescripción cuando la renuncia resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido* (art. 1935 II). La renuncia a la usucapión puede producirse sin abandono de la posesión (DIEZ-PICAZO, 745).

La renuncia a la usucapión es una figura diferente del abandono del derecho adquirido por medio de ella. El abandono determina que el bien, si es inmueble, pase a pertenecer al Estado, o, siendo mueble, se convierta en *res nullius*, susceptible de adquisición por ocupación. La renuncia a la usucapión impide que la misma pueda ser invocada frente al titular anterior y hace que subsista el derecho de éste como si la usucapión no se hubiese producido.

Admitir la renuncia a la usucapión ganada como figura distinta del abandono, es la consecuencia de considerar preferible el derecho del anterior titular frente al de quienes pudiesen adquirir la cosa de aplicarse las reglas generales del abandono (ocupación). Pero la preferencia del derecho del titular anterior cede ante el interés de los acreedores del renunciante (art. 1937).

La renuncia a la usucapión que considera el CC es la renuncia a la usucapión ya consumada (*prescripción ganada*). La renuncia a la usucapión en curso tiene en el CC otro marco de tratamiento jurídico: el de la interrupción de la usucapión. El hecho de que no sea posible renunciar al derecho a prescribir para lo sucesivo (art. 1935) no excluye que el poseedor pueda interrumpir la usucapión en curso, a través del reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño (art. 1948) [vid. X].

XIV. LA USUCAPIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En los orígenes romanos y en el desarrollo histórico de la usucapión no existe un Registro de la Propiedad con funciones como las que le asignan los ordenamientos actuales. La aparición del Registro inmobiliario plantea algunas cuestiones. Primera cuestión: la protección al tercer adquirente que ofrece el Registro, ¿hace innecesaria la figura de la usucapión en el ámbito de los bienes inmuebles? La respuesta es sencilla: la protección al tercero restringe el ámbito de aplicación de la usucapión, pero no llega a hacer totalmente innecesaria y plenamente inoperativa esta figura. Es indudable que en el sistema español, en el que además la inscripción no es constitutiva, sigue existiendo la usucapión de inmuebles. Segunda cuestión: la usucapión que subsiste ¿mantiene su fisonomía clásica, fundada en la posesión continuada en el tiempo, o, por el contrario, adquiere una nueva fisonomía y exige la inscripción en el Registro, mantenida durante un determinado lapso de tiempo (con posesión o sin posesión)? De exigirse la inscripción, estaríamos ante la que se denomina usucapión tabular, que con diversas configuraciones se utiliza en algunos ordenamientos. Tercera cuestión: si la usucapión mantiene su fisonomía clásica y desarrolla su función fuera del Registro, basada en la posesión, ¿qué eficacia tiene la atribución de derechos reales que ella produce, al entrar en conflicto con la atribución que resulta de la protección del Registro?

Antes de contestar a estas cuestiones en nuestro ordenamiento, veremos un ejemplo de usucapión tabular. Podemos encontrarlo en el § 900 del Código Civil alemán (*Tabularersitzung*). Siendo constitutiva la inscripción en este ordenamiento (es decir, la inscripción es el *modo* -con el significado de la teo-

ría del título y, el modo- necesario para la transmisión del dominio de los inmuebles) y estando protegido por el Registro el adquirente de bienes inmuebles de buena fe, van a ser muy pocos los casos en los que sea necesaria la usucapión tabular; pero tales casos no dejan de existir (por ejemplo, los casos en los que el adquirente, aunque haya inscrito no sea de buena fe); en ellos adquiere sentido la usucapión tabular. La usucapión tabular en Derecho alemán exige inscripción en el Registro y posesión del bien, durante treinta años; no requiere en cambio buena fe [vid. BAUR/STÜRMER, 664]. La exigencia de inscripción impide que la usucapión opere al margen del Registro.

En el derecho español no existe una verdadera usucapión tabular, que pueda constituir una figura distinta de la general de la usucapión, pero el Registro ofrece viertas ventajas en el desarrollo de la usucapión al titular inscrito *non dominus*. Es lo que se denomina la usucapión *secundum tabulas*. Por otra parte, la LH tiene también reglas que regulan el conflicto que en algunos casos puede producirse entre la protección que el Registro ofrece al tercero (art. 34 LH) y los efectos de la usucapión que se ha desarrollado fuera del Registro (usucapión *contra tabulas*).

1. La usucapión “secundum tabulas”

Las ventajas que ofrece la LH al titular registral en orden a la usucapión están recogidas en el artículo 35 LH: *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.*

La expresión legal, *será justo título la inscripción*, no es entendida del mismo modo en nuestra doctrina. Para algunos autores (ROCA SASTRE, NUÑEZ LAGOS, GARCÍA GARCÍA, BADOSA, ROCA I TRÍAS) significa que la inscripción, mientras no sea cancelada, es el título de usucapión exigido por el CC, y la cancelación de la inscripción no afecta a la usucapión ya consumada. Estos autores se basan fundamentalmente en el tenor literal del precepto. Otros autores (LACRUZ, MORALES) opinan que el artículo 35 LH ofrece la ventaja de no ser exigible la prueba del título, en tanto subsista la inscripción (vid art. 38 II LH); pero si se cancela la inscripción por vicio del título inscrito (nulidad o falsedad) la equivalencia entre inscripción y justo título desaparece, con efecto *ex tunc*. Esta opinión que cuenta con el apoyo de una jurisprudencia reiterada, aunque no unánime, se basa en que la función del

Registro es proteger al tercero frente a la falta de titularidad del transmitente pero no purificar los defectos del propio título (art. 33 LH)

La presunción de posesión *ad usucapionem* (pública, pacífica e ininterrumpida), que también resulta del art. 35 LH, extiende a la usucapión la presunción general de posesión del art. 38 LH, efecto del principio de legitimación. Es una presunción que admite prueba en contrario (*iuris tantum*). En cuanto a la presunción de buena fe, coincide con la que establece para el poseedor el CC; y admite prueba en contrario.

2. La usucapión contra tabulas

Anteriormente hemos enmarcado ya la problemática de la usucapión *contra tabulas*; podemos ahora estudiar algunos aspectos concretos de su regulación, recogida en el artículo 36 LH, precepto de no fácil comprensión.

La usucapión *contra tabulas*, que regula el artículo 36 LH, existe cuando la adquisición por usucapión entra en conflicto con la protección que el Registro ofrece al tercero, conforme al artículo 34 LH. No hay usucapión *contra tabulas* cuando la usucapión se invoca contra el dueño que no es titular registral, o siéndolo no tiene la condición de tercero protegido por el artículo 34 LH. En este caso se aplican las reglas generales de la usucapión (por ej.: inmatriculación). El art. 36 III LH lo establece así: *En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.*

Situados en el ámbito de la usucapión *contra tabulas*, el artículo 36 LH, introducido en la reforma de la LH de 1944, modifica en dos aspectos el derecho precedente. (1) En primer lugar, no exige que la posesión que la produce se halle inscrita en el Registro de la Propiedad, como antes de 1944 exigía el art. 35 II LH (vid. también art. 462 CC); tal exigencia sería hoy de imposible cumplimiento, ya que a partir de la reforma de 1944 no se inscribe la posesión. (2) En segundo lugar, tampoco exige que, en la usucapión ordinaria *contra tabulas*, esté inscrito el título del que adquiere por usucapión (como ocurría antes de la reforma de 1944, según el art. 35 I LH, con el que armoniza el 1949 CC). La usucapión que ha de producir sus efectos contra el Registro de la Propiedad (contra el sujeto protegido por el Registro) no requiere que la posesión o el correspondiente título se hallen inscritos.

El conflicto entre usucapión y Registro está ordenado en el artículo 36 LH por dos reglas: (a) La primera se aplica en los casos en que el conflicto es más acusado, porque en el momento en el que el tercero recibe la protección del Registro (inscribe), la usucapión está ya consumada. A este supuesto se equipara otro en el que la usucapión se consuma dentro del año siguiente a la adquisición del titular registral. (b) La segunda regla se aplica en los casos en que el conflicto es menor, porque la usucapión va a consumarse con posterioridad al momento previsto en la regla primera.

Primera regla.- Cuando la usucapión ya está consumada en el momento de la inscripción del tercero, o ha de consumarse en el año siguiente, la protección que ofrece el RP al tercero hipotecario prevalece frente a la titularidad del poseedor que ha adquirido por usucapión. Con dos excepciones, que suponen ofrecer protección al usucapiente.

La primera excepción se aplica cuando *se demuestre que el adquirente* [el titular registral] *conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer antes de perfeccionar su adquisición* [antes de la inscripción] *que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por su transmitente*. Con esta prueba se destruye la presunción de buena fe del tercero (art. 34 II LH). Nótese cómo la destrucción se produce no sólo por el conocimiento de la posesión, sino por no haber cumplido la exigencia de diligencia en el conocer que impone el art. 36 LH. El carácter público y continuado exigible en la posesión *ad usucapionem* contribuirá en muchos casos a destruir la presunción de buena fe del tercero y redundará en la protección del poseedor. Esto priva de fuerza a la protección registral.

La segunda excepción se refiere a la conducta del tercero, tras la inscripción. De nuevo prevalece la titularidad obtenida por la usucapión (consumada o que va a consumarse dentro del año de la adquisición) frente a la protección que el Registro otorga al tercero, si éste *consiente, expresa o tácitamente*, la posesión del favorecido por la usucapión, *durante todo el año siguiente a la adquisición* [su propia adquisición como tercero, mediante la inscripción].

Segunda regla.- Cuando la usucapión no se ha consumado en el momento de la adquisición del tercero, ni ha de consumarse en el año posterior, el tercero se encuentra con una usucapión en curso, basada en un tiempo de posesión, pero no con un verdadero derecho, asentado en la posesión continuada. En estos casos la LH no establece una regla especial que refuerce la protección del titular registral. No hace a éste inmune a la usucapión. La usucapión produce sus efectos en contra del titular registral, sin necesidad de inscripción del

título posesorio. Lo que le cabe al titular registral es interrumpirla (art. 36 II LH).

BIBLIOGRAFÍA

- ALAS, de BUEN y RAMOS, *De la usucapión*, Madrid, 1916; ALBALADEJO, *Derecho Civil III. Derecho de Bienes*, volumen primero Parte General, Derecho de Propiedad, 8.ª edición, 1994 [obra citada por el nombre del autor]. ALBALADEJO, «Comentario a los artículos 1935 y 1940 a 1960 del Código Civil», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. XXV-1, Madrid, 1993; ALBALADEJO, «Comentario al artículo 609 del Código Civil», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. VIII-1, Madrid, 1987; ALBALADEJO, «El título anulable en la usucapión», *Rev. Jur. de la Universidad de Puerto Rico*, vol. 34, núm. 1, 1965; ALBALADEJO, «La inscripción en el Registro como justo título a efectos de usucapión», *ADC*, 1992, pág. 5; ALBALADEJO, «Usucapiabilidad del derecho de prenta», *RDN*, 1954, pág. 75; BADOSA COLL, «Justo título», *NEJ s.v.*, tomo 14, Barcelona, 1971; BAUR/STÜRNER, *Sachenrecht*, 17 ed., 1999 [obra citada por el nombre de los autores]; CASTRO, *Temas de Derecho Civil*, 1972 [obra citada por el nombre del autor]; CORTADA I CORTIJO, «Prescripció extintiva i prescripció adquisitiva o usucapió en el Dret civil català», *RJC*, 1992, pág. 609; COVARRUBIAS, *Opera Omnia*, Génova, 1762; CUENA, *Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales*, 1996; DE LA CUESTA SÁENZ, «La usucapión de la nuda propiedad (Comentario a la STS de 26/3/1986)», *ADC*, 1987, pág. 727; DE PABLO CONTRERAS, *Prescripción de la acción reivindicatoria*, Madrid, 1992; DÍEZ-PICAZO, «Comentario a los artículos 1930 a 1939 y 196 a 1975 del Código Civil», *Comentario del Código Civil*, II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991; DÍEZ-PICAZO, «En torno al concepto de la prescripción en el Código Civil», *ADC*, 1963, pág. 969; DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, III Las Relaciones Jurídico-Reales, El Registro de la Propiedad, la Posesión*, 4.ª ed, Madrid, 1995 [obra citada por el nombre del autor]; DÍEZ-PICAZO, *La prescripción en el Código Civil*, Barcelona, 1964; DÍEZ-PICAZO, «Las relaciones entre usucapión y prescripción extintiva y la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria (Reflexiones en torno a la STS de 29 de abril de 1987)», *Estudios Roca Juan*, Murcia, 1989; ESPÍN, «El justo título y la buena fe en la usucapión», *Estudios Castán I*, 1969; ESPÍN, «Función del justo título en la adquisición de derechos por usucapión», *RDP*, 1968, pág. 833; ESPÍN, «La nulidad absoluta del negocio jurídico y los efectos de la prescripción extintiva y de la usucapión», *ADC*, 1970, pág. 519; ESPÍN, «La sucesión en la posesión y la unión de posesiones en la usucapión», *RDP*, 1943, pág. 593; FONCILLAS, «La “usucapio pro herede”», *RCDH*, 1931, págs. 735, 813 y 909; GARCÍA DE ENTERRIA, *Dos estudios sobre la usucapión en Derecho Administrativo*, Madrid, 1974; GARCÍA GARCÍA, «El principio hipotecario de usucapión “secundum tabulas”», *RCDI*, 1997, pág. 1711; GARCÍA GARCÍA, «La usucapión “contra tabulas” y el Registro de la Propiedad», *Homenaje Chico, Madrid*, 1995, pág. 643; GARCÍA GOYENA, *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, 4 tomos, Madrid, 1852 [se cita por artículos]; GÓMEZ ROYO, «Topos genético-histórico de la “usucapio pro herede”. La naturaleza de la institución y función de la “regula nemo

sibi ipse causam possessionis mutare potest” en la doctrina del Tribunal Supremo», *RGD*, septiembre, 1992, pág. 8005; GONZÁLEZ PACANOWSKA, «Notas sobre el justo título para usucapir y la sucesión “mortis causa”», *ADC*, 1993, pág. 1899 [obra citada por el nombre de la autora]; GORDILLO CAÑAS, «Sobre el ámbito de la usucapión ordinaria: ¿Usucapión *inter partes* frente a la pretensión de resolución pro incumplimiento contractual? (Comentario a la STS de 17 de julio de 1999)», *ADC* LIII, II, Págs. 703 y ss. [obra citada por el nombre del autor]; HERNANDEZ GIL, *La posesión*, Madrid, 1980; KASER, *Römisches Privatrecht*, 15 ed., 1989; LACRUZ/LUNA, *Elementos de Derecho civil. III Derechos reales*, vol. Primero, Posesión y propiedad, Madrid, 2000; LÓPEZ/MONTÉS, *Derechos reales y derecho inmobiliario registral*, Valencia, 1994; LUNA SERRANO, «Comentario a los artículos 1.940 a 1.960 del Código Civil», *Comentario del Código Civil*, II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991; MIQUEL GONZÁLEZ, «Comentario a la STS de 29 de abril de 1987. Prescripción de la acción reivindicatoria de inmuebles», *CCJC*, núm. 14, 1987, pag. 4591; MIQUEL GONZÁLEZ, «Comentario al artículo 464 del Código Civil», *Comentario del Código Civil*, tomo I, Ministerio de Justicia, Madrid 1991; MIQUEL GONZÁLEZ, «Justo título»; «Posesión»; «Usucapión», *Enciclopedia Jurídica Básica*, Madrid, 1995; MIQUEL GONZÁLEZ, *La posesión de bienes muebles (estudio del artículo 464.1 del Código Civil)*, Madrid, 1979 [obra citada por el nombre del autor]; MORALES MORENO, «La inscripción y el justo título de usucapión», *ADC*, 1971, pág. 1123; MORALES MORENO, *Posesión y usucapión*, Madrid, 1972 [obra citada por el nombre del autor]; MUCIUS SCAEVOLA/REYES MONTERREAL, *Código Civil Comentado*, t. XXXII- 1.º, Madrid 1965; OSSORIO SERRANO, «La usucapión liberatoria», *RDP*, 1982, pág. 339; PANTALEON, «Comentario a los artículos 610 a 617 del Código Civil», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. VIII- 1, Madrid, 1987 [obra citada por el nombre del autor]; PEÑA, *Derechos reales. Derecho hipotecario*, tomo I, 3. ed. Madrid, 1999 [obra citada por el nombre del autor]; PÉREZ GONZALEZ y ALGUER, *Anotaciones a la trad. esp. de Enneccerus, Tratado de Derecho civil*, I-2.º, Barcelona, 1953; PUIG BRUTAU, *Caducidad, prescripción extintiva y usucapión*, Barcelona, 1988; REBUFFO, «Tractatus de pacificis possessionem», en *Tractatum novem*, Lyon, 1564; ROCA I TRIAS, «Las relaciones entre la posesión y el Registro de la Propiedad», *RCDI*, 1979, pág. 9; RODRIGUEZ MORATA, «Comentario a los arts. 1930 a 1934 y 1936 a 1939 del Código Civil», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo XXV-1 Madrid, 1993; SANTOS BRIZ, «Comentario a los arts. 1930 y ss. del Código Civil», *Código Civil. Doctrina y Jurisprudencia*, tomo VI, Madrid, 1991; SOLS GARCÍA, «Ensayo sobre la prescripción adquisitiva de bienes muebles», *RDP*, 1950, pág. 119; YZQUIERDO TOLSADA, *Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*, Madrid, 1998; YZQUIERDO, *CCJC* 52, 1411, p 73 y ss. [obra citada por el nombre del autor].