



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**LA BUENA FE EN LA USUCAPIÓN  
ORDINARIA Y SU TRATAMIENTO  
JURISPRUDENCIAL RECIENTE**

Autor: Guzmán Hortelano Lecubarri

5º E3 B

DERECHO CIVIL

Tutor: Carlos de Miguel Perales

Madrid

**RESUMEN**

Este estudio busca dar una definición más concreta de la buena fe en la usucapión ordinaria que la que se encuentra recogida en el Código Civil. El Art. 1950 CC expone que la buena fe en esta figura consiste en la creencia del poseedor de que el transmitente es el legítimo propietario y puede disponer del derecho que se transmite. Este trabajo analiza en concreto como lo está interpretado el Tribunal Supremo, a través del análisis de sentencias y autos referidos a este tema. Este trabajo concluye que la buena fe es un estado de conocimiento objetivable. Esto requiere del poseedor una diligencia suficiente para intentar romper el error en el que incurre. Según la conducta activa o pasiva del poseedor, se apreciará la diligencia o negligencia del mismo. Por último, la buena fe ha de ser estudiada y contextualizada para cada caso concreto, por lo que este trabajo extrae una serie de líneas de decisión comunes para casos similares. Las conclusiones demuestran la importancia del principio de seguridad jurídico alrededor de toda la figura de la usucapión. En la buena fe, la seguridad jurídica se plasma en la exigencia para el poseedor de una conducta que busque romper el error mencionado antes, aunque al final se caiga en él.

**PALABRAS CLAVE**

Derecho Civil, Derechos Reales, Prescripción adquisitiva, Usucapión ordinaria, Buena fe, Posesión, Tribunal Supremo.

**ABSTRACT**

This work aims to give a specific definition about good faith in ordinary acquisitive prescription than the one stated in the Civil Code. It's determined in the article 1950 CC. that good faith in this legal figure is the holder's believe that the transferor is the legitimate owner and is capable of providing the right that is being transferred. This work analyzes the precise interpretation of the Supreme Court, throughout the analysis of court rulings about this topic. This work concludes that good faith is an objective state of knowledge. This requires from the holder a sufficient diligence to try to avoid the mistake. As the holder can take an active or passive position, diligence or negligence will be appreciated differently. Lastly, good faith must be studied and contextualized for each determined case, so this work gives a variety of common decision options for similar cases. The conclusions show the importance of the legal certainty principle around the whole usucapio legal figure. For the good faith, legal certainty will be materialised in demanding the holder to act willing to break the mistake mentioned before, even though he will fall in it.

**KEYWORDS**

Civil Law, Real Rights, Acquisitive Prescription, Ordinary usucapio, Good faith, Possession, Supreme Court.

**ÍNDICE**

<b>1. LISTADO DE ABREVIATURAS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>3. USUCAPIÓN ORDINARIA Y BUENA FE: ORIGEN Y CONCEPCIÓN ACTUAL.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1. CONCEPCIÓN EN EL DERECHO ROMANO.....</b>	<b>8</b>
3.1.1. Usucapión ordinaria en el Derecho Romano.....	8
3.1.2. Buena Fe en la usucapión en el Derecho Romano.....	10
<b>3.2 CONCEPCIÓN EN EL DERECHO ACTUAL.....</b>	<b>12</b>
3.2.1. Usucapión Ordinaria en el Derecho actual.....	12
3.2.2. Buena fe en la usucapión ordinaria en el Derecho actual.....	16
<b>4. LA CONSIDERACIÓN JURISPRUDENCIAL DE LA BUENA FE EN LA USUCAPIÓN ORDINARIA.....</b>	<b>19</b>
<b>4.1. CREENCIA.....</b>	<b>20</b>
<b>4.2. MALA FE.....</b>	<b>24</b>
<b>4.3. DILIGENCIA DEL POSEEDOR.....</b>	<b>25</b>
4.3.1. Actuación anterior a la transmisión .....	25
4.3.2. Actuación durante la usucapión ordinaria.....	27
<b>4.4. NEGLIGENCIA DEL POSEEDOR.....</b>	<b>28</b>
4.4.1. Pasividad anterior a la transmisión.....	28
4.4.2. Pasividad durante la usucapión ordinaria.....	30
<b>4.5. USUCAPIÓN ORDINARIA Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.....</b>	<b>32</b>
<b>4.6. FALTA DE PAGO .....</b>	<b>34</b>
<b>4.7 AUSENCIA DE JUSTO TÍTULO.....</b>	<b>36</b>
<b>5. CONCLUSIONES.....</b>	<b>39</b>
<b>6. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>42</b>

## **1. LISTADO DE ABREVIATURAS**

Artículo: Art.

Código Civil: CC.

Número: N.

Obra citada: op. cit.

Páginas: pp.

Sentencia del Tribunal Supremo: STS.

Siguientes: ss.

Trabajo Fin de Grado: TFG.

Tribunal Supremo: TS.

## 2. INTRODUCCIÓN

En este trabajo de investigación se va a estudiar uno de los elementos fundamentales de la prescripción adquisitiva ordinaria, la buena fe, como requisito indispensable para culminar dicho proceso adquisitivo.

Este estudio versará sobre las concepciones primigenias que dicho modo de adquisición tenía en el Derecho Romano, origen de esta figura, así como las consideraciones actuales en nuestro Derecho actual. Esto comprenderá, entre otras cuestiones, una mirada global a la figura en cuanto, por ejemplo, a quién puede ser sujeto activo, qué puede ser objeto de usucapción o qué requisitos se necesitan.

Una vez visto esto, se pasará a examinar cómo está considerada la buena fe dentro de la usucapción ordinaria en la interpretación jurisprudencial reciente, y las diversas concepciones que han ido surgiendo a raíz de los casos surgidos. Para ello, considero reciente la jurisprudencia de los últimos 10 a 15 años, o aquellas sentencias y autos a los que hagan referencia. Finalmente, el trabajo concluirá con una valoración que tratará de recoger la diferencia entre lo establecido en el cuerpo legal y el tratamiento de la figura en el tráfico jurídico real.

Para llevar a cabo toda esta serie de análisis serán de suma importancia distintos documentos para realizar cada correspondiente estudio. Para el primer paso, el tratamiento de la figura en los cuerpos legales se acudirá al DIGESTO como norma romana en la que se sustentará la investigación sobre los inicios y orígenes de la usucapción ordinaria y la buena fe en esta. En cuanto a la legislación actual, la principal fuente de información será el Código Civil, más concretamente con los artículos 433, 434, 435, 436, 1950 y 1951.

Posteriormente, el desarrollo jurisprudencial contendrá un amplio estudio del tratamiento por parte del TS de dicha figura, en sus diversos autos y sentencias. Mediante los mismos, dicho tribunal ha ido desarrollando y realizando una definición y una interpretación de la buena fe en la usucapción ordinaria más extensa y descriptiva de lo que nos encontramos en los artículos mencionados.

Por otra parte, lejos de ser una ya en desuso, encontramos en la usucapción ordinaria una figura muy antigua pero que sigue suscitando y creando problemas en la actualidad. Es este hecho, que se trate de una figura a la vez con unos orígenes tan remotos y una

aplicación actual tan concurrida, el que hace que considere que esta figura merece ser estudiada con dedicación y tiene la importancia necesaria para comprender un trabajo de investigación como es un TFG. Aun así, la figura entera es de tal magnitud que sería imposible estudiarla con concreción en un solo trabajo, por lo que he considerado más oportuno basar mi trabajo en uno de sus elementos más importantes: la buena fe.

Dicho concepto es definido en los artículos de una forma que deja a los tribunales una gran labor de determinación y explicación. Además de ser requisito fundamental, explica cómo debemos operar en el tráfico jurídico dentro de la usucapión ordinaria.

Finalmente, cabe mencionar la importancia que va a tener la posesión a lo largo de todo el estudio de la figura, y cómo va a ser un condicionante de la culminación del proceso de usucapión. Esta posesión determinará si la usucapión se puede producir, o no, independientemente del resto de elementos, tal y como se verá más adelante.

### 3. USUCAPIÓN ORDINARIA Y BUENA FE: ORIGEN Y CONCEPCIÓN ACTUAL

#### 3.1. CONCEPCIÓN EN EL DERECHO ROMANO

Antes de entrar en la consideración jurisprudencial actual de la usucapión ordinaria, para entender la figura conviene detenerse en su inicio y su razón. También es necesario entender la buena fe, ya que más tarde el estudio jurisprudencial ahondará en profundidad sobre este elemento.

##### 3.1.1. *Usucapión ordinaria en el Derecho Romano*

El significado etimológico de usucapión<sup>12</sup> es el primer indicio del significado de dicha figura: *usus* y *capere*, referidos, en latín, respectivamente, a usar o posesión y coger o tomar.

Si nos referimos a la definición que se le da en el Digesto de Justiniano, encontramos la que da el jurista Modestino<sup>3</sup>, que establece como pilares la posesión continua y el tiempo que la Ley estableciere: “La usucapión es la agregación del dominio mediante la continuación de la posesión por el tiempo determinado en la Ley”.

En este mismo código, Licinio Rufino<sup>4</sup> reitera la importancia que va a tener la posesión en la figura, como se ve en su afirmación: “Sin la posesión no puede tener lugar la usucapión”.

En cuanto a qué se podía usucapir, es decir, los bienes objeto de la usucapión, Gayo<sup>5</sup> realiza una enumeración, comprendiendo todas las cosas corporales de comercio: “Admiten principalmente la usucapión las cosas corporales, exceptuándose las cosas sagradas, las santas, las públicas del pueblo romano y de las ciudades, y también los hombres libres”.

---

<sup>1</sup> Ropero Casado, A. (2014/2015). *La adquisición de inmuebles mediante usucapión: Derecho Romano y regulación actual*. Universidad Jaime I, Castellón, pp. 27.

<sup>2</sup> Cristo Díaz Luis, A. (2017). *Fundamentos Jurídicos de la Usucapión*. Universidad de la Laguna, pp. 11.

<sup>3</sup> García del Corral, I. (1897). *Cuerpo del Derecho Civil Romano, a doble texto, traducido al castellano del latino*. Valladolid: Lex Nova. Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 3, pp. 336.

<sup>4</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. Cit.* Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 25, pp. 342.

<sup>5</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. Cit.* Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 9, pp. 339.

A esta regla general encontramos ciertos detalles o excepciones. Por ejemplo, Ulpiano<sup>6</sup> añade, que, en cuanto a bienes inmuebles, superficie y suelo van unidos, si se usucapen uno se usucapen el otro, y lo reitera Marciano<sup>7</sup> al explicar que si no se usucapen uno no se usucapen el otro.

Además, jamás se podía usucapir la *res furtiva*, la cosa hurtada, ni por el ladrón que la roba, ni por un tercero que hubiera adquirido la cosa mediante compra al ladrón<sup>8</sup>. Se establece, por tanto, una prohibición objetiva, en la cual la cosa robada nunca podrá ser objeto de usucapión hasta que no vuelva a su legítimo propietario, pudiendo el hipotético comprador repetir contra el ladrón<sup>9</sup>.

En cuanto a quiénes podían usucapir, es decir, los sujetos activos de la usucapión, Paulo<sup>10</sup> enuncia que correspondía al hombre ciudadano libre.

Es importante destacar que, al principio, la usucapión formaba parte del *Ius Civile*<sup>11</sup>, por lo que sólo los ciudadanos gozaban de esta forma de adquirir la propiedad; por lo tanto, no se podían beneficiar de esto los peregrinos y esclavos. Más tarde, sin embargo, Justiniano elimina la distinción de terrenos (Itálico y Provincial), abriéndose así la figura a todos los integrantes del Imperio.

Sin embargo, existían ciertos casos en los que los esclavos podían usucapir, no para ellos, sino para su amo, tal y como establece Paulo<sup>12</sup>.

---

<sup>6</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 26, pp. 342: “Nunca puede ser usucapida con el transcurso de largo tiempo la superficie sin el suelo”.

<sup>7</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 39, pp. 347: “Si no se pudiere usucapir el suelo, tampoco se usucapirá la superficie”.

<sup>8</sup> Sixto, M. “Algunas dudas sobre la usucapión en las XII Tablas”, *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos* (Sección Derecho Romano), n. 17, 1995, pp. 160 y 161.

<sup>9</sup> Algunas dudas sobre la usucapión en las XII Tablas, *op. cit.*, pp. 161.

<sup>10</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 4.1, 2 y 3, pp. 336: Puede usucapir el padre de familia, el hijo de familia, y especialmente el militar, usucapirá lo adquirido en los campamentos. El pupilo adquiere por usucapión, si hubiere comenzado a poseer con la autoridad del tutor; si no poseyera con la autoridad del tutor, y tuviera el ánimo de poseer, diremos que él puede usucapir. El furioso adquiere por usucapión lo que comenzó a poseer antes de su locura; pero esta persona puede usucapir solamente si poseyera en virtud de una causa por la cual sigue la usucapión.

<sup>11</sup> La adquisición de inmuebles mediante usucapión: Derecho Romano y regulación actual, *op. cit.*, pp. 28.

<sup>12</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 31.2, pp. 344: “Aunque el esclavo viva en libertad no posee nada, ni por otro medio de él; pero si mientras vive en libertad hubiere adquirido en nombre de alguno la posesión, la adquiere para éste en cuyo nombre la hubiere adquirido”.

En otra serie diferente de casos, tal como establece Pomponio<sup>13</sup>, los locos y los menores de edad conseguían usucapir, algo que en principio no podían, como veremos más adelante.

En cuanto a la terminación de esta figura, en el Derecho Romano, para interrumpir la usucapión se tenía el uso frecuente del derecho real sobre el objeto en proceso de usucapión en cuestión, tal y como establece Paulo<sup>14</sup>: “La usurpación es la interrupción de la usucapión, mas los oradores llaman a la usurpación uso frecuente”.

Finalmente, cabe destacar que la figura se crea con el objetivo, tal y como determina Gayo<sup>15</sup> de evitar, favoreciendo al bien común, que las cosas permanezcan en un dominio incierto. Se busca dar forma a una figura que asegure la propiedad efectiva de las cosas, pues será esta persona que efectivamente esté actuando como propietario, quien acabe, después del plazo que la ley determine, siendo el propietario, siempre y cuando no se de la interrupción. Esta concepción de la usucapión como mecanismo favorecedor del tráfico jurídico se mantiene hasta nuestros días.

Por ello, gracias a la usucapión, una situación aparente se convierte en real<sup>16</sup>, (Cristo Díaz Luis, A., 2017), favoreciendo así la seguridad jurídica.

### **3.1.2. Buena Fe en la usucapión en el Derecho Romano**

En cuanto a la buena fe, Modestino<sup>17</sup> explica que, en la usucapión ordinaria, suponía la firme creencia por parte del que compraba que lo hacía conforme a derecho, bien ignorando un defecto jurídico existente (como que, por ejemplo, el titular que le vendía no tenía realmente la propiedad o la capacidad de vender), bien desconociendo el

---

<sup>13</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 28, pp. 343: “Si la cosa hubiere sido entregada al esclavo de un loco o del que esté en la infancia, es sabido que estas personas pueden usucapir por medio de él”.

<sup>14</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 2, pp. 336.

<sup>15</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Digesto, Libro XLI, Capítulo III, 1, pp. 336: “La usucapión fue introducida por el bien público, a saber, para que el dominio de algunas cosas no fuese largo tiempo, y casi siempre, incierto, pues a los dueños les basta el espacio de tiempo establecido para buscar sus propias cosas”.

<sup>16</sup> Fundamentos Jurídicos de la Usucapión, *op. Cit.*, pp. 11.

<sup>17</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Libro L, Capítulo XVI, 109, pp. 925.

perjuicio que estaba ocasionando a la esfera jurídica ajena (la cosa objeto de usucapión pertenece a otra persona y quien usucape no lo sabe)<sup>18</sup>.

Como establece Paulo<sup>19</sup>, además, la usucapión ampara el error de hecho, pero no el de derecho: “Nunca en las usucapiones le aprovecha al poseedor el error de derecho...”.

Como ejemplos<sup>20</sup>, se nos pone primero el caso de contratar con un pupilo sin autoridad del tutor. Si el comprador cree que sí tiene autoridad (error de hecho), puede usucapir. De la misma forma se podrá usucapir si se produce una compra a un loco, desconociendo el comprador dicha condición, cayendo en un error de hecho similar, pudiendo también usucapir. Sin embargo, si el error que acontece al comprador es de derecho, creyendo que los pupilos sin autorización de su tutor, o los locos, pueden contratar, no será válida la usucapión, pues no ampara el error de derecho.

No obstante, esta buena fe, esta creencia del sujeto activo de la usucapión, sólo va a ser exigida al inicio de la posesión<sup>21</sup>, pudiendo perderse en el transcurso del tiempo sin que la usucapión carezca de eficacia, como establece Pomponio<sup>22</sup>.

De ahí que se haya acuñado la expresión latina *mala fides supervivens non nocet*, la mala fe posterior no invalida la usucapión, si la hubiéramos iniciado ejerciendo buena fe<sup>23</sup>. Por lo tanto, si tras la compra de un bien, cuyo vendedor creemos en dicho momento que es el legítimo propietario, caemos en la cuenta de que no es así, o de que no actuaba bajo la autoridad de su tutor (en el caso de los pupilos), la usucapión seguirá siendo efectiva, debido a este principio. Esta será, más adelante, una de las diferencias fundamentales con nuestra concepción actual, ya que ahora se exige que la buena fe se mantenga a lo largo de la figura, ejemplo de como el derecho evoluciona.

---

<sup>18</sup> Salazar Revuelta, M., “Formación en el Derecho Romano y en la Tradición Romanística del Principio de la Buena Fe y su proyección en el Derecho Comunitario Europeo.” *Revista Internacional de Derecho Romano*, n.14, abril 2015, pp. 141 y 142.

<sup>19</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Libro XLI, Capítulo III, 31, pp. 343.

<sup>20</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Libro XLI, Capítulo IV, 2.15 y 2.16, pp. 351.

<sup>21</sup> La adquisición de inmuebles mediante usucapión: Derecho Romano y regulación actual, *op. cit.*, pp. 30.

<sup>22</sup> Cuerpo del Derecho Civil Romano, *op. cit.* Libro XLI, Capítulo X, 4, pp. 359.

<sup>23</sup> Fundamentos Jurídicos de la Usucapión, *op. cit.*, pp. 13.

## 3.2 CONCEPCIÓN EN EL DERECHO ACTUAL

### 3.2.1. *Usucapión Ordinaria en el Derecho actual*

Hoy en día, en el Código Civil, encontramos la figura de la usucapión ordinaria en el LIBRO IV, De las Obligaciones y Contratos, en el Título XVIII, de la Prescripción, concretamente en el Capítulo II, de la prescripción del dominio y demás derechos reales, en el Art. 1940 y ss.

La usucapión (tanto ordinaria como extraordinaria) está regulada dentro de una figura más amplia, la prescripción, dentro de la cual se abren dos ramas: adquisitiva (que corresponde a la usucapión) y extintiva. La prescripción es la ganancia o pérdida del dominio o del resto de derechos reales (en el caso de adquisitiva, ya que la extintiva incluye también acciones<sup>24</sup>), de la manera que establezca la ley.

Se ha de aclarar que no siempre que se da una prescripción se debe dar su inversa: no siempre se dará el caso de que el derecho real se adquiriera mediante prescripción adquisitiva y el antiguo propietario lo pierda mediante prescripción extintiva. Es decir, no siempre que se da una, debe necesariamente darse la inversa, como en el caso de la extinción de la acción reivindicatoria, por prescripción extintiva<sup>25</sup>.

Concretando el tema de este trabajo, la usucapión ordinaria será aquella que exija unos ciertos requisitos, establecidos en el mismo Art. 1940 CC.; a saber: posesión (exigida también para la usucapión extraordinaria), buena fe y justo título durante el período que determine la Ley.

Por lo tanto, aquí la posesión, al igual que en el Derecho Romano, sigue teniendo un papel clave, definiéndose en el siguiente artículo, el 1941 CC., como en concepto de propietario, y de forma pública, pacífica e ininterrumpida. Si acudimos al Art. 1951 CC, referido a la buena fe en la usucapión ordinaria, este nos remite al 433 CC, exigiendo buena fe, por el desconocimiento de vicios que invaliden el título.

---

<sup>24</sup> Morales Moreno, A. M., “La usucapión”, *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, v.3, 2000, pp. 176.

<sup>25</sup> La usucapión, *op. cit.*, pp. 177.

Tal y como dice el Código Civil, en el Art. 430, poseer de forma civil supone disfrutar de un derecho con la intención de hacerlo propio<sup>26</sup>, a través de actos objetivos que socialmente creen la apariencia real de propietario. Sin embargo, cabe plantearnos si existe una diferencia real con la posesión natural mencionada en el mismo artículo, que parece ser la mera detentación de la cosa. Esta distinción, sin embargo, carece de sentido toda vez que el Art. 446 CC<sup>27</sup> otorga la misma protección a ambas, siendo contradictorio diferenciar dos figuras con igual tratamiento jurídico.

Una vez planteada esta cuestión doctrinal, cabe indicar que la mera intención de poseer no sirve, siendo necesarios actos externos que demuestren una apariencia de propietario, como la edificación o el pago de los impuestos que recaigan sobre el objeto<sup>28</sup>.

De aquí podemos extraer que se mantiene la misma idea que imperaba en el Derecho Romano, otorgar una seguridad jurídica al considerar legítimo propietario a aquel que realmente está ejerciendo tal facultad sobre un derecho<sup>29</sup>.

Un ejemplo de ello es el tratamiento jurisprudencial de la posesión en la usucapión, tanto ordinaria como extraordinaria, exigiendo siempre que se de en dicho concepto de propietario. En el ATS 1125/2019<sup>30</sup>, se nos explica que: "... la posesión relevante a efectos de la usucapión es en concepto de dueño, que es distinta de la posesión derivada de la atribución del uso de la vivienda familiar."

La posesión en la apariencia de propietario es fundamental para adquirir dominio pleno, pues tal y como vemos no sirve el mero uso o disfrute. En los diferentes derechos reales (además del pleno dominio) que se pueden adquirir por usucapión, se necesitará una apariencia acorde.

---

<sup>26</sup> Verda y Beamonte, J.R.d., "Breve Estudios de los Requisitos de la Usucapión, en particular, de la Ordinaria", *Actualidad jurídica Iberoamericana*, n 1, agosto 2014, pp. 121.

<sup>27</sup> **Artículo 446 CC:**

Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen.

<sup>28</sup> Breve Estudios de los Requisitos de la Usucapión, en particular, de la Ordinaria, *op. cit.*, pp. 122.

<sup>29</sup> Fundamentos Jurídicos de la Usucapión, *op. cit.*, pp. 41 y 42.

<sup>30</sup> Roj: ATS 1125/2019 de 06/02/2019. Fundamentos de Derecho, TERCERO.

Por otra parte, en cuanto a las personas que pueden usucapir, no encontramos ninguna regla que requiera una capacidad especial más allá de la capacidad exigida por los otros métodos de adquisición de la propiedad (Art. 1931 CC.). Consecuentemente, la capacidad que necesita una persona para usucapir es la de, tal y como dice Morales Moreno<sup>31</sup>: “la capacidad requerida para adquirir o conservar la posesión, y la relacionada con la exigencia de justo título en la usucapición ordinaria”. Así que podrán usucapir tanto personas físicas como jurídicas, y también la propia Administración del Estado. Por otra parte, en cuanto a menores e incapaces sólo podrán adquirir por medio de su representante<sup>3233</sup>, en base a los artículos 439 y 443 CC<sup>34</sup>.

En cuanto a qué se puede usucapir, el Código Civil determina que serán usucapibles el dominio y demás derechos reales. Debemos tener en cuenta que, al basarse la figura sobre la posesión, serán usucapibles todos aquellos derechos reales que se puedan poseer<sup>35</sup>. Citando a Agustín Luna Serrano<sup>36</sup>:

No hay duda, en cambio, de que son posesibles y, por tanto, susceptibles de usucapición. El derecho de usufructo (art. 468), los derechos de uso y de habitación (art.528), y el derecho de servidumbre, exclusión hecha, ..., del de servidumbre negativa (arts. 537 a 539); y tampoco de que no son posesibles, y por tanto insusceptibles de usucapición, el derecho de hipoteca o los derechos reales de adquisición, así como, en el sentido ya indicado, el derecho de servidumbre negativa que verdaderamente lo sea.

---

<sup>31</sup> La usucapición. *Op. Cit.* PP 177.

<sup>32</sup> Fundamentos Jurídicos de la Usucapición, *op. cit.*, pp. 21.

<sup>33</sup> La adquisición de inmuebles mediante usucapición: Derecho Romano y regulación actual, *op. cit.*, pp. 11.

<sup>34</sup> **Art. 439 CC:**

Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona en cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.

**Art. 443 CC:**

Los menores y los incapacitados pueden adquirir la posesión de las cosas; pero necesitan de la asistencia de sus representantes legítimos para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor.

<sup>35</sup> Ministerio de Justicia (1991). *Comentario del Código Civil TOMO II*. Secretaría General Técnica Centro de Publicaciones, Madrid, pp. 2096

<sup>36</sup> Comentario al Código Civil TOMO II, *op. cit.*, pp. 2097

Así, una hipoteca sobre bienes inmuebles, como derecho real de garantía, por ejemplo, nunca podrá ser usucapida<sup>37</sup>, al requerir obligatoriamente la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a los bienes sobre los que recaiga el derecho que se usucape, acudiendo al Art. 1936 CC., al igual que ocurría en la normativa romana, podrán usucapirse derechos correspondientes a bienes bajo el comercio de los hombres, pues son aquellos que admiten ser objeto de propiedad o de otro derecho real. Esto significa que se excluyen los bienes de dominio público y los bienes comunales<sup>38</sup>. Para los bienes muebles, los llamados bienes abandonados (*res derelictae*) y los bienes que no son de nadie (*res nullius*), sí son usucapibles, en base al Art. 610 CC, por mera ocupación: “Se adquieren por la ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas”.

En cambio, en el caso de los bienes inmuebles, si bien son usucapibles aquellos dentro del comercio de los hombres, tienen una regulación más compleja los abandonados, o aquellos que no tienen dueño, y los bienes públicos patrimoniales<sup>39</sup>. El Art. 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece como propietaria de un bien inmueble abandonado o sin dueño a la Administración General del Estado de forma automática. Así, la Administración es la propietaria directa nada más queda el bien desocupado, convirtiéndose así en un bien público patrimonial: no destinado a un bien o servicio público.

Estos bienes, en palabras de Ropero Casado<sup>40</sup>: “Son enajenables, embargables y pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva, ya que están dentro del comercio de los hombres y tienen el carácter de propiedad privada.”

Además, también encontramos la figura de la interrupción, ejerciendo de elemento que rompe ese periodo temporal exigido para adquirir por usucapión ordinaria, especificado

---

<sup>37</sup> La usucapión. *Op. Cit.* PP 180.

<sup>38</sup> Fundamentos Jurídicos de la Usucapión, *op. cit.*, pp. 24.

<sup>39</sup> La adquisición de inmuebles mediante usucapión: Derecho Romano y regulación actual. *Op. Cit.* PP 8-10.

<sup>40</sup> La adquisición de inmuebles mediante usucapión: Derecho Romano y regulación actual. *Op. Cit.* PP 10.

en los artículos 1943, 1944, 1945, 1946 y 1947 CC. La interrupción puede ser tanto natural, perdiendo el sujeto activo de la usucapión la posesión, como civil, mediante citación judicial, sentencia judicial o reconocimiento que hace el poseedor al dueño como legítimo propietario<sup>41</sup>.

En cuanto al tiempo determinado, el Art. 1955 CC., establece en 3 y 10 años el periodo durante el cual se ha de mantener esa posesión de buena fe, para el caso de bienes muebles e inmuebles respectivamente. Como la posesión juega un papel clave en esta figura, el cómputo de esos 3 y 10 años deberá iniciarse desde que el sujeto activo posee en concepto de dueño, con todos los requisitos exigidos por las reglas de la usucapión ordinaria.

Finalmente, el fin de la prescripción adquisitiva en derecho actual no difiere al fin que tenía la figura en la Época Romana, salvaguardando la seguridad jurídica al reconocer como propietario a aquel que realmente ejercía como tal, dando dicha apariencia, durante el tiempo marcado por la Ley<sup>42</sup>. Gran parte de esta seguridad jurídica es otorgada por la protección posesoria, entendiéndose como tal, según Ihering<sup>43</sup>, una protección necesaria de la propiedad al ser la posesión un complemento necesario de la misma, que facilita la prueba a favor del propietario.

### ***3.2.2. Buena fe en la usucapión ordinaria en el Derecho actual***

Tal y como expone el ya citado artículo 1940 CC., una de las dos diferencias clave de la usucapión ordinaria frente a la extraordinaria es la exigencia de buena fe. En el Art. 1950 CC., la buena fe para esta figura en concreto se considera: “La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio”.

Esta definición, al compararse con la que da el Art. 433 CC., nos hace ver que, en la usucapión ordinaria, al existir el requisito del justo título, no se acepta sólo que se ignore

---

<sup>41</sup> La usucapión. *Op. Cit.* PP 191 y 192.

<sup>42</sup> Fundamentos Jurídicos de la Usucapión, *op, cit*, pp. 42.

<sup>43</sup> Fundamentos Jurídicos de la Usucapión, *op. cit*, pp. 18 y 19.

un vicio sobre este título<sup>44</sup>. Se acepta la buena fe en la usucapión ordinaria cuando se aprecie la ignorancia de que quien transmite no está legitimado para ello.

Como resultado, el Art. 1950 CC. añade un plus de exigencia a la buena fe de la usucapión ordinaria, que no encontramos en el resto de las figuras, pues no hay esa exigencia explícita de considerar propietario al transmitente.

Por otra parte, el Art. 1951 CC. nos remite al ya mencionado artículo 433 y a los artículos 434, 435 y 436 CC., como determinación de la buena fe:

- La buena fe se presume, debiendo probar la mala fe el que la afirme y denuncie, debiendo probarse de modo pleno<sup>45</sup> que no ha habido buena fe (Art. 434 CC).
- En el Derecho Romano la pérdida de la buena fe a lo largo del periodo de usucapión no ocasionaba ningún perjuicio a la hora de culminar la adquisición de la propiedad mediante esta figura. Sin embargo, como ya se mencionó, en nuestro Derecho (Art. 435 CC.), sí va a ser relevante la pérdida de la buena fe. Conocer, en un momento posterior al inicio de la usucapión, que el transmitente y propietario no coincidían, conlleva a la pérdida de la buena fe, invalidando la usucapión ordinaria. Es decir, se ha de tener buena fe desde el primer momento hasta que termina el periodo de la prescripción adquisitiva<sup>46</sup>.
- Por último, el Art. 436 CC establece, que mientras no haya prueba en contra, la posesión sigue en el mismo concepto en el que se inició. Por lo tanto, si ha habido un cambio en la posesión, y ya no es en concepto de propietario, se podrá impugnar. No obstante, al igual que en el Art. 434 CC., aquel que impugne el cambio del concepto de la posesión deberá probarlo. Por ejemplo, en los casos de inversión de la posesión, en la cual el arrendatario pasa a comportarse como propietario, se debe probar con actos manifiestos dicho cambio, pues no vale la

---

<sup>44</sup> La usucapión, *op. cit.*, pp. 195 y 196.

<sup>45</sup> Breve Estudios de los Requisitos de la Usucapión, en particular, de la Ordinaria, *op. cit.*, pp. 128.

<sup>46</sup> Méndez Pérez, E. (2017). *LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD MEDIANTE LA POSESIÓN*. UNIVERSIDAD DE ALCALÁ, pp. 50.

mera intención de pasar a ser propietario<sup>47</sup>. Se exigen los mismos actos que enunciábamos antes que mostraban la apariencia de propietario, pero no se exige que se comuniquen al legítimo propietario<sup>48</sup>.

Además, antes de comenzar con el análisis de las sentencias, debemos tener en cuenta que la mala fe se considera justo lo contrario<sup>49</sup> a lo que se defina como buena fe, ateniéndonos al párrafo segundo del Art. 433 CC.: “Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista un vicio que lo invalide.

Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en caso contrario.”

---

<sup>47</sup> Breve Estudios de los Requisitos de la Usucapión, en particular, de la Ordinaria, *op. cit.*, pp. 123 y 124.

<sup>48</sup> Breve Estudios de los Requisitos de la Usucapión, en particular, de la Ordinaria, *op. cit.*, pp. 123 y 124.

<sup>49</sup> Comentario del Código Civil TOMO II. *Op. Cit.* PP 2121.

#### **4. LA CONSIDERACIÓN JURISPRUDENCIAL DE LA BUENA FE EN LA USUCAPIÓN ORDINARIA**

Una vez explicado como considera la primera fuente del Derecho, es decir, la norma, la institución de la usucapión ordinaria, y la figura de la buena fe, conviene acudir a la segunda fuente del Derecho, la jurisprudencia, para estudiar el desarrollo de la figura.

A partir del análisis de sentencias del TS, se pretende establecer un concepto más claro de la buena fe, especialmente en la usucapión ordinaria. Por lo tanto, cobran verdadera importancia las interpretaciones de los artículos 433, 434, 435, 436, 1950 y 1951 CC., pues así se establecerá que acciones y que omisiones podrán considerarse buena fe a efectos de la normativa.

Debemos tener en cuenta que la buena fe, tal y como establece la STS 5220/1999<sup>50</sup>, mencionada en el ATS 6438/2017, o la STS 4206/1998, es objeto de revisión casacional<sup>51</sup>, citando textualmente la primera:

Para dicho estudio, hemos de dejar previamente constatado que si bien es criterio generalizado en la doctrina de esta Sala que la existencia o inexistencia de la buena fe es cuestión de hecho y, por tanto, de la libre apreciación del juzgador de instancia, ello ha de entenderse en concordancia con la igualmente uniforme doctrina jurisprudencial que proclama que la buena fe (o, en su caso, la mala fe) es también un concepto jurídico que se apoya en la valoración de una conducta deducida de unos hechos cuya valoración jurídica puede ser sometida a esta revisión casacional.

Esta buena fe siempre ha de ir unida a una posesión pública pacífica, ininterrumpida y en concepto de propietario del derecho real que se pretenda usucapir (art. 1941 CC), hecho mencionado en gran parte de la jurisprudencia relacionada con esta figura. En el caso de que esto cambie, y la posesión pase a ser en otro concepto diferente al de propietario, la usucapión no podrá continuar, siendo irrelevante la existencia de la buena fe. Así se establece en la sentencia STS 433/2016<sup>52</sup> al considerar que:

... a los efectos de la precripción adquisitiva en favor del titular inscrito será justo título la inscripción, y se presumirá que aquel ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de videncia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa. Es igualmente de apreciar que tal presunción posesoria, por su propia y esencial

---

<sup>50</sup> Roj: STS 5220/1999 de 17/07/1999. Fundamentos de Derecho. SEXTO.

<sup>51</sup> Juanes Peces, A. y Maldonado Ramos, J. (2017). *Código Civil comentado, con jurisprudencia sistematizada y concordancias*. LEFEBVRE EL DERECHO, Madrid. PP 1758.

<sup>52</sup> Roj: STS 433/2016 de 11/02/2016. Fundamentos de Derecho SEXTO.

naturaleza, tiene carácter “iuris tantum”, y por tanto susceptible de prueba en contrario, de tal manera que no produce sus efectos tanto en el mero alcance posesorio como en su proyección a fines de prescripción adquisitiva con su fundamento, cuando se acredite que la posesión efectiva en la realidad jurídica vino siendo realizada por otra.

Por lo tanto, la buena fe no se ve afectada en su validez por el tipo de posesión en que se tenga el bien, pero esto sí afectará a la hora de conseguir adquirir mediante usucapión ordinaria.

Dicho lo cual, para el estudio de esta figura jurídica el trabajo se basa en las diferentes visiones de la misma otorgadas en diversas sentencias del Tribunal Supremo, a fin de emplear las decisiones de la última instancia como fuente de conocimiento. Este estudio de la buena fe comprenderá, no sólo las interpretaciones que hace el Tribunal Supremo de los artículos, sino los diferentes enfoques que extienden la concepción más allá de lo literalmente establecido en la ley.

Para agrupar estos enfoques, esta parte del trabajo tratará el concepto de creencia, el concepto de mala fe, la conducta activa del poseedor, la conducta pasiva del poseedor, los casos en los que interviene la administración y dos supuestos especiales que he considerado mantener al margen como son la ausencia del pago y la ausencia del justo título.

#### **4.1. CREENCIA**

Especialmente, al tratar la buena fe en la usucapión ordinaria, en el Art. 1950 CC., nos encontramos con un primer término sujeto a gran interpretación, como es el de **creencia**. Esta creencia está basada en que el transmitente del bien en cuestión es realmente el propietario del derecho real que se está transmitiendo, y tiene capacidad para transmitir (sin que pese sobre el bien ninguna prohibición de disposición).

Esta creencia podría ser vista de dos formas diferentes:

- a) La mera pasividad sin actuación para averiguar si el transmitente del Art. 1950 CC. es en verdad el propietario del bien.
- b) La existencia de una actuación diligente que busque averiguar si el transmitente del Art. 1950 CC. es en verdad el propietario del bien.

El Tribunal Supremo se inclina por la segunda interpretación, negando que la primera constituya, por sí sola, prueba de existencia de buena fe. Esta solución jurisprudencial se ha venido repitiendo en diversas sentencias como la STS 4615/2014, la STS 2336/2015 y en la STS 271/2015, o las SSTST de 11 de diciembre de 2012 (núm. 728/2012) y 14 de enero de 2014 (núm. 537/2013), mencionadas en las tres primeras.

Como se establece en la STS 4615/2014<sup>53</sup>:

“En este contexto debe señalarse, ..., que la calificación de la buena fe como presupuesto de la prescripción ordinaria no puede quedar reconducida, únicamente, a una interpretación literalista del artículo 1950 del Código Civil en favor de su delimitación como un mero estado psicológico consistente en la "creencia" de que el transferente era titular del derecho real y venía legitimado para transferir el dominio.

En efecto, conforme a la interpretación sistemática del precepto citado en relación, entre otros, con los artículos 433, 435, 447, 1941, 1952 y 1959 del Código Civil, así como con los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria, y de acuerdo con el reforzamiento del principio de buena fe que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala viene realizando respecto de aquellas instituciones o figuras jurídicas que resulten particularmente informadas por este principio, ... debe precisarse que dicha apreciación meramente subjetiva del adquirente no resulta, por sí sola, determinante de la buena fe en el ámbito de la adquisición de los derechos reales, pues se requiere del complemento objetivable de un "estado de conocimiento" del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir el dominio aspecto al que igualmente le es aplicable una carga ética de diligencia "básica" que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento de la realidad del curso transmisivo operado.”

Y añaden las SSTS 271/2015<sup>54</sup> y 2336/2015<sup>55</sup> al final:

...le es aplicable una carga ética de diligencia básica que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento de la realidad del curso transmisivo operado y, en su caso, de la discordancia con la información ofrecida en el registro.

Tal y como expresan las sentencias, no se considera mera creencia la inacción, la simple pasividad creyente de que el transmitente es en realidad el propietario, y se exige aquí al que recibe la cosa un plus de diligencia. Este extra se ve representada en un estado de conocimiento, es decir, una búsqueda efectiva por conocer la identidad del propietario. Por lo tanto, en los casos en los que se observe que verdaderamente estamos ante una situación en la cual el poseedor que recibe la cosa ha desplegado una serie de actuaciones

---

<sup>53</sup> Roj: STS 4615/2014 de 08/10/2014. Fundamentos de Derecho. TERCERO.2.

<sup>54</sup> Roj: STS 271/2015 de 12/01/2015. Fundamentos de Derecho, SEGUNDO. 4.

<sup>55</sup> Roj: STS 2336/2015 de 19/5/2015. Fundamentos de Derecho, TERCERO. 4.

diligentes, y aun así ha caído en error, estaremos apreciando la “*creencia*” del Art. 1950 CC.

En esta primera sentencia (STS 4615/2014), se nos da un ejemplo de lo que no puede ser considerado como buena fe:

En efecto, tal y como alega la parte recurrente respecto de los antecedentes de hecho del caso enjuiciado, los adquirentes del inmueble conocieron, o debieron conocer por medios racionales de una diligencia básica, que D. Alonso no era propietario único del inmueble, ni tenía autorización o apoderamiento de los demás copropietarios para realizar dicha transmisión; todo ello, habida cuenta de hechos tan relevantes ... La ponderación de estos hechos, en el marco de la doctrina jurisprudencial expuesta, lleva a la conclusión de la falta del presupuesto de buena fe en el proceso adquisitivo de los compradores del inmueble y, por tanto, a la inaplicación de la prescripción ordinaria pretendida...

Como en esta sentencia el caso del que se trata es la venta de un inmueble por parte de uno de los coherederos, sin el consentimiento de todos, podemos extraer que la venta a personas que tenían una relación directa con los coherederos y copropietarios, y debían conocer la copropiedad y la imposibilidad del transmitente para vender la propiedad sin autorización, se realiza sin buena fe de su parte, pues no emplearon la diligencia exigida en este caso para hacer efectiva la buena fe. Así, en este tipo de casos, en los que se deduzca una manifiesta relación que hace imposible no conocer la verdadera propiedad del inmueble, está clara la no existencia de buena fe, ya que estamos ante un error salvable con una mínima diligencia.

Por otra parte, según la ya citada STS 271/2015, de 12/01/2015, nos encontramos ante 2 valoraciones de la buena fe:

En el plano de la configuración de la buena fe en el proceso adquisitivo debe señalarse que se han desarrollado dos líneas o perspectivas de razonamiento en liza.

Conforme a la primera, la idea o noción de buena fe responde a un puro estado psicológico o psíquico del tercero adquirente en orden a la creencia de que el titular registral es el verdadero dueño de la cosa y ostenta un poder de disposición sobre la misma. De forma que la ignorancia o el equivocado conocimiento de la realidad jurídica no desvirtúa la protección registral otorgada con base a esta creencia acerca de la legitimidad de la transmisión realizada.

Por contra, para la segunda línea de configuración, que requiere la convicción de no lesionar legítimos derechos o intereses ajenos, la noción de buena fe responde a una actuación diligente conforme a unos criterios o pautas de comportamiento que resulten socialmente aceptados, de ahí que, a diferencia de la anterior concepción, no sea suficiente padecer cualquier tipo de error, sino sólo el error que, según las circunstancias, sea excusable, esto es, que no se hubiera vencido actuando diligentemente.

Paralelamente, y con independencia de la concepción escogida, la buena fe también puede ser determinada, directamente, con referencia al conocimiento mismo (scienta) por el tercer adquirente de la razón o causa que obsta la legitimidad de la transmisión en el momento de perfección del negocio adquisitivo, de forma que pierde la protección otorgada.

La concepción que más se aproxima a la anterior delimitación de la **creencia** es la segunda, pues es en la que expresamente se está exigiendo un comportamiento dirigido a confirmar que el transmitente es propietario. Por lo tanto, sólo en el caso de que el dicho comportamiento se haya producido estaremos ante un error excusable que permite que se de el componente de la buena fe, crucial para la usucapión ordinaria.

Esta misma sentencia, más adelante, expresa que:

..., la cuestión de la carga ética de diligencia que debe emplear el tercero adquirente se centra, primordialmente, en el sentido negativo que presenta la extensión conceptual de la buena fe, es decir, en la medida o grado de diligencia exigible que hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la discordancia existente entre la información registral y la realidad dominical de que se trate.

Por lo tanto, debe haber una concreción a cada caso concreto que determine el nivel de diligencia que se debió utilizar para salir del error y, sobre todo, si ese nivel de diligencia resulta exigible. En la medida que la diligencia necesaria para salir del error sea menor, más posibilidades habrá de que estemos ante un caso en el que no se aprecie la buena fe. Sin embargo, si la diligencia necesaria supera la exigida, el error resultará excusable, y se apreciará que hay buena fe, pues no es exigible el comportamiento necesario para conocer la situación real.

Inciendo más en esta idea de que el análisis de la diligencia ha de hacerse específicamente en cada caso concretando sus circunstancias, encontramos la ya citada STS 2336/2015, en la cual se establece que:

Centrada la cuestión debe puntualizarse que, ..., la graduación de la diligencia exigible, en el sentido o aspecto negativo que presenta el concepto de buena fe, no puede plantearse en abstracto respecto del examen de cualquier defecto, vicio o indicio que pudiera afectar a la validez y eficacia del negocio dispositivo realizado, sino que debe proyectarse y modularse, necesariamente, en el marco concreto y circunstancial que presente la impugnación efectuada por el titular extraregistral a tales efectos.

Por lo tanto, no cabría determinar unas conductas previas que supondrían diligencia suficiente exigible para considerar la buena fe, sino que cada caso, al presentar diferentes variables, contará con una diligencia diferente. No obstante, existen ciertos indicios, que,

aunque deben ser contrastados con las circunstancias de cada caso concreto, permiten determinar la diligencia exigible a la hora de considerar la buena fe.

#### 4.2. MALA FE

Tal y como se ha ido viendo a lo largo del trabajo, la mala fe, partiendo del segundo párrafo del Art. 433 CC. es considerada la contraposición de la buena fe. En la usucapión ordinaria, por lo tanto, significaba no haber obrado con la diligencia exigible para eliminar el error existente en la consideración del transmitente como propietario.

Se debe tener en cuenta, que no vale la simple negación de la buena fe del poseedor, dado que esta se presume siempre, por lo que la parte que quiera impugnar la posesión o la usucapión ordinaria deberá aportar pruebas suficientes para romper esta presunción *iuris tantum*. En la STS 3112/2012<sup>56</sup>, se explica así:

El motivo segundo denuncia la infracción del artículo 1950, en relación con el 1951, ambos del Código Civil, al haber declarado la sentencia la buena fe... como presupuesto para adquirir por usucapión ordinaria la propiedad de las fincas reivindicadas....

El motivo se desestima. Es la propia recurrente la que en el desarrollo argumental del mismo afirma que “aunque la buena fe del poseedor se presume siempre (artículo 433 CC), en nuestro caso hay razones que ponen en duda la buena fe... en el momento de celebrar el contrato de compraventa...” siendo lo cierto que frente a la presunción de buena fe que beneficia al poseedor no pueden oponerse simples “dudas” sobre su existencia, sino que hay que aportar elementos suficientes de los que poder deducir con certeza la existencia de la mala fe.

De esto se deduce que para romper la presunción de buena fe y mostrar que la diligencia empleada no fue la exigida, se deban presentar elementos ciertos que permitan al tribunal apreciar la ausencia de esta figura, requisito imprescindible de la usucapión ordinaria.

Relacionado con la mala fe cabe señalar que la ausencia, o la pérdida durante el plazo, de la buena fe sólo imposibilita la adquisición del bien mediante la usucapión ordinaria. Es decir, encontramos que un modo de adquisición de la propiedad por prescripción se ve bloqueado, pero nada impide que el poseedor adquiera tras cumplir el plazo requerido por usucapión extraordinaria. Así lo determina la amplia jurisprudencia que se ha pronunciado acerca de este tema (STS 1539/2017, STS 4615/2014, ATS 2843/2016, STS

---

<sup>56</sup> Roj: STS 3112/2012, de 23/04/2012. Fundamentos de Derehco, SEXTO.

433/2016) que reincide en el hecho de que la usucapión extraordinaria no se ve afectada por los requisitos de la ordinaria, a saber, justo título y buena fe.

### **4.3. DILIGENCIA DEL POSEEDOR**

Para apreciar la buena fe, se tiene en cuenta las actividades que el poseedor ha realizado relacionadas con la situación de usucapión ordinaria, siendo importantes tanto las actuaciones anteriores al inicio de la usucapión, como las posteriores. Todas estas actuaciones, sirven para determinar si el poseedor actuó con la diligencia exigible o si, por el contrario, desplegó una diligencia menor a la que le correspondía.

#### ***4.3.1. Actuación anterior a la transmisión***

##### **4.3.1.1. Actuaciones previas**

Como bien hemos visto, la buena fe necesita de la puesta en marcha de una diligencia exigible para tratar de comprobar la correlación entre transmitente y propietario. También determina la jurisprudencia que cada caso concreto determinará una diligencia exigible, que se corresponderá o diferirá de la diligencia necesaria para salir del error, haciendo que este sea, o no, excusable, dándose la buena fe.

El Tribunal Supremo también ha determinado, en su sentencia STS 8594/2011<sup>57</sup>, que respecto a la buena fe: “... resulta contrario a la buena fe que una parte actúe de forma inconsecuente con sus previas declaraciones o conducta, en perjuicio de la otra parte que había confiado en ellas”.

Aplicado al comportamiento exigido por la jurisprudencia referente a la usucapión ordinaria, nos encontraríamos que dicha conducta del que recibe la cosa debe ser acorde a sus previas acciones o declaraciones, lo que nos dará una guía de la diligencia que se le debió haber exigido.

##### **4.3.1.2. Consulta al Registro de la Propiedad**

En caso de que el poseedor consulte el Registro de la Propiedad, conteniendo éste inexactitudes que generen el error de considerar al transmitente propietario, si bien es

---

<sup>57</sup> Roj: STS 8594/2011, de 12/12/2011. Fundamentos de Derecho, CUARTO.

cierto que debe ser matizado en cada caso concreto, la jurisprudencia reconoce que la actuación por la confianza en la información registral es un ejemplo de buena fe.

Tal y como lo establece la ya citada STS 2336/2015:

..., no se ha acreditado que la parte recurrente haya tenido conocimiento directo (scientia) de una anterior posesión en concepto de dueño de la finca... Ni tampoco, que no haya empleado la diligencia debida que le hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la irregularidad existente en la propia información registral pues, como se ha señalado, la gradación de la diligencia exigible, en el examen negativo que presenta el concepto de buena fe, no puede plantearse en abstracto respecto del examen de cualquier defecto, vicio o indicio que pudiera afectar a la validez y eficacia del negocio dispositivo realizado, sino que debe modularse, necesariamente, en el marco concreto y circunstancial que presenta la impugnación efectuada. En el presente caso, este marco queda referenciado en la inexactitud del Registro conforme a la doble inmatriculación de la finca, extremo cuyo conocimiento excede a cualquier razonable carga ética o diligencia razonable del tercero que inscribe confiando, precisamente, en la información que le brinda el folio registral y la correspondiente inscripción de la finca objeto de transmisión, sin que quepa exigirle la consulta confirmatoria de la información contenida en todos y cada uno de los asientos del Registro.

Por lo tanto, cuando el poseedor actúa confiado basado en el Registro tras consultarlo, la jurisprudencia considera que en los casos de doble inmatriculación como el de la sentencia citada, no cabe exigir una diligencia mayor de la que ya ha demostrado el poseedor.

#### 4.3.1.3. Litigio anterior en el que el poseedor es parte

En el ATS 6438/2017<sup>58</sup>, se deja constancia de un caso en el que el poseedor debe haber conocido la pérdida de propiedad de la finca, eliminando el requisito de la buena fe en la usucapción ordinaria. En este caso, tal y como cita el auto:

Así pues, con independencia de si el actor en su momento adquirió la propiedad de la finca, lo cierto es que a la fecha de la presentación de la demanda, la había perdido en virtud de las dos ventas judiciales que consta acreditadas en autos como realizadas, procedimientos en que el actor consta como demandado, y por tanto conocedor de haberse procedido a la venta judicial de la mitad indivisa de la finca, por lo que carece de buena fe... por lo que solo se podía prescribir por plazo de treinta años...

Consecuentemente, al conocer de forma efectiva la pérdida de la propiedad de la cosa, por medio de una sentencia, no hay cabida para la alegación de la buena fe y la

---

<sup>58</sup> Roj: ATS 6438/2017, de 28/6/2017. Fundamentos de Derecho, PRIMERO.

prescripción adquisitiva ordinaria. Tal y como se expone, hay un hecho claro y notorio que muestra que el poseedor no tiene la creencia de que está en una situación de propietario legal. Se podrá acudir al instituto de la usucapión extraordinaria, pero se continúa poseyendo de mala fe a efectos de la usucapión ordinaria.

Si el caso hubiera sido un litigio anterior en base al bien objeto de la usucapión ordinaria, pero el poseedor no fuese parte de dicho litigio, estaríamos ante una situación diferente, en el que dependiendo del caso el poseedor pudo, o no, haber sabido del litigio.

#### ***4.3.2. Actuación durante la usucapión ordinaria***

La diligencia se puede observar en el cuidado que el poseedor tiene para analizar la licitud de su posesión cuando surge un litigio que genera una incertidumbre jurídica. En la STS 803/2016<sup>59</sup>, se expresa que:

Quando se trata de la actuación de un tercero que pone en litigio la certeza del derecho que se invoca por otro para construir porque la reserva del suelo y vuelo que lo autoriza es nula y sin efecto alguno, no cabe duda que se genera una evidente incertidumbre jurídica en el poseedor que conlleva que haya de desplegar una diligencia máxima a efectos de comprobar su estado posesorio... No lo hizo así y asumió las consecuencias de una posesión ilícita desde, al menos, la sentencia que vino a poner en tela de juicio la legitimidad de su derecho... Ningún argumento sólido le permute aducir que su buena fe es incontrovertible cuando, además, en supuestos como el litigioso el hecho de que hubiera decaído su derecho a construir como le autorizaba el título, y que tratara de prolongarlo mediante la formulación del recurso de casación, no hace sino confirmar la certeza de los perjuicios causados en la forma que la Sala de instancia tiene por demostrados en razón a una posesión de mala fe.

Por lo tanto, cuando un procedimiento se inicia sobre la legitimidad de la posesión, el propio poseedor ve, desde ese momento, aumentada su diligencia exigible, pues es responsabilidad suya comprobar que realmente la posesión de la venía disfrutando era lícita. Si bien se deduce del texto jurisprudencial que hasta ese momento cabía apreciar la buena fe, en el preciso instante en que el poseedor no actúa diligentemente para comprobar la licitud de su posesión esto cambia, pasando a actuar de mala fe.

De todos esos casos se extrae que estas actuaciones del poseedor indican si el poseedor ha obrado diligentemente y ha caído en un error justificable, o si el poseedor ha obviado hechos obvios sobre la figura del transmitente. Se concluye que hay un apoyo para que el

---

<sup>59</sup> Roj: STS 803/2016, de 3/3/2016. Fundamentos de Derecho, TERCERO.

poseedor acuda al Registro de la Propiedad (aunque este contenga fallos) y se fíe de él, mientras que se castiga la inobservancia de los resultados de sus propios actos, como en los litigios en los que ha sido parte.

También se observa que la diligencia exigida durante la usucapión es mayor que la exigida antes de la transmisión. Cuando aún el poseedor no ha adquirido el derecho, y aun no actúa como propietario, no se le exige la misma actuación diligente que más adelante pasará a serle requerida. Esto, tal y como se puede ver en el último caso mencionado, se debe a que el TS entiende que una vez que el poseedor actúa como propietario, asume una carga extra de comprobar la licitud de su situación.

#### **4.4. NEGLIGENCIA DEL POSEEDOR**

La buena fe, como estado de conocimiento, no se basa sólo en actos del poseedor, sino que también está influenciada por aquellos casos en los que el poseedor recibe información sobre el transmitente. Esta información, que puede aparecer tanto antes de la transmisión, como durante el periodo de usucapión ordinaria, podrá justificar el error del poseedor o mostrar que su inobservancia es una muestra de falta de diligencia. Por lo tanto, esta pasividad podrá asimilarse a una negligencia, ya que la creencia no es una mera situación pasiva del poseedor.

##### ***4.4.1. Pasividad anterior a la transmisión***

###### **4.4.1.1. Ignorancia justificada de la prohibición de disposición del transmitente**

En el ATS 2226/2015<sup>60</sup>, se determina que, al haber sido transmitido un bien inmueble mediante un apoderado que ya les había vendido otro bien inmueble con el mismo poder, se genera una confianza que sostiene la buena fe. En este caso, tal y como expresa el auto:

A mayor abundamiento, la sentencia considera que, aunque se partiera del hecho de que el padre de la recurrente mantenía su propiedad sobre los espacios bajo cubierta, habría perdido la misma por concurrencia de prescripción adquisitiva ordinaria, al estar los demandados en su posesión con justo título y buena fe desde el año 1983, ya que les son vendidas por quien les vendió la vivienda en su momento, con el mismo poder.

Es decir, la diligencia exigida aquí, al haber adquirido los poseedores del mismo apoderado que ya les había transmitido anteriormente de forma válida un bien inmueble,

---

<sup>60</sup> Roj: ATS 2226/2015, de 25/03/2015. Fundamentos de Derecho, 3.

se consume en esa confianza en el transmitente, no siendo necesaria la búsqueda de una mayor indagación sobre la prohibición de disposición de la que adolece el transmitente.

Aquí se debe apreciar el elemento de la anterior transmisión, que sí era válida y que genera en los poseedores una confianza en la validez jurídica del transmitente. Por ello, esta nueva transmisión, al versar sobre bienes relacionados con la previa, hace que el Tribunal Supremo deduzca que existe un estado de conocimiento válido y excusable respecto del error cometido. Es decir, el poseedor realizó anteriormente una actuación diligente para comprobar la validez del transmitente, y no hay motivos para que sospeche que eso ha cambiado, por lo que esta vez actúa bajo la misma confianza, y su error está justificado.

#### 4.4.1.2. Litigio anterior en el que el poseedor no es parte

Si el poseedor no es parte de un litigio anterior a la transmisión, pero de los hechos se deduce que tuvo que conocerlo necesariamente, se percibirá como mala fe la inobservancia del resultado del litigio. Esto se muestra en la STS 3112/2012<sup>61</sup>, en la cual una entidad intenta adquirir por usucapión unas fincas que ya habían sido usucapidas, teniendo que haber conocido necesariamente la situación real en la que se encontraban dichos bienes inmuebles, debido a una serie de circunstancias que menciona el propio documento judicial:

... cuando la compañía adquirió las fincas los demandados ya habían consumado su adquisición por usucapión, y la sociedad conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer la posesión de los demandados. Además de que, como consta en la documentación aportada, se trata de una mercantil con sede en Suances, donde vive su representante, por lo que es difícil aceptar que no conociera ni hubiera podido conocer fácilmente la posesión de los demandados sobre ese terreno, su adquisición se produjo precisamente constante un pleito de sus transmitentes contra los usucapientes en reivindicación de las fincas, lo que hace aún más inverosímil que no tomara conocimiento de la real situación posesoria y registral de la finca.

De lo anterior se desprende que tal conclusión no es caprichosa ni arbitraria, sino que está fundamentada en hechos claramente reveladores, al menos, de esa posibilidad de conocimiento por parte de la entidad demandante, ahora recurrente; sin perjuicio de que -como es lógico- no exista prueba directa de que quien vendió a dicha demandante le comunicara la pendencia del litigio antes de celebrar el contrato de compraventa.

---

<sup>61</sup> STS 3122/2012. *Op. Cit.* Fundamentos de Derecho, SÉPTIMO

Por lo tanto, una serie de circunstancias que acercan al poseedor al lugar donde radica el bien que intenta usucapir, junto con un juicio notorio anterior que muestra la propiedad de las fincas (que anteriormente se adquirió por usucapión), determinan la mala fe del actual poseedor al intentar usucapir conociendo, o debiendo haber conocido, la situación de irregularidad jurídica.

#### 4.4.1.3. Comunicación extrajudicial anterior

La situación de inexactitud puede deberse al propio contrato, tal y como aparece en la STS 313/2018<sup>62</sup>, en la cual, se deduce la existencia de una copropiedad. En la sentencia se expone así:

La propia parte recurrente pone así de manifiesto la improsperabilidad del motivo pues si- como afirma- la buena fe es un “estado de conocimiento” resulta obvio que tal conocimiento existía por su parte respecto de la participación que habían reconocido en el documento privado, que no era del 50% sino del 40% sobre el inmueble de que se trata.

En este caso, la existencia de un documento privado que determina las proporciones en las cuales diversas personas son copropietarios, elimina cualquier intento de usucapión ordinaria que exceda de la proporción adquirida. Por lo tanto, de aquí se extrae otra valiosa interpretación, ya que la transmisión de una proporción determinada de un bien podrá dar lugar, si el transmitente no era el propietario, y si se cumple el resto de los requisitos, a una adquisición de dicha proporción del bien mediante usucapión ordinaria, pero sólo y exclusivamente de la proporción que el poseedor cree por el contrato que entra en su dominio. No es que no se pueda adquirir nada por usucapión ordinaria, sino que se adquiere hasta lo determinado en el contrato conocido, al ser ese límite lo que marca la buena fe. La buena fe, basándonos en esta sentencia, se limita también por el bien que se haya determinado en la transmisión. No sólo hay que creer que el transmitente es propietario, sino que hay que creer que lo que se está usucapiendo es lo que se ha determinado en la transmisión.

#### **4.4.2. Pasividad durante la usucapión ordinaria**

Mientras se está usucapiendo, pueden surgir situaciones que pongan al poseedor en conocimiento de la verdadera propiedad del transmitente se encuentra en la STS

---

<sup>62</sup> Roj: STS 313/2018, de 05/02/2018. Fundamentos de Derecho, SEXTO.

515/2019<sup>63</sup>, en la cual no es el inicio de un litigio que pone en tela de juicio la correlación entre transmitente y propietario, sino que es una comunicación extrajudicial. En el caso de la sentencia, se establece así:

Alegando que al haber estado la demandada fuera de España, no habría transcurrido el plazo de 10 años para entender adquiridos los bienes hereditarios por usucapión por el ahora apelado, toda vez que desde el momento que el ahora recurrente tiene conocimiento de la sentencia que declara la filiación extramatrimonial de la actora, y le comunica extrajudicialmente su voluntad de reclamar las cuotas hereditarias que le corresponden en las herencias de sus abuelo y padre respectivo, no puede ser calificada la posesión de buena fe, y por lo tanto no se habría consumado la usucapión sobre tales bienes.

Como se observa, en mitad del plazo de usucapión aparece una circunstancia en el conocimiento del poseedor que le lleva a saber que no está poseyendo de buena fe, al haber otro copropietario. Desde ese momento, si bien la buena fe se presume desde el inicio, ya no se puede mantener, al haber sido notificado extrajudicialmente de dicha circunstancia, que altera la propiedad del bien. Consecuentemente, al haber un cambio en el estado de conocimiento del poseedor, queda descartada automáticamente la posible consumación de la usucapión ordinaria al faltar a el requisito de la buena fe.

Por ello, la posesión en concepto de propietario se podrá ver puesta en duda a raíz de un litigio, o una comunicación extrajudicial, cambiando el hecho de que el poseedor esté efectivamente en una situación de buena fe, invalidando la adquisición mediante usucapión ordinaria.

De todos estos casos se extrae que el Tribunal Supremo pretende garantizar que la buena fe sea un estado de conocimiento con una base que justifique el error. Por ello, busca castigar aquellas situaciones en las que el poseedor pudo fácilmente haber conocido la situación real y no lo hizo, o ignoró dicha información. Pasividad, en la mayoría de los casos, se equivale a negligencia, ya que el poseedor no actúa correctamente. Al igual que en las actuaciones del poseedor, se defiende la confianza depositada en el transmitente cuando no hay motivos para conocer la prohibición de disposición. Sin embargo, el poseedor debe estar al tanto de toda la comunicación, ya sea judicial o extrajudicial que le llega, y la mala fe se aprecia cuando este deber ha sido incumplido.

---

<sup>63</sup> Roj: STS 515/2019, de 21/02/2019. Fundamentos de Derecho, PRIMERO, 8.

Además, al igual que se vio en la diligencia del poseedor, siempre hay un momento en el que se exige una cierta actuación. Si está es cercana en el tiempo y no hay motivos para creer que la situación ha cambiado, el poseedor estará amparado en esa actuación correcta que desplegó en el pasado. Si por el contrario, todo es mera creencia sin acción, no puede apreciarse la buena fe. Sin embargo, si bien la exigencia de actuaciones diligentes se incrementaba durante la usucapión respecto de la situación anterior a la transmisión, aquí no va a ser igual. En el caso de la negligencia, ya sea antes o durante la usucapión, siempre se va a considerar negligencia de la misma forma aquellas situaciones en las que conocer el error era inevitable.

#### **4.5. USUCAPIÓN ORDINARIA Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

Como ya vimos en los sujetos que intervienen en la usucapión ordinaria, la Administración Pública podía ser parte de la usucapión. En este apartado se considerará la Administración Pública como propietaria del bien, con el objetivo de comprobar si la diligencia exigida al poseedor en estos casos es la misma que en los mencionados anteriormente. En los casos previos, la Administración Pública no intervenía, por lo que el estudio de sentencias en los que intervenga nos permitirá estudiar si la diligencia se exige por igual, en cualquier caso.

Al ser la buena fe un estado de conocimiento esto exige que de las actuaciones realizadas no se desprenda que el poseedor conoció o pudo conocer la situación real del transmitente. Uno de estos casos ocurre al realizar una serie de operaciones en concepto de propietario, que no permiten al poseedor descubrir el error en el que ha incurrido. Así, la STS 271/2015<sup>64</sup>, determina que:

En el presente caso, debe tenerse en cuenta que la relevancia de la situación posesoria alegada por la parte recurrida no solo resulta incompatible con la calificación alcanzada acerca de la desafectación tácita anteriormente examinada, que ha permitido la validez y eficacia inscripción registral del derecho dominical de la parte recurrente, sino que también resulta injustificada respecto de los hechos o indicios que se alegan en su favor.

En efecto, en este sentido debe señalarse, en primer lugar, que el hecho de que la antigua vía del tren estuviera aun en la finca objeto de la Litis, obviamente, sin funcionamiento o explotación alguna, no exterioriza una posesión clara, manifiesta o inequívoca que revele la posesión en concepto de dueño que ejercía la Administración en el momento de la perfección

---

<sup>64</sup> STS 271/2015. *Op. Cit.* Fundamentos de Derecho, SEGUNDO, 5.

del negocio transmisivo. En segundo lugar, en el aspecto o sentido positivo de la buena fe, también hay que señalar que ni la solicitud de reversión, ni la acción de modificación o deslinde efectuadas por la parte recurrente constituyen hechos que determinen, como se ha señalado, un conocimiento directo de la causa obstativa o, en su caso, de una carga básica de diligencia de deberla conocer, dado que el desarrollo de estos procedimientos no condujeron a una confrontación de títulos o de situaciones posesorias al respecto.

De ello extraemos que la mera presencia de elementos propios de la Administración al estar sin uso ni explotación al poseer el bien inmueble, no otorga a la Administración una presunción de dominio.

Además, que el poseedor lleve a cabo actos en concepto de propietario, aunque no provoquen que conozca los títulos de la verdadera propiedad del bien inmueble, sirve para apreciar su buena fe y continuar su adquisición por usucapión ordinaria.

Sin embargo, habrá ocasiones en las que la propia Administración comunique al poseedor la situación de irregularidad jurídica. Por ejemplo, la notificación por parte de la administración de la imposibilidad del poseedor de adquirir.

En la STS 2583/2015<sup>65</sup>, se determina que:

El último motivo denuncia la infracción de los artículos 1940, 1941 y 1950 del Código Civil. Se desestima porque hace supuesto de la cuestión ya que la sentencia impugnada niega la posesión por parte de la demandante en condiciones tales que pudieran dar lugar a la usucapión, al no tratarse de una posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (artículo 1941) ni tener carácter de exclusiva y excluyente. Por otra parte, en la propia demanda se pone de manifiesto la oposición del Estado a que la demandante pudiera consolidar la propiedad sobre un terreno que afirmaba no haber sido objeto de la transmisión, lo que excluye el carácter pacífico de la posesión, al igual que la buena fe -a efectos de la aplicación del plazo de diez años entre presentes (artículo 1957 CC)- pues no cabe integrar la misma en el caso mediante la aplicación de lo dispuesto por el artículo 1950, según el cual <<la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio>>.

Por ello, nos encontramos ante un caso en el que una comunicación de la propia Administración Estatal informa al poseedor, rompiendo el estado de conocimiento. Así, al ser claro que el poseedor ha sido advertido de la situación en la que se encuentra, la buena fe no puede mantenerse desde esta notificación estatal, haciendo imposible la consumación de la usucapión ordinaria por faltar el requisito de la buena fe en el tiempo exigido.

---

<sup>65</sup> Roj: STS 2583/2015, de 16/06/2015. Fundamentos de Derecho, CUARTO.

Otro ejemplo de falta de diligencia exigida por aparecer la situación del transmitente en documento administrativo se recoge en el ATS 6144/2014<sup>66</sup>, exponiendo que:

“Así, tras la valoración conjunta de la prueba, la sentencia recurrida concluye que no cabe hablar de la condición del adquirente de buena fe ..., ya que en el título adquisitivo consta que la finca litigiosa se encuentra en ámbito cuyo desarrollo urbanístico se ha realizado por expropiación, que la finca litigiosa fue expropiada en 1984, estando ocupada su superficie por viario, constando que en el expediente administrativo tramitado a instancia de la ahora recurrente ya se manifestaba que dicha finca fue ocupada para la construcción de la M-40, por lo que difícilmente resulta creíble que la actora y hoy recurrente estuviera en el convencimiento de que las transmisoras de la finca eran titulares de la misma...”

Aquí, al igual que en el ejemplo anterior, se deduce que el poseedor estaba advertido o debió estarlo ya que era notorio que conocía el documento administrativo que determinaba el verdadero propietario de las fincas, distinto del transmitente. Por ello, no cabe plantear que la poseedora estuviera en un estado de desconocimiento y error justificable, pues la diligencia necesaria para romperlo era mínima.

Del estudio de todos estos casos se deduce que la inobservancia de hechos administrativos notorios muestra un nivel de diligencia inferior al exigido. No es que el poseedor no investigue, sino que obvia el hecho de que la Administración le ha comunicado el error. Por otra parte, si no se produce ninguna comunicación administrativa, y durante la investigación del poseedor no se da lugar la confrontación de títulos, la buena fe se sostendrá, ya que nada ha permitido al poseedor romper su error.

Por lo tanto, no creo que haya diferencia en la buena fe exigida en los casos en los que interviene la Administración, y en aquellos en los que no interviene. En ambos las actuaciones del poseedor que creen una confianza en la validez del negocio jurídico defienden la buena fe, y las inobservancias de los resultados surgidos de actuaciones del poseedor o de terceros justifican la mala fe cuando el poseedor debió conocerlas.

#### **4.6. FALTA DE PAGO**

Mención aparte merece el supuesto en el cual no se efectúa el pago. Se podría plantear una vulneración de la buena fe en la adquisición de una cosa mediante compraventa, si

---

<sup>66</sup> Roj: ATS 6144/2014, de 08/07/2014. Fundamentos de Derecho, 4.

no se realiza el pago, pretendiendo adquirir por usucapión posteriormente. En este caso, el ATS 6438/2017 se refiere a una sentencia, la STS 5220/1999, en la cual se plantea esta situación con la consiguiente pregunta: ¿Es considerado el hecho de no pagar el precio de compra en una compraventa como una vulneración del requisito de la buena fe para posteriormente adquirir mediante usucapión ordinaria?

En un primer momento podría plantearse, tal y como hace la sentencia de segunda instancia, que realmente al ser la obligación de pago fundamental para el comprador, está intrínsecamente relacionada con la buena fe de una persona.

Sin embargo, la sentencia mencionada sienta doctrina en la otra dirección, razonando el porqué de que la buena fe no abarque el pago del comprador.

En dicha sentencia<sup>67</sup> se expone que:

...la buena fe, en el campo de los derechos reales, no es un estado de conducta, como ocurre en las obligaciones y contratos (artículos 1269 y siguientes del Código Civil), sino de conocimiento, según se evidencia con las dicciones de los artículos 433 y 1950 del citado Código, que nada tiene que ver con las maquinaciones y el engaño, sino pura y simplemente con el creer o ignorar si la titularidad dominical del transferente era o no exacta.

Por lo que respecta al concepto positivo de la buena fe que proclama el artículo 1950 del Código Civil (“creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio), no hay duda alguna de que la buena fe así entendida concurre en los demandados-reconvinentes (aquí recurrentes) pues siempre estuvieron en dicha creencia con respecto al que les vendió la finca litigiosa, extremo que por otro lado no había cuestionado en este proceso.

En lo que daña la faceta negativa de dicha buena fe que contempla el artículo 433 del mismo código (ignorancia de que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide), también es evidente que la buena fe así entendida igualmente concurren los demandados-reconvinentes (aquí recurrentes) pues su título adquisitivo (...) no adolece de ningún vicio invalidante del mismo, careciendo de dicha condición el hecho de no haber pagado los compradores el precio total de la compraventa, pues dicha falta de pago (que afectaría, más que a la buena fe en los sentidos antes expuestos, al requisito del justo título), si bien hubiera podido dar lugar a una resolución del contrato (si la misma hubiera sido ejercitada oportunamente), no impide que se pueda consumir la usucapión ordinaria en favor del comprador, ya que por justo título ha de entenderse el que legalmente baste para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate y en este concepto podrán comprenderse los contratos anulables, rescindibles, revocables o resolubles (...) 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 (...), ello sin perjuicio, como es obvio, de que el vendedor pueda ejercitar su acción contra el comprador usucapiente en reclamación del pago del precio de la venta, en tanto dicha acción se mantenga subsistente (...), pero que, por sí sólo, no puede impedir, volvemos a decir, que se produzca la usucapión en favor del comprador, siempre que concurren todos los demás requisitos exigidos para la misma, como ocurre en el presente supuesto de litigio.

---

<sup>67</sup> STS 5220/1999. *Op. Cit.* Fundamentos de Derecho, SEXTO.

De esta sentencia, por lo tanto, podemos extraer interpretaciones valiosas. Lo primero es la ya mencionada consideración de la buena fe en su doble vertiente como un estado de conocimiento, que más tarde la jurisprudencia ha ido perfilando la diligencia necesaria para considerar válida la llegada a dicho estado. La buena fe se nos presenta como una figura con carácter positivo (de creencia en que el transmitente es propietario) y negativo (de ignorancia en el error presente).

Además, también se introduce la idea de que la falta de pago no atañe a la buena fe en la usucapión ordinaria, delimitada a la extensión mencionada anteriormente, a ese estado de conocimiento. Por lo tanto, no se puede apreciar mala fe a efectos de la usucapión ordinaria.

La última interpretación jurisprudencial, derivada de que la falta de pago no afecte a la buena fe, conlleva que la usucapión ordinaria, siempre que se cumplan sus requisitos, se pueda llevar a cabo con o sin pago del precio. La razón de esto radica en la existencia de una propia acción que surge por el incumplimiento de la obligación de pagar el precio de la compraventa, la acción de resolución del contrato, pudiendo exigir la devolución de la cosa. Así, tal y como determina la sentencia, la falta de pago ocasionará la apertura del plazo para ejercer dicha acción, pero en ningún momento podrá afectar a la apreciación de la buena fe, ni mucho menos a la culminación de la usucapión ordinaria. Esto, en el caso a estudiar en el trabajo, muestra la delimitación que tiene el concepto de la buena fe que, si bien exige una diligencia, se acota a la real correspondencia, o no, entre transmitente y propietario, y la validez de los errores cometidos.

#### **4.7 AUSENCIA DE JUSTO TÍTULO**

Relacionado con el punto anterior, cabe mencionar que la sentencia determina que la falta de pago tampoco afecta a la validez del título, lo que nos lleva a cuestionarnos la relación interna entre buena fe y justo título, y si la validez de un elemento condiciona la del otro.

A tenor de esta duda, encontramos la sentencia de 10 de julio de 1987, mencionada en la ya citada STS 4206/1998<sup>68</sup>, a su vez mencionada en el ATS 6438/2017, que expone lo siguiente:

---

<sup>68</sup> Roj: STS 4206/1998 de 23/06/1998. Fundamentos de Derecho, CUARTO.

... esta buena fe es compatible con la posible insuficiencia o inexistencia de justo título, porque, aunque justo título y buena fe son materias de íntima relación, cabe que, por parte del poseedor, se haya producido un error en la interpretación de los hechos o documentos, excluyente, en principio, del dolo, término equivalente al de la mala fe y contrario al de buena fe.

Por lo tanto, se pueden extraer dos visiones de esta relación de requisitos, la primera, que la buena fe y el justo título estarán ampliamente ligados, como por ejemplo se muestra en los casos en los que el propio contrato del poseedor determina una proporción de la propiedad que le es transmitida, haciendo que de adquirir por usucapión ordinaria se adquiera esa proporción determinada en el contrato.

La segunda, sin embargo, separa esta relación de conceptos en el ámbito de la validez jurídica. Es indiferente para la existencia de buena fe el vicio del justo título, o que no haya justo título, lo que no impedirá que la persona crea realmente y de forma justificada que el transmitente sea el legítimo propietario sin prohibiciones de disposición.

Esto, obviamente, tendrá una incidencia importante en la culminación de la adquisición de la cosa mediante usucapión ordinaria, pues la falta de cualquiera de sus requisitos invalida dicha figura. Por lo tanto, aunque teóricamente justo título y buena fe no se afecten entre sí a la hora de que uno sea convalidado, aunque el otro no, en la práctica, al ser exigidos ambos para la consecución de la figura, que uno no esté presente hace que el otro, si bien se mantiene válido, carezca de suficiente capacidad para cumplimentar la usucapión ordinaria. Se gozará de buena fe o se tendrá un título válido, pero la falta de uno sólo de ellos conllevará, a efectos de la usucapión ordinaria, el mismo fin que si ninguno de los dos fuera válido.

Tanto el justo título como la posesión no afectarán a la apreciación de la buena fe, definida como estado de conocimiento acerca de la apariencia del transmitente como propietario. No obstante, cabe mencionar que difieren en sus efectos sobre la usucapión ordinaria en su conjunto.

Primero, al igual que la buena fe, la posesión en concepto de dueño se presume, debiendo ambas quebrarse por una actividad probatoria que muestre que realmente no se estaba actuando de buena fe o no se estaba poseyendo como lo exige la norma civil. En cambio, el justo título no goza de dicha presunción.

Segundo, aunque el justo título falle y la buena fe sea correcta, o viceversa, esto carece de importancia para continuar con una usucapión extraordinaria, que pasará a depender únicamente del concepto en el que se posee, y del tiempo exigido. Por lo tanto, mientras que la ausencia de justo título o de buena fe no conlleva consecuencias invalidantes de la usucapión extraordinaria y si de la ordinaria, la falta de posesión en el concepto requerido ocasiona la imposibilidad de adquirir mediante el instituto de la usucapión, sea cual sea.

## 5. CONCLUSIONES

A lo largo de todo el trabajo ha quedado patente el amplio desarrollo jurisprudencial que surge de los 6 artículos del Código Civil referidos a la buena fe en la usucapión ordinaria (433, 434, 435, 436, 1950 y 1951).

El ejemplo más claro de ello es la interpretación de una sola palabra, **creencia**, que desemboca en una definición mucho más amplia como es ese estado de conocimiento objetivo, que permite determinar si realmente el error en el que el poseedor cae al considerar al transmitente propietario es justificable.

Además de la importancia de la concordancia entre transmitente y propietario del derecho real que se usucape, y de la definición de creencia, caben destacar las siguientes conclusiones sobre la buena fe en la usucapión ordinaria:

### **Diligencia y negligencia como actividad y pasividad.**

La diligencia, tal y como se extrae de la definición de **creencia**, debe ser defendida mediante actuaciones del poseedor dirigidas a intentar asegurar que el transmitente coincide con el dueño, o que no concurre ninguna prohibición de disposición. Consecuentemente, no cabrá considerar la buena fe en los casos en los que el poseedor se mantiene pasivo ante información que señala la existencia del error. Así pues, la diligencia se observa en las actuaciones correctas del poseedor, y la negligencia (la ausencia de creencia válida) en la pasividad del poseedor ante la información que le llega.

### **Incremento de la diligencia exigida durante la usucapión.**

No es lo mismo a la hora de valorar la diligencia las actuaciones realizadas por el poseedor antes de la transmisión del derecho, que durante la usucapión ordinaria del mismo. Debido a que durante la usucapión ordinaria el poseedor actúa como propietario, el TS considera que tiene una mayor carga debido a una mayor capacidad de conocer hechos contradictorios a la transmisión. Durante la usucapión, el poseedor tiene mayor responsabilidad de conocer la licitud de su situación.

**Importancia del bien objeto del derecho que se pretende usucapir.**

A raíz de la interpretación que hace el TS, nos damos cuenta de que la buena fe está siempre intrínsecamente ligada, no sólo a quien transmite el derecho, sino al bien sobre el que recae dicho derecho. Por ello, aunque la ley no lo especifique, la adquisición mediante usucapión ordinaria deberá acotarse al bien determinado en la transmisión para apreciar la buena fe. El poseedor no podrá excederse de lo estipulado en el título, ya que esto será lo que por buena fe ha entendido que adquiere.

Esto encierra una gran importancia, pues los artículos 1950 y 1951 se centran en la figura del transmitente y su apariencia como propietario, sin centrarse en esta idea. El TS, refuerza la idea de que la buena fe va más allá que la capacidad y la situación del transmitente, teniendo en cuenta el objeto concreto pactado. Además, esta buena fe será apreciable independientemente de la validez del justo título, hecho que resulta importante destacar, al estar ambos elementos tan relacionados.

**Diligencia específica en cada caso, exigida para justificar la buena fe**

Aunque la buena fe se presume siempre, siendo una presunción *iuris tantum*, en el caso de que se ponga en duda se deberá probar que ha habido. La jurisprudencia determina que es necesario una cierta diligencia para apreciar que concurre buena fe. En esta figura, esta diligencia supone la justificación de haber caído en el error, aun habiendo realizado una serie de actuaciones encaminadas a conocer la verdadera realidad jurídica. Consecuentemente, el tribunal está exigiendo un cuidado a la hora de realizar las actividades jurídicas que justifiquen que esa persona ha obrado de forma correcta, decisión que hila con la importancia que cobra la seguridad jurídica en la figura de la usucapión. Por lo tanto, se aprecia que la seguridad jurídica está presente tanto en la idea inicial de la usucapión como en su componente interno de buena fe, como principio rector que avale y proteja a aquellas personas que actúan correctamente. Esto se apreciará de forma diferente en cada caso, pues es importante mencionar que la buena fe siempre debe ser analizada en cada caso concreto, por lo que el TS quiere explicar que a cada persona en cada circunstancia le corresponderá un nivel de carga ética diferente, aunando por una mayor justicia. Además, es indiferente quien sea el propietario del derecho que se está usucapiendo, ya que no importa si es una persona física, jurídica o la Administración Pública; la responsabilidad y diligencia se exige al poseedor por igual en estos casos.

**Necesidad probatoria de la mala fe**

De las decisiones del TS y del Art. 434 CC., como conclusión, en el ámbito de la mala fe, al igual que en el Derecho Penal, impera el principio de *In dubio pro reo* en el siguiente sentido: el que acusa debe demostrar la mala fe del poseedor, no con meras dudas o planteamientos, sino con hechos que permitan estimar que pudo haber actuado con una diligencia mayor. Es decir, que la diligencia exigida es mayor que la diligencia realizada por el poseedor, entendiéndose por tanto que no ha obrado acorde a la buena fe en la usucapación ordinaria, y que no merece la protección de dicha figura como modo de adquisición.

Un ejemplo de esto es como busca castigar el TS la falta de observancia de hechos obvios o notorios, en los cuales la diligencia que se debió haber empleado era mínima. Por ello, en estas situaciones, se entiende como mala fe las actuaciones que no son correctas, que no dan seguridad jurídica, como se deduce del hecho de no considerar el contrato de transmisión, un documento judicial o extrajudicial o documentos administrativos directamente dirigidos al poseedor. Estos casos, pueden producirse tanto antes como durante el periodo en el que el poseedor está usucapiendo, lo que nos lleva a la conclusión de la importancia del Art. 435 CC., demostrando que la buena fe se puede romper, al producirse uno de estos hechos.

Finalmente, cabe destacar la labor de interpretación y determinación de los conceptos jurídicos por parte del TS. Esto se observa a la hora de exponer las visiones de todos los artículos pertinentes en las situaciones jurídicas y, especialmente, de las partes de dichos artículos que pueden dar lugar a una ambigüedad mayor en la interpretación. Es por ello por lo que considero que la usucapación ordinaria, y en especial la figura de la buena fe, siguen teniendo un importante peso en la sociedad actual como modo de adquisición, otorgando una buena razón a los tribunales para desarrollar dicha institución y sus elementos, procurando velar por la seguridad jurídica.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

Castro Vítors, G.d. (2010), *DERECHO CIVIL III*, Universidad de Valladolid. Facultad de Derecho, Valladolid. Disponible en:

<http://uvadoc.uva.es/bitstream/10324/5585/1/Dc3.%20TEMA.%20Modos%20de%20peder%20dominio%20y%20derechos%20reales.%202009.pdf>

Compais Gil, A. (2016). *La usucapión contra tabulas y su apreciación a la luz de la reciente interpretación del Tribunal Supremo: en particular, la buena fe y el dies a quo del plazo anual*. Universidad Pública de Navarra. Disponible en: <https://academica-e.unavarra.es/bitstream/handle/2454/21210/78426TFGcompais.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Cristo Díaz Luis, A. (2017). *Fundamentos Jurídicos de la Usucapión*. Universidad de la Laguna. Disponible en:

<https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/6328/Fundamentos%20juridicos%20de%20la%20usucapion.pdf?sequence=1>

García del Corral, I. (1897). *Cuerpo del Derecho Civil Romano, a doble texto, traducido al castellano del latino*. Valladolid: Lex Nova. Disponible en:

<https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/602-cuerpo-del-derecho-civil-romano-t-iii-digesto>

Juanes Peces, A. y Maldonado Ramos, J. (2017). *Código Civil comentado, con jurisprudencia sistematizada y concordancias*. LEFEBVRE EL DERECHO, Madrid.

Méndez Pérez, E. (2017). *LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD MEDIANTE LA POSESIÓN*. UNIVERSIDAD DE ALCALÁ. Disponible en:

<https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/35040/POSESION%20USUCAPIO%20CORREGIDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ministerio de justicia (1991). *Comentario del Código Civil TOMO II*. Secretaria general Técnica Centro de Publicaciones, Madrid.

Morales Moreno, A. M., “La usucapión”, *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, v.3, pp 174-204, 2000. Disponible en:

<https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6276>

Ropero Casado, A. (2014/2015). *La adquisición de inmuebles mediante usucapión: Derecho Romano y regulación actual*. Universidad Jaime I, Castellón. Disponible en:

[http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/143725/TFG\\_2014\\_roperoA.pdf?sequence=](http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/143725/TFG_2014_roperoA.pdf?sequence=)

Salazar Revuelta, M., “Formación en el Derecho Romano y en la Tradición Romanística del Principio de la Buena Fe y su proyección en el Derecho Comunitario Europeo.”

*Revista Internacional de Derecho Romano*, n.14, pp 111-187, abril 2015. Disponible en:

<https://ruidera.uclm.es/xmlui/bitstream/handle/10578/13876/Formacion%20en%20el%20derecho%20romano.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Sixto, M. “Algunas dudas sobre la usucapión en las XII Tablas”, *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos* (Sección Derecho Romano), n. 17, pp 147-164, 1995. Disponible en: <http://www.rehj.cl/index.php/rehj/article/viewArticle/222>

Verda y Beamonte, J.R.d., “Breve Estudios de los Requisitos de la Usucapión, en particular, de la Ordinaria”, *Actualidad jurídica Iberoamericana*, n 1, pp 121-130, agosto 2014. Disponible en: <http://revista-aji.com/articulos/2014/121-130.pdf>

#### SENTENCIAS:

STS 4206/1998 de 23/06/1998. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=2942977&links=buena%20fe&optimize=20031203&publicinterface=true>

STS 5220/1999 de 17/07/1999. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=2943390&links=buena%20fe&optimize=20031203&publicinterface=true>

STS 8594/2011 de 12/12/2011. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=6223450&links=buena%20fe&optimize=20120102&publicinterface=true>

STS 3112/2012 de 23/04/2012. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=6384849&links=usucapión%20ordinaria%20buena%20fe&optimize=20120528&publicinterface=true>

STS 4615/2014 de 8/10/2014. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7236905&links=%221337%2F2012%22%20%22370%2F2014%22&optimize=20141229&publicinterface=true>

ATS 6144/2014 de 08/07/2014. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7135103&links=usucapión%20ordinaria%20buena%20fe&optimize=20140728&publicinterface=true>

STS 271/2015 de 12/1/2015. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7297975&links=En%20este%20sentido%2C%20debe%20partirse%20de%20que%20la%20buena%20fe%20constituye%20uno%20de%20los%20presupuestos%20de%20la%20protección%20regstral&optimize=20150220&publicinterface=true>

ATS 2226/2015 de 25/03/2015. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7349783&links=usucapión%20ordinaria%20buena%20fe&optimize=20150416&publicinterface=true>

STS 2336/2015 de 19/5/2015. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematc h=TS&reference=7400577&links=buena%20fe%20prescripción%20adquisitiva%20ord inaria&optimize=20150608&publicinterface=true>

STS 2583/2015 de 16/06/2015. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematc h=TS&reference=7417877&links=usucapición%20ordinaria%20buena%20fe&optimize= 20150626&publicinterface=true>

STS 433/2016 de 11/02/2016. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematc h=TS&reference=7602640&links=buena%20fe&optimize=20160219&publicinterface= true>

STS 803/2016 de 3/3/2016. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematc h=TS&reference=7619382&links=usucapición%20ordinaria%20buena%20fe&optimize= 20160314&publicinterface=true>

STS 2843/2016 de 6/4/2016. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematc h=TS&reference=7643004&links=usucapición%20ordinaria%20buena%20fe&optimize= 20160418&publicinterface=true>

STS 1539/2017 de 17/4/2017. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematc h=TS&reference=8001979&links=buena%20fe%20prescripción%20adquisitiva%20ord inaria&optimize=20170428&publicinterface=true>

ATS 6438/2017 de 28/6/2017. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematc h=TS&reference=8087759&links=buena%20fe%20usucapición%20ordinaria&optimize= 20170707&publicinterface=true>

STS 313/2018 de 05/02/2018. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematc h=TS&reference=8291474&links=usucapición%20ordinaria%20buena%20fe&optimize= 20180216&publicinterface=true>

STS 515/2019 de 21/02/2019. Disponible en:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematc h=TS&reference=8679863&links=usucapición%20ordinaria%20buena%20fe&optimize= 20190304&publicinterface=true>