



FACULTAD DE DERECHO

LA ACTUALIDAD JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y SU CORRELACIÓN CON LAS ACCIONES POSESORIAS

Autor: Álvaro Rivas de Anta

4º, E-1 Joint Global Program

Derecho Civil

Tutor: Rosa M^a de Couto Gálvez

Madrid

Abril, 2020

“Por lo tanto, aquel que obedeciendo el mandato de Dios sometió, labró y sembró una parcela de la tierra añadió a ella algo que era de su propiedad y a lo que ningún otro tenía derecho ni podía arrebatarse sin cometer injuria”.

– *La propiedad privada y el trabajo en los orígenes del liberalismo*, JOHN LOCKE

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO II. EVOLUCIÓN

1. CONCEPCIÓN DE LA USUCAPIÓN: DESDE EL PASADO HASTA EL PRESENTE 7
 - 1.1 ¿Cómo se originó el concepto actual de usucapión y cómo fue evolucionado en tiempos romanos? 7
 - 1.2 ¿Qué establece la jurisprudencia sobre el concepto de usucapión?8
 - 1.3 ¿Qué concepción tiene la doctrina sobre el concepto de usucapión?11
 - 1.4 ¿Qué normativa regula a día de hoy el concepto de usucapión?14

CAPÍTULO III. ACTUALIDAD JURIDICA DE LA USUCAPIÓN

1. ACTUALIDAD JURIDICA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN DE BIENES MUEBLES 16
 - 1.1 Dictamen de la Abogacía del Estado, de 5 de abril de 200816
 - 1.2 Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 673/2016, de 16 de noviembre de 201620
 - 1.3 Dictamen de la Abogacía del Estado, de 17 de enero de 200224
 - 1.4 Dictamen de la Abogacía del Estado, de 27 de marzo de 200830
2. ACTUALIDAD JURIDICA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN DE BIENES INMUEBLES 35
 - 2.1 Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca (Sección 1ª) núm. 269/2010, de 30 de diciembre35
 - 2.2 Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 602/1999, de 1 de julio 36
 - 2.3 Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1264/2001, de 28 de diciembre36
 - 2.4 Incidencia actual de la Ley Hipotecaria en la usucapión de bienes inmuebles39
 - 2.4.1 Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1264/2001, de 28 de diciembre39
 - 2.4.2 Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de enero de 201441
 - 2.5 ¿Qué relación guarda la prescripción de las acciones con la usucapión de bienes inmuebles?47

2.5.1 Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo, de 19 de noviembre de 2012	47
---	----

CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES

1. PRIMERA.....	53
2. SEGUNDA.....	53
3. TERCERA.....	54
4. CUARTA.....	54
5. QUINTA.....	55
6. SEXTA.....	56
7. SÉPTIMA.....	57

CAPÍTULO V. FUENTES DE INVESTIGACIÓN

1. Legislación	58
2. Jurisprudencia	58
3. Obras doctrinales	59

ABREVIATURAS

Art.	Artículo
CC	Código Civil
Ibid.	Trabajo idéntico al anterior: autor, título y edición
LH	Ley Hipotecaria
Núm	Número
Op. cit.	Obra citada
P.	Página
PP.	Páginas
RJ	Repertorio de Jurisprudencia
RP	Registro de la Propiedad
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TS	Tribunal Supremo
Vid.	Véase

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

Nuestro objeto de estudio en este trabajo de investigación versa desde los aspectos más generales hasta los más debatidos de la actualidad jurídica de la figura de la usucapión de los bienes muebles e inmuebles y la correlación que mantiene con las acciones posesorias.

En primer lugar, antes de introducirnos en el estudio, haremos un breve recorrido histórico del concepto de usucapión en tiempos romanos para entender sus orígenes y su evolución. Adicionalmente, expondremos numerosas definiciones de dicho término, basándonos en la jurisprudencia, doctrina y normativa, para ofrecer diferentes los puntos de vista de esta figura jurídica.

En segundo lugar, realizaremos un estudio fundamentado en la jurisprudencia y doctrina actual de la usucapión ordinaria y extraordinaria de bienes muebles. ¿Con qué objetivo? Analizar los requisitos que más dudas generan en cuanto a su interpretación y aplicación, como el requisito de “en concepto de dueño” y su posibilidad de hacerlo mediante la “inversión del concepto posesorio” o el de la buena fe y justo título para la usucapión ordinaria, entre otros.

En tercer lugar, se hace un estudio sobre la usucapión, ordinaria y extraordinaria, de bienes inmuebles. En esta parte del trabajo se acude a la jurisprudencia y doctrina para analizar los requisitos para poder usucapir bienes inmuebles y para estudiar la relación que guarda este tipo de usucapión con la Ley Hipotecaria y con la aplicación de las acciones declarativas de dominio y reivindicatorias. A través de este análisis, trataremos de resolver algunos de los aspectos que más lagunas generan al rededor del concepto de usucapión.

Por último, en las conclusiones expondremos de manera original los resultados obtenidos de nuestro estudio. Así, podremos encontrar el análisis de distintas lagunas que

nos ofrece el sistema jurídico e interpretaciones de aplicación de requisitos controvertidos de la usucapión.

Mi interés sobre la figura jurídica de la usucapión radica de una experiencia personal que tuvimos en nuestra familia antes de comenzar la carrera y he visto la oportunidad con este trabajo de poder profundizar mis conocimientos sobre esta figura. Por entonces, no conocía este modo de adquirir la propiedad pues, para mucha gente, es inexistente y otros, erróneamente, piensan que es infrecuente. Por ello, quería demostrar que es una figura jurídica importante en nuestras vidas y más habitual de lo que las personas puedan imaginar. Además, se me acrecentaron las ganas de estudiar y profundizar sobre este tema cuando descubrí mi pasión por el Derecho civil y, en concreto, sobre los derechos reales.

Nuestro objetivo con este trabajo es demostrar la importancia práctica de la usucapión de bienes muebles e inmuebles, la aplicación e interpretación actual de sus requisitos más controvertidos y la relación que guarda con la posesión a día de hoy. Además, queremos mostrar las cuestiones más debatidas y lagunas que existen entorno a la figura jurídica de la usucapión.

Para ello, las herramientas de trabajo que utilizaremos serán, principalmente, la jurisprudencia, como sentencias del Tribunal Supremo y dictámenes de la Abogacía del Estado, doctrina y legislación nacional.

CAPÍTULO II. EVOLUCIÓN

1. CONCEPCIÓN DE LA USUCAPIÓN: DESDE EL PASADO HASTA EL PRESENTE

Para poder hablar de la actualidad de la figura jurídica de la usucapión y su relación con los bienes muebles e inmuebles, debemos hacer un recorrido previo de cómo y por qué ha evolucionado a lo largo de la historia para entender la percepción actual de esta figura.

Por ello, analizaremos brevemente el origen del concepto de usucapión para averiguar de dónde proviene. Nos centraremos en la concepción de esta figura de antaño y su proceso evolutivo hasta la concepción más moderna de la misma y, para tener distintos puntos de vista del concepto actual de la usucapión, nos apoyaremos en sentencias recientes, en numerosa doctrina y en la normativa que lo regula.

1.1 ¿Cómo se originó el concepto actual de usucapión y cómo fue evolucionado en tiempos romanos?

En primer lugar, debemos remitirnos al término *usucapio* pues es la primera definición que se estableció sobre la usucapión en tiempos romanos, dicho término se describe como “*la adquisición del dominio por la posesión –usus– continuada de una cosa durante un cierto tiempo*”¹. Además, se puede apreciar en las XII Tablas² que la usucapión se fundamentaba en que “*el que posee una cosa por espacio de uno o dos años, llega a ser propietario de ella*”³. Como podemos observar, aquí se empieza a formar la figura de la usucapión, pues se empieza a entender como la adquisición del dominio a

¹ IGLESIAS, J., *Derecho Romano. Historia e Instituciones*, Undécima Edición, Editorial Ariel, S. A., Madrid, septiembre 1993, p. 262

² Los romanos fueron los pioneros en dejar por escrito las leyes que regían en su territorio y, éstas, se encontraban en Las Doce Tablas.

³ DE SAVIGNY, M. F. C., *Tratado de la Posesión*, Editorial Comares, S.L., Granada, 2005, p. 4

través de la posesión continuada durante un tiempo determinado y, estos requisitos, son la base de nuestro concepto actual de usucapión.

Sin embargo, para entender la evolución de este término, cabe mencionar que la figura de *usucapio* no ha sido la única que ha existido, pero es la única que existe en actualmente. Esto se debe a que, durante las épocas antigua y clásica, existía otra figura jurídica de gran relevancia que protegía los fundos de los peregrinos: la *longi temporis praescriptio*⁴. No obstante, este concepto se vio sumergido por el de *usucapio* en tiempos de Justiniano por falta de aplicación, pero sus requisitos fundamentales, que analizaremos a continuación, siguieron presentes en la figura jurídica de la usucapión⁵. Así fue como evolucionaron estos conceptos hacia el de usucapión o prescripción ordinaria⁶.

Por otro lado, una vez analizado brevemente la evolución de la usucapión ordinaria, cabe mencionar el origen del término de usucapión extraordinaria. Este concepto comenzó denominándose *longissimi temporis praescriptio* y ha tenido mucho peso sobre nuestra percepción actual de la usucapión extraordinaria porque comenzó siendo un modo de adquisición de la posesión del bien que no requería ni buena fe ni justo título, pero que no otorgaba la propiedad. Fue entonces, cuando Justiniano lo convirtió en un modo de adquisición de la propiedad y, desde entonces, la usucapión extraordinaria ha permanecido como tal⁷.

1.2 ¿Qué establece la jurisprudencia sobre el concepto de usucapión?

⁴ IGLESIAS, J., *op. cit.*, pp. 263 – 264

⁵ Dado que la *usucapio* era un exclusivo mecanismo de protección de la propiedad de los ciudadanos romanos, se creó la *longi temporis praescriptio* y solo era susceptible de aplicación para aquellas personas que no eran ciudadanos romanos. Por ende, fue cuando se le otorgó la condición de ciudadanos romanos a todo el imperio, cuando perdió su capacidad de aplicación.

⁶ DIESTE COBO, J. M., “La buena fe en la usucapión extraordinaria de bienes muebles”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 6/2019 parte Legislación, 2019, recuperado de <http://aranzadi.aranzadidigital.es/maf/app/document?crumb-action=reset&docpf=8a58188b6bab965401703591552a012f&contentType=Libros&docguid=I93e87050866a11e99acb01000000000&fromFolders=true>. Fecha de última consulta: 18 de abril de 2020.

⁷ Si el lector desea profundizar más sobre el concepto de la usucapión en el derecho romano, acuda al manual de Juan IGLESIAS: “*Derecho romano. Historia e instituciones*” o, acuda al manual de Antonio ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ: “*Derecho privado romano*”.

Tras haber analizado el origen del término de usucapión, vamos a ilustrar la concepción actual de este término a través de jurisprudencia reciente en la que se hace mención a esta figura jurídica. En este apartado, únicamente nos centraremos en sentencias actuales para ver cómo describen la usucapión y, en futuros apartados, nos centraremos en los requisitos que se mencionan en estas sentencias.

Para ello, comenzaremos haciendo referencia al **Dictamen de 17 de enero de 2002 de la Abogacía del Estado**⁸: en este Dictamen se hace referencia a una definición del concepto de usucapión bastante extensa, que afirma que: *“la usucapión (...) lleva ínsita la prescripción extintiva del derecho del primitivo titular, que deja de serlo por su abandono unido a la adquisición por otro; son, pues, una y otra prescripción, así contempladas, vertientes o puntos de mira diversos, pero conexos, de un mismo fenómeno jurídico, en el sentido expuesto de que no puede haber usucapión sin prescripción extintiva del derecho, ya que ejercitado éste, aquélla no se produce, implicando que si se alega la prescripción adquisitiva se está alegando, a su vez, la extintiva, siquiera pueda cuestionarse el fenómeno inverso”*. Esta detallada definición de usucapión que nos proporciona el Dictamen, se basó en la **sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1991 (art. 3072)** y de la **sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1992 (art. 1420)**. De ella podemos extraer que la usucapión lleva implícitamente la prescripción extintiva de un derecho. Es decir, la usucapión implica que el usucapiente adquiere la propiedad y demás derechos (prescripción adquisitiva) y el usucapido pierde la propiedad y los derechos que tuviese sobre la misma (prescripción extintiva).

En mi opinión, esta es la definición de usucapión más acertada de la jurisprudencia porque contempla todos los efectos que tiene la usucapión sobre los derechos de las personas. Sin embargo, a continuación, veremos más jurisprudencia al respecto para obtener una visión distinta del concepto de usucapión.

⁸ Dictamen de la Abogacía del Estado de 17 de enero de 2002, [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. JUR/2007/141405]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

Si nos referimos a la **Sentencia núm. 673/2016 de 16 de noviembre (RJ/2016/5465) del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª)**⁹, podemos encontrar una definición escueta de la prescripción adquisitiva. En esta sentencia, se establece que: *“El artículo 609 CC (LEG 1889, 27) incluye la prescripción adquisitiva o usucapión como modo de adquisición de la propiedad que tiene lugar por la posesión de la cosa durante el tiempo marcado por la ley, con la concurrencia de los demás requisitos que se exigen en cada supuesto”*. Esta definición de usucapión que nos proporciona la jurisprudencia es, por un lado, precisa porque nos aclara que la usucapión es un modo de adquisición de la propiedad que se obtiene por la posesión, pero, por otro lado, es de las más abstractas porque no nos deja claro qué requisitos son necesarios para poder usucapir.

Por otra parte, para identificar una definición de usucapión extraordinaria, nos tenemos que remitir a la **Resolución núm. 2564/2015 de 11 de febrero de 2015 (RJ/2015/1005) de la Dirección General de los Registros y del Notariado**¹⁰, donde se establece que *“dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida”*¹¹. Además, podemos encontrar otras resoluciones, como la **Resolución núm. 7420/2015 de 28 de mayo de 2015 (RJ/2015/3316) de la Dirección General de los Registros y del Notariado**¹², donde el juez estima que la propiedad de una finca ha sido adquirida por usucapión extraordinaria y lo define de la siguiente manera: *“tal como requiere la efectiva aplicación del artículo 1959 del Código Civil*¹³ *(LEG 1889, 27), singularmente de una posesión a título de dueño durante el tiempo ininterrumpido legalmente necesaria de 30 años”*. Mediante esta jurisprudencia, se nos muestra con claridad en que la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles

⁹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 673/2016, de 16 de noviembre de 2016, [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/2016/5465]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

¹⁰ Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado núm. 2564/2015, de 11 de febrero de 2015, [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/2015/1005]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

¹¹ Estos requisitos que se exigen para la usucapión extraordinaria serán analizados e ilustrados con sentencias a continuación.

¹² Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado núm. 7420/2015, de 28 de mayo de 2015, [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/2015/3316]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

¹³ *Vid.*, apartado 1.4 del Capítulo II relativo a *“¿Qué normativa regula a día de hoy el concepto de usucapión?”*

consiste en la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida en el plazo de treinta años y, además, no precisa ni de buena fe ni de justo título.

1.3 ¿Qué concepción tiene la doctrina sobre el concepto de usucapión?

Tras haber analizado la jurisprudencia, vamos a centrarnos en el concepto de la usucapión desde distintos puntos de vista que nos ofrecen reconocidos juristas y vamos a analizar las similitudes entre ellas para destacar los aspectos más trascendentes de las mismas.

Sin embargo, antes vamos a acudir a una reconocida institución cultural como es la Real Academia Española (RAE) para apreciar su concepción sobre la usucapión. En ella se establece que es la “*adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley*”¹⁴.

Como hemos mencionado previamente, a continuación, vamos a analizar la concepción que tiene la doctrina acerca del concepto de usucapión:

En un sentido más amplio, definen la prescripción Luis DÍEZ-PICAZO y Ponce DE LEÓN como “*todos estos fenómenos que parecen consistir ‘prima facie’, en una modificación que experimenta una determinada situación jurídica con el transcurso del tiempo*”¹⁵. DÍEZ-PICAZO y Ponce DE LEÓN se centran en que la prescripción consiste en un cambio en de la situación jurídica del derecho real por el transcurso del tiempo.

¹⁴ Fuente de información: Real Academia Española (disponible en: <https://dle.rae.es/usucapión>). Fecha de última consulta: 28 de marzo de 2020.

¹⁵ DÍEZ-PICAZO, L. y DE LEÓN, P., “En torno al concepto de la prescripción”, *Anuario de Derecho Civil*, Fascículo 4, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 1963, pp. 971. Recuperado de https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1963-40096901000https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1963-40096901000. Fecha de última consulta: 7 de abril de 2020.

Por otro lado, el jurista DOMAT establece que “*la prescripción es un modo de adquirir y de perder el derecho de propiedad y cualquier otro derecho por el transcurso del tiempo*”¹⁶. Aquí, DOMAT se centra en que, a través de la prescripción, una persona puede adquirir el derecho de propiedad y otros derechos por el paso del tiempo. Sin embargo, esto conlleva a que otra persona pierda esos derechos¹⁷.

Desde otra perspectiva doctrinal, DUNOD¹⁸ define la prescripción de la siguiente manera: “*la prescripción es un medio de adquirir el dominio de las cosas, poseyéndolas como propietario, y de liberarse de los derechos incorporales, de las acciones y de las obligaciones cuando aquél a quien pertenecen ha dejado de servirse de ellos y de ejercitarlos*”¹⁹. En esta definición de la prescripción, DUNOD nos quiere mostrar que el dominio de las cosas se puede adquirir mediante la posesión en concepto de dueño de las mismas. Esta situación, nos llevaría a que se liberen todos los derechos, acciones y obligaciones que recaigan sobre el bien del “antiguo” propietario cuando éste deje de ejercitar su derecho como propietario sobre el bien. Además, se empieza a hablar de qué tipos de derechos son susceptibles de prescripción.

Además, me gustaría destacar la definición que elabora CROME²⁰: “*la prescripción es una transformación reconocida por la ley de un estado de hecho en un estado de derecho, operada por el transcurso del tiempo*”²¹. Como podemos ver de nuevo, describe la prescripción como una modificación de una situación legal, en este caso, hace una importante alusión a que es el paso de “*un estado de hecho a uno de derecho*”, refiriéndose a que la persona que comienza poseyendo el bien pasa de una situación de mera posesión de la cosa, a una situación donde se convierte en propietario

¹⁶ DÍEZ-PICAZO, L. y DE LEÓN, P., *Ibid.*, p. 977

¹⁷ En relación con esta concepción de la usucapión ofrecida por DOMAT, se puede apreciar una similitud con el **Dictamen de 17 de enero de 2002 de la Abogacía del Estado**, al cual nos hemos referido previamente en el apartado 1.2, del Capítulo II, relativo a “*¿Qué establece la jurisprudencia sobre el concepto de usucapión?*”.

¹⁸ Este autor fue muy reconocido porque tuvo gran influencia sobre los redactores del Código Civil francés.

¹⁹ DÍEZ-PICAZO, L. y DE LEÓN, P., *op. cit.*, p. 977

²⁰ CROME tuvo mucho valor a la hora de elaborar esta definición de prescripción porque intentó, a través de ella, crear una fórmula unitaria.

²¹ DÍEZ-PICAZO, L. y DE LEÓN, P., *op. cit.*, p. 978

y tiene derechos sobre la cosa. Además, menciona que la adquisición de la propiedad se consigue mediante el paso del tiempo.

Tras haber analizado estas definiciones de la doctrina moderna sobre la prescripción, podemos concluir que en ellas se pueden apreciar muchas similitudes, como, por ejemplo, que en todas ellas la prescripción consiste en el cambio de titularidad del bien y se puede ver en expresiones como “transformación”, “liberación”, “de adquirir y de perder” o “modificación”. Además, se puede observar, mediante la repetición en las definiciones, que el elemento más relevante es que se requiere del paso del tiempo para lograr la adquisición de la propiedad.

Además, podemos ver la herencia del Derecho romano en nuestro sistema, pues si nos fijamos en las definiciones que han sido aportadas por estos autores y la definición que otorga el Derecho romano, podemos percibir una gran cantidad de semejanzas. Esto se debe a que antiguamente, la prescripción también tenía como objetivo la “adquisición del dominio”, como de la misma manera define DOMAT. Por otro lado, en las concepciones de estos autores no se refleja directamente que la usucapión sea un modo de adquisición de la propiedad que se consigue mediante “la posesión”. Pero, como hecho más relevante, podemos apreciar que, tanto en el Derecho romano como en el derecho actual, el transcurso del tiempo es un elemento indispensable.

Por todo ello, en mi opinión, la definición doctrinal más completa es la que nos ofrece el profesor Xavier O’CALLAGHAN MUÑOZ porque engloba las características esenciales de la usucapión²², que indica que: “*La prescripción es un modo de adquirir la propiedad u otro derecho real poseíble por la posesión continuada durante el tiempo y con los requisitos que fija la ley*”²³.

²² Dichas características serán analizadas a continuación.

²³ O’CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho civil. Tomo I. Parte general*, 2ª edición, Editorial Universitaria Ramón Areces, 2017, p. 275.

1.4 ¿Qué normativa regula a día de hoy el concepto de usucapión?

Pasados los años, el concepto de usucapión ha vivido grandes cambios y modificaciones, variando hasta el soporte legal en el que se encuentra regulado. Esto se debe a que en la época romana el concepto de *usucapio* se encontraba recogido en las XII Tablas y, sin embargo, desde hace muchos años lo vemos recogido en el del Código Civil, en el Título XVIII de su Libro IV.

Para encontrar una primera mención de la prescripción en general, nos debemos remitir al artículo 609 del Código civil²⁴. En dicho artículo se establece que, a través de la prescripción, se puede adquirir “*la propiedad y los demás derechos sobre los bienes*”²⁵.

Como esta definición del artículo 609 del Código civil no hace distinción entre los diferentes tipos de usucapión, nos debemos fijar en el artículo 1940 del Código civil para encontrar una definición del concepto de usucapión ordinaria²⁶. Además, en dicho precepto se establecen los requisitos necesarios para poder usucapir de manera ordinaria²⁷.

²⁴ Anteriormente, nos hemos referido a este artículo en la **Sentencia núm. 673/2016 de 16 de noviembre (RJ/2016/5465) del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª)**.

²⁵ El artículo 609 del Código civil establece que: “*La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción*”.

Aun siendo la prescripción nuestro objeto de estudio, cabe mencionar que en dicho artículo podemos encontrar otros modos de adquisición de la propiedad, como la ocupación, donación, tradición, etcétera.

²⁶ Artículo 1940 del Código civil: “*Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley*”.

²⁷ A continuación, analizaremos estos requisitos uno por uno y los ilustraremos con doctrina jurisprudencial actual.

Por último, nos debemos remitir al artículo 1959 del Código civil²⁸ para encontrar el concepto de usucapión extraordinaria y sus requisitos²⁹.

²⁸ Artículo 1959 del Código civil: “*Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no ininterrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539*”.

²⁹ Además, nos podemos referir a la jurisprudencia, como la **Resolución núm. 7420/2015 de 28 de mayo de 2015 (RJ/2015/3316) de la Dirección General de los Registros y del Notariado**, anteriormente mencionada, para profundizar en la aplicación de este precepto relativo a la usucapión extraordinaria.

CAPÍTULO III. ACTUALIDAD JURIDICA DE LA USUCAPION

1. ACTUALIDAD JURIDICA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA USUCAPION DE BIENES MUEBLES

A continuación, vamos a analizar diversas fuentes de jurisprudencia para entender la actualidad jurídica de los requisitos de bienes muebles. Después de nuestro análisis, extraeremos todas las conclusiones relativas a nuestro objeto de estudio del órgano jurídico en cuestión para entender su aplicación y razonamiento.

1.1 Dictamen de la Abogacía del Estado, de 5 de abril de 2008³⁰

Este Dictamen de la Abogacía del Estado³¹ alude al concepto de la posesión “en concepto de dueño” como requisito fundamental para adquirir bienes mediante la prescripción adquisitiva. Esto se debe a que, en el caso, se entregan unos bienes en concepto de depósito, no como atribución de la propiedad. En este sentido, se hace mención a numerosas sentencias del Tribunal Supremo donde se establece jurisprudencia a cerca de este concepto jurídico.

Así, podemos encontrar recogida en el dictamen en cuestión una referencia del Tribunal Supremo en la que establece que “*«como dice de manera expresa el artículo 447 del CC y reitera el 1.941, ‘sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio’; y tan terminantes son estos preceptos que este Tribunal, al aplicarlos, hubo de declarar que tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar, conforme a la constante doctrina de esta Sala, en armonía con el artículo 1941, sin la base cierta de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir en concepto de dueño, según*

³⁰ Dictamen de la Abogacía del Estado, de 5 de abril [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. JUR/2008/159678]. Fecha de última consulta: 25 de marzo de 2020.

³¹ Tiene una gran relevancia en cuanto a la importancia del objeto que trata, pues se basa en la situación jurídica del “Legado Cajal”, que está compuesto por los muebles e instrumentos pertenecientes al reconocido doctor Santiago Ramón y Cajal.

las Sentencias de 29 de enero de 1953, 24 de diciembre de 1928, 27 de noviembre de 1923» (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1964)”. Podemos interpretar de la jurisprudencia mencionada en el Dictamen que solo se podrá llevar a cabo la prescripción ordinaria si se cumple el requisito fundamental de la posesión en concepto de dueño y durante el tiempo establecido en la ley. Además, añade otros requisitos para poseer en concepto de dueño, pues no todas las posesiones en concepto de dueño son válidas, así, “en relación con el requisito de la posesión en concepto de dueño es jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo (Sentencias de 9 de febrero de 1935, 3 de octubre de 1962, 19 de junio de 1984, 5 de diciembre de 1986, 28 de junio de 1993, 18 de octubre de 1994 y 7 de febrero de 1997, entre otras muchas) que no es suficiente la intención (aspecto subjetivo) para poseer en concepto de dueño, sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor lo es en dicho concepto”. Es decir, debe existir un elemento objetivo que certifique que se posee el bien en concepto de dueño, por ejemplo, un negocio jurídico donde se transmita el dominio. A título de ejemplo, no estaría poseyendo a título de dueño si mi hermano me deja su coche para que se lo repare. Sin embargo, si me transmite el dominio a través de un contrato de compraventa, sí que estaría poseyendo en concepto de dueño.

Pero, para que se pueda dar el requisito de “en concepto de dueño” existe otra manera de poseer objetivamente en concepto de dueño que no sea a través de un acto o negocio jurídico que lo certifique. De esta manera, “*la jurisprudencia del Tribunal Supremo alude a «actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico» (Sentencia de 3 de octubre de 1962, de 16 de mayo de 1983, 29 de febrero de 1992 y 30 de diciembre de 1999), a «la realización de actos que sólo el propietario puede por sí realizar» (Sentencia de 3 de julio de 1993), y a «actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios (Sentencia de 30 de diciembre de 1994)”. Para ejemplificarlo, vamos a referirnos al ejemplo anteriormente expuesto: si mi hermano me deja el coche y lo utilizo a diario para ir al trabajo, lo limpio, lleno el depósito, pago el seguro, etc. A pesar de no tener un documento que certifique mi dominio sobre el coche, realizo actos que solo el dueño del coche está obligado a hacer. Por ello, se podría considerar que estoy haciendo uso del coche en concepto de dueño. Siguiendo esta misma línea argumental, podemos hacer mención a Ángel CARRASCO PERERA que, basándose en la jurisprudencia,*

establece que “*la posesión en concepto de dueño aparte del ánimo subjetivo, requiere actos inequívocos y públicos de dominio, no necesariamente frente al anterior poseedor, siempre que su publicidad baste para que se pueda suponer razonablemente que el dueño pudo percatarse de la existencia de actos obstativos a su dominio y reaccionar (STS 28 de noviembre 2008 [RJ 2009, 523])*”³². Así, en el ejemplo anterior, mis actos hacen público mi dominio sobre el coche porque no los estoy llevando a cabo de manera clandestina y sería fácil para mi hermano ver si hago uso del coche o no.

Para apoyar la jurisprudencia analizada, encontramos el fundamento sobre el que se basa José Ramón DE VERDA Y BEAMONTE, pues él defiende que “*la adquisición por usucapión, como también confirma el art. 447 CC, requiere que se posea civilmente o en concepto de dueño, es decir, con intención de haber la cosa como propia (art. 430 CC), para cuya constatación, como recalca la STS 18 septiembre 2007 (Tol 1146791), ha de atenderse a actos objetivos, a través de los cuales el poseedor se comporte socialmente como propietario o titular del derecho real de que se trate*”³³.

En mi opinión, creo que no es elemento objetivo suficiente que una persona esté ejerciendo actos inequívocos de dueño sobre el bien, pues no otorga seguridad jurídica a aquel que es el verdadero propietario. En este sentido, lo que quiero decir es que abogo por que el único elemento objetivo válido sea aquel que se pueda corroborar mediante actos o negocios jurídicos.

Para entender la relevancia del requisito de “en concepto de dueño”, es importante resaltar el momento a partir del cual la posesión empieza a tener efectos para el cómputo de plazo requerido en la ley, por ello, debemos decir que “*como ha declarado*

³² CARRASCO PERERA, Á., “Comentario al art. 1941 del CC”, *Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, 2009. Recuperado de <http://aranzadi.aranzadidigital.es/maf/app/document?crumb-action=reset&docpf=8a58188b6bab965401703591552a012f&contentType=Libros&docguid=Ibed999d02f9111e0ab6a010000000000&fromFolders=true>. Fecha de última consulta: 5 de marzo de 2020.

³³ DE VERDA Y BEAMONTE, J. R., “Breve estudio de los requisitos de la usucapión, en particular, de la ordinaria”, *IDIBE. Instituto de Derecho Iberoamericano.*, 2015. Recuperado de <https://idibe.org/cuestiones-de-interes-juridico/breve-estudio-de-los-requisitos-de-la-usucapion-en-particular-de-la-ordinaria/>. Fecha de última consulta: 26 de abril de 2020.

reiteradamente el Tribunal Supremo (por todas, Sentencia de 9 de febrero de 1935), «el plazo de la usucapión empieza a correr en el momento en que comience a tenerse la posesión con los caracteres requeridos a que alude el artículo 1.941 [...]». Es decir, desde el momento en el que se dan todos los requisitos del artículo 1941 CC³⁴ podemos empezar a contar el plazo para la usucapión.

Ahora bien, refiriéndonos a lo expuesto en el dictamen que estamos estudiando y, en relación con el tema objeto de estudio de la misma, la *“reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (vid., por todas, Sentencias de 16 de enero de 1929 y 13 de diciembre de 1996), no constituye título traslativo del dominio de los bienes objeto del mismo a favor del depositario”*. Por ende, concluimos que no se puede poseer en concepto de dueño bienes que son objeto de depósito, como en el presente caso.

Sin embargo, existe una posibilidad por la cual el depositario puede adquirir la posesión en concepto de dueño, dicha posibilidad se denomina *“inversión del título posesorio”* y consiste en que *“la posesión del depositario que, en cuanto tal, no es posesión en concepto de dueño se habría transformado, en virtud de esos actos, en posesión en concepto de dueño, hábil, por tanto, para ganar el dominio por prescripción”*. Los actos a los que se refiere esta cita son aquellos que hemos presentado anteriormente, que son los *“actos inequívocos, de clara trascendencia exterior y que sean propios e inherentes al derecho dominical”*. Es decir, si el depositario demuestra mediante dichos actos que posee los bienes en concepto de dueño, se produciría una inversión del concepto posesorio y podría usucapir los bienes. Sin embargo, como nos dice el Tribunal Supremo, si no se aprecia la posesión en concepto de dueño, no se puede usucapir³⁵.

A lo largo del análisis de este dictamen, hemos podido ver la importancia práctica de los requisitos del artículo 1941 CC en relación con los requisitos posesorios, como en este caso el 447 CC. En mi opinión, el artículo 1941 CC sienta las bases de cualquier tipo

³⁴ Posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

³⁵ En la sentencia se establece que: *“el Instituto [...] no ha adquirido por prescripción los restantes bienes del denominado «Legado Cajal», al no poderse apreciar la concurrencia del requisito de la posesión en concepto de dueño exigida por los artículos 447 y 1.941 del CC”*.

de prescripción, pues sin su cumplimiento no se da ni la prescripción ordinaria ni la extraordinaria.

1.2 Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 673/2016, de 16 de noviembre de 2016

En segundo lugar, vamos a referirnos a la **Sentencia núm. 673/2016 de 16 de noviembre del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª)**:

Para entrar en contexto, cabe resumir que esta conocida sentencia versa sobre la posibilidad de que exista adquisición, por usucapión extraordinaria, de la propiedad de la espada Tizona³⁶. Dicha espada fue transmitida, junto al título de marqués, por D. Bienvenido, tras su fallecimiento en 1987, a su hermana D.^a Aurelia, quien en todo momento no ocultó que fuese la propietaria de la espada, que la depositó en el Museo del Ejército. Fue en 1997 cuando D.^a Aurelia transmitió en vida el título de marqués y la espada a su hijo D. Vicente. Sin embargo, los herederos de D. Bienvenido se enteraron en 2001 a través de un artículo publicado en el periódico ABC que, pese a no constar en el testamento, ellos tenían la copropiedad de la espada. Entonces, decidieron demandar a D. Vicente, actual propietario de la espada, reclamando la propiedad de la misma.

En la **Sentencia núm. 673/2016 de 16 de noviembre (RJ/2016/5465) del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª)** se exponen los siguientes motivos a favor de D. Vicente para la prescripción adquisitiva, o usucapión, de la espada Tizona:

- *“El artículo 609 CC (LEG 1889, 27) incluye la prescripción adquisitiva o usucapión como modo de adquisición de la propiedad que tiene lugar por la posesión de la cosa durante el tiempo marcado por la ley, con la concurrencia de los demás requisitos que se exigen en cada supuesto”.*

³⁶ A modo de curiosidad para el lector, la espada Tizona perteneció al Cid Campeador.

- *“Concretamente, en el caso de los bienes muebles el artículo 1955 CC dispone que el dominio de tales bienes se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe y también por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición”.*

- *“Aunque lógicamente dicha posesión ha de ser en todo caso en concepto de dueño en el sentido a que se refiere el artículo 436 CC [...]”.*

- *“[...] pues el siguiente artículo 447 dispone que solo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir para adquirir el dominio”.*

Por lo que podemos concluir de este primer análisis, se aprecia que la usucapión es un modo de adquisición de la propiedad mediante la posesión. En el caso de la prescripción ordinaria, se ha de poseer el bien con buena fe y durante un periodo de tres años y, para la prescripción extraordinaria, se tiene que poseer durante seis años, sin necesidad de hacerlo de buena fe. Sin embargo, se deja manifiestamente claro que para ambos casos se debe poseer en concepto de dueño. Se le da mucha importancia a este último requisito mencionado porque, como establece Ángel CARRASCO PERERA: *“la posesión a título de dueño no se presume, de modo que la prueba de que se posee por este título corresponde a quien lo alega (SSTS 16 febrero 2004 [RJ 2004, 749])”*³⁷. Esto otorga mayor seguridad jurídica al verdadero dueño porque no es fácil probar que se ha poseído en concepto de dueño.

Además, en esta sentencia se hace mención a la posesión mediata e inmediata. Esta cuestión es relevante debido a que, como D.^a Aurelia depositó la espada Tizona en el Museo del Ejército, provocó que ella tuviese la posesión mediata sobre la espada y el Museo del Ejército la posesión inmediata:

³⁷ CARRASCO PERERA, Á., *op. cit.*, “Comentario al art. 1941 del CC”.

- *“La possessio ad usucapionem no requiere necesariamente un contacto físico directo con la cosa ya que, en ocasiones, coexisten dos posesiones distintas sobre un mismo objeto, que reciben la denominación de posesión mediata y posesión inmediata. Esta última es la del sujeto que detenta materialmente la cosa, y la posesión mediata es, sin embargo, una posesión sin contacto material pero reconocida por el detentador o poseedor inmediato.”*

Por último, en la sentencia que estamos analizando se hace mención a la **sentencia núm. 44/2016, de 11 de febrero (RJ 2016, 537)** de la misma sala, donde se exponen y justifican los requisitos exigibles del artículo 1941 del Código Civil. En ella, se estableció que:

- *“(…) cuando se trata de la prescripción adquisitiva -singularmente en el caso de la extraordinaria- ha de estimarse consumada cuando concurre el requisito de la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (artículo 1941 del Código Civil), [...] ni confundir este requisito con el de la buena fe -que resulta innecesaria en el caso de la usucapión extraordinaria, como es el caso, según lo dispuesto por el artículo 1959 del Código Civil-”.*

De aquí, podemos obtener conocimiento de todos los requisitos necesarios para una efectiva prescripción adquisitiva extraordinaria, pues establece que la posesión tiene que ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (durante seis años), además, no se precisa de buena fe.

Seguidamente, la misma sentencia de donde hemos sacado la anterior cita, alude a numerosa doctrina jurisprudencial que profundiza sobre el requisito de “en concepto de dueño” del artículo 1959 del Código Civil³⁸:

³⁸ Para no repetirnos en nuestro estudio, si el lector desea ver el análisis de este argumento, acuda al apartado 1.1 del Capítulo III, relativo a “*Dictamen de la Abogacía del Estado, de 5 de abril de 2008*”.

- “[...] queda resumida por la **STS núm. 467/2002, de 17 mayo (RJ 2002, 5343)**, que con cita de otras muchas resoluciones, afirma que la jurisprudencia viene reiterando que el requisito de la "posesión en concepto de dueño" no es puramente subjetivo o intencional, por lo que no basta la pura motivación volitiva (**Sentencias 6 octubre 1975 y 25 octubre 1995 (RJ 1995, 7848)**) representada por el ánimo de tener la cosa para sí, sino que es preciso, además, el elemento objetivo o causal (**SSTS de 20 noviembre 1964 y 18 octubre 1994 (RJ 1994, 7721)**) consistente en la existencia de "actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico" (**Sentencia 3 octubre 1962 , 16 mayo 1983 (RJ 1983, 2825), 29 febrero 1992, 3 julio 1993, 18 octubre (RJ 1994, 7721) y 30 diciembre 1994 (RJ 1994, 10592)** , y **7 febrero 1997 (RJ 1997, 685)**), "realización de actos que solo el propietario puede por sí realizar" (**STS 3 junio 1993 (RJ 1993, 4385)**); "actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios" (**STS 30 diciembre 1994**) ...”.

Entonces, ¿para que nos ha servido la **Sentencia núm. 673/2016 de 16 de noviembre (RJ/2016/5465) del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª)**? En primer lugar, hemos podido ubicarnos en cuanto a la usucapión extraordinaria, y ordinaria, de bienes muebles mediante una definición de la usucapión y un análisis de los requisitos exigibles para que se dé dicha figura jurídica, en especial, al requisito de “posesión en concepto de dueño”. Además, nos ha permitido reforzar nuestro estudio sobre la usucapión de bienes muebles, apoyándose en jurisprudencia. Por ello, he sacado la conclusión de que la usucapión es un modo de adquisición de la propiedad y que, en concreto, para adquirir la propiedad de los bienes muebles es necesario la posesión ininterrumpida de tres años, si concurre buena fe, o de seis años, si no existe buena fe. También, concluimos que la posesión ha de ejercerse en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, si no, no es válida la usucapión. Por último, destacamos que el requisito de “en concepto de dueño” tiene especial relevancia y es el más controvertido, como hemos visto en el análisis del dictamen previo, en el que hemos llegado a la conclusión de que “no es elemento objetivo suficiente que una persona esté ejerciendo

*actos inequívocos de dueño sobre el bien, pues no otorga seguridad jurídica a aquel que es el verdadero propietario*³⁹.

1.3 Dictamen de la Abogacía del Estado, de 17 de enero de 2002

A continuación, vamos a analizar el **Dictamen de 17 enero 2002 de la Abogacía del Estado** para fortalecer los argumentos de la jurisprudencia analizada anteriormente:

En este dictamen, se reclama la titularidad del cuadro de Alonso Cano⁴⁰ titulado “El milagro del pozo” por el Arzobispado de M., pues fue propiedad del Templo parroquial de Santa María de la Real de Almudena durante muchos años, pero ingresó en el Museo del Prado en 1941 durante la guerra civil.

El Arzobispado inició reclamaciones contra el Presidente del Museo del Prado y, tras varias cartas, en el año 2000 la Abogacía del Estado pidió al Arzobispado que “acreditase su derecho de propiedad”. Consiguientemente, el Arzobispado remitió una carta con antecedentes históricos que podrían afirmar “la primitiva titularidad de la obra a favor de la Iglesia de Santa María Real de Almudena” y, además, alegan que no existe ni buena fe ni justo título por parte del Museo del Prado.

Finalmente, se concluye que “«*Esta Abogacía del Estado entiende que las pruebas aportadas (por el Arzobispado de M.) no serían suficientes para probar la titularidad de la obra*» (el cuadro de que se trata), añadiendo que, «*incluso si consideramos que las mismas fueran suficientes, entendemos que la obra se habría adquirido (por el Estado o por el Museo del Prado) por usucapión*»”.

³⁹ Este concepto se analiza e ilustra en el apartado 1.1 del Capítulo III, relativo a “*Dictamen de la Abogacía del Estado, de 5 de abril de 2008*”.

⁴⁰ A título de conocimiento, como curiosidad, establece CARRASCO PERERA, Á. en “*Comentario al art. 1941 del CC*”: “*no obsta a la usucapión ni a la posesión en concepto de dueño de unos cuadros el hecho de que éstos lleven inscrito el nombre del propietario al dorso (STS 28 noviembre 2008 [RJ 2009, 523])*”. Es decir, no será válido probar que se posee en concepto de dueño un cuadro por el hecho de tener el nombre del propietario inscrito.

Todo ello se argumenta en los siguientes fundamentos jurídicos, relativos a la usucapión de bienes muebles:

- En primer lugar, la Abogacía del Estado hace mención a que se cumplen los requisitos de los artículos 1941 y 1955 CC: *“habiendo mantenido el Museo del Prado [...] su posesión, de forma pública, pacífica e ininterrumpida, desde la adquisición de aquélla en 1941 hasta la consumación de la prescripción adquisitiva ordinaria (por el transcurso de tres años con buena fe) o, en su defecto, la prescripción extraordinaria (seis años, «sin necesidad de ninguna otra condición»), de conformidad con el artículo 1955 del Código Civil (CC)”*.
- Seguido, justifica de la siguiente manera la existencia de usucapión extraordinaria de bienes muebles: *“se mantuvo la posesión estatal de forma pública, pacífica e ininterrumpida, como exige el artículo 1941 del CC, habiendo transcurrido sobradamente el plazo de seis años que sin ninguna otra condición, como ya se indicó, exige el artículo 1955 del mismo Código para la prescripción extraordinaria del dominio de bienes inmuebles”*.

Apoyándonos en la jurisprudencia aportada por la Abogacía del Estado, podemos sacar la conclusión de que únicamente se consigue la usucapión ordinaria o extraordinaria de bienes muebles si se cumplen los requisitos de los artículos 1941 y 1955 CC: por un lado, para la usucapión ordinaria, es necesario poseer el bien en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente durante tres años con buena fe. Por otro lado, para el caso de la usucapión extraordinaria, la posesión del bien mueble debe ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida durante seis años, sin necesidad de buena fe por parte del usucapiente.

Sin embargo, en este último argumento citado de la Abogacía del Estado, encontramos un error injustificable, pues en el dictamen se establece que *“habiendo transcurrido sobradamente el plazo de seis años que sin ninguna otra condición, como*

ya se indicó, exige el artículo 1955 del mismo Código para la prescripción extraordinaria del dominio de bienes inmuebles.” Como podemos observar, se mencionan todos los requisitos y el artículo relativo a la usucapión extraordinaria del dominio de bienes muebles, sin embargo, la Abogacía del Estado culmina este argumento diciendo que se trata de la “prescripción extraordinaria del dominio de bienes inmuebles”. De ello, podemos deducir que han incurrido en un error formal subsanable porque la regulación de la usucapión de bienes inmuebles está regulada en el artículo 1959 del Código Civil y, además, el plazo para usucapir es de treinta años, no de seis. A pesar de este error, se puede concluir que la Abogacía del Estado se refería a la usucapión de bienes muebles debido a que es la que describen y argumentan.

Además, se añade que no puede deducirse que la adquisición del cuadro de Alonso Cano por el Museo del Prado no lo fuera de buena fe (requisito exigido para la usucapión ordinaria, únicamente) y que no fuera en concepto de dueño (requisito para ambos tipos de usucapión, ordinaria y extraordinaria):

- En relación con la buena fe, la Abogacía del Estado, en el dictamen que estamos analizando, recurre a la **sentencia de 17 de julio de 1999 (art. 6771) del Tribunal Supremo**, donde se establece que: “*«según tiene declarado esta Sala (Sentencias de 16 de febrero y 16 de marzo de 1981, 23 de enero de 1989 y 27 de septiembre de 1996), la buena fe, en el campo de los derechos reales, no es un estado de conducta, [...] , 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»*”.

Además, añade que “*la buena fe del poseedor consiste en la ignorancia de que en el título o modo de adquisición exista vicio que lo invalide (art. 433 CC), o en su formulación positiva, en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio (art. 1950 CC),*

circunstancia que se presume siempre, de modo que es al que afirma la mala fe del poseedor al que corresponde la prueba (art. 434 CC)”.

Mediante esta jurisprudencia, podemos ver de nuevo la correlación entre la posesión y la usucapión. Además, podemos observar que, según esta jurisprudencia, la buena fe no se basa en la conducta, sino en la ignorancia del poseedor de que el transmitente del dominio no tenía capacidad para ello. Además, se presume que la capacidad del transmitente para transmitir el dominio es válida, por lo que le corresponde al verdadero titular dominical probar la mala fe del transmitente. Siguiendo esta línea argumental, podemos recurrir a la doctrina consolidada de Ángel CARRASCO PERERA para fortalecer nuestra conclusión porque establece que *“la buena fe consiste en creer en la titularidad dominical de quien se «adquirió» la cosa y la creencia de que el acto transmisivo le faculta para poseerla a título de dueño (aspecto positivo) (STS 28 diciembre 2001 [RJ 2002, 3090]), así como en la ignorancia de la existencia de un vicio que invalide el título adquisitivo (aspecto negativo) (art. 433)”*⁴¹.

- En cuanto al artículo 464 del Código Civil, en el dictamen se establecen dos posturas jurisprudenciales sobre el justo título y la buena fe. Por un lado, la romanista proveniente de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que establece que es necesaria *“la existencia de justo título para la usucapión ordinaria por el transcurso de tres años sin que el propietario de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiera reivindicado del poseedor de buena fe”*. Por otro lado, desde un punto de vista más moderno, la línea jurisprudencial germanista, como podemos encontrar en la mencionada **sentencia de 26 de junio de 1984 (art. 3263)**, defiende que *“el artículo 464 del CC se refiere a título dominical, de modo que la posesión adquirida de buena fe determina, sin más, la irreivincabilidad del bien inmueble poseído”*.

⁴¹ CARRASCO PERERA, Á., “Comentario al art. 1950 del CC”, *Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, 2009. Recuperado de <http://aranzadi.aranzadidigital.es/maf/app/document?crumb-action=reset&docpf=8a58188b6bab965401703591552a012f&contentType=Libros&docguid=Ibee6b9302f9111e0ab6a010000000000&fromFolders=true>. Fecha de última consulta: 5 de marzo de 2020.

Aquí, de nuevo, encontramos un error en el término “inmueble”, porque el artículo 464 del Código Civil alude a los bienes muebles.

En mi opinión, habiendo visto estos dos puntos de vista, mi punto de vista coincide más con el romanista al ser éste más completo y directo, pues considero que, si el antiguo propietario del bien no ha ejercido una acción reivindicatoria contra el actual poseedor de buena fe, se le debe otorgar a éste último el justo título si esa posesión ha sido durante el plazo de tres años. Por el contrario, el punto de vista germanista es menos específico, pero también considero que es adecuado porque si eres el titular dominical de un bien adquirido de buena fe, eres dueño de la cosa y no puede ser sustraída de tu propiedad.

Por otro lado, las cuestiones jurídicas que se plantean en torno al requisito de “en concepto de dueño”, la jurisprudencia reitera que:

- *“tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar, en armonía con el artículo 1941 del CC sin la base cierta de una posesión continuada durante el tiempo necesario para prescribir en concepto de dueño (sentencias del Tribunal Supremo de 17 de obrero de 1894, 27 de noviembre de 1923 y 4 de julio de 1963, entre otras), dado que, a tenor del artículo 447 del CC «sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio», por lo que «la posesión, en la prescripción extraordinaria, ha de ser la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de haber la cosa como suya, "en concepto de dueño", por cuya razón se ha excluido de la posibilidad de prescribir a los arrendatarios, los precaristas, los guardadores, y, en suma, a todos aquellos que, según Las Partidas, no son tenedores por sí más por aquellos de quien la cosa tienen» (sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1983, art. 1431)”.*
- Además, la doctrina jurisprudencial consolidada *“declara que la posesión en concepto de dueño no puede basarse en una mera intención subjetiva, de*

manera que no posee como dueño quien, simplemente, se considera como tal, sino que ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico (sentencias de 3 de octubre de 1982; 16 de mayo de 1983, art. 2825, y 3 de junio de 1993), por lo que no es suficiente la simple tenencia material o simple, sino que a ella ha de añadirse un «plus» dominical de actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de las cosas sobre la que se proyectan los actos posesorios, es decir que no han de tenerse en cuenta, por no operar prescriptivamente en sentido positivo, cuando se trate de actos de mera condescendencia del efectivo propietario (art. 444 del Código Civil, en relación al 1942), o se posea a espaldas del «verus dominus», en haceres y conductas dotadas de clandestinidad (sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1994 art. 10592), y todo ello «sin que haya precepto que autorice a presumir la posesión en concepto de dueño» (sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1997, art. 938)”⁴².

Por todo ello, la Abogacía General del Estado falla que se ha producido la adquisición de la propiedad del cuadro de Alonso Cano por parte del Museo del Prado mediante prescripción adquisitiva, pues en todo momento se adquirió y mantuvo en concepto de dueño y no en concepto de depositario.

No obstante, la Abogacía General del Estado aclara el precepto del artículo 436 del Código Civil⁴³. Para ello, alude a la fuerte convicción de la doctrina y jurisprudencia, pues *“han reconocido que en nuestro Derecho es posible el cambio del concepto posesorio conocido como inversión o interversión de dicho concepto, si bien ha de probarse tal cambio para destruir la presunción iuris tantum de inercia posesoria que en el reiterado artículo 436 se establece. En principio, pues, la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, si bien es posible variar ese concepto, para lo que no puede bastar una mera intencionalidad sino que es preciso la existencia de actos*

⁴² Para no repetirme en el análisis de este concepto, acuda al apartado 1.1 del Capítulo III, relativo a *“Dictamen de la Abogacía del Estado, de 5 de abril de 2008”*.

⁴³ Artículo 436 del Código civil: *“Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario”*.

externos e inequívocos, sin oposición alguna, que así lo adveren, pudiéndose citar en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1995 (art. 7848)”. A través de esta doctrina y jurisprudencia, como hemos visto anteriormente, llegamos a la conclusión de que se presume que se sigue poseyendo en el mismo concepto en el que se comenzó a poseer. Sin embargo, esta situación jurídica puede variar si se produce una inversión del concepto posesorio. Así, se permitiría a la persona que posee el bien como depositario, poseer el bien en concepto de dueño.

Por último, se establece una última puntualización que justifica que la titularidad del cuadro pertenecía al Museo del Prado, y añade que *“la posesión del edificio del Museo por el Estado suponía asimismo, en tanto no se probase lo contrario, la posesión de los cuadros y demás bienes muebles ubicados en él, conforme a la presunción contenida en el artículo 449 del CC («la posesión de una cosa raíz supone la de los muebles y objetos que se hallen dentro de ella, mientras no conste o se acredite que deben ser excluidos»)*”. De esta manera, podemos observar la fuerte correlación entre la posesión y la usucapión, tanto de los bienes muebles como inmuebles, porque mediante esta jurisprudencia y la normativa mencionada en ella, llegamos a la conclusión de que la posesión de un bien inmueble lleva implícitamente la posesión de los bienes muebles que se encuentran dentro de ella, salvo que expresamente se diga lo contrario.

1.4 Dictamen de la Abogacía del Estado, de 27 de marzo de 2008⁴⁴

Este dictamen versa sobre la situación de bienes muebles, en concreto las obras de arte pertenecientes al Museo del Prado, que se encuentran depositados o que han sido enajenados por los depositarios a terceras personas. Sin embargo, para no salirnos de nuestro objeto de estudio, nos centraremos únicamente en la posibilidad de haber usucapido las obras de arte que siguen en posesión de los depositarios.

⁴⁴ Dictamen de la Abogacía del Estado, de 27 de marzo [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. JUR/2008/159679]. Fecha de última consulta: 25 de marzo de 2020

Para ello, el Dictamen establece varios criterios para que el Museo del Prado pueda obtener la restitución de las obras depositadas: “1.º *Naturaleza jurídica del contrato de depósito y carácter no traslativo del mismo.* 2.º *Acción de restitución derivada del contrato de depósito.* 3.º *Requisitos generales de la prescripción adquisitiva o usucapión: especial referencia a la posesión en concepto de dueño.* 4.º *Imposibilidad de que el depositario adquiera la propiedad de los bienes depositados por el mero transcurso del tiempo y sin un acto de inversión del concepto posesorio.* 5.º *Posibilidad de que, en ausencia de usucapión, el depositante solicite en cualquier momento la restitución de los bienes objeto de depósito mediante el ejercicio de la acción de restitución derivada del propio contrato.* 6.º *Posibilidad de ejercitar la acción reivindicatoria en caso de que el depositario se niegue a devolver los bienes depositados*”. Sin embargo, nos centraremos únicamente en aquellos aspectos que sean relevantes para nuestro estudio.

Así, en el punto tercero, se puede observar una mención a los requisitos generales de la usucapión: “*conforme a lo dispuesto en el artículo 1.941 del CC, «la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida».* Tales requisitos se exigen con carácter general para todo tipo de prescripción adquisitiva, ordinaria o extraordinaria, si bien en el primer caso el artículo 1.940 del CC añade la exigencia de buena fe y justo título”. Como se puede apreciar, deja establecido los requisitos esenciales de toda usucapión, ordinaria y extraordinaria (posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida), y los específicos para la usucapión ordinaria (buena fe y justo título). Además, se hace especial hincapié en la correlación del requisito de “posesión en concepto de dueño” con la usucapión, por lo que se hace un breve apunte sobre el mismo, que dice que: “*De los requisitos enumerados en el artículo 1.941 del CC merece especial atención, [...], el relativo a la posesión en concepto de dueño, requisito también exigido por el artículo 447 del CC, a cuyo tenor, «sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio»*”. Con ello, podemos observar la imprescindibilidad de la posesión, en concreto, en concepto de dueño para la usucapión. Esto da lugar a plantearnos si se posee del mismo modo en el que se adquirió o si ha sido por inversión del concepto posesorio.

En el presente dictamen que estamos analizando, se establece de la misma manera que en la jurisprudencia vista anteriormente la especificación que hace el Tribunal Supremo sobre la posesión en concepto de dueño relativa a que “*se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor lo es en dicho concepto*”⁴⁵. Simplemente apuntar que mantenemos la conclusión que hemos sacado previamente en relación con este punto que es que “*no es elemento objetivo suficiente que una persona esté ejerciendo actos inequívocos de dueño sobre el bien, pues no otorga seguridad jurídica a aquel que es el verdadero propietario*” y que “*no se puede poseer en concepto de dueño bienes que son objeto de depósito*”.

Siguiendo con nuestro análisis, el dictamen hace referencia a doctrina jurisprudencial consolidada, de la que podemos concluir que el depositario, como tenedor de la cosa, no puede poseer en concepto de dueño y apropiarse de la cosa depositada, por lo que no podría cumplir con los requisitos de la usucapión ordinaria o extraordinaria. Además, podemos decir que la tenencia de la cosa no puede perjudicar al depositario y que, si se quisiese realizar la inversión del concepto posesorio, no se podría hacer a través de actos tolerados por el dueño de la cosa, sino por actos inequívocos y de manifestación externa. Por actos tolerados, entiende la doctrina que son aquellos en los que “*no existe consentimiento expreso por parte del legítimo poseedor respecto de la inmisión ajena*”⁴⁶. Por último, concluimos de esta doctrina jurisprudencial que, al no haber inversión del concepto de dueño y al ser el depositario el tenedor de la cosa, debe devolver el bien depositado. Estas conclusiones se ven reflejadas en el dictamen, que establece que “*como ha señalado el Tribunal Supremo, «para adquirir los inmuebles por prescripción, tanto ordinaria como extraordinaria, es condición esencial que la posesión sea con ánimo y a título de propietario» (Sentencia de 17 de febrero de 1894). Efectivamente, «como dice de manera expresa el artículo 447 del CC y reitera el 1941, ‘solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio’; y tan terminantes son estos preceptos que este Tribunal, al aplicarlos, hubo de declarar*

⁴⁵ Para evitar repeticiones innecesarias, si el lector desea recordar de lo que se trataba en esta jurisprudencia, Vid. el apartado 1.1 del Capítulo III, relativo al “*Dictamen de la Abogacía del Estado, de 5 de abril de 2008*”.

⁴⁶ CUENA CASAS, M., “Comentario al art. 444 del Código Civil”, *Código Civil Comentado. Volumen I.*, Civitas, 2016. Recuperado de <http://aranzadi.aranzadigital.es/maf/app/document?crumb-action=reset&docpf=8a58188b6bab965401703591552a012f&contentType=Libros&docguid=Icf7283102aae11e1bc1201000000000&fromFolders=true>. Fecha de última consulta: 22 de marzo de 2020.

que tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar, conforme a la constante doctrina de esta Sala, en armonía con el artículo 1.941, sin la base cierta de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir en concepto de dueño, según las Sentencias de 29 de enero de 1953, 24 de diciembre de 1928, 27 de noviembre de 1923» (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1964). En fin, como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1986, «para que pueda originarse la prescripción adquisitiva, incluso la extraordinaria, como medio de adquirir el dominio, se requiere no sólo el transcurso de los treinta años, sin interrupción de la posesión, sino también que esta posesión no sea la simple tenencia material o la posesión natural, sino que sea la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de haber la cosa como suya ‘en concepto de dueño’»”.

En lo relativo a lo establecido en el punto cuarto, cabe destacar que se niega que, a través del depósito, al ser un título no traslativo de dominio, se pueda adquirir la posesión en concepto de dueño para, así, adquirir en bien mediante usucapión. Sin embargo, se discute si es posible la inversión del concepto posesorio para poseer en concepto de dueño y si es posible que el depositario adquiriera la propiedad por el transcurso del tiempo. En este sentido, el dictamen establece que “*el depositario no adquirió la propiedad del depósito por la mera posesión del mismo, quedando siempre sujeto a la obligación de restitución que, como se ha indicado, el depositante puede solicitar cuando tenga por conveniente*”. Por lo que podemos concluir es que no existe una inversión del concepto posesorio en los casos en los que el depositante entrega al depositario una cosa en concepto de depósito, pues el depositario ejerce la posesión en concepto distinto de dueño y, por ende, no cabría la usucapión, sino la restitución. Además, en cuanto a la posibilidad de adquirir el dominio de las cosas objeto de depósito, el dictamen establece con claridad que “*el mero transcurso del tiempo, por dilatado que éste sea, no permite al depositario adquirir el dominio de los bienes depositados mediante prescripción adquisitiva o usucapión, pues al no ser el depósito un título traslativo del dominio no puede hablarse de una posesión en concepto de dueño y no concurriría el elemento causal o precedente objetivo requerido por la jurisprudencia para apreciar tal posesión en concepto de dueño*”. Por ello, concluimos que el paso del tiempo para un bien depositado no conlleva la adquisición de la propiedad del bien, porque no existe una inversión en el concepto posesorio y no se dispondrá del bien en concepto de dueño,

reduciendo así a cero las posibilidades de adquirir por usucapión la propiedad del bien. Cabe hacer un pequeño apunte a este apartado del transcurso del tiempo porque los bienes discutidos en el dictamen son obras de arte pertenecientes al Museo del Prado, en principio, lo que implica que estas obras de arte son de dominio público, significando esto que la *“permanencia en poder del depositario no supone una situación de desafectación tácita que les hubiese hecho perder esa condición demanial, la nota de la imprescriptibilidad del dominio público, esto es, el carácter de los bienes demaniales como rex extra commercium, lo que excluye la posibilidad de la usucapión de los mismo (cfr. art. 1.936 del CC: «Son susceptibles de prescripción todas las cosas que estén en el comercio de los hombres»)»*. Reflejándonos en esta última precisión, podemos concluir que los bienes demaniales, como las obras de arte del Museo del Prado, no están en el comercio de los hombres, lo que implícitamente nos lleva a ver que no son susceptibles de ser usucapidas. Por tanto, no importa el tiempo que hayas poseído estos bienes porque son imprescriptibles.

A través del sexto punto, se hace alusión a la posibilidad del depositante de obtener la restitución de los bienes depositados. Así, se basa en los argumentos expuestos previamente del concepto distinto de dueño del depositario y la imprescriptibilidad de los bienes demaniales para decir que, en cualquier momento, el depositario está obligado a restituir los bienes depositados: *“en definitiva, no siendo la posesión que ostenta el depositario una posesión en concepto de dueño y, por tanto, no hábil para fundar la adquisición del dominio por prescripción y dado el carácter demanial de las obras de arte de que se trata y, derivado de ello, su imprescriptibilidad, el depositante –Museo Nacional del Prado– puede en cualquier momento solicitar la devolución del depósito, siendo ésta una facultad que el ordenamiento jurídico le atribuye y que puede ejercitar en cualquier tiempo, quedando el depositario obligado a efectuar la restitución”*.

Por todo ello, podemos concluir de este dictamen que el depósito no es traslativo de dominio, es decir, no existe una inversión del concepto posesorio, salvo actos inequívocos y de manifestación externa, por lo que el depositario no puede adquirir los bienes depositados a través de la usucapión por faltarle el requisito de “en concepto de dueño” establecido en el artículo 1941 CC. Además, atendiendo al caso concreto, concluimos que los bienes pertenecientes a esta institución pública en cuestión son bienes

demaniales, lo que implica que son imprescriptibles y no están en el comercio de los hombres, por lo que, de nuevo, no son susceptibles de usucapión.

2. ACTUALIDAD JURIDICA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA USUCAPION DE BIENES INMUEBLES

Dentro de este apartado, vamos a hacer referencia a jurisprudencia y doctrina para poder entender la actualidad jurídica de la usucapión de bienes inmuebles. Además, veremos la correlación de la usucapión con la posesión, con la Ley Hipotecaria y con la prescripción de las acciones para, así, poder sacar conclusiones firmes sobre la aplicación y requisitos actuales de la usucapión de bienes inmuebles.

2.1 Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca (Sección 1ª) núm. 269/2010, de 30 de diciembre⁴⁷

Esta breve sentencia versa únicamente sobre el requisito de la interrupción de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles. En ella, se trata de un caso de invasión de la propiedad en el año 1976 y de una interrupción de la usucapión por un acto de conciliación en el año 2002, por lo que no se cumple el plazo de usucapión establecido en la ley. Dicha sentencia estima que: “*respecto de la prescripción adquisitiva o usucapión [...], es claro que la posesión sin título solo puede ser adquirida por la posesión, pública, pacífica e ininterrumpida de 30 años- ex art. 1959 CC -*”. Partimos de esta sentencia porque en ella se puede sacar una conclusión firme y clara sobre la usucapión de bienes inmuebles. Así, podemos decir que, para usucapir bienes inmuebles de forma extraordinaria, la posesión del bien tiene que ser sin justo título, en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida en un plazo de treinta años y, como veremos más adelante, no se precisa de buena fe. Además, podemos apreciar que la interrupción del plazo de usucapión se puede hacer a través de un acto de conciliación.

⁴⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca (Sección 1ª) núm. 269/2010, de 30 de diciembre [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. JUR/2011/77354]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

2.2 Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 602/1999, de 1 de julio⁴⁸

Para continuar con el tema tratado en la anterior sentencia sobre la interrupción del plazo para la usucapión de bienes inmuebles, vamos a hacer referencia a la **Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 602/1999, de 1 de julio** donde se establece que *“fundando la parte actora su título de dominio en el que se deriva de la prescripción adquisitiva que contempla el art. 1959 del Código Civil, el transcurso del tiempo de posesión que allí se impone quedó interrumpido desde el momento mismo en que, por esta misma Sala, fue dictada Sentencia firme en los autos de juicio del art. 41 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946\886 y NDL 18732) núm. 177/1988 en la cual, confirmando la dictada en primera instancia, de fecha 28 de marzo de 1989, se ratificaban todos sus pronunciamientos y, entre ellos, se condenaba al demandado a reconocer y respetar el derecho de propiedad de la entidad aquí apelante sobre la totalidad de la finca... (sic), [...], a abstenerse de perturbar y obstaculizar la legítima posesión de la finca de referencia y, por último, a desalojar la expresada finca. No habiendo transcurrido por tanto el período fijado en la Ley para hacer efectiva la adquisición del dominio por la prescripción extraordinaria, procede igualmente la estimación del recurso y la consiguiente desestimación de la demanda”*. De esta manera, podemos observar que no se puede apreciar la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles si no se cumple con el requisito temporal, que, como mencionado previamente, es aquel que obliga a la persona que va a usucapir el bien a poseerlo durante treinta años de manera ininterrumpida.

2.3 Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1264/2001, de 28 de diciembre⁴⁹

⁴⁸ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 602/1999, de 1 de julio [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/1999/4898]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2020.

⁴⁹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1264/2001, de 28 de diciembre [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/2002/3090]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2020.

Nos referimos a esta sentencia para entender la aplicación jurisprudencial sobre la buena fe y el justo título en la usucapión de bienes inmuebles.

En cuanto a la buena fe, el Tribunal Supremo establece que “*el art. 1950 del Código Civil lo define en su aspecto positivo como «creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio»*”. Por otro lado, en su aspecto negativo establece que “*el art. 433 de dicho Código lo define como ignorancia de que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide*”⁵⁰.

Además, se hace mención a la jurisprudencia consolidada de la **sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 1999** y extrae de ella lo siguiente: “*«que si bien es criterio generalizado en la doctrina de esta Sala que la existencia o inexistencia de 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»*”.

De esta jurisprudencia podemos destacar dos posturas: la primera, ligada con lo visto en la usucapión de bienes muebles, que establece que la buena fe se basa en el conocimiento, es decir, en la ignorancia del sujeto que recibe la cosa de que quien lo está transmitiendo no tiene capacidad. Por otro lado, la segunda cuestión que se plantea es que la jurisprudencia establece que la buena fe, o mala fe, la estima el juez por la conducta empleada por el sujeto que recibe el bien. Por ello, encontramos un conflicto en el que una parte establece que la buena fe se prueba con hechos y otra parte que la buena fe se presume por la ignorancia del sujeto.

Dicho esto, mi opinión es que la buena fe debería basarse únicamente en el conocimiento del sujeto, no en su conducta. Esto se debe a que la ignorancia no creo que

⁵⁰ Vid., apartado 1.3 del Capítulo III relativo al “*Dictamen de la Abogacía del Estado de 17 de enero de 2002*”. En él se encuentran analizados los requisitos de la buena fe.

deba ser castigada porque, al fin y al cabo, es producto de un engaño por un tercero que no tenía justo título. Ahora bien, de ser consciente de que lo que está haciendo está mal, se presume que está actuado de mala fe.

Si evaluamos la jurisprudencia en cuanto al concepto de justo título, podemos observar que se trata de doctrina reiterada del Tribunal Supremo 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 (sentencias de 25 de junio de 1966 [RJ 1966, 3550], 5 de marzo de 1991 [RJ 1991, 1718], 22 de julio de 1997 [RJ 1997, 5805] y 17 de julio de 1999 [RJ 1999, 6771]), 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 (sentencia de 25 de febrero de 1991 [RJ 1991, 1594])”*. Es decir, para la jurisprudencia, el justo título es aquel que posee la persona capacitada para transmitir el dominio de un bien a otra persona, pero para el caso de que no exista justo título para transmitir el dominio, haciendo nulos los negocios jurídicos, la prescripción es el remedio para subsanar la falta de justo título.

Para continuar con nuestro estudio sobre el justo título, debemos hacer un breve resumen de los hechos del caso planteado en esta sentencia para entender la jurisprudencia que se va a desarrollar a continuación: esta sentencia trata sobre “X” que adquiere una finca mediante un contrato de compraventa que resultó ser nulo porque la vendedora no era la propietaria de la finca en cuestión. Sin embargo, cuando los legítimos propietarios de la finca demandaron a “X”, ya se había producido la prescripción adquisitiva. Por todo ello, el Tribunal Supremo establece que:

- *“En el presente caso no nos encontramos ante un título nulo de pleno derecho, [...]; no puede considerarse como tal el contrato de compraventa celebrado por quien no tenía facultades de disposición sobre la cosa vendida pues como dice la **sentencia de 22 de julio de 1997 (RJ 1997, 5805)** «una cosa es la falta de eficacia de los repetidos contratos en cuanto a la finalidad que persiguen, y otra que no sirvan de títulos que legitimen una prescripción adquisitiva. [...]*

el vendedor no era propietario, carecía de la disponibilidad jurídica de los pisos que enajenó al haberse anulado el título de su transmitente sobre el solar porque tampoco era la propietaria del mismo. Pero precisamente ese vicio de la adquisición es el que subsana la prescripción»”.

Además, en la sentencia se hace mención a que no es aplicable la doctrina de la **sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1983 (RJ 1983, 1475)** “*ya que en ella se parte del hecho de que el comprador conocía que el inmueble vendido no pertenecía a la vendedora, circunstancia que no consta como probada en el supuesto ahora contemplado*”. Es decir, en los casos en los que el comprador sabe que el vendedor no es el propietario del inmueble, no se puede apreciar buena fe por parte del comprador. Sin embargo, como mencionado previamente, si el comprador ignora la falta de título del vendedor, se presume la buena fe del comprador.

Por ello, podemos concluir que el hecho de que no exista justo título por parte de la vendedora a la hora de realizar una compraventa, no impide que el inmueble que ha sido vendido se adquiera por prescripción adquisitiva por la parte compradora. Es decir, aquella transmisión del dominio que no sea válida por la falta de justo título por parte del transmisor, se puede subsanar por el paso del tiempo y, la persona a la que se le otorgó el dominio del bien de manera nula, puede conservar el dominio si transcurre el plazo y los requisitos necesarios para que se dé la prescripción adquisitiva.

2.4 Incidencia actual de la Ley Hipotecaria en la usucapión de bienes inmuebles

En los futuros apartados vamos a analizar la trascendencia y conexión actual que existe entre la usucapión de bienes inmuebles y la Ley Hipotecaria.

2.4.1 Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1264/2001, de 28 de diciembre

Esta sentencia ha sido anteriormente analizada hemos comprendido los aspectos que trataban sobre la buena fe y el justo título⁵¹, pero a continuación vamos a ver la aplicación por el Tribunal Supremo de la Ley Hipotecaria en un caso de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles.

En el caso, se alega “*la infracción del art. 1949 del Código Civil según el cual «contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria de dominio o derechos reales en perjuicio de terceros, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a contar el tiempo desde la inscripción del segundo»*”, seguido, el Tribunal Supremo explica el significado del precepto y lo aplica al caso: “*cuando este precepto se refiere a «terceros» se está refiriendo a los terceros hipotecarios, es decir, a los que reúnen los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886; NDL 18732), entre los cuales figura el de ser adquirente a título oneroso, condición que no tiene la recurrente cuyo título de adquisición es el de herencia de su causante, título gratuito; por otra parte, aun considerándola como «tercero», iniciada la prescripción cuando en el año 1956 inscribió su título, no realizó acto alguno para su interrupción antes de que la usucapión se consumase pues el ejercicio de la acción real del art. 41 de la Ley Hipotecaria tuvo lugar en el año 1963, cuando ya la usucapión ordinaria se había consumado*”.

Atendiendo la legislación vigente y a la jurisprudencia que extraemos de la sentencia, podemos decir que el plazo para adquirir la propiedad a través de la usucapión se interrumpe si se transmite dicha propiedad a título oneroso a un tercero de buena fe o si, de acuerdo con la interpretación del Tribunal Supremo, el tercero es un acreedor hipotecario que inscribe el préstamo con garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad. En el presente caso, no se interrumpe el plazo de prescripción por ser la transmisión del dominio un acto jurídico gratuito, como es la herencia. De esta manera, la única forma de interrumpir el plazo si se ha adquirido el dominio mediante un acto jurídico gratuito es mediante una acción real de las previstas en el artículo 41 LH.

⁵¹ Vid., apartado 2.3 del Capítulo III relativo a la “*Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1264/2001, de 28 de diciembre*”.

A día de hoy, podríamos debatir sobre si la inscripción de un préstamo hipotecario podría interrumpir el plazo para la usucapión ya que el acreedor hipotecario, como en el caso de que sean entidades financieras, está, en principio, obligado a solicitar una tasación pericial sobre el valor del inmueble que requiere, entre otras cosas, la inspección física por parte del tasador. Tenemos que preguntarnos si se diera el caso en que la tasación se ha hecho correctamente y certifica que el inmueble está siendo ocupado por un tercero, si esa inscripción del acreedor hipotecario se podría considerar, a efectos de interrumpir la usucapión, de buena fe.

2.4.2 Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de enero de 2014⁵²

En este comentario se tratan dos aspectos relevantes para la aplicación actual de la usucapión ordinaria y extraordinaria en materias reguladas por la Ley Hipotecaria. En concreto, se discute sobre la vigencia del artículo 1949 del Código Civil⁵³ por su

⁵² CABANILLAS SÁNCHEZ, A., “Comentario de la sentencia del tribunal supremo, de 21 de enero de 2014 (237/2014). Improcedencia de la prescripción adquisitiva ordinaria de bien inmueble. Requisito de la ‘prescripción contra tabulas’ en perjuicio de tercer adquirente”, *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2013 – 2014, número 6, pp. 777 - 790. Recuperado de https://www.boe.es/publicaciones/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-51_Comentarios_a_las_Sentencias_de_Unificacion_de_Doctrina_Civil_y_Mercantil_Improcedencia_d_e_la_prescripcion_adquisitiva_ordinaria_de_bien_inmueble_Requisitos_de_la_%22prescripcion_contra_tabulas%22_en_perjuicio_de_tercer_adquirente. Fecha de última consulta: 20 de abril de 2020.

⁵³ Artículo 1949 del Código Civil: “*Contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo*”.

incompatibilidad con el artículo 36 de la Ley Hipotecaria⁵⁴ y sobre el requisito de la buena fe del tercer adquirente exigido por la LH en el caso concreto⁵⁵.

La **sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de enero de 2014** es la primera sentencia donde se pone de manifiesto la posición del Tribunal Supremo sobre la actual vigencia del artículo 1949 CC ya que “*el Alto Tribunal pone de relieve que esta Sala ha hecho mención del art. 1949 del Código Civil en sentencias de 28 de diciembre de 2001 (1264/2001) y 20 de febrero de 2007 (211/2007), sin descartar su vigencia, aun cuando lo ha hecho de modo incidental pues en los casos allí contemplados no dependía de su aplicación el resultado del proceso, lo que no ocurre en el presente caso, ya que la ratio decidendi de la sentencia hoy impugnada viene dada precisamente por la aplicación al caso de dicho precepto*”. Por ello, esta sentencia es la pionera y más importante en cuanto al debate sobre la vigencia del artículo 1949 CC.

Esto ha llevado a grandes discusiones sobre la vigencia o derogación del artículo 1949 CC y podemos encontrar numerosa jurisprudencia y doctrina sobre este tema:

⁵⁴ Artículo 36 LH: “*Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo treinta y cuatro, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:*

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

b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.

La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpiere en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.

En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo”.

La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero.

⁵⁵ Sin embargo, para no desenfocarnos del objeto de estudio, si el lector desea saber más sobre lo que establece la jurisprudencia sobre los requisitos del artículo 34 y 36 LH, acuda a CABANILLAS SÁNCHEZ, A., *op. cit.*

Así, a favor de la vigencia del artículo 1949 CC, podemos destacar “*la opinión de Rafael NUÑEZ LAGOS [...]56 y de algunos otros autores, así como en la doctrina de la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1992 (12650/1992), GARCÍA GARCÍA [...]57 defiende su vigencia con múltiples argumentos*”, como veremos a continuación.

Además, un tema estrechamente discutido en relación con la vigencia del artículo 1949 CC trata sobre los usucapientes que no están inscritos en el Registro de la Propiedad y quieren adquirir la propiedad a través de la usucapión ordinaria, pues como dice “*Rafael NUÑEZ LAGOS [...]58, al art. 36 de la Ley Hipotecaria en las relaciones entre tercero y usucapiente, sólo le queda sitio para la usucapión extraordinaria*”. Se descarta la usucapión ordinaria por faltar el requisito de la buena fe, pues el usucapiente “*dada la finalidad y efectos del Registro, ha conocido o podido conocer la titularidad contraria a su posesión*”. Así, únicamente se alega la vigencia del artículo 36 LH en cuanto a la usucapión extraordinaria porque si el usucapiente observa los libros registrales, vería que existe un título contrario a su posesión y, por ende, si decide continuar poseyendo no lo haría de buena fe.

Sin embargo, jurisprudencialmente se argumenta que sí que cabe la posibilidad de usucapir de manera ordinaria si se ha inscrito en el Registro de la Propiedad el título del usucapiente. Este último argumento se sostiene por la sentencia analizada, pues establece que: “*esta sentencia pone de relieve la imposibilidad de que la prescripción ordinaria tenga lugar en relación con los bienes inmuebles, frente a tercero hipotecario que tiene, con tal carácter, inscrito su derecho, si el poseedor no inscribe, a su vez, el título que lo ampara, comenzando entonces a correr el término de prescripción ordinaria, que se contará a partir de la constancia del título en los libros registrales*”.

⁵⁶ NUÑEZ LAGOS, R., “Variaciones sobre la significación y alcance de la Ley hipotecaria”, en *Revista de Derecho Notarial*, 1962, pp. 110 – 114.

⁵⁷ GARCÍA GARCÍA, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario, III*, Civitas, Madrid, 2002, pp. 132 - 136

⁵⁸ NUÑEZ LAGOS, R., *op. cit.*, p. 110

De la misma manera, GARCÍA GARCÍA, como hemos mencionado anteriormente, defiende la vigencia del artículo 1949 CC diciendo que *“la finalidad del Registro de la Propiedad es la publicidad del dominio y de los derechos reales, de tal manera que supone un olvido inadmisibles no tener en cuenta la pasividad respecto a la institución registral”*. Además, *“GARCÍA GARCÍA [...]59 refuerza su tesis invocando a LUNA [...]60, que sienta la premisa de que la prescripción ordinaria no corre ni se inicia contra el titular inscrito mientras no inscribe su título el usucapiente, de tal manera que parte de la vigencia del art. 1949 del Código Civil, de igual manera que la mencionada sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 1992, que considera fundamental para justificar la vigencia de este precepto y, en definitiva, para desvirtuar la interpretación de que el art. 36 de la Ley Hipotecaria se refiere también a la usucapión ordinaria y no sólo a la extraordinaria”*. De esta doctrina, podemos observar cómo se alega que, como hemos mencionado previamente, existe la posibilidad de usucapir de manera ordinaria si se inscribe el título en el Registro de la Propiedad, justificando, así, la vigencia del artículo 1949 CC tanto para la prescripción ordinaria como para la extraordinaria.

Otros autores consideran que son totalmente independientes los artículos en cuestión, en este sentido, *“ALBALADEJO [...]61, subraya que no hay parte afectada en el art. 36 de la Ley Hipotecaria, porque este precepto no se ocupa de la usucapión ordinaria sino de la extraordinaria, por ser la única a la que no se refiere el art. 1949 del Código Civil”*. El planteamiento de ALBALADEJO se fundamenta en que en el artículo 1949 CC solo se hace mención a la usucapión ordinaria y, por ende, el artículo 36 LH se refiere a la usucapión extraordinaria.

Para entender los argumentos en contra de la vigencia del artículo 1949 CC de CABANILLAS SÁNCHEZ, debemos saber que este artículo se remonta al año 1889 y que coincidía en la redacción con el artículo 35 de la Ley Hipotecaria de 1869. Sin embargo, este último artículo fue sustituido en los años 1944 y 1946 por el actual artículo

59 GARCÍA GARCÍA, *op. cit.*, pp. 134 – 136.

60 LUNA, *Comentario del Código Civil, II*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, p. 2119.

61 ALBALADEJO, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, XXV-I dirigidos por Albaladejo y Díaz Alabart*, Edersa, Madrid, 1993, p. 136.

36 de la Ley Hipotecaria, que, a diferencia del antiguo artículo 35 LH, no coincide con el artículo 1949 CC. Por ello, CABANILLAS SÁNCHEZ nos plantea este pensamiento a cerca de esta modificación: “*Con la Ley Hipotecaria de 1946 se está indicando que no se quiere el art. 35 y por ello tampoco el art. 1949 del Código Civil, ya que ambos coinciden sustancialmente. Si un artículo del Código Civil, en nuestro caso el 1949, recoge y reitera una norma hipotecaria, como es el art. 35, y luego esta última se modifica, la modificación afecta a ambas, y en el mismo sentido*”. A este pensamiento, se adhieren muchos autores como FENOY, que observa que “*una cosa fue el propósito de la Comisión redactora de la Ley de 1944 de no inmiscuirse en el Código Civil y otra lo que finalmente se infiera de la Ley, una vez promulgada*”. Además, CABANILLAS SANCHEZ nos recuerda que “*toda nueva ley que entra a formar parte del ordenamiento y que trate de una materia previamente legislada implica derogaciones, expresas o tácitas*”. Esto nos da a entender que el artículo 1949 CC está derogado por el nuevo artículo 36 LH.

Atendiendo a lo previamente expuesto, CABANILLAS SÁNCHEZ destaca que “*el tenor literal del art. 36 de la Ley Hipotecaria no diferencia entre usucapión ordinaria y extraordinaria y si la ley no distingue no ha de hacerlo el intérprete*”. Con ello, nos quiere decir que “*la aplicación del art. 36 de la Ley Hipotecaria a ambas usucapiones implica la derogación tácita del art. 1949 del Código Civil*”. Es decir, como cabe la posibilidad de aplicar el art. 36 LH tanto a la usucapión ordinaria como extraordinaria, se entiende tácitamente derogada la previsión del artículo 1949 CC por estar ya regulado en la LH.

De la misma manera, “*ROCA SASTRE, ROCA-SASTRE MUNCUNILL y BERNÀ [...]62 señalan, [...], que a pesar de que el art. 36 de la Ley Hipotecaria no haya derogado de forma expresa el art. 1949 del Código Civil, no puede sostenerse que continúa rigiendo este último. En consecuencia, es procedente sostener que el art. 36 I de la Ley Hipotecaria es plenamente aplicable a la usucapión extraordinaria, como lo es naturalmente a la ordinaria*”.

⁶² ROCA SASTRE, ROCA SASTRE-MUNCUNILL y BERNÀ, *Derecho hipotecario, II-2o*, Bosch, Barcelona, 2008, pp. 465 – 467.

Como podemos apreciar, mucha de la doctrina moderna está de acuerdo en que la creación del artículo 36 LH implícitamente deroga el artículo 1949 CC porque se formuló a sabiendas de la existencia del artículo 1949 CC.

No podemos concluir este apartado sin antes mencionar la opinión de uno de los grandes referentes de la doctrina mundial como es DÍEZ PICAZO. Este autor tiene un punto de vista extremista sobre este aspecto, como nos refleja CABANILLAS SÁNCHEZ, que hace alusión a este autor diciendo que *“lo más llamativo es que autores de gran autoridad, como DÍEZ-PICAZO [...]63 ni siquiera se plantean la vigencia del art. 1949 del Código Civil, analizando exclusivamente el art. 36 de la Ley Hipotecaria al referirse a la usucapión contra tabulas”*.

Por todo ello, en relación con la vigencia del artículo 1949 CC por su incompatibilidad con el artículo 36 LH, CABANILLAS SÁNCHEZ concluye el estudio de este primer apartado diciendo que: *“Coincidimos con la tesis dominante en el sentido de no considerar vigente el art. 1949 del Código Civil, siendo aplicable con carácter general el art. 36 de la Ley Hipotecaria en los supuestos de usucapión contra tabulas, con tal que se cumplan los requisitos que establece este precepto”*.

Una vez valorados todos los puntos de vista, opino que el artículo 1949 CC se debería derogar porque la sustitución del antiguo artículo 35 LH por el actual artículo 36 LH, implícitamente deroga el artículo 1949 CC, quedando así regulada la usucapión ordinaria y extraordinaria por el vigente artículo 36 LH. Además, considero que se otorga mayor seguridad jurídica si existe una única norma para unos mismos hechos. Por último, abogo por la derogación del artículo 1949 CC porque se contemplan multitud de problemas de interpretación y, si se aplicase el artículo 36 LH, no cabría lugar a esas dudas interpretativas.

⁶³ DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial, III*, Civitas, Madrid, 2008, pp. 847 – 850.

2.5 ¿Qué relación guarda la prescripción de las acciones con la usucapión de bienes inmuebles?

2.5.1 Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo, de 19 de noviembre de 2012⁶⁴

En cuanto al comentario realizado por DE PABLO CONTRERAS sobre la **sentencia del Tribunal Supremo, de 19 de noviembre de 2012**, vamos a destacar los aspectos más relevantes de la misma sobre la relación que guarda la acción declarativa de dominio y la acción reivindicatoria con la usucapión ordinaria y extraordinaria de bienes inmuebles, puesto que este es nuestro objeto de estudio⁶⁵.

En primer lugar, para ponernos en contexto, vamos a hacer mención a una breve síntesis que nos ofrece el autor sobre la sentencia comentada:

“La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2012, estando inscrita la propiedad de la finca material litigiosa en diversos folios del Registro de la propiedad a favor de una y otra parte, se enfrentó a la prescripción de la acción declarativa del dominio formalmente ejercitada en la demanda e invocada por los demandados, que la poseían como dueños desde hace más de treinta años. El pleno consideró que dicha acción real es imprescriptible por ser meramente declarativa, pero que –atendiendo a la regla de la equivalencia de resultados– no puede declararse la propiedad de los actores ni la inexactitud del asiento de los demandados cuando consta en el proceso que la misma les pertenece al haberla adquirido por usucapión extraordinaria. A partir de ahí hay dos votos particulares que, coincidiendo con el fallo,

⁶⁴ DE PABLO CONTRERAS, P. V., “Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2012 (8856/2012). La relación de las acciones declarativas de dominio y reivindicatoria con la prescripción de las acciones reales y la usucapión”, *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2011 – 2012, número 5, pp. 407 - 422. Recuperado de https://www.boe.es/publicaciones/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2011-27. Fecha de última consulta: 20 de abril de 2020.

⁶⁵ Para no desenfocarnos del objeto de estudio, si el lector desea saber más acerca de la acción declarativa de dominio y de la acción reivindicatoria que se explican en esta sentencia, acuda a DE PABLO CONTRERAS, P. V., *op. cit.*

discrepan de su fundamentación mayoritaria: el primero estima que la declarativa del dominio es, al igual que la reivindicatoria, una acción real que prescribe con total independencia de la usucapión extraordinaria; y el segundo, atendiendo en cambio a los hechos que la Audiencia consideró probados, considera que la acción ejercitada fue en realidad la reivindicatoria por dirigirse contra el poseedor en concepto de dueño de la finca, la cual ha de desestimarse por haber pasado el demandado a ser su propietario en detrimento del demandante”.

Lo más destacable en cuanto a la importancia de la usucapión extraordinaria en este caso se encuentra establecido en esta sentencia elaborada por el Tribunal Supremo, que recoge que *“a su juicio los datos fácticos acreditados «evidencian la realidad de una adquisición dominical por parte de los comuneros demandados sobre toda la finca litigiosa, por medio de la usucapión, a partir de un supuesto evidente de interversión del concepto posesorio –al que, entre otras, se refirió la **sentencia 353/2012, de 11 de junio**–, ya que aparece probado que, desde julio de mil novecientos sesenta y cuatro y a partir de un acto de conciliación, los demandados poseyeron la finca discutida como si fueran los únicos dueños, de un modo pacífico, público –**sentencia 467/2002, de 17 de mayo**– e ininterrumpido durante el tiempo exigido en el artículo 1959 del Código Civil»”.* Podemos observar que todo el caso se resume a que, al existir usucapión extraordinaria por los demandados, no se puede ejercitar ninguna acción contra ellos porque han adquirido la propiedad de la finca de forma lícita. Este argumento expuesto se respalda con la conclusión que establece el Tribunal Supremo acerca de este fundamento, pues *“lo acontecido no fue que la acción declarativa ejercitada en la demanda hubiera prescrito, sino que la usucapión ganada por los demandados sobre toda la finca litigiosa determinó a extinción para los demandantes de su afirmado derecho y la improcedencia de declarar lo contrario»”.* Con ello, podemos apreciar que la consumación de la usucapión conlleva a la pérdida de derechos de sus antiguos propietarios (prescripción extintiva) y a la adquisición de derechos de los nuevos propietarios (prescripción adquisitiva). Con ello, observamos que el Tribunal no establece que se hubiesen prescrito las acciones de los demandantes, sino que ya no tenían derecho para ejercerlas.

A continuación, vamos a referirnos a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en tanto en cuanto se haga referencia a la usucapión. Primeramente, nos

centraremos en el primer voto particular expuesto que dice que la prescripción de una acción real⁶⁶ prescribe por el paso de los años y que no guarda relación con que se haya producido la usucapión ordinaria o extraordinaria sobre el bien mueble o inmueble. Es decir, el paso del tiempo prescribe las acciones reales, imposibilitando al titular a ejercitarlas, independientemente de que exista usucapión o no. Por ello, dicho voto particular del Tribunal Supremo establece que “*«tanto la acción reivindicatoria como la declarativa de propiedad, en cuanto acciones de carácter real, prescriben sin más, si es sobre muebles, por el paso de seis años, y si es sobre inmuebles, por el de treinta; de forma que, aunque nadie haya llegado a usucapir la cosa, tales acciones se extinguen de todos modos por respeto a un principio elemental de seguridad jurídica»*”. Además, sigue diciendo que “*si alguien adquirió la cosa por usucapión antes de los seis o de los treinta años, tales acciones se habrán extinguido para el antiguo dueño desde que, por la usucapión del nuevo, perdió su propiedad, pero esto no constituye una prescripción extintiva –que sea la otra cara de la usucapión– sino simplemente una carencia de acción porque ya no se es dueño y en consecuencia se ha perdido el derecho»*”. Con ello, podemos concluir que, según esta parte de la doctrina, las acciones prescriben a los seis años, si son muebles, o a los treinta años, si son inmuebles, independientemente de si existe usucapión o no. Además, establece que el derecho de ejercitar estas acciones, aunque no hayan prescrito, se pierde cuando el demandante deja de ostentar la titularidad de los bienes (prescripción extintiva).

Seguidamente, si nos centramos en el segundo voto particular, podemos observar que se fundamenta en el hecho de que no es relevante para esta cuestión que la propiedad haya sido adquirida por los demandados mediante la usucapión extraordinaria, puesto que el plazo para ejercitar una acción reivindicatoria había prescrito con anterioridad. Así, la explicación que nos ofrece DE PABLO CONTRERAS en relación con este segundo voto particular es que “*la demanda es más bien reivindicatoria, en cuanto dirigida contra el poseedor a quien se niega el dominio, que meramente declarativa de propiedad; entiende que esa naturaleza justifica que la Audiencia la estime prescrita por haber transcurrido más de treinta años desde la posesión de los demandados, concurra o no la prescripción de la acción reivindicatoria con la adquisición de la finca litigiosa por usucapión*”.

⁶⁶ Una acción real es aquella que otorga al titular del derecho real la posibilidad de defenderlo judicialmente.

extraordinaria”. Para continuar con la relación que vincula a la acción reivindicatoria y a la usucapión extraordinaria, debemos referirnos a las conclusiones que nos ofrece DE PABLO CONTRERAS en su comentario a la sentencia. Por ello, debemos destacar una hipótesis ofrecida por él mismo sobre la necesidad de usucapir de manera extraordinaria el inmueble, mediante el cumplimiento de los requisitos previstos en la ley, para dejar sin posibilidad de ejercer cualquier tipo de acción al demandante y poder seguir poseyendo: *“sólo los poseedores ad usucapionem sin título alguno que reúnan los requisitos de la extraordinaria pueden conseguir que se desestime la demanda y seguir poseyendo, por tanto, el inmueble reivindicado. Eso sí, ello no sólo tiene lugar si han invocado en la contestación la excepción de prescripción de la acción reivindicatoria (art. 1963 CC) sino también si han alegado en ella –[...]– su posesión en concepto de dueños exclusiva e interrumpida del inmueble durante más de treinta años (vid. art. 1959 CC)”*. Por ende, del segundo voto particular podemos concluir que se basa en que, para desestimar la demanda, es posible hacerlo alegando la prescripción de las acciones por parte de los demandantes o mediante la usucapión extraordinaria, si se cumplen todos los requisitos previstos en la ley.

Para ver las distintas posibilidades que se ofrecen en este tipo de litigios, debe tenerse en consideración que DE PABLO CONTRERAS hace alusión a la usucapión ordinaria porque para él, probar que se cumplen los requisitos de este tipo de usucapión, hubiese sido una vía alternativa para desestimar la demanda. Por ello, podemos debatir que el segundo voto particular se podría haber basado *“también en que el fundamento para desestimar la demanda no era otro que la usucapión ordinaria, pues al estar invocada por los demandados y acreditada su posesión en concepto de dueños exclusivos de la finca material «con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley» (art. 1940 CC), sus escrituras de compra dejaban sin eficacia a la de los demandantes y obligaban, por tanto, a desestimar su demanda”*.

Además, en cuanto al objeto de la sentencia y su precisión de justo título y buena fe, requisitos indispensables para la usucapión ordinaria, DE PABLO CONTRERAS alega que *“dicha cuota empezó perteneciendo a los demandantes, pero luego la perdieron a favor de los demandados atendiendo a su demostrada posesión en concepto de dueños ininterrumpida durante diez años entre presentes con justo título y buena fe (art. 1957*

CC): *lo primero por ser verdadera y válida la escritura pública de compra de la misma aunque su objeto fuera ajeno (vid. arts. 1462.II, 1952 y 1953 CC); y lo segundo porque no cabe dudar de la creencia de la compradora de que su vendedora tenía poder de disposición sobre la cuota litigiosa (vid. art. 1950 CC) en virtud del título de adquisición que ésta última hacía constar en la escritura –la transacción «aclarada y ratificada» en el acto de conciliación–, pues su concurrencia se presume y su falta ha de ser probada por la parte actora (vid. arts. 434 y 1951 CC), que ni siquiera lo intentó*”. En primer lugar, se aprecia justo título porque la escritura pública de compra era válida y, en segundo lugar, se aprecia buena fe por parte del comprador porque se entiende que la vendedora tenía justo título para vender la finca y, aunque no lo tuviese, existiría ignorancia de ello por el comprador y seguiría existiendo buena fe.

Además, encontramos una discrepancia entre lo que sostiene la Audiencia y el pronunciamiento del Tribunal Supremo, ya que como nos explica DE PABLO CONTRERAS, la Audiencia se basa en que *“los demandados calificaron en su contestación la acción real ejercitada en la demanda como declarativa de dominio; y tras haber afirmado que su posesión reunía todos los requisitos precisos para haber adquirido la finca litigiosa por usucapión, invocaron su prescripción por entender aplicable a la misma el párrafo primero del art. 1963, según el cual «las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años»*”. Aquí vemos que la Audiencia entiende desestimada la demanda por la prescripción de las acciones reales a favor del demandante. Por otro lado, el Tribunal Supremo estima que, aun coincidiendo en la conclusión con la Audiencia, se debe fundamentar la desestimación de la demanda con otros fundamentos. Así, el Tribunal Supremo establece que *“tal acción es imprescriptible pero que, al estar acreditada en el proceso la «posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe» de los demandados (art. 1959 CC), ha de desestimarse la demanda atendiendo a la equivalencia de resultados que resultan, una vez descartada la prescripción, de la usucapión extraordinaria*”. Como podemos apreciar, el Tribunal Supremo se centra en que al existir dos posibles resultados, prima la usucapión extraordinaria sobre las acciones reales. Basándose en lo establecido por el Tribunal Supremo, DE PABLO CONTRERAS concluye que *“la invocación de la prescripción de la acción reivindicatoria o de la usucapión extraordinaria son dos fenómenos equivalentes que en todo caso obligan a la desestimar la demanda formulada*

por quien tenga título de dominio cuando el demandado no lo tenga pero sea un poseedor ad usucapionem de mala fe”.

Por todo lo analizado, opino que el fundamento jurídico más oportuno, de cara a casos sobre la adquisición de la propiedad por usucapión o la posibilidad de ejercer una acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el bien, es que la usucapión otorga al usucapiente el dominio y todos los derechos del mismo (prescripción adquisitiva) y, a su vez, extingue los derechos de aquel a quien se le ha usucapido la propiedad (prescripción extintiva). Esta situación nos llevaría a que el antiguo propietario pierda el derecho de ejercer acciones contra el usucapiente porque ya no tiene el dominio sobre la cosa y, por ende, tampoco tiene los derechos que le otorgaba el dominio sobre el bien.

CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES

1. PRIMERA.

La figura jurídica de la usucapión ha evolucionado a lo largo de los años y se ha ido adaptando a nuestra sociedad convirtiéndose, actualmente, en uno de los medios de adquisición de la propiedad más pretendidos por no necesitar una inversión monetaria, pues, sus requisitos fundamentales son la posesorios (en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida y, para la prescripción adquisitiva, también es necesario la buena fe y el justo título) y temporales (para la usucapión ordinaria se ha de poseer de manera ininterrumpida durante tres años, si es mueble, o diez, si es inmueble. Para la usucapión extraordinaria se tiene que poseer durante seis años, si es mueble, o durante treinta, si es inmueble). Nuestro análisis de la jurisprudencia y doctrina nos ha permitido contribuir a la aclaración de la interpretación por parte del Tribunal Supremo de estos requisitos y a demostrar que, pese a la gran evolución conceptual de la figura jurídica de la usucapión, actualmente siguen existiendo lagunas que envuelven a este término y que crean discrepancias de aplicación en los legisladores.

2. SEGUNDA.

La posesión en concepto de dueño es uno de los requisitos más controvertidos por la existencia de numerosas vías para probarla como se aprecia mediante, por todas, el Dictamen de la Abogacía del Estado de 5 de abril de 2008. De ellas, podemos concluir que se está desprotegiendo el derecho de la propiedad privada porque cuantas más posibilidades haya de poseer en concepto de dueño, menos protección se garantiza. Por ello, creemos que la manera de proporcionar mayor seguridad jurídica a los propietarios es reduciendo el número de vías para poseer en dicho concepto. Además, por el análisis de las diferentes formas de poseer en concepto de dueño, concluimos que la forma más objetiva y justa es aquella por la que se demuestra a través de un elemento objetivo, como un negocio jurídico.

En relación con lo anterior, la inversión del concepto posesorio es una figura jurídica que, como hemos podido analizar, provoca una ruptura del normal funcionamiento del derecho porque permite que, en ocasiones, se deje de poseer en el mismo concepto en el que se adquirió. De esta forma, como hemos estudiado, en un contrato de depósito se permitiría usucapir el bien si se da la inversión del concepto posesorio, algo que de ninguna manera se debería de dar. Por ello, se demuestra la inseguridad jurídica que, a veces, está latente en nuestro ordenamiento jurídico.

3. TERCERA.

Podemos demostrar que la actualidad jurídica del concepto de usucapión se divide en dos posturas cuando llega la hora de interpretar el requisito de la buena fe. Hemos visto que la primera de ellas defiende que la buena fe se basa en la ignorancia del comprador y la segunda postura aboga que la buena fe depende de la conducta empleada por el comprador. Sin embargo, apoyándonos en la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2012, concluimos que la buena fe se debe apreciar atendiendo al conocimiento o, en su caso, a la ignorancia del comprador de la invalidez del negocio jurídico que transmita la propiedad. Por lo tanto, entendemos que no es un criterio válido a tener en cuenta la conducta empleada por el comprador en el negocio jurídico en cuestión.

4. CUARTA.

El plazo para adquirir la propiedad mediante la usucapión se interrumpe por un tercero a través de diferentes medios:

- Si se transmite la propiedad a título oneroso a un tercero de buena fe. Por el contrario, si es a título gratuito, se debe acudir a una de las acciones previstas en el artículo 41 LH.

- Si el tercero es un acreedor hipotecario e inscribe el préstamo con garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad.

Actualmente, se puede debatir sobre si la inscripción de un préstamo hipotecario podría interrumpir el plazo para la usucapión. Esto se debe a que el acreedor hipotecario, como es el caso de las entidades financieras, está, en principio, obligado a solicitar una tasación pericial sobre el valor del inmueble que requiere, entre otras cosas, la inspección física por parte del tasador. Tenemos que preguntarnos si se diera el caso en que la tasación se ha hecho correctamente y certifica que el inmueble está siendo ocupado por un tercero, si esa inscripción del acreedor hipotecario se podría considerar, a efectos de interrumpir la usucapión, de buena fe.

Una vez que podemos concluir que la adquisición de los bienes muebles o inmuebles a título gratuito (herencia o donación) no interrumpe la prescripción, sería aconsejable que el testador, donante, heredero/legatario o donatario, a la hora de hacer esos actos jurídicos, tuviera en cuenta cual es el estado posesorio de esos bienes que están dando en herencia o donando. Esto se debe a que, si los bienes muebles o inmuebles están siendo usucapidos, si no se interrumpe el plazo para la usucapión se podrían acabar perdiendo.

5. QUINTA.

Sigue a la orden del día el debate sobre la vigencia del artículo 1949 CC debido a su supuesta incompatibilidad con el artículo 36 LH. Existen muchas opiniones, pero pocas soluciones:

- Por un lado, encontramos a numerosos autores que abogan por que el artículo 1949 CC sigue vigente porque en él se regula la usucapión ordinaria, mientras que el artículo 36 LH regula la extraordinaria.

- Por otro lado, existen autores que defienden que el artículo 1949 CC fue derogado tácitamente en el momento de la elaboración del artículo 36 LH.

Sin embargo, si nos ceñimos a la normativa vigente, tanto el artículo 1949 CC como el 36 LH siguen vigentes y son susceptibles de aplicación, dejando abierto el debate sobre la vigencia del artículo 1949 CC.

En respuesta a la pregunta planteada de qué incidencia tiene la Ley Hipotecaria con la usucapión en la actualidad, llegamos a la conclusión de que están estrechamente relacionadas y que, en ocasiones, se solapan en entre ellas provocando una disputa de interpretación entre diferentes referentes jurídicos, pudiendo así contribuir a la idea que nos referíamos al inicio de que a día de hoy siguen faltando medios de aplicación de las normas y criterios válidos de interpretación de las mismas. En todo caso, creemos que es necesario que se elabore una jurisprudencia sólida para solucionar este conflicto de interpretación o que se derogue el artículo 1949 CC para que no genere confusión.

6. SEXTA.

Se deja abierto el debate que se presenta cuando una persona intenta ejercitar acciones, declarativas de dominio o reivindicatorias, sobre su propiedad usucapida. Se ofrecen dos interpretaciones de aplicación de la norma:

- La consumación de la usucapión implica la pérdida del dominio, derechos y acciones del usucapido (prescripción extintiva), imposibilitando su derecho para ejercer acciones sobre el bien.
- Por el paso del tiempo las acciones reales prescriben, imposibilitando al titular a ejercerlas, independientemente de que exista usucapión o no.

Solucionando el interrogante que nos hemos planteado sobre la relación que guarda la prescripción de las acciones con la usucapión de bienes inmuebles en la actualidad, podemos concluir que existe cierta inseguridad jurídica, de nuevo, por la variedad de formas de interpretación de la jurisprudencia. Podemos demostrar que tener diferentes criterios nos lleva a una situación de incertidumbre e inseguridad jurídica que se debería remediar elaborando una única forma de interpretación del sistema jurídico español.

7. SÉPTIMA.

Como última conclusión me gustaría destacar que la figura jurídica de la usucapión tiene la bondad de poder subsanar las adquisiciones del tercero de buena fe de alguna transmisión del dominio que no sea válida por la ausencia de justo título por parte de la vendedora, debido a que el adquirente de buena fe puede ser el legítimo titular por el paso del tiempo y la aplicación de la usucapión.

CAPÍTULO V. FUENTES DE INVESTIGACIÓN

1. Legislación

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

2. Jurisprudencia

Dictamen de la Abogacía del Estado de 17 de enero de 2002, [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. JUR/2007/141405]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

Dictamen de la Abogacía del Estado, de 27 de marzo [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. JUR/2008/159679]. Fecha de última consulta: 25 de marzo de 2020.

Dictamen de la Abogacía del Estado, de 5 de abril [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. JUR/2008/159678]. Fecha de última consulta: 25 de marzo de 2020

Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado núm. 2564/2015, de 11 de febrero de 2015, [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/2015/1005]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado núm. 7420/2015, de 28 de mayo de 2015, [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/2015/3316]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca (Sección 1ª) núm. 269/2010, de 30 de diciembre [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. JUR/2011/77354]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 673/2016, de 16 de noviembre de 2016, [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/2016/5465]. Fecha de última consulta: 30 de marzo de 2020.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1264/2001, de 28 de diciembre [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/2002/3090]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2020.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 602/1999, de 1 de julio [versión electrónica - base de datos Aranzadi. Ref. RJ/1999/4898]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2020.

3. Obras doctrinales

ALBALADEJO, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, XXV-I dirigidos por Albaladejo y Díaz Alabart*, Edersa, Madrid, 1993

CABANILLAS SÁNCHEZ, A., “Comentario de la sentencia del tribunal supremo, de 21 de enero de 2014 (237/2014). Improcedencia de la prescripción adquisitiva ordinaria de bien inmueble. Requisito de la ‘prescripción contra tabulas’ en perjuicio de tercer adquirente”, *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina*

(*Civil y Mercantil*), Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2013 – 2014, número 6. Recuperado de https://www.boe.es/publicaciones/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-51_Comentarios_a_las_Sentencias_de_Unificacion_de_Doctrina__Civil_y_Mercantil__Improcedencia_de_la_prescripción_adquisitiva_ordinaria_de_bien_inmueble._Requisitos_de_la_%22prescripción_contra_tabulas%22_en_perjuicio_de_tercer_adquirente. Fecha de última consulta: 20 de abril de 2020.

CARRASCO PERERA, Á., “Comentario al art. 1941 del CC”, *Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, 2009. Recuperado de <http://aranzadi.aranzadidigital.es/maf/app/document?Crumb-action=reset&docpf=8a58188b6bab965401703591552a012f&contenttype=Libros&docguid=Ibed999d02f9111e0ab6a010000000000&fromfolders=true>. Fecha de última consulta: 5 de marzo de 2020.

CARRASCO PERERA, Á., “Comentario al art. 1950 del CC”, *Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, 2009. Recuperado de <http://aranzadi.aranzadidigital.es/maf/app/document?Crumb-action=reset&docpf=8a58188b6bab965401703591552a012f&contenttype=Libros&docguid=Ibee6b9302f9111e0ab6a010000000000&fromfolders=true>. Fecha de última consulta: 5 de marzo de 2020.

CUENA CASAS, M., “Comentario al art. 444 del Código Civil”, *Código Civil Comentado. Volumen I*, Civitas, 2016. Recuperado de <http://aranzadi.aranzadidigital.es/maf/app/document?crumb-action=reset&docpf=8a58188b6bab965401703591552a012f&contentType=Libros&docguid=Icf7283102aae11e1bc120100000000000&fromFolders=true>. Fecha de última consulta: 22 de marzo de 2020.

DE PABLO CONTRERAS, P. V., “Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2012 (8856/2012). La relación de las acciones declarativas de dominio y reivindicatoria con la prescripción de las acciones reales y la usucapión”, *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2011 – 2012, número 5. Recuperado de https://www.boe.es/publicaciones/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2011-27. Fecha de última consulta: 20 de abril de 2020.

DE SAVIGNY, M. F. C., *Tratado de la Posesión*, Editorial Comares, S.L., Granada, 2005.

DE VERDA Y BEAMONTE, J. R., “Breve estudio de los requisitos de la usucapión, en particular, de la ordinaria”, *IDIBE. Instituto de Derecho Iberoamericano.*, 2015. Recuperado de <https://idibe.org/cuestiones-de-interes-juridico/breve-estudio-de-los-requisitos-de-la-usucapion-en-particular-de-la-ordinaria/>. Fecha de última consulta: 26 de abril de 2020.

DIESTE COBO, J. M., “La buena fe en la usucapión extraordinaria de bienes muebles”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 6/2019 parte Legislación, 2019. Recuperado de <http://aranzadi.aranzadidigital.es/maf/app/document?crumb-action=reset&docpf=8a58188b6bab965401703591552a012f&contentType=Libros&docguid=I93e87050866a11e99acb010000000000&fromFolders=true>. Fecha de última consulta: 18 de abril de 2020.

DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial, III*, Civitas, Madrid, 2008.

DÍEZ-PICAZO, L. y DE LEÓN, P., “En torno al concepto de la prescripción”, *Anuario de Derecho Civil*, Fascículo 4, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 1963. Recuperado de

https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1963-40096901000https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1963-40096901000. Fecha de última consulta: 7 de abril de 2020.

GARCÍA GARCÍA, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario, III*, Civitas, Madrid, 2002.

IGLESIAS, J., *Derecho Romano. Historia e Instituciones*, Undécima Edición, Editorial Ariel, S. A., Madrid, 1993.

LUNA, *Comentario del Código Civil, II*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.

NUÑEZ LAGOS, R., “Variaciones sobre la significación y alcance de la Ley hipotecaria”, en *Revista de Derecho Notarial*, 1962.

O’CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho civil. Tomo I. Parte general*, 2º edición, Editorial Universitaria Ramón Areces, 2017.

ROCA SASTRE, ROCA SASTRE-MUNCUNILL y BERNÀ, *Derecho hipotecario, II-2o*, Bosch, Barcelona, 2008.