La posesión. La usucapión.

Unidad 3

Juan A. Tamayo Carmona
07/07/2025

SUMARIO: I. La posesión: concepto, clases y efectos. 1. Estructura de la posesión. 2. Adquisición, modificación y pérdida de la posesión. II. Tutela de la posesión: las acciones posesorias. III. La liquidación del estado posesorio. IV. La usucapión: concepto, elementos y clases. V. Requisitos generales de la usucapión. 1. Posesión *ad usucapionem*. 2. Usucapión ordinaria. 3. Usucapión extraordinaria. 4. Cómputo del plazo y presunciones posesorias. VI. Efectos de la usucapión. 1. Carácter de los efectos de la usucapión: la usucapión liberatoria. 2. Extensión de los efectos. 3. La renuncia del usucapiente. VII. Usucapión y Registro de la propiedad. 1. Usucapión *secundum tabulas*. 2. Usucapión *contra tabulas*.

I. La posesión: concepto, clases y estructura

Del lat. *possessio, -ōnis.*

1. f. Acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro.

2. f. Acto de poseer cosas incorpóreas, aunque en rigor no se posean.

De esta primera aproximación terminológica, podría desprenderse un concepto unívoco y uniforme de la *posesión*, a saber, la tenencia de una *cosa* o derecho sobre la misma con la voluntad de mantenerla, pero tal impresión debe ser matizada, acudiendo a la regulación de tal instituto dispensada por el Código civil, y los distintos perfiles, poco homogéneos, que presenta.

Art. 430 CC: "Posesión natural es la tenencia de una cosa o animal, o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa, animal o derecho como suyos."

Recogida en el Título V del Libro II (*De los animales, de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones*) –subsiguiente al referido al derecho de propiedad, y anterior a los que da inicio a los derechos reales limitados/limitativos del dominio– se divide en tres Capítulos: *De la posesión y sus especies* (arts. 430 437 CC), *Adquisición de la posesión* (arts. 438 ~ 445 CC) y *Efectos de la posesión* (arts. 446 ~ 466 CC).

Por de pronto, el artículo 430 CC, el primero de la regulación, ya contiene una aparente diferenciación entre *posesión natural* y *posesión civil*, entre la *tenencia* y *disfrute* de la *cosa*, animal o derecho, y ello mismo con el añadido de *haber* la *cosa*, animal o derecho como propios; distinción que, como se verá más adelante, carece de relevancia práctica, descansando en una justificación histórica.

Art. 441 CC: "En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. (…)"

O el artículo 441 CC, que no permite que la posesión se adquiera violentamente, y artículo 1.956 CC que, anticipando conceptos, trata a quienes *hurtaron* o *robaron* la cosa como un *poseedor*, permitiéndoles en su caso adquirir mediante la usucapión o prescripción adquisitiva.

Art. 1.956 CC: "Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta."

Supongamos el siguiente supuesto:

A se encuentra bajo la mesa de un restaurante un reloj, que presumiblemente perdió **B** el día anterior: mientras que **A** y **B** son poseedores, no lo será el dueño del restaurante. Si éste le quita el bien a **A**, podrá oponerse mediante la tutela posesoria, al igual que si es **B** quien lo hace –poseedor anterior, y en su caso, su legítimo propietario–.

Y las mismas respuestas cabrían en los casos de *hurto* o *robo* del reloj; tanto el *despojante* como el *despojado* contarían con la protección de su situación posesoria frente a terceros, y entre ellos mismos, sin perjuicio de las respectivas acciones derivadas del derecho que permitía la posesión del despojado (p.ej., el derecho de propiedad y la acción reivindicatoria).

Igualmente, un *usufructuario* sería poseedor, y también el *nudo propietario*, o un *comodatario* y el *comodante*, o un *arrendatario* y su *arrendador*. Y si un tercero perturba la posesión, privando de la tenencia de la cosa, éste igualmente lo será, pudiendo ampararse –con mayor o menor éxito–, en la tutela posesoria frente a los anteriores (y naturalmente, éstos frente al *nuevo* poseedor).

Concepto.

El instituto de la posesión ofrece una especial complejidad a la hora de delimitar su régimen jurídico, principalmente por responder – su régimen normativo– a tres sistemas diferenciados de entender el fenómeno posesorio, introduciendo cada uno de ellos caracteres no necesariamente recogidos en los restantes, o bien complementando aspectos únicamente apuntados y no desarrollados en los demás.

Sin ánimo de exhaustividad, encontramos en primer lugar la concepción del Derecho romano, en sí misma cambiante a lo largo de sus distintas épocas, el Derecho canónico, y en tercer lugar, el Derecho propio de los pueblos germánicos, y la institución de la *Gewere*.

Veamos los puntos más relevantes de cada uno de ellos. Comenzando con el Derecho romano, como ya se ha apuntado no existirá un concepto unívoco del fenómeno posesorio, pero fundamentalmente se caracterizó por dos aspectos: la diferenciación entre la *detentación*, y la

posesión civil; partiendo de los elementos *corpus* y *animus*, mientras que la primera era la mera tenencia de un bien, y no se encontraba tutelada por el Derecho (*corpus*), no así sucederá con la segunda, que resultaba protegida por los denominados *interdictos*, una suerte de acciones menos complejas –formalmente– que las estrictamente civiles (de ahí que la posesión civil se conociese también como *posesión ad interdicta*), y, junto a la intención de haber la cosa como suya –*animus*–, podría dar lugar a la adquisición del derecho de propiedad sobre la cosa (mediante la *usucapión*); y en segundo lugar, por la imposibilidad de poseer *derechos*, y tan sólo *cosas* (sin embargo, en Derecho romano postclásico y justinianeo, se ampliaría también a los *derechos*, pero en cualquier caso, *reales*.)

Por influencia del Derecho canónico, coincidente en líneas generales con el Derecho romano, introduce principalmente dos novedades: se amplía el objeto de la posesión a los *derechos*, y no sólo *reales* (en especial, *bulas* u *oficios*), y se concede tutela *interdictal* a *cualquier tipo* de poseedor, a saber, al mero *detentador*, incluyendo al *despojante* –el que priva de la *cosa/derecho* al poseedor *en contra* de su voluntad– frente al *depojado* y frente a *terceros*.

Y finalmente, respecto a la influencia del Derecho denominado *germánico*, la figura equivalente a la *possessio* es la *gewere*, cuya característica central es que no distingue entre la situación posesoria de *hecho,* de la correspondiente al ejercicio de un derecho: la *gewere* es la exteriorización de un derecho real, no diferenciando pues entre una *posesión jurídica* y la *detentación*. Tiene *gewere*, se dirá, todo aquel que detente los bienes *muebles*, quien goce de los *fundos* y quien *ejerza* los derechos, descansando el sistema en la *apariencia* de la existencia de un derecho que permita *detentar*, gozar *o ejercer*. De igual manera, mientras que con relación a los bienes *muebles* la *gewere* siempre será corporal –tenencia–, con relación a los *inmuebles* se podrá apreciar una doble dimensión; la de aquél que se aprovecha *directa* e *inmediatamente* del fundo, y en su caso, la correspondiente a quién lo haga de forma indirecta o *mediata* (p.ej, a través de rentas). Ambos tendrán *gewere*: una *real* o *inmediata*, otra *ideal* o *mediata.* lo más relevante, por lo que luego se apuntará respecto al art. 464 CC, la exteriorización del ejercicio del poder sobre la cosa (mueble) significará una apariencia de *titularidad* del derecho sobre ella, dando un alto grado de protección a los terceros adquirentes.

Conforme a lo anterior, se puede apreciar que "la regulación de la posesión en el Código civil es un conglomerado de principios y conceptos romanos, germánicos y canónicos, no siempre conexos entre sí, y no todos recogidos en fuentes directas, sino a través del Código civil francés, austríaco, italiano y portugués, sin faltar ideas y construcciones con propósitos de superación originales". (PÉREZ GONZÁLEZ Y ALGUER).

Es por ello que conceptuar la *posesión* partiendo de los principios y reglas recogidas en el Código civil pueda convertirse en una labor en exceso descriptiva: nos encontramos ante distintas situaciones jurídicas en que habrá tenencia física del bien, y otras en que no (p.ej., la posesión del despojado, del art. 460. 4 CC), intención de haber la cosa como propia (ánimo de dueño), o de un derecho distinto al de propiedad; diferenciación entre la *posesión natural* y la *posesión civil* (así, art. 430 CC), pero tutela posesoria en todo caso (así, art. 446 CC); posesión como *poder de hecho* sobre la *cosa* o bien posesión *ideal* (así, la posesión de un arrendador

sobre la cosa arrendada); posesión que puede dar lugar a la adquisición del derecho sobre la cosa (usucapión, o prescripción adquisitiva) siempre que concurran determinados requisitos, y posesión que tan sólo permitirá obtener la defensa jurídica, para mantener o restablecer la situación posesoria...

Así, parece más adecuado el acercamiento a qué se entiende por *posesión*, partiendo de los efectos que produce; a saber, protección jurídica de la situación posesoria, mediante los otrora denominados *interdictos*, en segundo lugar, la posibilidad de ejercitar y ser respetado en tal ejercicio, las facultades propias del derecho que aparenta ser titular el poseedor (función legitimadora, *vid.* arts, 448 y 464 CC), y por último, la posibilidad de poder llegar a *convertir* la situación posesoria en el derecho en cuestión, mediante la usucapión o prescripción adquisitiva (función modificadora).

Siguiendo tal perspectiva, se entenderá por posesión "a aquellas situaciones jurídicas que permiten poner en juego la *defensa interdictal*, así como aquellas situaciones jurídicas que legitiman a una persona, en virtud de un fenómeno de *apariencia*, para ejercitar el derecho real que dicha apariencia manifiesta o provoca, y permiten a los terceros confiar en la misma y, finalmente, a aquellas situaciones que con el paso del tiempo se transforman en dominio o en titularidad jurídico-real –*possessio ad usucapionem*–." (DÍEZ PICAZO)

Clases.

De la regulación dispensada en el Código civil pueden advertirse distintas clases de *posesión*, con una funcionalidad en ocasiones aparente, y en otras claramente delimitada.

– *Posesión natural / posesión civil*: recogida en el ya transcrito art. 430 CC, identifica la primera como la *mera tenencia* de la cosa, animal o derecho, añadiendo la *intención* de *haber la cosa o derecho como suyos*. Es decir, una relación directa entre el poseedor y la cosa, animal o derecho, y una relación cualificada, mediante la voluntad posesoria. Pero siendo así las cosas, eso es, remitiendo la posesión natural a una detentación *sin* voluntad posesoria, ¿cómo puede ser tutelada?

> Siguiendo con el supuesto que inicia el tema, el dueño del restaurante en el que se encuentra un tercero un reloj, ¿podría ser considerado como *poseedor*? Difícilmente, si no tiene conocimiento -y por lo tanto, voluntad posesoria– de tal circunstancia.

– *Posesión en concepto de dueño / en concepto distinto al de dueño*. Distinción inserta en el art. 432 CC, es usada en otras partes del Código a efectos de poder adquirir el derecho mediante la *usucapión* (así, sólo será posible en los casos en que el poseedor lo haga en concepto de *dueño*, entre otros requisitos –arts. 447 ó 1.941 CC–).

Por tal se entiende la exteriorización objetiva de los actos posesorios, indicativos de una aparente titularidad de la *cosa* (derecho de dominio, propiamente, *dueño*) u otro *derecho real* susceptible de apropiación.

> Se ha querido identificar al poseedor en *concepto de dueño* del art. 432 CC con el *poseedor civil* del art. 430 CC, si bien cabría matizar que el *ánimo de haber las cosas como suyas* propio del *poseedor civil* tiene una operatividad principalmente orientada a la obtención de tutela posesoria, mientras que el anterior, la posesión en *concepto de dueño*, además de tal protección, se añade la de poder adquirir el derecho (*possessio ad interdicta / possessio ad usucapionem*). En cualquier caso, este concepto posesorio no es un elemento meramente subjetivo o volitivo, sino objetivo en orden al ejercicio de los actos posesorios (Así, STS. 16 de noviembre de 2016, nº. res. 673/2016).

Con relación al poseedor en *concepto distinto al de dueño*, se daría en todos aquellos supuestos en que el poseedor reconoce la existencia de una titularidad dominical, que no afecta a su posesión de un derecho real distinto al de propiedad.

– *Posesión inmediata / mediata*. O lo que es igual, la tenencia directa o material de la *cosa* o *derecho* en el primer caso, y el resto de supuestos en el segundo. Así, se aprecia una concurrencia de posesiones, pero en conceptos distintos (así, es poseedor *inmediato* el usufructuario, y poseedor mediato el nudo propietario el nudo propietario; el arrendatario y el arrendador, comodatario y comodante...).

> Distinción propia del sistema germánico se ha querido ver implícitamente recogida en el art. 432 CC, antes visto, y por el que se admite la coexistencia de posesiones a partir del reconocimiento del derecho de dominio en alguno de los poseedores, descansando el resto de posesiones a partir de él. No obstante, cabría advertir que tal reconocimiento no sólo descansará en el derecho de dominio, sino de cualquier otro derecho del cual la posesión actual encuentre causa, no resultando por lo tanto excluyentes (p.ej, subarrendatario –poseedor inmediato– y arrendatario, arrendador y en su caso, propietario – todos ellos poseedores mediatos–; subusufructuario –poseedor inmediato–, usufructuario y nudo propietario –poseedores mediatos–...etc). Tal dualidad de posesiones sirve principalmente para explicar la legitimación activa en materia de protección posesoria –ambos serán poseedores, y por lo tanto, ambos contarán con ella. Por otra parte, el elemento determinante a la hora de localizar una posesión *mediata* es que exista alguna relación jurídica entre el titular de ésta, y el poseedor inmediato, dejando fuera los supuestos en que ésta no exista –p.ej, posesión del despojante vs posesión del despojado– (DÍEZ PICAZO).

Art. 431 CC: "La posesión se ejerce en las cosas, en los animales o en los dere hos, por la misma persona que los tiene y los disfruta, o por otra en su nombre"

– *Posesión en nombre propio / en nombre ajeno*. Según el art. 431 CC, "la posesión se ejerce (…) por la misma persona (…), o por otra en su nombre". ¿Estaríamos ante dos tipos distintos de posesión? Hay dos aspectos a tener en cuenta: el primero, que la posesión *personal* o en *nombre propio* no hace referencia a la posesión en *concepto de dueño*, ni a la *posesión civil*, al menos necesariamente, sino a la proyección de los efectos derivados de la posesión –en este caso, a la

órbita jurídica del poseedor–; y en segundo término, que la posesión en *nombre de otro* puede estar haciendo referencia a dos supuestos: la representación en la posesión, y al denominado *servidor de la posesión*.

Con relación al *representante* en la dinámica posesoria, su situación jurídica se explica no en cuanto al instituto de la posesión, sino del fenómeno de la representación: el representante, sea legal o voluntario, no es verdaderamente un poseedor, aunque se invista de las facultades y efectos propios de la posesión: en cualquier caso, revierten en una esfera jurídica ajena (la del *representado*).

Art. 441 CC: "En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente."

Consideración distinta tiene el denominado *servidor de la posesión*, entendido como, mero instrumento de la situación posesoria de un tercero y que no tendrá *a ningún efecto* la consideración de poseedor (p.ej, supuestos de *usuarios* de maquinaria industrial, o herramientas de trabajo... casos en que el aspecto *posesorio* es meramente incidental: no existirá siquiera *corpus possessionis*).

– *Posesión justa / injusta*. Generalmente equiparadas a la posesión *no viciosa* y *viciosa*, tal distinción se basa en el modo en que se ha adquirido la posesión. A tenor del art. 441 CC, la posesión *no puede adquirirse* con violencia, mientras haya un poseedor que se oponga a ello, y según el art. 444 CC, los actos *tolerados* y los realizados *clandestinamente* o *violentamente*, no afectan a la posesión. Ahora bien ¿de quién? ¿el despojante no adquiere la posesión, y por ello no afectará a la posesión del despojado? ¿no contará pues el despojante, con tutela posesoria, en cuanto no ha adquirido la posesión? ¿el la *posesión* injusta una *contradictio in terminis*, en cuanto que si es *injusta*, no cabe calificarla como *posesión*?

Art. 444 CC: "Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión."

> Por de pronto, el segundo inciso del art. 441 CC ya dispone la imposibilidad de que el despojado actúe *de hecho* contra el despojante, por muy *injusta* o viciosa que sea su posición, y de una manera acaso indiciaria, a un despojante por razón de delito, se le permite prescribir el derecho sobre la *cosa* mediante la usucapión; instituto basado principalmente en la *posesión*, si bien no se entenderá adquirida a tales efectos sino desde que haya prescrito la acción penal o civil de responsabilidad civil correspondiente, iniciándose en tal momento el cómputo del plazo (art. 1.956 CC).

Sin perjuicio de ahondar en este punto en el próximo apartado, parece acertado entender que la situación de un *despojante* es ciertamente *posesoria*, esto es, que ha adquirido la posesión aun sea violentamente o contraria a la voluntad del anterior poseedor, sin bien tan sólo a efectos de la tutela posesoria correspondiente (art. 446 CC). Con relación a la posibilidad de usucapir (*possessio ad usucapionem*), encontrará plena justificación el denegarla (cfr., art. 1.941 CC).

Art. 446 CC: "Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen."

– *Posesión ad usucapionem*. Siguiendo con lo apuntado más arriba, la posesión admite una doble dimensión en cuanto a sus efectos: la posibilidad de

Art. 1.941 CC: "La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

proteger mediante acciones cualquier situación *posesoria –possessio ad inderdicta–*, y la de poder adquirir la titularidad de la *cosa* o *derecho* poseído mediante la *usucapión –possessio ad usucapionem–*. Este tipo de posesión requerirá una serie de requisitos adicionales a la anterior, en cuanto no podrá ser *tolerada*, ni *clandestina* ni adquirida *con violencia* (art. 444 CC), además de ser en concepto de *dueño*, pública, pacífica e ininterrumpida (art. 1.941 CC).

> Piénsese en la situación posesoria de quien *ocupa* indebidamente un inmueble. Sin oposición del legítimo poseedor, habría una posesión tolerada, con oposición, una posesión adquirida con violencia, y con desconocimiento, una posesión *clandestina*. ¿Podría recabar tutela posesoria incluso contra el poseedor legítimo? Parece probable que sí. ¿Podría llegar a adquirir por usucapión? Difícilmente, al menos por la vía de la usucapión ordinaria. En este punto parece importante apuntar que la *clandestinidad* de que habla el art. 444 CC impediría adquirir la posesión a estos efectos, pero con base en el art. 441 CC no parece consistente negarle la tutela posesoria.

– *Posesión de buena fe / mala fe*. Principalmente relevante en consideración a la *liquidación del estado posesorio*, esto es, el deber de responder por frutos, deterioros o pérdida de una *cosa* cuya posesión debe restituirse a un poseedor anterior (***remisión***), y en materia de adquisición por usucapión, y los plazos para consumarla.

Art. 433 CC: "Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.

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

En primer lugar, la *buena fe* posesoria se presume siempre salvo prueba en contrario a cargo del poseedor que la cuestione (art. 434 CC), y viene descrita por lo dispuesto en los arts. 433 y 1.950 CC, generalmente entendidos como el anverso y reverso de una mismo criterio de interpretación: mientras que el primero de ellos hace una aproximación *negativa* –desconocimiento de cualquier vicio invalidante en el título por el que adquiere la posesión–, el segundo, en sede de *prescripción*, lo hace de forma *positiva*: creencia de que el transmitente era *dueño* de la cosa, y podía transmitir su *dominio* (cabe entender del *dominio*, y cualquier otra titularidad de un derecho real).

Art. 1.950 CC: "La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio."

> Al respecto, es preciso indicar que este conocimiento o ignorancia, si bien hace referencia a un aspecto subjetivo del poseedor, debe ponerse en relación con la exigencia de un mínimo de diligencia –culpa grave– por parte del poseedor, a la hora de sostener sea su *ciencia*, sea su desconocimiento (ignorancia inexcusable).

¿Puede variar de una forma sobrevenida una posesión de buena fe a otra de mala fe, y viceversa? Sí. El conocimiento del vicio o defecto en la adquisición de la posesión, o de la falta de legitimidad del poseedor del que encontró causa el poseedor actual cambia a todos los efectos una posesión de *buena fe* a otra de *mala fe –mala fides superveniens nocet–* (art. 435 CC)

Art. 435 CC: "La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente."

Al contrario de lo que sucedía en el sistema del Derecho romano (*mala fides superveniens non nocet*), por influencia del Derecho canónico se invierte la máxima, al menos en todo supuesto de adquisición de la posesión *inter vivos* o también *mortis causa*, pero a título particular (*accessio possessionis*). Efectivamente, en los casos de transmisión a título universal de la posesión del causante, el sucesor lo hará en las mismas condiciones de ésta, y será irrelevante que coincida o no con las del adquirente: sólo habrá una posesión, en la que el heredero entrará como poseedor (*successio possessionis*). No obstante, tal distinción se entiende perdida en el Código civil, en cuanto el que sucede en la posesión por título hereditario no "sufrirá las consecuencias de una posesión viciosa de su causante" (art. 442 CC).

– *La posesión civilísima*. Consiste en la *ficción* jurídica de que el heredero que acepta la herencia de su causante –en lo que interesa, poseedor de algunos bienes de la herencia, y en curso de una usucapión– lo ha sido desde el momento de la muerte de éste, sin solución de continuidad respecto al cómputo del plazo de prescripción. Es decir, que pese al lapso de tiempo entre la muerte del poseedor y la aceptación de su sucesor, el plazo no se entiende interrumpido (art. 440 CC).

Art. 440 CC: "La posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia.

El que válidamente repudia una herencia se entiende que no la ha poseído en ningún momento."

Efectos.

Dos son principalmente las funciones de la posesión: legitimadora, y modificadora. Respecto a la primera, la apariencia del poseedor de tener *justo título* para los actos posesorios supondrá una serie de efectos en orden a su protección, sea mediante una serie de presunciones legales, sea mediante el otorgamiento de mecanismos de tutela de tal *statu quo*. En consideración a la función *modificadora*, hace referencia a la posibilidad, concurriendo determinados requisitos, de poder revestir al poseedor con el derecho del que aparentaba ser titular mediante el instituto de la *usucapión*.

Este epígrafe se va a centrar el la primera de las funciones, la *legitimadora* y concretamente a presunción legal que asiste al poseedor, entendiendo que lo hace con *justo título*, y amparando su situación posesoria; y en segundo lugar, lo dispuesto en el art. 464 CC, el cual parece no ya presumir sino atribuir directamente la titularidad del derecho del poseedor de cosas muebles, de buena fe.

De igual modo, la posesión llevará consigo una serie de presunciones mayormente instrumentales a efectos de la prescripción adquisitiva, por lo que se analizarán en el tema siguiente (usucapión).

– *Función general de legitimación: art. 448 CC.* "No veo al *propietario*, o bien, de aquello que percibo no cabe inferir que lo sea efectivamente. En cambio, veo al *poseedor*" (HERNÁNDEZ GIL). Sin perjuicio de las distintas clases de posesión vistas en el punto anterior, y que no todas podrán coincidir con tal apreciación, es cierto que

Art. 448 CC: "El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo."

la posesión se basa en una *apariencia* que es tenida en cuenta por el Derecho, conforme al principio de seguridad jurídica, en el tráfico de bienes, sea en el régimen de tenencia (uso y disfrute).

A este propósito, el Código civil dispone en su art. 448 CC la presunción de que el *poseedor en concepto de dueño* lo hace con *justo título*, y le exonera de la carga de exhibirlo.

Al menos cabe hacer dos indicaciones en su aplicación: en primer término y pese al tenor literal de la norma, no ha de circunscribirse a una presunción de *propiedad*, como cabría entender del concepto posesorio que indica, sino ha de extenderse a la *titularidad* del derecho poseído (así, STS. de 12 de diciembre de 1966). Y en segundo lugar, con relación a la presunción de *justo título*: ¿hace referencia a la existencia de un *documento* que acredite la adquisición de la posesión, o bien al negocio jurídico –*causa* de la adquisición– anterior, existente y válido? Igualmente que lo anterior, se ha optado mayoritariamente por esta segunda interpretación, ampliando pues su operatividad.

> Ahora bien, la presunción de *justo título* que justifica la posesión y por ende, la titularidad del derecho no es suficiente a la hora de poder interponer una acción reivindicatoria (así, STS. de 2 de mayo de 1999, nº. res . 438/1999).

Art. 464 CC: "La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente podrá reivindicarla de quien la posea. (…)."

– *Posesión de los bienes muebles adquirida de buena fe: art. 464.1 CC.* Tal y como dispone la norma, "equivale al título", ello no obstante se permite que pueda ser reivindicada por su propietario, en los casos de *pérdida* o *privación ilegal*.

Los elementos determinantes en la interpretación de este controvertido artículo se encuentra en saber qué entiende pos "título", y en segundo lugar, la extensión que se dé a la expresión "privación ilegal".

¿Nos encontramos de un mecanismo de adquisición de la posesión *ope legis*, siempre que se cumplan los requisitos del art. 464, dando lugar a la posibilidad en Derecho español de la *adquisición a non domino*? Precepto muy controvertido, según la influencia que se quiera ver del Derecho germánico o bien del Derecho romano en su redacción y lectura.

> Sintéticamente, conforme a las directrices del Derecho romano, nadie puede transmitir aquello de lo que no es titular (*nemo plus iura ad alium transferre potest quam ipse habet*), por lo que no se admitían las denominadas adquisiciones a *non domino* sino por medio de la usucapión. Pasando el tiempo y en pro de la seguridad jurídica en el tráfico de bienes muebles, fueron aceptándose excepciones a tal regla. En Derecho germánico, tales excepciones arraigan sensiblemente, conformes a los principios propios de *confianza* y *garantía*, representados en las máximas "busca la confianza allí donde la depositaste" o "la

mano guarda la mano" (*hand wahre hand*), hacían que los anteriores principios de *confianza* y *garantía* se pudiesen exigir entre las partes de una primera transmisión ("la mano que da a la mano que recibe"), pero no ya a terceros *poseedores* de buena fe, que efectivamente consolidaban la adquisición (salvado los supuestos de *pérdida* o *robo* / *hurto*).

Así las cosas, principalmente serán dos las posibles interpretaciones de tal norma: que el *título* de que habla el párrafo primero hace referencia a un requisito de la usucapión *ordinaria* que permitirá la adquisición con la posesión ininterrumpida durante un plazo de tiempo determinado por la ley (art. 1.955 CC); o bien entender que *título* hace referencia al derecho que da causa a la posesión, haciendo inatacable –o consolidando...– la adquisición. Actualmente es preponderante esta segunda posición.

Como principal apoyo, además de los antecedentes normativos del art. 464 CC y el principio de seguridad del tráfico jurídico, o su conformidad con los parámetros del Código de Comercio (arts. 85 y 545 CdC), la propia dicción del precepto daría a entender que el *propietario* sólo podría recuperar la cosa (*revindicar*) en los supuestos en que hubiese *perdido* la cosa, o hubiese sido privado ilegalmente de ella: – "(...) *Sin embargo*, el que hubiese perdido...")–. Esto vendría a indicar que se produce una limitación de la acción reivindicatoria contra el *adquirente* de buena fe de un bien mueble. Uno de los principales escollos a este entendimiento se encontraría, como fue destacado por la doctrina, en el art- 1955 CC y el régimen de adquisición por usucapión ordinaria de los bienes muebles, al poseedor de buena fe por la posesión ininterrumpida durante tres años: si conforme a la anterior interpretación del art. 464 § 1º CC, el *título* hace referencia al derecho, y en general, hace inatacable la posición del adquirente contra el verdadero propietario, ¿para qué serviría el art. 1.955 CC? Al respecto se ha replicado remitiendo los supuestos de usucapión de los bienes muebles de buena fe (art. 1.955 CC) a los casos de que el *accipiens* lo sea de una cosa *perdida* o que hubiese sido objeto de *privación ilegal* (y no por él, que, por la lógica del supuesto, es de buena fe).

La segunda cuestión a analizar es el ámbito de extensión no tanto del concepto de *pérdida* o extravío, sino de *privación ilegal*. Conforme a una parte de la doctrina, comprendería todos aquellos casos en que la cosa hubiese salido de la esfera del poseedor en contra de su voluntad, dando entrada también a los supuestos de *abuso de confianza* o incumplimiento contractual (p.ej., el depositario transmite a un tercero la cosa depositada, sin autorización del depositante; un comunero vende a un tercero la cosa común, sin autorización del resto de copropietarios...).

Conforme a otra interpretación, fundada principalmente en la posición *germanista*, no se consolidará la posición del *poseedor-adquirente* del art. 464 CC *tan sólo* en los casos de *robo* o *hurto*, entendidos de manera estricta (delito).

Esta interpretación coincidiría con el precedente del art. 464 CC, el art. 2.279 del Código civil francés (vol incluye tanto el robo como el *hurto*). No obstante, la expresión del

Código civil cambia, siendo más amplia: *privación ilegal*. ¿Incluye la *apropiación indebida* o la *estafa*? ¿debemos estar en la órbita del ilícito penal, o también administrativo o civil?

Sin duda, el mantenimiento de la primera posición doctrinal indicada daría como resultado ampliar considerablemente la posibilidad de la acción reivindicatoria, dejando prácticamente inaplicable lo dispuesto en el primer inciso; "tiraría por la ventana, lo que se ha hecho entrar por la puerta".

Así las cosas, si bien el posicionamiento doctrinal mayoritario se inclina por una interpretación estricta del concepto de privación ilegal, refiriéndolos a los conceptos penales de *robo* y *hurto*, por parte de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, aunque mantiene posiciones encontradas, parece prevalecer la posición contraria (Cfr. STS. de 25 de febrero de 1992 y STS. 19 de junio de 1945; STS. 22 de enero de 2002 [nº. res. 36/2002]; STS. 28 de noviembre de 2008 [nº. res. 234/2008]).

– *Acción reivindicatoria, restitución y reintegro: arts. 464 §§ 2º ~ 3º*. A continuación de la regla general plasmada en el párrafo 1º, el art. 464 CC *sigue* estableciendo límites a la posibilidad de recuperar la cosa al *propietario*: la necesidad de reembolsar el precio pagado por el *accipiens*, en los supuestos en que la *cosa* haya sido transmitida en *venta pública* (ventas en pública subasta, judicial o extrajudicial), o bien sean puestas a la venta en *Montes de Piedad* – casas de empeños– legalmente establecidas.

Finalmente, con relación a los bienes muebles adquiridos en *tiendas, ferias, bolsas o Mercados*, se hace una remisión en bloque a las prescripciones del Código de Comercio (*vid.* arts. 85 y 545 CdC).

1. Estructura de la posesión.

Tradicionalmente se han distinguido dos elementos integrantes del fenómeno posesorio: la tenencia o detentación de la *cosa* y la intención de seguir manteniéndola, a saber, el *corpus* y el *animus*.

Tal y como ya se ha apuntado más arriba con relación al art. 430 CC y la distinción entre *posesión natural* y *posesión civil*, la "intención de haber la cosa o derecho como suyos" o se entendía con relación a un tipo concreto de posesión (*posesión ad usucapionem*), y por lo tanto no sería necesario para la *posesión* en sí (*posesión ad interdicta*), o bien entenderlos como elementos inescidibles, pero haciendo referencia al propio hecho posesorio: voluntariedad de seguir detentando la cosa.

Este epígrafe, teniendo en cuenta la operatividad de estos dos aspectos (a efectos de defensa interdictal, o ésta más la posibilidad de adquirir el derecho mediante la usucapión), se va a centrar en los elementos de la posesión subjetivos –quién puede ser poseedor– y objetivos –qué puede ser poseído–.

– *Elementos subjetivos*: *los sujetos de la posesión*. Podrán ser *poseedores* las personas, tanto físicas como jurídicas, bastando el requisito de la *personalidad* (arts. 29 y 30 CC). Ahora bien, en cuanto a los actos inmanentes en la posesión (uso, disfrute, administración, defensa...), será necesario que, a este requerimiento básico –*capacidad jurídica* o personalidad– se añada el correspondiente a la capacidad de obrar necesaria para realizarlos (cfr., art. 443 CC).

Art. 443 CC: "Toda persona puede adquirir la posesión.
Los menores necesitan de la asistencia de sus representantes legítimos para usar de lls derechos que de la posesión nazcan a su favor.
Las personas con discapacidad a cuyo favorse hayan establecido medidas de apoyo pueden usar de los derechos derivados de la posesión conforme a los que resulte de estas."

Como aspecto extrínseco a los sujetos de la posesión, pero directamente vinculado, se encuentra la imposibilidad legal de que exista una pluralidad de poseedores en el mismo concepto y sobre el mismo objeto, fuera de los supuestos de *indivisión*; esto es, la imposibilidad de la *coposesión* (art. 445 CC).

La posesión *como hecho* parece dar a entender la "existencia de hechos posesorios ejecutados simultáneamente por dos personas distintas que se arrogan una misma titularidad exclusiva" (LACRUZ) sobre la *cosa*, siendo incompatible conforme al art. 445 CC. Y de ahí, la necesidad de que sea clarificada la situación posesoria mediante el procedimiento judicial pertinente. En este sentido, se ha interpretado el segundo inciso del art. 445 CC como una norma provisional y de marcado carácter procesal: quién de los poseedores en contienda, resultará preferido en la posesión *durante* el juicio (DÍEZ-PICAZO).

– *Elementos objetivos: qué puede ser objeto de posesión*. El art. 437 CC dispone que "sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación", junto a los "animales, con las limitaciones establecidas en la ley". ¿Qué es susceptible de apropiación? Pues todo aquello que pueda ser objeto de *titularidad jurídica privada,* por lo que quedarán excluidos los bienes *extra commercium*, tanto comunes como públicos – mientras se encuentren afectados al interés público –.

Art. 445 CC: "La posesión, como hecho, no puede reconocerse en dos personalidades distintas, fuera de los casos de indivisión. Si surgiere contienda sobre el hecho de la posesión, será preferido el poseedor actual; si resultaren dos poseedores, el más antiguo; si las fechas de las posesiones fueren las mismas, el que presente título; y, si todas estas condiciones fuesen iguales, se constituirá en depósito o guarda judicial la cosa, mientras se decide sobre su posesión o propiedad por los trámites correspondientes.

En este último punto, será necesario distinguir entre bienes *demaniales* y bienes *patrimoniales*, ambos de titularidad pública (*Vid.* arts. 5, 7 y 41 de la ley 33/2003, del *Patrimonio de las Administraciones Públicas*). Igualmente quedan excluidos los bienes no susceptibles de *posesión* como las servidumbres negativas, y acaso las denominadas *universalidades* y derechos *inmateriales* o *incorporales*.

Especial consideración merecen los derechos, como objeto de la posesión.

Como se ha visto más arriba, sólo en la época final del Derecho Romano se aceptó la posibilidad de que los derechos fuesen objeto de *posesión*, pero en cualquier caso, derechos

reales (la denominada *quasi-possessio* o *cuasi posesión*, contrapuesta por el Derecho tardío a la *possessio rei*, referida a la posesión de otro derecho real: la *possessio iuris*).

A parte de su dimensión histórica, ¿qué tipo de derechos pueden ser objeto de *posesión*? De forma clara quedan fuera los derechos de carácter no patrimonial (derechos personales), pero dentro de los derechos índole patrimonial, a saber, derechos reales, y derechos obligacionales, la cuestión no está cerrada. Mayoritariamente se entiende que sólo podrán ser posedibles los derechos de naturaleza real, y además cuya posesión fuese susceptible de constatación externa, estable y de hecho (en orden a la función *modificadora* de la posesión, a saber, convertir el *hecho* en el *derecho poseído* mediante la usucapión), mientras que los derechos obligacionales disponen de su propio mecanismo de tutela, además de no ser usucapibles (Cfr., art. 1.930 CC).

La posición contraria, principalmente defendida por ALBALADEJO, se basa en el único requisito que establece al objeto de la posesión: que recaiga sobre *cosas* o *derechos* susceptibles de apropiación, por lo que será extensible a todo tipo de derecho de ejercicio estable y duradero, o lo que es igual, a todo derecho de crédito –también– que no se agote en una prestación.

2. Adquisición, modificación y pérdida de la posesión.

La adquisición de la posesión: arts. 441 - 444 CC

En general, a la hora de entrar con la adquisición de la posesión, hay que partir de los art. 441 y 444 CC, que establecen que la no se puede adquirir la posesión con *violencia*, y que los actos *clandestinos, tolerados* o efectuados con *violencia* no afectan a la posesión. ¿A la del poseedor *anterior* o a la posibilidad de *adquirirla*?

Comenzando con la *violencia* como vicio de la posesión, y que impide, de *lege lata*, la adquisición de la posesión *mientras haya un poseedor que se oponga*, hay que entenderlo teniendo en cuenta que, en primer término, el despojante dispone de tutela posesoria incluso frente al despojado (cfr., art. 446 CC), y en segundo lugar, que éste no pierde la posesión durante un año *desde la nueva posesión* (art. 460, 4º CC). ¿Cuál es la situación posesoria del despojante en el ínterin? Tendrá tutela posesoria, pero su posesión no será hábil para usucapir (*possessio ad usucapionem*) sino después de transcurrido el año, con las limitaciones del art. 1.956 CC (***Remisión***). Así, la *violencia* no impide adquirir la *posesión*, si bien con efectos limitados, al menos temporalmente.

Cosa distinta sucederá con la *clandestinidad* y los *actos tolerados* del art. 444 CC, que como dice, "no afectará a la posesión". La *clandestinidad* apunta a los casos

en un sujeto hace uso del bien de una forma oculta y con desconocimiento *del poseedor legítimo*, y se entiende mayoritariamente que no adquiere la posesión, a ningún efecto; ni respecto a la tutela interdictal, ni mucho menos la posibilidad de usucapir, hasta que tal vicio se purgue.

> No obstante, cabría advertir que la *clandestinidad* parece hacer referencia al *poseedor*, que desconoce que el bien está siendo utilizado por el sujeto en cuestión. Ahora bien, ¿cuál sería la situación frente a terceros? ¿no dispondría de tutela interdictal, siendo el *tenedor inmediato* de la cosa, no pudiendo reaccionar frente a una intromisión? Parece claro que se deniega capacidad para *usucapir*, pero es cuanto menos cuestionable que se le prive de las acciones posesorias correspondientes para defender su situación jurídica. Por otra parte, cuando el *poseedor legítimo* tenga conocimiento de la *usurpación*, la posesión dejaría de ser *clandestina*, y desde tal momento, deberá pasar por los interdictos para restablecer su situación posesoria. ¿O podrá actuar por la vía del hecho? Ténganse en cuenta las situaciones de ocupación de inmuebles y la problemática jurídica para el correspondiente desalojo.

Más compleja a efectos posesorios será la situación de aquél que use el bien, con la *tolerancia* de su legítimo poseedor. Es punto común en la doctrina entender que no constituirá una verdadera posesión, ni siquiera a efectos *interdictales*. Ahora bien, el problema surge a la hora de configurar este tipo de situación *tolerada* sin eficacia posesoria. Al respecto, se ha remitido a supuestos de actos *extrajurídicos*, fundados en relaciones de buena vecindad, o familiaridad y similiares, que se incluyen en el denominado *ius usus innocui*, como por ejemplo, el paso ocasional –aunque fuese reiterado en el tiempo– por una finca, o la toma de aguas en cantidades mínimas (DÍEZ PICAZO).

Por su parte, la jurisprudencia ha referido los *actos meramente tolerados*, que no permiten considerar al *usuario* como poseedor, a utilizaciones parciales y ocasionales, no cuando es continuada y exteriorizada (Así, STS. 7 de mayo de 2016, nº res. 467/2016). En este sentido, en el ámbito de relaciones entre comuneros, se ha sentado la doctrina que se encuentran legitimados para la tutela interdictal ante la utilización exclusiva de alguno de ellos y sin autorización del resto, de un elemento común (STS. 12 de noviembre de 2009, nº. res. 723/2009).

Art. 438 CC: "La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa, animal o derecho poseído, o por el hecho de quedar éstos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho."

Modos de adquisición

El art. 438 CC establece tres métodos de adquisición: la *ocupación* o tenencia física del bien, por quedar *bajo el poder de nuestra voluntad*, sin que exista contacto material con la *cosa*, y en tercer lugar, mediante *los actos y formalidades legales* necesarias para adquirir el derecho de que se trate. Esto es, una fórmula abierta de modos de adquirir la posesión: mediante la *ocupación,* sea material o ideal, y el resto de mecanismos aceptados en Derecho para la transmisión y adquisición de derechos.

A efectos sistemáticos, tales modos de adquirir la posesión se clasifican en métodos *originarios* y *derivativos*, de una forma simétrica a los mecanismos de adquirir los derechos reales, recogidos en el art. 609 CC. Mientras que en el primer grupo se encontraría la *ocupación* (real o ficticia: quedar la *cosa* bajo el poder de nuestra voluntad), como métodos derivativos se encontraría una pléyade de formas que pueden corresponder a tipos negociales, sea inter vivos *o* mortis causa*,* no negociales, como la sucesión *ab intestato* o la adquisición judicial, o a través del *interdicto* de adquirir... En este punto prescindiré de tal clasificación, entrando directamente en los modos en que se puede adquirir la posesión.

– *La ocupación*. Tal y como se desprende del Código civil, la ocupación aparece tanto como método de adquisición del derecho de propiedad (art. 609 CC), como de la posesión (art. 438 CC). Dejando la primera de sus funciones, la ocupación en materia posesoria deberá reconducirse a los supuestos en que no nos hallemos ante una *res nullius* o *derelicta* de naturaleza mueble – pues en tal caso la aprehensión material supondría la adquisición del derecho de propiedad, haciendo irrelevante el plano posesorio–, e igualmente a los casos de *ocupación* de bienes inmuebles, que si bien pertenecen *ex lege* al Estado (cfr., art. 17 ~ 18 Ley 33/2003, de *Patrimonio de las Administraciones Públicas*), ello no obstará a efectos posesorios (tanto a nivel de tutela, como de prescripción adquisitiva, en tal caso, contra el Estado).

– *Actos y formalidades legales dispuestas para adquirir*. Entendidos de una forma amplia, haría referencia a "todos aquellos actos jurídicos, formales o no formales, en virtud de los cuales se inviste a una persona de la condición de poseedor:" (DÍEZ PICAZO).

En este punto, cabría incluir aquellos casos en que la puesta en posesión vienen derivados de una resolución judicial, sea a través de la interposición de un *interdicto de adquirir* (art. 250.1, 3º LEC), o como medida de aseguramiento durante el procedimiento judicial (art. 445 CC)

– *Adquisición ex lege*. Nos encontramos en el supuesto del art. 440 CC y la ya apuntada *posesión civilísima*. Se trata de una ficción legal por la que se entiende ininterrumpida la posesión del *causante* por su muerte, siempre que sus *herederos* acepten la herencia; se entenderá que la posesión pasa a éstos sin solución de continuidad.

Tal precisión es relevante a efectos de que el causante estuviese en curso de usucapir, en cuanto se le comunicará al heredero, como si de una misma posesión se tratase, tanto el concepto posesorio, como el plazo restante para completar el cómputo de tiempo correspondiente. (***Remisión***)

Modificación de la posesión.

Las características de la posesión *adquirida* pueden cambiar con el tiempo: así, una posesión adquirida *de buena fe*, pueda cambiar a una posesión de *mala fe* cuando el poseedor *no ignore* que posee indebidamente (art. 435 CC), o bien que se disfruta en el mismo concepto (*dominical / no dominical*) en que se adquirió, *salvo* que se pruebe lo contrario (art. 436 CC).

> Esta posibilidad de cambio sea del concepto posesorio, sea de la buena o mala fe del poseedor, tiene especial relevancia respecto a la posibilidad de usucapir, los plazos que tendrá que cumplir el poseedor, y en su caso, la extensión de la obligación restitutoria en el supuesto de que éste haya sido vencido en juicio.(**Remisión**).

Este apartado va a referirse a la mutación del concepto posesorio, la denominada *inversión* o *interversión* posesoria, en orden a la alteración del concepto posesorio, por el que un poseedor en concepto distinto al de *dueño* pasa a serlo en concepto de dueño. Siguiendo la clasificación del Profesor DÍEZ PICAZO, dos son los mecanismos por los que se puede producir: mediante la *contradictio*, y por la *mutación del título posesorio*.

– *Inversión posesoria por contradictio*. "Acto categórico e indubitado del poseedor, en virtud del cual éste manifiesta o exterioriza su voluntad de que su posesión sea a partir de ese momento una posesión dominical". (DÍEZ PICAZO).

Por lo tanto, es necesario que la *nueva* posesión sea *pública* y *notoria*, si bien no será necesario que se encuentre específicamente orientada al conocimiento del anterior poseedor (*Vid*. STS. de 28 de noviembre de 2008, nº. res. 234, 2008).

– *Inversión posesoria por cambio del título posesorio*. El poseedor, a través de un negocio jurídico con un tercero, adquiere un título por el que se cambia el concepto posesorio (p.ej, contrato de compraventa con un tercero, que no es propietario del bien ocupado previamente por el comprador como arrendatario).

Pérdida de la posesión.

En particular, el art. 460 CC dispone las causas de pérdida o extinción de la posesión. Vaya por delante antes de comenzar con su análisis, que la extinción de la posesión se producirá en todo caso, más que por la pérdida de la *tenencia* del bien (*corpus*), por la pérdida del *animus possidendi*, lo que supondrá que, en determinados supuestos, como el de la pérdida involuntaria de la detentación de la cosa, la posesión no se considere extinguida hasta pasado un determinado plazo.

Art. 460 CC: "El poseedor puede perder su posesión:
1.º Por abandono de la cosa o animal.
2.º Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.
3.º Por destrucción o pérdida total de la cosa, muerte o pérdida del animal, o por quedar el animal o la cosa fuera del comercio.
4.º Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva

1º. *Abandono*. Esto es, acto voluntario por el que el poseedor se desprende tanto de la cosa (*corpus*) como de la voluntad de seguir poseyendo (*animus*); una *derelictio efectiva*.

2º. *Cesión a un tercero*. Es irrelevante el título por el que se realice (oneroso o gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*), y descansa más que en el acuerdo*, en la efectiva transmisión* de la posesión; en su caso, en el "acto de ejecución de un convenio" (DÍEZ PICAZO).

3º. *Destrucción - pérdida total del bien / quedar fuera del comercio*. Respecto a la *destrucción* o *pérdida* del bien, es irrelevante a efectos posesorios que se haya producido de forma imputable o inimputable. Se trata de la pérdida del soporte físico o jurídico del objeto de la posesión.

> En este punto, ¿la "pérdida" incluye el *extravío*? No. El extravío no supone causa de extinción de la posesión, incluso en el supuesto de que haya sido *encontrada* por un tercero, y nazca una nueva posesión. En este caso, se estaría en la causa de extinción siguiente (art. 460, 4º CC)

4º. *Posesión de un tercero*. En todo caso, de forma involuntaria del *antiguo* poseedor. Estos supuestos comprenden tanto el *extravío* (pérdida pacífica) como el *despojo*, pero la posesión no la pierde el poseedor hasta transcurrir un año.

> Ciertamente se crea una situación peculiar, y en cierto modo anómala. ¿El *despojante* es poseedor? Según el art. 441 CC (*violencia* en la adquisición) no; según el art. 446 CC (posibilidad de defenderse mediante *interdictos*), sí. Además, concurrirán dos posesiones: la del poseedor material, y la *incorporal* del poseedor despojado (o que hubiese extraviado la cosa), lo que chocaría frontalmente con el art. 445 CC (imposibilidad de coposesión, salvo en caso de indivisión). Acaso la cuestión más controvertida es la correspondiente al *detentador*: conforme al art. 441 CC, éste tendrá defensa posesoria ante cualquier perturbación de su posesión tanto frente a terceros, como frente al poseedor *incorporal*, que no podría alegar el carácter *vicioso* de la posesión del *despojante*.

Sea como fuese, parece que esta situación intermedia impedirá al detentador (despojante, o hallador) ser considerado poseedor *ad usucapionem* hasta que no haya transcurrido un año (iniciando en su caso el cómputo de una usucapión en todo caso *extraordinaria*). Y desde el punto de vista del poseedor *despojado* (o que ha extraviado la *cosa*), será considerado poseedor a *todos los efectos* (defensa posesoria y adquisición del derecho por usucapión, en el caso de que estuviese prescribiendo) durante un año desde la pérdida o despojo.

> Así, el art. 461 CC, al disponer que el poseedor no pierde la posesión de una cosa mueble "aunque ignore accidentalmente su paradero", se entenderá siempre en un tiempo inferior al año.

II. Tutela de la posesión: las acciones posesorias

Tal y como ya se ha apuntado más arriba, el Código civil no contempla la posibilidad de la autotutela del poseedor para defender su situación posesoria. El art. 446 CC establece que "todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen."

> Se entiende que la antigua excepción de *posesión viciosa*, que podía interponer el poseedor que recupera por la vía de hecho, la posesión a quien le había despojado con anterioridad, no se encuentra vigente en Derecho actual.

Tradicionalmente la tutela posesoria se ha encauzado a través de los denominados *interdictos* –término no obstante ajeno a la LEC del año 2000–, si bien se considera que igualmente sirve a la tutela posesoria una serie de acciones de distinta naturaleza o alcance, aunque en este apartado únicamente se va a incidir, además de la denominada tutela interdictal, en la acción de desahucio por precario.

> Así, incidirá en el aspecto posesorio la acción del art. 41 LH, en lo que interesa a la posesión del bien inscrito, o la querella penal, ante la privación delictual de la posesión, y la correspondiente restitución del bien; o finalmente la cuestionada *acción publiciana*.

– *Defensa interdictal.* Tradicionalmente, los interdictos son entendidos como acciones que afectan al mero hecho de la posesión, y sin cuestionar la existencia de un justo título que la sustente. Estas acciones están basadas en procedimiento *sumario* en el que únicamente habrá de probar el demandante el *hecho* de estar o *haber estado* poseyendo, sin la necesidad de alegar *título* e independientemente del *concepto* posesorio, si bien no son los únicos medios de protección.

Estrictamente posesorios, se encuentran los *interdictos* de *retener* y de *recobrar* la posesión recogidos en el art. 250.1, 4º LEC, por los que el *poseedor* solicita ser mantenido en la posesión, ante cualquier vulneración realizada por un tercero, o bien solicita recuperarla una vez haya sido efectivamente desposeído.

Tal y como dispone el art. 446 CC, podrá servirse de ellos *todo poseedor*, independientemente de su cualificación (natural, civil, mediato o inmediato), concepto posesorio o el carácter *justo* o *injusto* de la posesión. Por contra, no lo estarán aquellos meros *detentadores* en los que al *corpus* o tenencia del *bien* no le acompaña el *animus* o voluntad posesoria (así, el *servidor de la posesión*, que actuaría como un simple *instrumento* en la posesión de otro).

Finalmente, respecto al plazo de ejercicio, es de un año, a contar desde la perturbación o despojo (art. 1.968, 1º CC)

> Nótese que el plazo de un año coincide con el plazo de la posesión incorporal del despojado (art. 460, 4º CC)

– *Acción de desahucio por precario.* Recogida en art. 250.1, 2º LEC, esta acción tiene por objeto recuperar la posesión inmediata de un bien inmueble o derecho inmobiliario, pero a diferencia del interdicto de *recobrar* la posesión, en estos casos no ha habido un *despojo*, sino una previa cesión voluntaria del poseedor que habría perdido su vigencia (p.ej, vencimiento del plazo de un contrato de arrendamiento). Igualmente, se tratará de un procedimiento rápido y simplificado, pero el demandante deberá probar los presupuestos de la norma; a saber, que el poseedor inmediato ha perdido su derecho *a seguir poseyendo* (*ius possidendi*), y que tiene mejor derecho a poseer (*ius possessionis*).

III. La liquidación del estado posesorio

Esto es, el régimen de la obligación restitutoria de un bien indebidamente poseído, con relación a los frutos, gastos o impensas, mejoras y pérdida o deterioro.

> Este régimen se considera supletorio de toda obligación restitutoria, en defecto de otro régimen especial, independientemente del carácter posesorio, real u obligacional de la acción (Así, STS. 29 de febrero de 2012, nº. res. 99/2012, o STS. 30 de abril de 2013, nº. res. 275/2013)

Regulado en los arts. 451 ~ 458 CC, debe hacerse una distinción entre poseedor de buena fe, y poseedor de mala fe, e igualmente el carácter de los frutos (pendientes y habidos, y su distinta naturaleza: naturales, civiles e industriales) y de los gastos (necesarios, útiles y de lujo / recreo).

Buena / mala fe del poseedor.

Es decir, del sujeto obligado a devolver el *bien*. Como se ha apuntado más arriba, el art. 434 CC presume la buena fe de todo poseedor, salvo prueba en contrario, entendiéndose por tal la *ignorancia* de que el título o la causa de la posesión adoleciese de algún vicio que la invalidase (art. 433 § 1º CC). Este carácter cesará cuando existan actos que acrediten que el poseedor tiene o debería tener conocimiento del carácter indebido de la posesión (art. 435 CC), rompiendo la presunción de continuidad del art. 436 CC.

Siguiendo con esta última idea, ¿en qué momento se entenderá que el poseedor tiene o debería tener conocimiento del carácter ilegítimo de su posesión?

El art. 451 CC lo centra en la *interrupción de la posesión*, debiendo estar entonces a lo dispuesto en los arts. 1.943 ~ 1.948 CC. En lo que interesa en este momento, y sin perjuicio de retomar el tema en materia de usucapión (**Tema X + 1**), se entenderá que existirá pérdida de la buena fe cuando el poseedor "conozca la eventualidad de no poseer legítimamente"; es decir, que será necesario tener *conocimiento efectivo* (así, acto de conciliación, demanda judicial...).

> Tal y como se ha argumentado por la doctrina, ello no significará *per se* que se convierta desde ese momento en poseedor de *mala fe*, y se le aplique el régimen propio de éste en materia de pérdidas y menoscabos; se encontraría en una "situación intermedia" que afectaría tan sólo al derecho de retener los frutos percibidos, cuando recayese la correspondiente sentencia condenatoria (DELGADO ECHEVERRÍA).

Art. 355 CC: "Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, y las crías y demás productos de los animales.
Son frutos industriales los que producen los predios de cualquiera especie a beneficio del cultivo o del trabajo.
Son frutos civiles el alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras y el importe de las rentas perpetuas, vitalicias u otras análogas."

Frutos: arts. 451 ~ 452 y 455 CC

El principio básico es que el poseedor de *buena fe* hace suyos los frutos, mientras que el de *mala fe* debe de restituirlos, los habidos y en su caso, los que deberían haber sido.

– *Poseedor de buena fe*. Hace suyos los frutos naturales e industriales habidos o percibidos ínterin la posesión desde que se "alzan o se separan", entendiéndose que los frutos civiles se producen diariamente, perteneciendo al poseedor en tal proporción (art. 451 CC)

En consideración a los frutos pendientes –naturales e industriales, por la lógica del supuesto– en el momento de cesar la posesión o la *buena fe* del poseedor, se le concede un derecho de *indemnización* por los gastos realizados en la producción, así como la participación en los frutos una vez se *separen* proporcional al tiempo de su posesión, pero igualmente se otorga un *ius optionis* al poseedor *triunfante* conforme al cual podrá exigir que el anterior poseedor concluya el proceso de producción, y se quede con todos los frutos. Esta posibilidad es más bien una necesidad para el poseedor anterior, pues de rechazarla se le privará de cualquier otro derecho de indemnización (art. 452 CC).

> Esta regla, adecuada en un sistema económico agrario, resulta poco útil respecto a los frutos industriales, al no ser *cíclica* la producción industrial. De ahí que se haya defendido la posición de aplicar a los frutos industriales el mismo régimen que los frutos civiles: que se entiendan producidos por día, y sean repartidos proporcionalmente (DÍEZ PICAZO).

Finalmente, respecto a las *cargas* que menciona el art. 452 § 2º CC, se prorratearán entre ambos poseedores. Por *cargas* se entienden los gastos que *indirectamente* gravan la producción, como por ejemplo, las contribuciones (LACRUZ).

– *Poseedor de mala fe.* Regulado por el art. 455 CC, el *poseedor* deberá devolver los frutos percibidos, y aquellos que el poseedor *legítimo* hubiese podido percibir. Como destaca la doctrina, esta obligación restitutoria es principalmente en especie, si se encuentran en poder del poseedor vencido; si éstos no existen ya, por consumición o enajenación e incluso por pérdida de valor (frutos naturales), se estará ante una obligación indemnizatoria (el equivalente pecuniario).

Supuesto particular es que no hubiese hecho rendir el *bien*, o de hacerlo, hubiese sido de manera insatisfactoria: aquí se le obligará a abonar una estimación conforme a lo que "la cosa poseída habría rentado al vencedor de la posesión" (DELGADO ECHEVERRÍA).

Gastos y mejoras: arts. 453 ~ 454 y 456 CC

O lo que es igual, cuál será el régimen de los gastos necesarios, útiles o de lujo o recreo –¿tiene derecho a reclamarlos al poseedor legítimo?– o de las *mejoras* introducidas por la naturaleza.

Al respecto, se consideran *gastos necesarios* aquellos necesarios para la conservación del *bien,* incluyendo las reparaciones, guarda y en su caso, cargas inherentes a la posesión, y *costes de producción*. Por *gastos útiles* se hace referencia a *mejoras* (incremento del valor o productividad del *bien*) realizadas por el poseedor; y finalmente, por *gastos de recreo u ornato* se entienden todos aquellos que se realizan para el mero *embellecimiento* de la cosa, o en general, aquellos que se realizan en beneficio exclusivo del poseedor restituyente, sin que repercuta favorablemente en el poseedor legítimo (LACRUZ).

Cabe hacer un último apunte en consideración a las *mejoras*, pues igualmente pueden provenir, como dice el art. 456 CC, por obra de la naturaleza o del tiempo, y en general, por causas ajenas a la intervención directa del *poseedor* (p.ej, recalificación urbanística).

– *Poseedor de buena fe*. En primer lugar, tiene derecho a que se le abonen los *gastos necesarios*, y le asistirá un derecho de retención hasta que el poseedor legítimo no se los abone (art. 453 § 1º CC).

En consideración a los *gastos útiles*, igualmente se le reconoce el derecho de reintegro, aunque se le concede al poseedor *triunfante* el derecho a optar entre éste, o el incremento de valor del *bien* a resultas de la mejora.

Hay que matizar que este incremento de valor no tomará como referencia el valor del *bien* al inicio de la posesión, y el finalmente resultante tras la impensa; deberá estarse al valor del bien *sin* la mejora, y *con* la mejora (DÍEZ PICAZO).

Por último, con relación a los gastos *suntuarios*, no serán reembolsables al poseedor, pero se le concede la posibilidad de llevárselos siempre y cuando no perjudique el *bien* a restituir (el denominado *ius tollendi*), siempre que el poseedor *legítimo* no prefiera abonar el importe de lo gastado (art. 454 CC).

Si como consecuencia de tal inversión, se incrementa el valor del *bien* –lo más frecuente– y no puede ejercitarse el *ius tollendi* porque deterioraría el *bien*, ¿se produciría un enriquecimiento sin causa, a favor del poseedor *restituyente*?

– *Poseedor de mala fe*. Tal y como dispone el art. 453 CC, los *gastos necesarios* se abonarán a *todo* poseedor, por lo tanto, también al de *mala fe*, pero sólo se le reconoce el ya apuntado *derecho de retención* al poseedor de *buena fe*.

En cuanto impensas necesarias para la integridad del bien, se entiende que el poseedor *legítimo* las hubiese tenido que realizar igual, so pena de pérdida o deterioro del bien, pudiendo dar lugar, en el caso de no conceder el reembolso, a un enriquecimiento sin causa. Como se verá más adelante, el poseedor *restituyente* responderá por los deterioros en la cosa, tanto si es de *buena fe* – dolo–, como de *mala fe* – en todo caso, incluyendo la pérdida o deterioro fortuita (art. 457 CC).

En consideración a los *gastos útiles,* nada se dice ni en el art. 453 § 2º CC ni en el art. 455 CC, por lo que *de lege lata*, el poseedor de *mala fe* no tendrá derecho de reintegro, ni siquiera respecto al incremento de valor del bien a resultas del gasto.

Actuaría como una suerte de *sanción civil,* basada en una implícita *asunción del riesgo* en la inversión, al ser consciente de que posee indebidamente y, en su caso, se pueda ver compelido a restituir el bien.

Finalmente, los gastos de *ornato* o *recreo*, el art. 455 CC igualmente niega el derecho de reintegro, pero reconoce el ya apuntado *ius tollendi* al poseedor *restituyente*, y siempre que el poseedor legítimo no opte por quedarse con tales *mejoras* abonando "el valor que tengan –los objetos– en el momento de entrar en la posesión".

Art. 457 CC: "El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, fuera de los casos en que se justifique haber procedido con dolo. El poseedor de mala fe responde del deterioro o pérdida en todo caso, y aun de los ocasionados por fuerza mayor cuando maliciosamente haya retrasado la entrega de la cosa a su poseedor legítimo."

A diferencia del poseedor de *buena fe*, que se le abonaría el gasto realizado, al de *mala fe* únicamente se le pagará el valor de los objetos *de lujo / ornato* al final de la posesión, por lo que el deterioro u obsolescencia en el ínterin de la posesión de los mismos serán a cargo del *deudor*

– *Mejoras provenientes de causas ajenas a la voluntad del poseedor*. Tal y como dispone el art. 456 CC, pertenecerán al poseedor legítimo.

Pérdida / menoscabos: art. 457 CC.

La *cosa* a restituir, se encuentra por cualquier causa menoscabada, o se hace imposible la devolución, material o jurídicamente.

– *Poseedor de buena fe*. Tal y como dispone el primer inciso del art. 457 CC, el poseedor restituyente sólo responderá de la pérdida o menoscabos de la *cosa* cuando haya procedido con *dolo*, o lo que es igual, cuando de forma consciente y voluntaria hubiese perjudicado el bien.

> Al respecto, se ha señalado por la doctrina la contradicción entre un poseedor de *buena fe* y un proceder con *dolo*, propio de la *mala fe*. Tal oposición no es más que aparente: teniendo en cuenta que el poseedor ignora que su posesión sea *ilegítima* o *viciosa*, remitir el *dolo* al ánimo o intención de perjudicar a un *tercero* (el poseedor legítimo) no encuentra justificación sino remitiéndolo al *daño* en el bien; destrucción o deterioro de un elemento aperentemente del propio patrimonio, independientemente de que pudiese repercutir en contra de un tercero (eventual, en ese momento). Ello ha dado pie a cuestionar si el denominado *ius abutendi* se encontraría entre las facultades del derecho de propiedad, salvando los casos de los bienes consumibles.

– *Poseedor de mala fe*. El último inciso del art. 457 CC se pronuncia en términos cuanto menos difusos: el poseedor responderá *en todo caso*, e incluso por los daños causados por *fuerza mayor*, en los supuestos en que hubiese *maliciosamente* (...) retrasado la entrega.

Resulta llamativo en primer lugar que la norma haga *responsable* al poseedor ilegítimo en *todo caso*, y a continuación deje fuera la *fuerza mayor* (que únicamente se aplicaría en los casos de *retraso* de la obligación de restitución), y en segundo término, la especial situación del poseedor de *mala fe* en orden al deber no ya de restituir, sino de *no poseer*.

> Respecto a la primera cuestión, entendiendo la *fuerza mayor* como causa inimputable al poseedor, llevará a la conclusión de que su régimen de responsabilidad sería el ordinario, el de responsabilidad por culpa, que tan sólo se agravaría cuando hubiese incurrido en *retraso malicioso*. En consideración a la segunda, tradicionalmente se entendió que el poseedor de *mala fe* se encuentra siempre en mora (¿*retraso malicioso*?, en cuanto surgiría su obligación restitutoria en el momento en que tuviese conocimiento de que su posesión no es legítima. De ahí que siempre respondería por la pérdida o menoscabo, ahora sí, en *todo caso*.

Cuadro sinóptico: Liquidación del estado posesorio

CONCEPTO		BUENA FE		MALA FE	
FRUTOS	*Habidos*	Art. 451 CC	– Los hace suyos	Art. 455 CC	– *Deber de restitución* * Habidos / debidos haber
	Pendientes	Art. 452 CC	– Gastos útiles + "parte proporcional de la cosecha" – *Ius optionis (poseedor actual)* * Concluir el cultivo / indemn. gastos [Pérdida indemn. gastos (poseedor anterior)]	_____	
GASTOS	*Necesarios*	Art. 453 CC	– Derecho de reembolso	– Derecho de reembolso	
	Útiles	Art. 453 CC	– Derecho de reembolso + *ius retentionis* – *Ius optionis (poseedor actual)* * Reembolsar lo gastado / abonar el aumento de valor		
	Recreo / Lujo	Art. 454 CC	– *Ius optionis (poseedor actual)* * Reembolsar lo gastado / *Ius tollendi (poseedor anterior)*	Art. 455 CC	– *Ius optionis (poseedor actual)* * Reembolsar lo gastado / *Ius tollendi (poseedor anterior)*
MEJORAS	*Naturaleza*	Art. 456 CC	– *Poseedor actual*	– *Poseedor actual*	
PÉRDIDA / DETERIORO		Art. 457 CC	– *Dolo (poseedor anterior)*	– *"En todo caso"*	

IV. La usucapión: concepto, elementos y clases

Basada en la posesión – una posesión cualificada–, se regula en sede de prescripción, y en particular, en los arts. 1.940 ~ 1.960 CC (Libro IV, Tít. XVIII, Cap. II).

Art. 1.930 CC: "Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.
También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean."

La usucapión o prescripción adquisitiva se encuentra entre los modos de adquirir la propiedad y demás derechos reales, junto a la ocupación, la ley, la donación, sucesión testada o intestada, y determinados contratos mediante la *traditio* (art. 609 CC), idea que se reitera en el art. 1.930 § 1º CC, al señalar que mediante ella, 'se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.'

Si bien regulada junto a la llamada *prescripción extintiva*, la usucapión no responderá a los mismos principios. Cierto es que una *usucapión ganada* supondrá la prescripción –extintiva– de la acción para el anterior titular del derecho usucapido, pero la usucapión exige la realización o mantenimiento de una determinada situación posesoria, no ya una mera conducta omisiva. Así, mientras que los bienes muebles se usucapen en el plazo de tres años si el poseedor es de buena fe (art. 1.955 CC), la acción reivindicatoria para ese mismo tipo de bienes se extingue a los seis años, salvo que se haya perdido antes por usucapión (art. 1.962 CC)

Qué es la usucapión y su fundamento, los elementos que la integran, tanto subjetivos – ¿quién puede *usucapir*?–, como objetivos –¿qué cosas o derechos pueden ser usucapidos?–, y los diferentes tipos de usucapión, va a ser el objeto del presente epígrafe.

Concepto

Del lat. *usucapio, -ōnis.*

1. f. Der. Adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley.

Cabría añadir, respecto a su etimología, que *usucapio* proviene de *usus* y *capere*, indicando apoderarse de algo – adquisición de la propiedad– por el *usus*, por la *retención útil* de la cosa que luego se llamará *possessio* (D'ORS)

La usucapión se entiende como el mecanismo *originario* de adquirir la propiedad y otros derechos reales por una posesión *continuada* durante el plazo fijado por la ley, y en concepto de *dueño* (titular del derecho poseído).

Es decir, ese *estado de hecho* basado en una posesión prolongada en el tiempo, se convierte en un *estado de derecho* (ALBALADEJO).

El fundamento de la usucapión se encuentra estrechamente vinculado al principio de seguridad jurídica, tanto en la dinámica del tráfico jurídico, como en el propio régimen de uso y disfrute de bienes, evitando en la medida de lo posible que la incertidumbre de situaciones meramente aparentes se prolongue en el tiempo *sine die*.

> Téngase en cuenta que durante el plazo de posesión *ad usucapionem*, el poseedor no es titular de ningún derecho –al menos, del que aparenta ser–, aunque se comporte como tal, y cree la confianza de que lo es. Podrá hacer uso de las acciones posesorias, y en su caso estar sujeto a las cargas y gravámenes que pueda tener la cosa (p.ej., tributos), pero hasta que no se consume la usucapión, tal situación podría ser desmontada por la actuación de su verdadero titular.

Elementos.

Esto es, cuáles son los requisitos no ya para adquirir por usucapión, sino para realizar los actos posesorios correspondientes, y en segundo lugar, qué tipo de *bienes* pueden ser objeto de usucapión, sean cosas, o derechos.

– *Elementos subjetivos*. Dos serán –en principio– las personas intervinientes en la dinámica de la usucapión: el *usucapiente*, y el *titular* del *bien* usucapido. Respecto a la figura del *usucapiente*, ¿se exige algún tipo de capacidad especial? Según dispone el art. 1.931 CC, pueden adquirir por usucapión quienes puedan adquirir "por los demás medios legítimos"; precisión que presenta como principal objeción que el Código civil no establece una capacidad general para adquirir.

Art. 1.931 CC: "Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos."

> En una primera aproximación, podría pensarse en la distinción entre capacidad jurídica, y capacidad de obrar, en cuanto una cosa es poder ser titular de derechos – capacidad jurídica– y otra bien distinta la posibilidad de realizar los *actos* y *negocios* de los que en su caso pueden derivar. Así las cosas, ¿la *capacidad* exigible al usucapiente es la propia del *acto* o *negocio* causa de la posesión? No. El negocio realizado por un *menor* o *incapaz* podrá ser inválido (adolece de causa de anulabilidad), pero ello no tendrá repercusión en el ámbito posesorio: para adquirir la posesión basta con la capacidad natural de entender y de querer (cfr., arts. 439 y 443 CC). Lógicamente, los actos derivados de la posesión exigirán la capacidad correspondiente al poseedor, requiriendo en su caso la concurrencia de su representante legal (p.ej, venta de los productos, defensa posesoria, pago de tributos...).

Así las cosas, se entiende que la norma del art. 1.931 CC tiene una funcionalidad *negativa*, en el sentido de que indica la inexistencia de "limitación especial en materia de usucapión" siendo de aplicación las normas generales (DÍEZ PICAZO).

Art. 1.933 CC: "La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás."

Siguiendo con la figura del *usucapiente* o *prescribiente*, ¿qué sucede en los aspectos de comunidad? Es decir, cuando existe *coposesión* (art. 445 CC), y uno de los comuneros *usucape*, ¿lo hace de la *cosa* en su totalidad, o bien de su cuota? el art. 1.933 CC dispone, en principio de forma clara, que usucape la totalidad y además, aprovecha al resto de comuneros.

En consideración al *titular del derecho* usucapido, esto es, contra quien corre la prescripción adquisitiva de un tercero, la cuestión radica en saber si, en supuestos de usucapión contra bienes de un incapaz o menor (que como se ha visto en el epígrafe anterior, requieren la actuación de sus representantes legales), existe algún tipo de matización o limitación; y la respuesta, de la mano del art. 1.932 CC, es que no: la usucapión corre en contra de cualquier tipo de persona –física / jurídica–, independientemente su capacidad de obrar. En estos últimos casos, se generaría una acción personal de responsabilidad contra representantes legales por comportamiento negligente.

Art. 1.932 CC: "Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, inclusas las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley."
Queda siempre a salvo, a las personas impedidas de administrar sus bienes, el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción."

– *Elementos objetivos*. ¿Qué puede ser objeto de usucapión?. El art. 1.936 CC dispone que lo será "todas las cosas que están en el comercio de los hombres". A ello ha de añadirse, claro está, que sean susceptibles de ser poseídas, o tal y como dispone el art. 437 CC, "que sean susceptibles de apropiación"

> Así, no serán usucapibles los bienes de dominio público (cfr., art. 6, a) Ley 33/2003, de *Patrimonio de las Administraciones Públicas*), ahora bien, siempre que se encuentren afectos al interés general, servidumbres negativas o bienes *inmateriales* o *incorporales.* (*Vid. tema X*).

Podrán ser objeto de usucapión, por tanto, el derecho de dominio y la generalidad de derechos reales limitados, siempre que sean *posedibles*. El debate ha surgido respecto a los derechos reales de garantía, como el derecho de prenda o de hipoteca, o los mismos derechos de crédito u obligacionales.

> Respecto a los derechos reales de garantía, y comenzando con el derecho de hipoteca, la doctrina se pronuncia mayoritariamente en contra, principalmente por los requisitos constitutivos del derecho, y la especial eficacia del art. 34 LH (que protegería al *titular* de buena fe de la hipoteca de una forma inmediata, sin necesidad de acudir a las normas de la usucapión). ¿Qué sucedería si el *titular inscrito* es mala fe? Ciertamente no contaría con la protección del art. 34 LH, pero tampoco serían aplicables las normas de la usucapión, en cuando el derecho de hipoteca no lleva consigo la posesión (DÍEZ PICAZO). Más controvertida es la *usucapabilidad* del derecho de prenda; igualmente negada por la doctrina, será ALBALADEJO quien, con dos estudios publicados a mediados del S. XX, sostuviese la solución contraria, con argumentos que han matizado la opinión actual: si la prenda implica el traspaso posesorio, y existe algún elemento que invalida el negocio (p.ej., el pignorante no es dueño), no hay razón de peso que impida que, el acreedor *hipotéticamente pignoraticio* no pueda adquirir por usucapión el derecho. En consideración a los derechos de crédito o derechos personales, la cuestión se zanja con las previsiones de la ley, que *de lege lata* sólo entiende usucapibles el derecho de dominio, o los derechos reales (en la extensión antes

apuntada), por lo que se deniega tal posibilidad los derechos de crédito que, aun siendo susceptibles de posesión, no tengan la naturaleza de reales (así, en especial, el derecho de arrendamiento).

Clases.

Independientemente de que la clasificación de la usucapión pueda atender a distintos criterios, a tenor del Código civil o la Ley hipotecaria, la principal ordenación atiende a dos criterios: uno objetivo, en cuanto a qué va a ser usucapido (cosa mueble o inmueble, y en su caso, si el derecho de dominio o derechos reales), y el que basa en la concurrencia de *buena fe* y *justo título* en la dinámica posesoria; a saber, la usucapión *ordinaria* y la usucapión *extraordinaria*.

La relevancia de esta distinción se encuentra principalmente en la prolongación del plazo de posesión (ordinaria / extraordinaria – bienes muebles / inmuebles), y las peculiaridades de la posesión de los *derechos reales limitados*, en el ejercicio de sus facultades.

V. Presupuestos generales de la usucapión.

Como ya se vio en su sitio correspondiente (***Remisión T – X***), la posesión principalmente presenta una doble función: la denominada *legitimadora*, a efectos de que el poseedor pueda actuar y defender su situación jurídica –además de la presunción del art. 464 CC–, y una función *modificadora*, por la que se permitirá revestir a la posesión de un título que la consolide.

Pero para que esto llegue a darse, será necesaria la concurrencia de determinadas características en la posesión; algunas irreductibles, otras meramente condicionantes del tipo de usucapión (a saber, ordinaria o extraordinaria). A ello se van a dedicar los dos siguientes apartados.

1. La posesión *ad usucapionem*.

Tal y como dispone el art. 1.941 CC, la posesión habrá de ser "en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida"; aspectos que habrán de considerarse ineludibles para todo tipo de usucapión.

Posesión en concepto de dueño.

Corroborado igualmente por el art. 447 CC ("sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio"),

ha de entenderse de una forma extensiva, esto es, en concepto de *titular* del derecho que se ejercita, y no sólo al de propiedad.

> Es indiferente que se trate de posesión inmediata / mediata, o de buena / mala fe. En el primero de los casos, será necesario que el título por el que se posee esté perfectamente delimitado (recuérdese que la distinción entre posesión mediata o inmediata requiere la existencia de acuerdo entre ambos poseedores, por el que se cede la posesión inmediata, quedando excluidos, pues, los supuestos de despojo). Y en consideración al aspecto subjetivo, la buena o mala fe no impide la usucapión, si bien condicionará los plazos de posesión (Así, STS. 16 de noviembre de 2016, nº. res. 673/2016)

Ahora bien, tal y como se dispone en el art. 1.942 CC, tal ejercicio no deberá provenir "de *licencia* o por mera *tolerancia* del dueño". ¿Qué debe entenderse por tales? Siguiendo al Profesor DÍEZ PICAZO, haría referencia a todos aquellos supuestos en que existe "la voluntad de ambas partes de no crear una relación jurídica vinculante, y de no atribuir derecho subjetivo alguno."

> Ni uno ni otros permitirían dar lugar a una *posesión ad usucapionem*, pero no será óbice para que, al menos en consideración a los casos de licencia, pudiese obtener tutela posesoria (interdictal). Cosa distinta sucedería con los actos *meramente tolerados*, que ni siquiera tendría esta última, en cuanto se le negaría *eficacia posesoria* (DÍEZ PICAZO). ¿Qué supuestos serían considerados como de mera tolerancia? Siguiendo con tal autor, los actos extrajurídicos; actos basados en relaciones de amistad, vecindad o familiaridad (p.ej, dejar beber agua de un grifo, o acceso ocasional por una finca...).

En general, la jurisprudencia entiende que la *posesión en concepto de dueño* no hace referencia a un elemento "puramente subjetivo o intencional (…), sino que es preciso, además, el elemento objetivo o causal (SSTS. 20 de noviembre de 1964 y 18 de octubre de 1994) consistente en la existencia de "actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico" (SSTS. 30 de diciembre de 1994 y 7 febrero 1997); "realización de actos que solo el propietario puede por sí realizar" (STS. 3 de junio de 1993); "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 de diciembre de 1994)...»; aun sea contradictorio con la titularidad registral (así, STS. 11 de febrero de 2016, nº. res. 44/2016).

– *Posesión pública*. Esto es, que los actos posesorios se exterioricen "mediante un uso normal de la cosa con arreglo a su naturaleza y destino" (DÍEZ PICAZO). No será necesario que deba llegar a conocimiento del poseedor anterior, bastando con que pudiese tenerlo (así, STS. 8 de noviembre de 2008, nº res. 234/2008).

> Es conveniente tener en cuenta que la *no publicidad* a efectos de la usucapión, no se corresponderá con la *clandestinidad* como vicio posesorio (art. 444 CC). Mientras que ésta

hace referencia a una situación oculta *al* poseedor legítimo, la *no publicidad* adquiere una dimensión objetiva, ejercitando de forma ordinaria los actos posesorios correspondientes. Una posesión *clandestina* puede ser una *posesión pública*, en tanto y cuanto el poseedor *anterior* la desconozca por una ocultación manifiesta, pero no sería apta para usucapir. (*Vid.* STS. 11 de julio de 2012, nº res. 454/2012). No obstante, cabría plantearse si esta inhabilidad para una *possessio ad usucapionem* haría referencia a la posesión justa para una usucapión ordinaria, y no a la extraordinaria, teniendo en cuenta que, p.ej., el hurto de una cosa mueble sería posesión clandestina, y el art. 1.956 CC permite prescribir al autor del delito.

Posesión pacífica.

A efectos de la usucapión, que la posesión deba ser pacífica habrá que entenderse referida a que durante ella, "el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga con fuerza", por lo que no será obstáculo que se hubiese *obtenido* con violencia, si ésta ha cesado (ALBALADEJO).

¿Cuándo se puede entender que cesa la *violencia*? Por lo general, cuando el opositor puede efectivamente defender su posición jurídica frente al *poseedor usucapiente*, sea mediante acciones posesorias durante el plazo de un año (art. 460, 4º CC), sea, en su caso, durante el plazo de las acciones que permitiesen restablecer su situación jurídica –p.ej., acciones penales, civiles de carácter real...– (*Vid.* STS. de 29 de marzo de 2010, nº. res., 193/2010).

Posesión ininterrumpida.

Finalmente, la posesión deberá ser continuada, y no interrumpida para poder consumar la adquisición. Tal y como dispone el art. 1.943 CC, que "la posesión se interrumpe, para los efectos de la prescripción, natural o civilmente."

Distinción considerada como superflua, y en su caso, incompleta; inútil en cuanto a efectos de la usucapión, ambas tienen iguales consecuencias, e incompleta porque tampoco recoge todas las formas interruptivas, no englobando el *reconocimiento* expreso o tácito del perjudicado por la prescripción (art. 1.948 CC).

La interrupción de la posesión supondrá que el poseedor, si retoma su condición *ad usucapionem*, deberá reiniciar el cómputo del plazo, si bien como ya se verá más adelante, contará con las presunciones de los arts. 466 y 1.960, 2ª CC.

– *Interrupción natural*, el art. 1.944 CC dispone como causa de interrupción el cese en la posesión, por cualquier causa, por más de un año; esto es, tanto por la propia voluntad del poseedor (abandono o derelicción) como por la posesión de un tercero, contradictoria e incompatible con la de aquél (extravío o despojo).

Art. 466 CC: "El que recupera, conforme a derecho, la posesión indebidamente perdida, se entiende para todos los efectos que puedan redundar en su beneficio que la ha disfrutado sin interrupción.."

Art. 1.960 CC: "En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes: (…)2ª. Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario."

Hay que tener en cuenta que el abandono es una de las causa de *extinción* de la posesión (cfr., art. 460, 1º CC), comprendiendo tanto la pérdida material o inmediata, como la mediata, y en su caso, de alguna de las condiciones de posesión *ad usucapionem*, sin que se deje necesariamente de seguir poseyendo, pero en otro concepto posesorio (p.ej., supuestos de interversión). ALBALADEJO.

El plazo de un año se ha de entender referido al cese de la posesión contraria a la voluntad del poseedor, no así a los supuestos de abandono, en los que se entenderá interrumpida desde el acto de derelicción. Tal y como dispone el art. 460, 4º CC, "el poseedor puede perder su posesión: (…) 4º. Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año", por lo que es elemento básico de la interrupción –así como de la pérdida, pero no es el caso– que el tercero efectivamente adquiera la posesión, dejando fuera los supuestos de *actos meramente tolerados* o en su caso, posesión clandestina, y que haya transcurrido un año desde ese momento. Transcurrido el plazo anual, se entenderá interrumpida la prescripción.

El poseedor *ad usucapionem* seguirá prescribiendo en las mismas condiciones, por lo que en el ínterin puede llegar a consumar la adquisición, en su caso.

– *Interrupción civil*. Las causas se encuentran recogidas en los arts. 1.945 ~ 1.947 CC, y son dos: por *citación judicial*, y por *acto de conciliación*.

• *Citación judicial*. Recogida y regulada por los arts. 1.945 y 1.946 CC, sin que sea una cuestión exenta de debate, se entenderá que el plazo se interrumpirá con la presentación de la demanda –siempre que sea admitida–, y no el emplazamiento al demandado realizada por el órgano judicial.

Ello puede llegar a ser relevante teniendo en cuenta que entre la presentación de la demanda, y el emplazamiento al demandado hay un espacio de tiempo en que se puede consumar la usucapión de éste.

Así las cosas, cuando el art. 1.945 CC dispone la causa de interrupción, añadiendo que será eficaz "aunque sea por mandato de Juez incompetente", precisión que deberá entenderse referida a la presentación de la demanda. La incompetencia jurisdiccional será irrelevante, pues desde el momento en que se presenta ésta, queda patente la voluntad contradictoria del demandante afectado por la usucapión en curso.

En los supuestos en que la demanda sea admitida, y con ulterioridad recaiga una sentencia desestimatoria por defecto formal –Tribunal incompetente–, se entiende que mientras se sustenta el procedimiento, habrá una *suspensión* del plazo de prescripción, por lo que si no se presenta otra demanda por el interesado después de la sentencia, el plazo

continuará su cómputo desde que se entendió interrumpido, y no deberá reiniciarlo. (DÍEZ PICAZO).

Por su parte, el art. 1.946 CC establece tres condiciones para el efecto interruptivo

1º. Que la demanda no sea *nula* por falta de *solemnidades legales.*

2º. Que el demandante *desista* de la acción, o deje *caducar la instancia*.

3º. Sentencia *absolutoria* del *poseedor* demandado.

En estos casos, se entiende que el cómputo del plazo se retrotrae al momento de presentación de la demanda, cuando se inadmita *a limine* ésta, se constate el *desistimiento* o *caducidad de la instancia*, o recaiga la sentencia absolutoria.

• *Acto de conciliación*. Tal y como dispone el art. 1.947 CC, "también se produce interrupción civil por el acto de conciliación, siempre que dentro de dos meses de celebrado se presente ante el Juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada". Tal y como se interpreta por la doctrina, el acto de conciliación en sí mismo no tiene efecto interruptivo, sino la efectiva presentación de la demanda en plazo, cuyo *dies a quo* no es el de la solicitud, sino el de la celebración.

Si la demanda no se presenta finalmente, el tiempo transcurrido hasta entonces –desde la solicitud de conciliación– aprovechará al usucapiente, computándose en el plazo de prescripción.

– *Interrupción por reconocimiento*. Según dispone el art. 1.948 CC, "cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño interrumpe asimismo la posesión". Como ha sido puesto de manifiesto por la doctrina, más que ante una interrupción de la prescripción, se estaría ante una *interversión,* en cuanto el mero reconocimiento de que la *titularidad* del derecho que estaba usucapiendo no lleva consigo necesariamente la pérdida de la posesión: el anterior poseedor *usucapiente* se convertiría en mero poseedor. (LACRUZ)

2. La usucapión ordinaria

Una vez expuestos los presupuestos de la usucapión –posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida–, su régimen jurídico variará en función de dos variables: que concurra *buena fe* y en su caso *justo título*, y en

segundo lugar, que se trate de bienes muebles o inmuebles (o *derechos* sobre cosas muebles o inmuebles).

Como punto de partida, es conveniente advertir que en la usucapión que afecta a bienes muebles se exige *buena fe* en el usucapiente, y en la que afecta a bienes inmuebles, además de ésta, deberá haber *justo título*. Si se dan tales condiciones, estaremos ante la denominada *usucapión ordinaria* o *abreviada*, caracterizada por contar con plazos de posesión relativamente más breves.

Este epígrafe va a analizar cada uno de estos requisitos, junto al tiempo o plazo en la posesión que dará lugar a la adquisición del derecho.

– *Justo título.* Requisito exigido para la usucapión ordinaria de derechos sobre bienes inmuebles, a tenor del art. 1.957 CC –y no para la que afecta a bienes muebles–, deberá ser *verdadero* y *válido* (art. 1953 CC), y deberá probarse por quien lo alegue (art. 1.954 CC).

Una primera aproximación sobre lo que deberá entenderse por *justo título* a efectos de la usucapión, la ofrece el art. 1.952 CC, que lo apunta como aquel que "legalmente basta para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate."

Se estaría frente a un *acto de adquisición* de un derecho que, por distintas circunstancias, no la produce, transfiriendo tan solo la posesión. Tal y como se pronunció la STS. de 30 de marzo de 1943, *justo título* es "aquél que por su naturaleza es capaz de producir la transmisión del dominio aunque exista algún defecto o vicio originario que afecte a la facultad de disponer, porque para subsanar esta clase de defectos es precisamente para lo que las leyes han establecido la prescripción (…)".

• *Veracidad del título*. Entendida como opuesta a *falsedad*, es decir, la causa de la transmisión es la que es, y no otra, excluyendo los casos de *simulación* y de *error excusable* (*título putativo*)

• *Validez del título*. Si el título habrá de ser válido....¿para qué entonces la usucapión? Habrá que distinguir, aun sea a estos efectos, entre *validez* y *eficacia* del título. Qué este sea válido hará referencia a la concurrencia de todos los elementos esenciales del acto o negocio, sin perjuicio de que pudiesen adolecer de algunos defectos referidos principalmente a la *facultad de disponer* del transmitente.

Cfr., STS. de 30 de marzo de 1943. Se trataría de negocios intrínsecamente válido, pero que no produce efectos por un "accidente externo" generalmente por defectos de titularidad, que quedarían corregidos mediante la usucapión (LACRUZ). Por tanto, quedarían fuera los actos o negocios *nulos*. ¿Y los *anulables*? En estos casos, se considera la posibilidad de que sirvan como *justo título* a efectos de la usucapión ordinaria, pero ésta quedará supeditada al ejercicio de la acción de nulidad correspondiente, invalidando en su caso una hipotética usucapión ganada antes de que esta se haya ejercitado (como mínimo, en cuatro años). De tal modo que si la usucapión se ha consumado, y posteriormente se declara la anulabilidad del negocio, ésta queda invalidada (habría tenido, como el negocio, una *eficacia claudicante*). Ahora bien, tal y como ha apuntado la doctrina, si la impugnación del negocio, aun anulable, viene de la mano de un tercero (verdadero propietario, en la venta de una cosa ajena), si se ha ganado la usucapión, quedará inatacable. (ALBALADEJO, DÍEZ PICAZO).

• *Necesidad de prueba*. Tal y como dispone el art. 1.954 CC, "el justo título debe probarse; no se presume nunca". A efectos de la usucapión, la presunción de *justo título* al poseedor en concepto de dueño del art. 448 CC no actúa.

– *Buena fe*. Según el art. 1.950 CC, "la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio"; realizando el artículo siguiente una remisión a las condiciones generales de la buena fe posesoria de los arts. 433 ~ 436 CC, que se dice, serán igualmente exigibles.

Sin perjuicio de ya haber tratado el tema en su lugar correspondiente (***remisión T. X***), es especialmente útil en materia de usucapión la presunción de continuidad de la buena fe, recogida en el art. 436 CC. Este artículo dispone que "se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario", lo que supondrá imponer la carga de la prueba al *contradictor*, en cuanto se haya perdido la *buena fe* originaria (*mala fides superveniens nocet*), que además, se presume (cfr., art. 434 CC).

– *Plazos.* Como se ha indicado al inicio, dependerá del carácter *mueble* o *inmueble* del bien. Así, para los *muebles* se exige un plazo de tres años (art. 1.955 1º CC), mientras que si se trata de bienes *inmuebles* será de diez años entre presentes, y veinte años entre ausentes (art. 1.957 CC). Cabe hacer algunas precisiones.

• *Bienes muebles*. La usucapión ordinaria sobre bienes muebles tan sólo exige la *buena fe* del poseedor, que contará con las presunciones de los arts. 434 y 436 CC. En este caso, hay que traer a colación lo ya apuntado sobre el art. 464 CC en materia de posesión, y su equivalencia al *título*, remisión que realiza el propio art. 1.955 CC en su último inciso.

Si atendiendo a la lectura *germanista* del precepto, *título* equivale a la titularidad del derecho sobre el bien mueble, entonces ¿para qué preveer la posibilidad de usucapirlo? Sin perjuicio de la controversia doctrinal que la interpretación de este artículo plantea, la posibilidad de usucapión en la posesión de bienes muebles adquirida de buena fe se remitiría a los supuestos en que el verdadero dueño pudiese reivindicar los bienes al poseedor, en especial, en los supuestos de *pérdida* o *privación ilegal*. El resto de casos, el poseedor *consolidaría* la adquisición del derecho sobre la cosa, con base en la propia posesión.

Por lo tanto, si el usucapiente no lo llegase a ser demandado, adquiriría el derecho por usucapión a los tres años (piénsese que la acción reivindicatoria sobre bienes muebles prescribe a los 6 años, conforme al art. 1.962 CC, a no ser, como advierte el propio artículo, "que el poseedor haya ganado por menos término el dominio").

- *Bienes inmuebles*. Además de la *buena fe* del poseedor, deberá concurrir un *justo título*, en los términos descritos más arriba. Los plazos varían según se esté en una usucapión entre *presentes* (diez años) o entre *ausentes* (veinte años).

Al respecto, el art. 1.958 CC indica que a efectos de la usucapión, *ausente* será aquel que resida en el extranjero o en *ultramar*, esto es, aquel que fuese titular del derecho sobre la cosa, y le perjudicase la usucapión.

> Y si en el transcurso del plazo estuvo parte del tiempo presente y parte ausente, cada dos años de *ausencia* computará como uno, hasta completar los diez años (art. 1.958 2º CC).

> Tal y como ha sido puesto de manifiesto por la doctrina, esta distinción entre *presentes* y *ausentes,* duplicando en este ultimo caso el plazo de prescripción, ha quedado anacrónica. El perjudicado por una usucapión en curso tiene medios más que suficientes en la actualidad para poder conocer tal situación, siendo mínimamente diligente (ALBALADEJO).

3. La usucapión extraordinaria

En contraste con la usucapión ordinaria, aquí no se va a exigir más que los requisitos generales de la usucapión, es decir, posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida; siendo irrelevante la *buena* o *mala fe* del poseedor, o la inexistencia de *justo título* (salvo los supuestos de usucapión de servidumbres continuas no aparentes, o discontinuas [art. 1.959 y 539 CC]).

> Los plazos se alargarán, pero no se impedirá la adquisición ni siquiera cuando haya sido objeto de robo o hurto (cfr., art. 1.956 CC).

– *Plazos*. Al igual que en la usucapión ordinaria, habrá que distinguir. entre bienes *muebles* e *inmuebles.*

• *Bienes muebles*. El plazo será de seis años, coincidiendo con el plazo de prescripción –extintiva– de la acción reivindicatoria (arts. 1.955 § 2º y 1.962 CC)

Pese a que el art. 1.955 2º CC parece exigir únicamente una posesión ininterrumpida, se entiende que habrán de concurrir el resto de requisitos generales de toda usucapión, prescindiendo tan sólo de los particulares de la usucapión ordinaria (buena fe y justo título).

• *Bienes inmuebles.* El plazo único será de 30 años con relación al derecho de dominio, sin distinguir entre *presentes* y *ausentes* (art. 1.959 CC).

No obstante, con relación a plazos específicos de usucapión para determinados derechos reales limitados, y en concreto, las servidumbres, el art. 1.959 *if* CC hace una remisión al art. 539 CC, que dispone un plazo de prescripción de veinte años.

– *Bienes hurtados o robados.* Tal y como dispone el art. 1956 CC: "Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta."

Art. 1.956 CC: *"*Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.*"*

Es decir, que en materia de usucapión de *bienes muebles*, se establece una dilación del *dies a quo* de la prescripción, sea cuando prescriba el delito *o la falta*, sea el de su pena, si ya ha habido sentencia condenatoria, o la acción de responsabilidad civil *ex delicto.*

Respecto a la remisión penal, se tendrá que estar para el delito de hurto a los arts. 234 ~ 236 CP; delito de robo: arts. 237 ~ 242 CP; prescripción de los delitos: art. 131 CP y prescripción de las penas: art. 133 CP.

Sin perjuicio de la remisión a la normativa penal correspondiente y la interpretación que quepa hacer de ella, cabe hacer una reflexión sobre al menos tres cuestiones: en primer término, que tras la reforma del Código penal operada en el año 2015 (Ley 1/2015, de 30 de marzo), las faltas se han desaparecido de Código, pasando a ser infracciones administrativas. Por lo que estaríamos ante hurtos o robos de cosas cuyo valor superase los cuatrocientos euros.

En segundo lugar, la norma habla de los delitos de hurto y robo, dejando fuera otros que igualmente pudiesen dar lugar a una posesión ilícita, como el de apropiación indebida (arts. 233 ~ 234 CP). Sin perjuicio de que pueda resultar técnicamente complejo manejar una interpretación extensiva, y mucho menos analógica al tratarse de normas penales o sancionatorias (art. 4.2 CC), tal

posibilidad ha sido defendida por parte de la doctrina (Así, MORALES MORENO), y recogida por Códigos civiles de reciente factura.

> Así ha sido contemplado por el Libro V del Código civil catalán, en su art. 531-27. Igualmente, hay que destacar que en el artículo 1.956 CC está referido a la usucapión de bienes muebles, y no comprende la de los bienes *inmuebles* y los delitos que, con identidad de razón a los de *hurto* y *robo*, puedan cometerse (así, delito de usurpación, de los arts. 245 ~ 245 CP).

Por último, hay una tercera cuestión especialmente controvertida, que es la relativa al plazo de prescripción de la acción de responsabilidad civil derivada de delito. Es mayoritaria la doctrina que considera que el plazo de prescripción de tal acción se corresponde al general de las acciones personales, esto es, de cinco años ante la falta de previsión especial del Código (cfr., art. 1.964 *if* CC).

> No obstante, se ha advertido que ante la identidad de razón del hecho *eventualmente* constitutivo de delito con el ilícito civil, el plazo sería el propio de la responsabilidad extracontractual, es decir, un año –art. 1.968, 2º CC– (YZQUIERDO).

De igual modo, hay que tener en cuenta que al *despojado* le asisten igualmente las acciones reales correspondientes, en especial, la acción reivindicatoria, con un plazo de prescripción de seis años (cfr., art. 1.962 CC).

4. Cómputo del plazo y presunciones posesorias

En materia de usucapión, asisten una serie de reglas a la hora de contabilizar el transcurso del plazo, asistidas por un conjunto de presunciones que atienden a distintas eventualidades en la dinámica posesoria.

Art. 1.960 CC: "En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes: 1.ª El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante. 2ª. Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. 3.ª El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad."

Cómputo del plazo de prescripción.

El art. 1.960 CC establece tres reglas a tener en cuenta: la denominada *unión de posesiones*, la presunción de *posesión intermedia*, y en tercer lugar, la fijación del día de inicio y final.

– *La unión de posesiones*. Como primera regla, se establece la posibilidad de que el poseedor que recibe de forma derivativa la posesión, pueda añadir el tiempo de posesión de quien trae causa, completando el plazo de la usucapión.

> Tradicionalmente se había distinguido entre la *successio possessionis* y la *accessio possessionis*, la primera en supuestos de sucesión *mortis causa* a título universal (es decir, a título de heredero), mientras que la segunda, la *accessio*, correspondía a sucesiones a título particular. Mediante la sucesión en la posesión, el heredero se subrogaba en la posición del causante manteniéndose todas las condiciones de la posesión, en la accesión se constituía

una nueva posesión, que en algunos casos permitía al sucesor aprovecharse del tiempo de posesión realizado por el causante.(D'ORS)

Esta distinción parece haberse perdido en la actualidad, en cuanto producirá los mismos efectos: la posesión civilísima del art. 440 CC o la cesión *inter vivos* del art. 460, 2º CC deben entenderse conjuntamente a los arts. 435 y 442 CC, y en lo que interesa en este momento, art. 1.960, 1º CC

La principal cuestión que plantea este punto es la relativa al mantenimiento o no de las condiciones de la posesión del *causahabiente* (p.ej., el difunto poseía sin justo título, y por lo tanto, usucapiente por la vía extraordinaria, o el cesionario sabía que no tenía capacidad de disposición, es decir, cesionario de *mala fe*...). En este punto, cabe recordar que la mala fe sobrevenida perjudica al poseedor (art. 435 CC), pero el heredero no se verá afectado, si es de *buena fe*, de la *mala fe* del causante (art. 442 CC). Si *mala fides superveniens nocet* en la adquisición de la posesión, ¿cabe lo contrario? Es decir, ¿la buena fe *sobrevenida* aprovechará al poseedor (*bona fides superveniens, prodest*)? No hay obstáculo ni *de lege lata* ni *de lege ferenda* para sostener lo contrario (LACRUZ).

Cosa distinta ocurrirá con el aspecto objetivo: inexistencia de *justo título*. En estos casos, el continuador en la posesión, si bien seguirá adicionando el plazo de usucapión con el de su causante, continuará usucapiendo por la vía extraordinaria (YZQUIERDO).

– *Presunción de posesión intermedia.(**Remisión § siguiente***)

– *Inicio / finalización del cómputo*. El primer día del plazo (*a quo*) se entenderá completo, esto es, que se inicia a las 00:00 h., independientemente de que haya empezado a prescribir a lo largo del día, mientras que el término final (*ad quem*) deberá transcurrir por entero (esto es, se consumará la usucapión a las 24:00 h.).

Presunciones posesorias.

El Código civil establece una serie de presunciones, en sede de posesión, especialmente relevantes en la usucapión, eso es, con relación a la segunda principal función de la posesión: la modificadora. Fundamentalmente van a afectar al elemento subjetivo del poseedor (presunción de buena fe, y de continuidad durante el cómputo total del plazo), y al temporal, con presunciones relativas a la continuidad y no interrupción del plazo tanto en general, como en supuestos de recuperación de la posesión.

En cualquier caso, se trata de presunciones *iuris tantum*, es decir, que admiten prueba en contrario.

– *Presunción de buena fe*: *art. 1950 CC.* Tal y como ya se apuntó en el tema anterior (***remisión T. X***), este artículo ha sido puesto en relación con el art. 433 CC, entendiéndolo de manera semejante, si bien en términos distintos: mientras éste describe la *buena fe* posesoria como el *desconocimiento* o *ignorancia* del poseedor de algún vicio en el *título* o *modo* de adquirir, el art. 1.950 CC se enuncia en términos positivos: creencia que el transmitente tenía capacidad suficiente para transmitir la titularidad del derecho en cuestión. (Así, STS. 8 de octubre de 2014, nº. res., 370/2014).

Art. 1.950 CC: "La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio."

> No obstante, parte de la doctrina considera que tal equivalencia podría no ser más que aparente, apoyándose en la doble dimensión de la posesión: la legitimadora, y la modificadora. Mientras que no se impide que el poseedor pueda obtener, la tutela posesoria, o la presunción de *justo título* del art. 448 CC, siendo *inválido* el título por ser, por ejemplo, un contrato que adolece de causa de nulidad, no podría investirse de *possessor ad usucapionem*, por mucho que creyese que el contrato fuese válido. Así, a efectos de la usucapión *ordinaria*, la buena fe que exige el art. 1.950 CC haría referencia tan sólo a las facultades de transmitir el derecho del *tradens*, y no al título, como si hace el art. 433 CC (YZQUIERDO). No obstante, la propia remisión que hace el art. 1.951 CC exigiendo que se cumplan para la posesión *ad* usucapionem las condiciones de la *buena fe* del art. 433 CC, obligaría a hacer una interpretación correctora de la norma, que no parece que sea el caso.

– *Presunción de continuidad de la buena fe originaria: art. 435 CC*. Esto es, que salvo prueba en contrario, el poseedor que en el momento de adquirir la posesión tuviese *buena fe*, estará habilitado para la usucapión ordinaria o abreviada. Si durante el transcurso del plazo, tiene conocimiento de que su posesión se encuentra viciada, por defectos o inexistencia del título o de las facultades dispositivas del transmitente, desde tal momento la usucapión pasará a formalizarse por la vía extraordinaria (*mala fides superveniens, nocet*).

Art. 435 CC: "La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente."

> El art. 435 CC se expresa en términos más amplios que los arts. 435 y 1.950 CC: conocimiento por parte del poseedor de que su posesión es indebida. En cualquier caso, este *conocimiento* se tiene que manifestar por *actos* del poseedor (DÍEZ PICAZO).

– *Presunción de continuidad del concepto posesorio: art. 436 CC*. Es decir, de que se posea en *concepto de dueño* o en *concepto distinto al de dueño*. En lo que interesa en materia de prescripción adquisitiva, lógicamente es el mantenimiento de la posesión en concepto de titular del derecho poseído, de modo que una alteración de éste sobrevenida (interversión), anularía la usucapión (***remisión***).

Art. 459 CC: "El poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior, se presume que ha poseído durante el tiempo intermedio, mientras no se pruebe lo contrario.."

– *Presunción de posesión intermedia: arts. 459 y 1.960, 2ª CC*. Ambos preceptos convergen e una misma idea: la presunción *iuris tantum* por la que se entiende ininterrumpida la posesión, bastando con probar el momento de adquisición (*posesión remota* o *anterior*), y la posesión actual, ambas de igual carácter y naturaleza. Es evidente su utilidad en sede de prescripción adquisitiva,

Art. 1.960 CC: "En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes: (…)2ª. Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario."

evitando que el poseedor que haga valer la usucapión ganada tuviese que probar la continuidad posesoria, que podría constituir verdaderamente una *probatio diabolica*.

> Similar solución se encuentra en los supuestos de recuperación de la posesión, cuando entiende el art. 466 CC que el poseedor lo ha hecho sin solución de continuidad, en todo lo que le pueda beneficiar. Aquí más que una presunción, hay una ficción de Derecho que le habilitaría a poder seguir completando los plazos de la usucapión. Hay que destacar que el poseedor *recupera la posesión indebidamente perdida*, entendiéndose que estamos frente a un caso de despojo (art. 460, 4ª CC), y por lo tanto, dentro del plazo anual de las acciones posesorias, pudiéndose entender fuera de su ámbito de aplicación los supuestos de recuperación por otra causa (p.ej., restitución como resultado de una acción de anulabilidad del acto o contrato por el que la *perdió*).

VI. Efectos de la usucapión.

Este epígrafe va a tratar tres puntos: cómo opera la usucapión a efectos de la adquisición del derecho; la extensión de la usucapión en consideración a los derechos limitados que pueden estar gravando la *cosa* usucapida, y en tercer lugar, la posibilidad de renuncia a la prescripción ganada.

1. Carácter de los efectos de la usucapión.

¿Cómo se hace valer la usucapión ganada? ¿ la adquisición del derecho es de carácter automático o debe haber un acto jurídico *ex post* expreso de carácter constitutivo? Mayoritariamente se entiende que los efectos se producen *ipso iure*, la adquisición del derecho opera automáticamente por ministerio de la Ley, si bien sometida a la posibilidad de que el *usucapiente* renuncie.

Dejando este último punto para más adelante, si bien la usucapión opera *automáticamente* cuando se cumplen los plazos correspondientes junto al resto de condiciones, si existe contienda judicial que cuestione la titularidad del derecho usucapido, la usucapión como título de adquisición no puede ser apreciada *de oficio* por el Tribunal que conozca del caso, sino que tendrá que se alegada por la parte interesada.

> Tal y como pone de manifiesto DÍEZ PICAZO, esta característica procesal de la usucapión suele provenir por vía de excepción, ante una acción presentada por el hipotético titular del derecho usucapido, normalmente una reivindicatoria, aunque no necesariamente (p.ej., una acción declarativa). No obstante, que sea la vía normal de hacer valer la usucapión ganada, no significa que sea la única: el propio usucapiente siempre podrá interponer una acción declarativa de haber adquirido por usucapión).

La carga de la prueba de los hechos *constitutivos* de la usucapión *ganada* o bien *impeditivos* de la adquisición, será la ordinaria: recaerá sobre el que la alegue, en el primer caso, sobre el que los alegue en el segundo.

La retroactividad de los efectos de la usucapión.

¿Cuando se adquiere la titularidad del derecho usucapido, en el *dies a quo* del inicio del cómputo, o en el *dies ad quem*? y en su caso, ¿qué sucede con los actos realizados por el usucapiente y, sobre todo, usucapido con relación a la cosa usucapida?

Es pacífico afirmar la retroactividad de la prescripción, de modo que se entenderá adquirido el derecho al inicio de la *posesión ad usucapionem*. De tal modo, los actos que hubiese realizado el poseedor usucapiente en el ínterin del plazo se convalidarán, así como consolidará la adquisición de los *frutos* producidos, aunque fuese de *mala fe*.

Respecto a los actos realizados por el anterior titular sobre el *bien* con la usucapión en curso, una vez consumada la usucapión quedarán invalidados, y se adquirirá la *cosa* libre de cargas y gravámenes.

2. La extensión de los efectos: la usucapión liberatoria

Tantum præscriptum quantum possessum, esto es, sólo se prescribe lo que se ha poseído, por lo que la posesión va a determinar tanto la adquisición (cuantitativamente), como las condiciones de tal adquisición (cualitativamente). Los actos posesorios durante la usucapión delimitarán la extensión material de lo usucapido, y jurídicamente extinguirá todo derecho incompatible con el derecho adquirido. Se estaría frente a la denominada *usucapión liberatoria* (*usucapio libertatis*).

De este modo, en defecto de acto de reconocimiento del usucapiente de la existencia de alguna carga o gravamen en la *cosa*, se entiende que la adquirirá libre, purgando tales cargas y gravámenes.

Este principio es operativo tanto en la usucapión ordinaria como en la extraordinaria. Podría entenderse que el *justo título* en la usucapión ordinaria delimitaría el objeto de la posesión y por lo tanto, de la adquisición, por lo que se deberían respetar las *cargas* y *gravámenes* que constasen en éste. Pero también es posible que no figuren en el *justo título* y se posea el bien *libre de cargas*.

Así, si poseo un fundo gravado con un usufructo que no aparece recogido en el título de adquisición, cuando se consume la usucapión se entenderá que he adquirido el derecho de dominio, libre de cargas, extinguiéndose el derecho limitativo.

Así las cosas, ante la falta de pronunciamiento del Código civil, con base en el art. 36, 6º LH se ha matizado esta *purga* de derechos limitativos que gravan el bien usucapido, remitiéndola a aquéllos cuyas facultades de uso y disfrute fuesen *incompatibles* con la posesión del usucapiente, y no a aquellos que, o bien sean gravámenes que no lleven consigo la posesión inmediata de la cosa (p.ej, gravámenes no aparentes o negativos, o derecho de hipoteca), o bien derechos que aunque sí otorgasen el uso o disfrute inmediato, resultase compatible con el del poseedor usucapiente (p.ej., derechos de aprovechamiento parcial).

3. La renuncia del usucapiente.

Art. 1.935 CC: "Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.
Entiéndese tácitamente renunciada la prescripción cuando la renuncia resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido."

El art. 1.935 CC dispone la *renunciabilidad* a la prescripción ganada, y la *irrenunciabilidad* de poder usucapir en lo sucesivo. Teniendo en cuenta el carácter automático de la adquisición, integrando el *bien* el patrimonio del prescribiente, y que continuará comportándose como *titular del derecho* –siéndolo ya, en realidad–, ¿cómo habrá de entenderse tal *renuncia*?

Se ha visto ya que la usucapión ganada habrá de hacerse valer a instancia del interesado –*vía excepción*, o en su caso, *acción*–, por lo que ante cualquier demanda de quien se cree titular del derecho, una forma de entender tal renuncia es no alegarla, revirtiendo la situación a favor del actor y aplicándose las reglas correspondientes a la liquidación del estado posesorio (arts. 451 ~ 458 CC).

Así, ante una acción reivindicatoria del propietario de un bien inmueble contra un usucapiente en vía ordinaria, o alega la excepción de prescripción ganada, o el demandante vencerá en el juicio. Téngase en cuenta que la acción reivindicatoria prescribe a los 30 años (art. 1.963 CC), mientras que la usucapión ordinaria se consuma en un plazo menos (10 años entre presentes, 20 entre ausentes –art. 1.957 CC–)

No obstante, si no resulta perturbado en su adquisición por el hipotético titular usucapido ni por un tercero, ¿cómo se va a poder exteriorizar la renuncia?

Si como dice el art. 1.935 § 2º, se entiende como renuncia *tácita* el *abandono* del derecho, leído literalmente, más que ante una verdadera renuncia se estaría ante una causa de extinción de los derechos reales, a saber, el abandono o derelicción, dejando la titularidad vacante (*res nullius*), pudiéndose adquirir por *ocupación*, si se trata de un bien mueble, o por *otra prescripción adquisitiva* (que podrá ser incluso del anterior usucapiente, que ha *renunciado* a la adquisición, proponiéndose readquirirla por el mismo mecanismo), de tratarse de bienes inmuebles. El anterior titular no recobraría el derecho.

Así las cosas, parece que la renuncia a la usucapión ganada, tendría su ámbito

de actuación en supuestos de reconocimiento de la titularidad *ajena* del *bien ya usucapido* (así, STS. 2 de diciembre de 1998, nº. res.,1138/1998), o no hacer uso de las acciones y mecanismos de protección propios del derecho usucapido.

La renuncia en materia de usucapión ganada, de escasa frecuencia en la práctica, acaso sí encontrara mayor acomodo cuando suponga una vulneración de los intereses de terceros, o en general, cuando traspasase los límites del art. 6.2 CC. En este punto, el art. 1.937 CC reconoce el derecho de los acreedores, *y cualquier interesado*, hacer valer la usucapión ganada, ante la inactividad del *usucapiente* y la posibilidad de que un tercero le arrebate el bien de su patrimonio.

Art. 1.937 CC: "Los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario"

VI. Usucapión y Registro de la propiedad

¿Cómo opera la usucapión respecto al sistema inmobiliario registral? La Ley Hipotecaria, en sus arts. 35 y 36 LH contempla dos posibilidades: una positiva, en consideración a la posibilidad de prescribir *a favor* de un supuesto titular, y otra negativa, con referencia a la usucapión contra un titular registral; la usucapión *secundum tabulas* (art. 35 LH) y *contra tabulas* (art. 36 LH).

1. Usucapión *secundum tabulas*: art. 35 LH

Art. 35 LH: "A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa."

El art. 35 LH facilita la usucapión del *titular* inscrito en el Registro, mediante dos presunciones: la equivalencia de la *inscripción* a *justo título*, y que a partir de ella, se ha poseído de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente y de buena fe, esto es, conforme a los parámetros de una usucapión ordinaria.

La equivalencia de la *inscripción* a *justo título* supondrá en primer término, que existe, y es apto para la transferencia del derecho de que se trate (arts. 1.940 y 1.952 CC), y en segundo lugar, se significará como una excepción a su necesidad de prueba (art. 1954 CC). Pero se trataría de una presunción *iuris tantum* de la verdadera existencia y validez de la causa de la inscripción, de modo que si el título era nulo o falso y se logra probar, el art. 35 LH quedaría inoperativo.

En consideración a la segunda la presunción, la de estar poseyendo, y además en las condiciones propias de la usucapión ordinaria, coincidiría con lo dispuesto por el art. 38 LH y la presunción de que "quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos." Pero al igual que la anterior presunción, admite prueba en contrario.

2. Usucapión *contra tabulas*: art. 36 LH

Tal y como se ha puesto de manifiesto, el art. 34 LH y la protección del denominado tercero hipotecario, permite entender inatacable su posición, frente a cualquiera que la cuestione por causas que no consten en el Registro, pero nada dice en consideración a un poseedor usucapiente, que pueda consumar la usucapión. (BLASCO GASCÓ).

Tal cuestión se regula en el art. 36 LH, y da preferencia al usucapiente sobre el titular registral, sea tercero hipotecario, o no, cuando concurren determinadas condiciones.

> El art. 1.949 CC dispone que contra un título inscrito en el Registro, no actuará la usucapión en su contra sino a partir de otro título inscrito. El Tribunal Supremo considera que tal norma quedó desplazada por el art. 36 LH, vigente desde 1944 (STS. 21 de enero de 2014, nº. res., 841/2014).

La norma contempla dos hipótesis: una usucapión consumada, o que le falte menos de un año para completarse, o bien una usucapión en curso

Usucapión consumada

A estos efectos, se equipara la usucapión consumada a aquella que se consuma dentro del año siguiente a la adquisición del titular registral, y prevalecerá cuando se den alguna de estas dos circunstancias:

1ª. Que el adquirente conoció, o debió conocer antes de la adquisición, que la finca estaba siendo poseída por un tercero en concepto de dueño, entendiendo por tercero a cualquier persona que no fuese su transmitente, o

2ª. Que desconociendo la posesión en los términos anteriores, la "consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición". Es decir, que no realice ningún acto interruptivo de la posesión del tercero (DÍEZ PICAZO).

Usucapión en curso

En tales casos, se deberá interrumpir la posesión en los mismos términos y plazos de la hipótesis anterior (usucapión consumada), sin perjuicio de que pueda interrumpirla antes de que se complete.

_____

Bibliografía

AA.VV.; *Derecho civil III*, (Coord. J.R. DE VERDA - A. SERRA), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, *últ. ed*.

AA.VV.; *Derecho civil. Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*, (Coord. A. LÓPEZ - V. MONTÉS), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001.

ALBALADEJO GARCÍA, M.; *La usucapión*, Ed. Colegio de Registradores, Madrid, 2004.

BLASCO GASCÓ, F.; *Instituciones de Derecho civil*. *Derechos reales.Derecho registral inmobiliario*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, *últ*. ed.

CASTÁN TOBEÑAS, J.; *Derecho civil español, común y foral*, T. III, Ed. Reus, Madrid, *últ. ed.*

DE PABLO CONTRERAS, P.; "Com. arts. 1.930 ~ 1.939 CC", en *Código civil comentado*, Vol. IV, (Dirs. A. CAÑIZARES - P. DE PABLO - J. ORDUÑA y R. VALPUESTA), Ed. Civitas, Madrid, 2011.

DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.; "Com. arts. 1.930 ~ 1.930 CC // art.. 1.968 CC", en *Comentario del Código civil,* T. II (Dirs. C. PAZ-ARES - L. DÍEZ PICAZO - R. BERCOVITZ - P. SALVADOR), Mº Justicia, Madrid, 1991.

DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.; *Fundamentos de Derecho civil*, T.III, Ed. Civitas, Madrid, *últ. ed*.

D'ORS Y PÉREZ-PEIX, A.; *Derecho Privado romano*, Ed.EUNSA, Pamplona, 2008.

HERNÁNDEZ GIL, A.; *La posesión*, Ed. Civitas, Madrid, 1980.

LACRUZ BERDEJO, J.L.; *Elementos de Derecho civil*, T. III, Vol. 1º, Ed. Dykinson, Madrid, *últ. ed*.

LUNA SERRANO, A.; "Com. arts. 1.940 ~ 1.960 CC", en *Comentario del Código civil,* T. II (Dirs. C. PAZ-ARES - L. DÍEZ PICAZO - R. BERCOVITZ - P. SALVADOR), Mº Justicia, Madrid, 1991.

MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAR, C.- DE PABLO CONTRERAS, P.- PÉREZ ÁLVAREZ, M.A.; *Curso de Derecho civil*, Vol. III, EDISOFER, Madrid, *últ. ed.*

MORALES MORENO, A.M.; *Posesión y usucapión*, Ed. Colegio de Registradores, Madrid, 1967.
YZQUIERDO TOLSADA, M "Com. arts. 1.940 ~ 1.960 CC // art. 1.968 CC", en *Código civil comentado*, Vol. IV, (Dirs. A. CAÑIZARES - P. DE PABLO - J. ORDUÑA y R. VALPUESTA), Ed. Civitas, Madrid, 2011.