



**Universidad**  
Zaragoza

# Trabajo Fin de Máster

DICTAMEN JURÍDICO

## POSIBLE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA Y CONTRA TABULAS DE UN INMUEBLE RÚSTICO

Autor

Ignacio de la Fuente Cuevas

Directora

María Teresa Alonso Pérez

Facultad de Derecho

2018

*Agradecimientos:*

*A Ilex Abogados, por la formación impartida durante los meses de realización del presente trabajo; a Patricia Millastre Valencia, por su confianza y cercanía; y a María Teresa Alonso Pérez por su tutela y dirección.*

## ÍNDICE DE CONTENIDO.

<b>ANTECEDENTES DE HECHO.</b>	<b>4</b>
<b>CUESTIONES JURÍDICAS.</b>	<b>7</b>
<b>LEGISLACIÓN APLICABLE.</b>	<b>8</b>
<b>FUNDAMENTOS JURÍDICOS.</b>	<b>8</b>
<b>I. TIPOS DE PRESCRIPCIÓN: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.</b>	<b>8</b>
<b>II. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: LA USUCAPIÓN.</b>	<b>9</b>
1. Concepto.	9
2. Naturaleza y fundamento.	10
3. Elementos de la prescripción.	12
3.1. Sujeto.	12
3.2. Objeto.	13
4. Clases de prescripción adquisitiva.	14
4.1. Usucapión ordinaria.	14
4.2. Usucapión extraordinaria.	14
4.3. Usucapión sobre bienes muebles e inmuebles.	15
5. Requisitos generales de la prescripción adquisitiva: sobre la usucapión extraordinaria.	15
5.1. Posesión en concepto de dueño.	15
5.2. Posesión pública.	17
5.3. Posesión pacífica.	19
5.4. Posesión ininterrumpida.	22
5.5. Plazo temporal.	23
<b>III. ¿ESTAMOS ANTE UN SUPUESTO DE USUCAPIÓN ORDINARIA O EXTRAORDINARIA?</b>	<b>23</b>
1. Elementos específicos de la usucapión ordinaria.	23
1.1. La buena fe.	24
1.2. El justo título.	25
2. ¿Se puede considerar la herencia como justo título? – sobre el título <i>pro herede</i> .	25
<b>IV. ¿CÓMO SE COMPUTA EL PLAZO PARA USUCAPIR EN EL SUPUESTO DE ADQUISICIÓN HEREDITARIA?</b>	<b>26</b>
1. La unión de tiempos de varios poseedores en sucesiones mortis causa – <i>successio possessionis</i> y <i>accessio possessionis</i> .	27

<b>V. EFECTO DE LA USUCAPIÓN, FORMA DE HACER VALER EL DERECHO Y CARGA DE LA PRUEBA.</b>	<b>30</b>
<b>VI. SOBRE LA PROTECCIÓN REGISTRAL OFRECIDA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.</b>	<b>32</b>
1. ¿Estamos ante un supuesto de usucapión <i>contra tabulas</i> ? Sobre la condición de tercero hipotecario.	32
2. ¿Puede existir un supuesto de usucapión <i>secundum tabulas</i> ?	34
3. Supuestos de rectificación del asiento registral.	35
<b>CONCLUSIONES.</b>	<b>36</b>
<b>JURISPRUDENCIA CONSULTADA.</b>	<b>44</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.</b>	<b>45</b>

## **ANTECEDENTES DE HECHO.**

**PRIMERO.** Don Valentín Gonzo Martín, natural de Zaragoza, es propietario de múltiples fincas rústicas. Una de ellas se encuentra situada en la localidad de Cuarte de Huerva, estando sita en el polígono 10, parcela 140, con referencia catastral XXXXXXXX.

La referida finca viene perteneciendo a la familia de don Valentín desde hace varias generaciones, siendo doña Filipa Laflor Calvo, abuela de don Valentín, la anterior propietaria.

En 2001 doña Filipa falleció y don Valentín adquirió por herencia la propiedad de la finca, realizando el cambio de la titularidad catastral. Desde entonces, don Valentín ha venido pagando puntualmente la contribución (IBI) correspondiente.

Se adjuntan:

Doc. 1.- Copia de la declaración de herederos *ab intestato*.

Doc. 2.- Recibos del pago del IBI.

**SEGUNDO.** Tanto los antepasados de don Valentín, como él mismo, han ejercido como propietarios de la finca rústica de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente, desde el origen de los tiempos y sin que nadie les contradijese tal condición.

Sin embargo, ni don Valentín ni la anterior propietaria, su abuela, han inmatriculado la finca en el Registro de la Propiedad, ni tiene título físico que refuerce su condición de propietario como por otro lado, es habitual en este tipo de situaciones.

**TERCERO.** La finca viene siendo explotada por don Miguel Pastor Blanco, actual arrendatario, que sucedió a su padre, don Pedro Pastor Negro, en el contrato de arrendamiento suscrito entre la familia de don Valentín y su padre con fecha de inicio en 1974. Desde el inicio de la relación contractual, tanto él como su padre han destinado la finca al cultivo de cereales y tomates de forma ininterrumpida.

Cuando don Valentín adquirió la propiedad, mantuvo en vigor el contrato de arrendamiento y en la actualidad se sigue ejecutando. Las rentas del arrendamiento, desde el inicio de la relación contractual, se han pagado en efectivo y personalmente.

Se adjunta:

Doc. 3.- Declaración escrita de la existencia de un contrato verbal de arrendamiento suscrito entre doña Filipa Laflor Calvo y posteriormente, don Valentín Gonzo Martín, como parte arrendadora; y don Pedro Pastor Negro y posteriormente, don Miguel Pastor Blanco, como parte arrendataria, prestada por don Miguel Pastor Blanco en fecha 21 de septiembre de 2017.

Testifical. – Declaración de vecinos del municipio de Cuarte de Huerva que atestiguan la existencia de la explotación agrícola sobre la finca rústica y la existencia del contrato de arrendamiento entre doña Filipa Laflor Calvo y posteriormente, don Valentín Gonzo Martín, como parte arrendadora; y don Pedro Pastor Negro y posteriormente, don Miguel Pastor Blanco, como parte arrendataria.

**CUARTO.** En fecha 18 de agosto de 2017, don Miguel Pastor Blanco llamó algo molesto a don Valentín, amonestándole por haber puesto el cartel de SE VENDE en la finca sin previamente haberle ofrecido una propuesta de venta, cuando llevaba muchos años al cargo de esta.

Sorprendido por la noticia, don Valentín contestó que la finca no estaba en venta, que él no había colocado dicho cartel, ni nadie lo podía haber puesto en su nombre.

**QUINTO.** Bajo el convencimiento de que se trataba de un error o malentendido, don Valentín llamó inmediatamente al número de contacto que aparecía en el referido cartel. La llamada fue atendida por don Emilio Vicens Alparga, el cual le manifestó que dicha finca pertenecía a su mujer, doña Rosa Quintana Risó, por herencia de su padre don Federico Quintana Alastra.

Ante los hechos descritos, don Valentín realizó una serie de indagaciones, observando que la parcela 117, muy próxima a la suya (la parcela 140), pertenecía a doña Rosa Quintana. Don Valentín volvió a ponerse en contacto con don Emilio Vicens para explicarle que se debía de tratar de un error, obteniendo por su parte como única respuesta: “tenemos papeles que acreditan la propiedad”.

**SEXTO.** En este punto, don Valentín solicitó una nota al Registro de la Propiedad a partir de la cual pudo observar que la finca había accedido al registro el día 10 de octubre de

2007. En dicha nota aparecían como copropietarios con  $\frac{1}{4}$  del pleno dominio y con base en un título de aceptación de herencia de 2 de octubre de 1989: don Federico Quintana Alastra, doña Ana Quintana Alastra, doña Eva Quintana Alastra y doña Feliciano Quintana Alastra.

Sin embargo, no fue hasta el fallecimiento de don Federico Quintana Alastra y posterior aceptación por título de herencia en favor de doña Rosa Quintana Risó, con  $\frac{1}{4}$  de la nuda propiedad; y don Emilio Vicens Alparga, con  $\frac{1}{4}$  del usufructo, cuando el inmueble accedió al Registro de la Propiedad, en fecha 10 de octubre de 2007.

**SEPTIMO.** Del mismo modo, don Valentín solicitó al Catastro información sobre la titularidad de la finca, donde le comunicaron que desde 2009 no figuraba como propietario a efectos catastrales. Se había modificado la titularidad catastral en favor de doña Rosa Quintana, quien había abonado los importes correspondientes a los tributos de todos los ejercicios a partir de 2009. Don Valentín no percibió la ausencia de devengo de la contribución al hacerse el pago del impuesto de forma conjunta con el resto de las fincas de las que era propietario.

**OCTAVO.** Ante los hechos descritos y la negativa de encontrar una solución amistosa por parte de doña Ana Quintana y su familia, don Valentín acude a un despacho de abogados para asesorarse sobre cuáles son las medidas legales oportunas a emprender para la defensa de sus intereses legítimos.

Después de contarle a su abogado todo el relato de los hechos, don Valentín le informa de que por el momento la finca no se ha vendido, aunque sigue estando a la venta. Por otro lado, el contrato de arrendamiento sigue estando en vigor, mensualmente cobra la renta correspondiente y don Miguel Pastor Blanco no ha recibido ningún requerimiento por parte de la familia Quintana para que desaloje la finca, ni tampoco le han requerido el pago de la renta. Por último, también sabe que la familia Quintana no va a emprender ninguna acción legal, pero siguen afirmando ser los legítimos propietarios de la finca rústica, aunque no han ejercido ninguna actividad sobre la misma que evidencie públicamente su titularidad.

## CUESTIONES JURÍDICAS.

- I. Tipos de prescripción: prescripción adquisitiva y prescripción extintiva.
- II. Prescripción adquisitiva: la usucapión.
  1. Concepto.
  2. Naturaleza y fundamento.
  3. Elementos de la prescripción.
    - 3.1. Sujeto.
    - 3.2. Objeto.
  4. Clases de prescripción adquisitiva.
    - 4.1. Usucapión ordinaria.
    - 4.2. Usucapión extraordinaria.
    - 4.3. Usucapión sobre bienes muebles e inmuebles.
  5. Requisitos generales de la prescripción adquisitiva: sobre la usucapión extraordinaria.
    - 5.1. Posesión en concepto de titular.
    - 5.2. Posesión pública.
    - 5.3. Posesión pacífica.
    - 5.4. Posesión ininterrumpida.
    - 5.5. Plazo temporal.
- III. ¿Estamos ante un supuesto de usucapión ordinaria o extraordinaria?
  1. Elementos específicos de la usucapión ordinaria.
    - 1.1. La buena fe.
    - 1.2. El justo título.
  2. ¿Se puede considerar la herencia como justo título? – sobre el título *pro herede*.
- IV. ¿Cómo se computa el plazo para usucapir en el supuesto de adquisición hereditaria?
  1. La unión de tiempos de varios poseedores en sucesiones mortis causa – *successio possessionis* y *accessio possessionis*.
- V. Efecto de la usucapión, forma de hacer valer el derecho y carga de la prueba.
- VI. Sobre la protección registral ofrecida por el Registro de la Propiedad.



1. ¿Estamos ante un supuesto de usucapión *contra tabulas*? Sobre la condición de tercero hipotecario.
2. ¿Puede existir un supuesto de usucapión *secundum tabulas*?
3. Supuestos de rectificación del asiento registral.

## **LEGISLACIÓN APLICABLE**

Real Decreto de 24 de julio de 1889, **Código Civil (CC)**.

Decreto de 8 de febrero de 1946, **Ley Hipotecaria (LH)**.

Ley 1/2000, de 7 de enero, **Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)**.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **I. TIPOS DE PRESCRIPCIÓN: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.**

El Código Civil Español, en el libro IV: obligaciones y contratos, título XVIII y bajo la rúbrica “de la prescripción”, regula dos instituciones similares, pero con diferencias muy importantes en lo que a efectos se refiere.

*Ex* artículo 1930 CC, se establece que por medio de la prescripción se adquieren el dominio y demás derechos reales, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley. Por otro lado, en virtud del segundo párrafo del citado artículo, se establece que, del mismo modo, siguiendo las condiciones establecidas por ley, la prescripción extingue los derechos y las acciones, independientemente de la clase que sean.

Pues bien, ya desde esta primera y sucinta aproximación, podemos observar como la figura de la prescripción tiene dos caras, una positiva, regulada en el primer párrafo del artículo 1930 CC, generadora de derechos y conocida bajo la denominación de prescripción adquisitiva; y otra negativa, regulada en el segundo párrafo del citado artículo y conocida bajo la denominación de prescripción extintiva.

La prescripción adquisitiva, también llamada usucapión o prescripción de dominio «es un modo especial de adquirir la propiedad y otros derechos reales susceptibles de posesión, mediante el uso continuado de la cosa como si fuera propia, bajo el tiempo y

demás condiciones determinadas por la ley»<sup>1</sup>. Como modo de adquisición de la propiedad, lo encontramos oportunamente enunciado en el artículo 609 CC, cuando se dice que la propiedad también puede adquirirse por medio de la prescripción.

La prescripción extintiva, también conocida como liberatoria o prescripción de acciones, «es el modo de extinguirse la acción y el correspondiente derecho tutelado, por inacción judicial de su titular durante el lapso de tiempo y demás condiciones establecidas por ley»<sup>2</sup>.

Pero más allá de las diferencias importantes y evidentes existentes entre ambas vertientes de la prescripción, tanto la prescripción adquisitiva como la extintiva comparten, entre otros, el elemento esencial de su configuración: el transcurso del tiempo como factor determinante para que se produzcan los efectos correspondientes. En palabras de ALBALADEJO «en ambas [prescripciones] el paso del tiempo convierte en derecho lo que estaba sucediendo de hecho»<sup>3</sup>. De este modo, como bien sostiene GUTIÉRREZ PEÑA, por medio de la institución de la prescripción «se manifiesta y revela la influencia que el tiempo tiene sobre las relaciones jurídicas y los derechos subjetivos. Éstos, en el devenir del tiempo, se constituyen, se modifican, se cancelan, o si se quiere, nacen, se ejercitan, mueren»<sup>4</sup>. Entre el resto de los elementos comunes, citar que del mismo modo ambas figuras coinciden en el fundamento y naturaleza jurídica, en el modo de cómputo del plazo temporal, en la forma de invocarse en el proceso, en la imposibilidad de ser apreciadas o suplidas de oficio, en la consideración de institutos de orden público y, por último, en la posibilidad de renuncia.

## **II. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: LA USUCAPIÓN.**

### **1. Concepto.**

Como ya se ha adelantado, la usucapión consiste en un modo de adquisición originario del dominio o cualquier otro derecho real susceptible de posesión sobre cosa ajena, mediante la posesión en concepto de dueño, de forma pública, pacífica, continuada e

---

<sup>1</sup> GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad.*, [s.n], Madrid, 2008, p. 84.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 84.

<sup>3</sup> ALBALADEJO GARCÍA, M., *La usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2004, p.15.

<sup>4</sup> GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad.*, ... cit. p. 83.

ininterrumpida, durante el tiempo y demás condiciones establecidas por ley en función del objeto a usucapir y de las circunstancias que lo rodean.

## **2. Naturaleza y fundamento.**

En cuanto a la naturaleza de la adquisición, la doctrina se encuentra dividida:

La cuestión no es baladí pues, de tratarse de un modo de adquisición originario la propiedad o derecho se adquiere libre de toda carga; a diferencia de los modos de adquisición derivativos, en donde la propiedad de la cosa o el derecho se adquiere con las cargas que los antiguos propietarios o titulares hayan podido trabar.

La corriente doctrinal mayoritaria es aquella que considera la usucapión como un modo de adquisición a título originario. Por modo de adquisición originario se entiende «el medio legal de apropiación de una cosa que no pertenecía antes a nadie, o que presenta suma dificultad de conocer su dueño»<sup>5</sup>. En línea con lo anterior, es mediante la ocupación como «se toma posesión de una cosa que no pertenece a nadie con la intención de adquirir su propiedad»<sup>6</sup>.

Sostiene ALBALADEJO, sin ningún atisbo de duda, que la usucapión se trata de un modo de adquisición originario por cuanto «la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo -con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose como tal»<sup>7</sup>, y es que «el usucapiente adquiere sin nada a cambio»<sup>8</sup>.

En cuanto al fundamento jurídico de la usucapión, la doctrina acoge, en términos generales, dos teorías:

La primera, de corte objetivo y con mayor aceptación entre los autores, viene explicada a partir de los principios de necesidad y utilidad social. Se entiende que por medio de la prescripción adquisitiva se da seguridad<sup>9</sup> a la propiedad y al resto de derechos susceptibles

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, p. 102.

<sup>6</sup> *Ibid.*, p.103.

<sup>7</sup> ALBALADEJO GARCÍA, M., *La usucapión, ... cit.*, p. 16.

<sup>8</sup> *Ibid.*, p. 16.

<sup>9</sup> Al respecto, Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 17 May. 1988, LA LEY 904/1988, ECLI: ES:TS:1988:3719, «la finalidad primaria del instituto de la prescripción adquisitiva o usucapión que no es otro que legitimar, por razones de simple seguridad jurídica, la posesión como simple hecho, convirtiéndola en dominio, siempre que aquella mera apariencia externa de propiedad sea pública y pacíficamente reconocida por los demás, asiste únicamente al poseedor exclusivo frente a quienes no

de usucapir, pues da firmeza y certidumbre a situaciones de hecho, que al no ser contradichas durante el tiempo legal establecido, y en cumplimiento del resto de condiciones, se convierten en un estado de Derecho, alineando de este modo la realidad fáctica -o extra registral- con la realidad jurídica-registral. Así lo entiende, por ejemplo, ALBALADEJO, cuando sostiene que «el fundamento de la usucapición se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado»<sup>10</sup>.

Todo ello aun a costa de partir de situaciones que no siempre se ajustan a principios de estricta justicia -como puede darse en una usucapición extraordinaria, donde no se requiere de buena fe ni de justo título por parte del sujeto que adquiere por usucapición-, ya que acaba prevaleciendo el interés en la consolidación de situaciones adquiridas por suponer un punto y final a escenarios de inseguridad jurídica mantenida en el tiempo de forma indefinida, pues en un juicio y ponderación de intereses, es apreciada con una utilidad pública superior. Y es que, el legislador entiende que debe tener primacía el actuar positivo del poseedor activo, que crea riqueza y produce rendimientos de los bienes o derechos que posee, frente a la inactividad, indolencia y falta de diligencia del propietario «que se despreocupó [de aquella] y permitió [...] que otro creara la apariencia de legitimidad»<sup>11</sup>. Consecuentemente en nuestro caso concreto debe primar, por ser de utilidad pública superior, el actuar positivo de don Valentín Gonzo Martín, actual poseedor de la finca, que junto a su familia, ha estado trabajando la tierra -mediante una relación contractual de arrendamiento- y creando riqueza a partir de los rendimientos de la misma, frente a la actuación indolente y negligente de los que alegan ser los titulares con base en el asiento registral: doña Ana Quintana Alastra, doña Eva Quintana Alastra y doña Feliciano Quintana Alastra, doña Rosa Quintana Risó y don Emilio Vicens Alparga; que se despreocuparon del inmueble y permitieron crear la apariencia de legitimidad en favor de don Vicente.

---

ostentan idéntica cualidad, ya que en otro caso cualquiera de ellos podría oponer a los demás un análogo derecho de prescripción sobre el bien por ellos poseído, derecho que, por ser del mismo rango haría inútil al que se le opusiera».

<sup>10</sup> *Ibid.*, p. 14.

<sup>11</sup> GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapición, prescripción extintiva y caducidad.*, ... *cit.*, p. 95.

La segunda teoría explicativa del fundamento de la usucapión, de carácter subjetivo y con muchos menos apoyos entre los autores, aunque otrora fue ampliamente aceptada, se basa en la idea de presunción de abandono de la cosa o renuncia del derecho por la inacción del propietario o indolencia del titular del derecho, y por ende, se configura la prescripción adquisitiva como una especie de sanción a la conducta negligente.

### **3. Elementos de la prescripción.**

Dos elementos configuran la institución de la usucapión, los sujetos y el objeto.

#### **3.1. Sujeto.**

En primer lugar, encontramos el sujeto activo, el usucapiente: aquella persona que adquiere el bien o derecho por prescripción.

La capacidad necesaria para usucapir viene establecida *ex* artículo 1931 CC: «pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos». Respecto al citado artículo, la doctrina se muestra unánime, coincidiendo en la nula o escasa información y especificidad que realiza el legislador a la hora de concretar la capacidad necesaria para la prescripción adquisitiva. Entienden que es un artículo superfluo, sin contenido específico y totalmente innecesario. Analizando el artículo 1931 CC, y en la línea de lo dictaminado por DIEZ-PICAZO<sup>12</sup>, se puede concluir que el contenido de la norma es puramente negativo, siendo lo verdaderamente importante no tanto lo que dice, sino aquello que no dice; es decir, que no existe ninguna limitación especial con relación a la capacidad necesaria para usucapir, y que la misma se rige por las normas generales sobre capacidad exigidas en función del acto concreto realizado<sup>13</sup>.

Por otro lado, y como supuesto especial a destacar, se dispone *ex* artículo 1934 CC la posibilidad de adquisición por usucapión a favor o en contra de una herencia, mientras esta se encuentre yacente.

Centrando la cuestión en el caso concreto, qué duda cabe de que la posición de usucapiente la ocupa en la actualidad el señor don Valentín, y con anterioridad a este, la

---

<sup>12</sup> DIEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial III*, 4ª ed., Civitas, 1995, p. 702.

<sup>13</sup> ALBALADEJO GARCÍA, M., *La usucapión, ... cit.*, p. 28.

ocupó su abuela, la señora doña Filipa Lafror Calvo. Ambos disponen y dispusieron de la capacidad necesaria para usucapir exigida por disposición del artículo 1931 CC.

En segundo lugar, encontramos el sujeto pasivo: «aquella persona, natural o jurídica que pierde el derecho sobre la cosa usucapida»<sup>14</sup>. Notar la salvedad recogida en el segundo párrafo del artículo 1932 CC, en donde el legislador reserva el derecho de reclamar, por parte de las personas impedidas para administrar sus bienes, contra sus representantes legítimos, cuando la prescripción adquisitiva haya sido producto de la negligencia de estos últimos.

De este modo, en consonancia con el párrafo anterior, se considerará sujeto pasivo en nuestro supuesto de hecho a las siguientes personas, por ostentar la titularidad registral de la finca: doña Ana Quintana Alastra, doña Eva Quintana Alastra y doña Feliciano Quintana Alastra, doña Rosa Quintana Risó y don Emilio Vicens Alparga.

### **3.2. Objeto.**

En cuanto al objeto, son susceptibles de prescripción, *ex* artículo 1936 CC en relación con el artículo 437 CC, todas las cosas -bienes o derechos- que están en el comercio de los hombres, y pueden ser poseídas mediante apropiación. En concreto: «todas las cosas [...] objeto de tráfico jurídico, ya sean muebles o inmuebles, a excepción de los demaniales; y los bienes que no son cosas, sólo son usucapibles algunos derechos reales, como el usufructo (art. 468 CC), el uso y habitación (art. 528 CC), [algunas servidumbres ...] y el censo enfiteútico (art. 1605 CC)»<sup>15</sup>.

También «se excluye de la usucapición la hipoteca y el tanteo y retracto, pues no son derechos reales poseíbles»<sup>16</sup>, y los derechos no reales, con indiferencia de que puedan ser poseídos, al no ser contemplada como posible, *ex* artículo 1930 CC, la prescripción de dicho tipo de derechos.

Entre estos derechos imprescriptibles encontramos: «el apellido de la familia; el derecho al uso del apellido paterno; los derechos de filiación y estado civil; los bienes demaniales, mientras no sean desafectados [...]; los bienes comunales [...]; las cosas pertenecientes

---

<sup>14</sup> GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapición, prescripción extintiva y caducidad...* cit., p. 104.

<sup>15</sup> *Ibid.*, p. 105.

<sup>16</sup> *Ibid.*, p. 108.

al común de los vecinos, pero si son objeto de venta, pierden ya ese carácter [... y] las vías pecuarias y abrevaderos»<sup>17</sup>.

Por último, para concluir el análisis del objeto de la usucapión, hay que destacar la imposibilidad, por disposición del artículo 1956 CC, de usucapir cosas muebles robadas o hurtadas por los autores del delito, cómplices o encubridores, siempre que no haya prescrito el delito, o su pena, y la acción de responsabilidad civil *ex delicto*. Notar que el precepto únicamente se refiere a los bienes muebles y no a los inmuebles. Según ALBALADEJO, el motivo de esta exclusión se deriva de la finalidad del artículo citado, el cual entiende que es el de «armonizar en tema de usucapión el Código Civil y el Código Penal, armonización que consiste en evitar que se usucapa mientras que quien lo haga tenga pendiente responsabilidad penal o civil por delito que tuviese por objeto la cosa en usucapión, resulta que ello podrá darse respecto de los muebles cuyo plazo de usucapión (extraordinaria [...]) es más corto, seis años, y por eso se dicta el 1956, pero no respecto de los inmuebles, cuyo plazo de usucapión, que también será de mala fe, es de 30 años, no haciendo falta precepto semejante porque no hay responsabilidad penal ni civil por los delitos que aquí se trata que sobreviva a ese plazo»<sup>18</sup>.

Por lo expuesto, la finca rústica en discordia debe ser considerada como un objeto (bien inmueble) apto y susceptible de prescripción al cumplir con lo requerido por los artículos 1936 CC y 437 CC.

#### **4. Clases de prescripción adquisitiva.**

Existen dos clases de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria.

##### **4.1. Usucapión ordinaria.**

La usucapión ordinaria es aquella que exige, además de los requisitos comunes de la posesión y el tiempo, requisitos especiales como son la concurrencia de buena fe por parte del usucapiente y de justo título *ex* artículo 1940 CC.

##### **4.2. Usucapión extraordinaria.**

Por otro lado, la usucapión extraordinaria es aquella prescripción adquisitiva para la cual no tiene que mediar en la persona del usucapiente ni buena fe ni posesión de justo título,

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, p. 111.

<sup>18</sup> ALBALADEJO GARCÍA, M., *La usucapión, ... cit.*, p. 43.

y únicamente debe de cumplir con los requisitos generales relacionados con la posesión y el plazo temporal, que eso sí, para este supuesto y como contrapartida a la descarga en los requisitos específicos mencionados, será considerablemente superior al de la usucapión ordinaria.

### **4.3. Usucapión sobre bienes muebles e inmuebles.**

A su vez, los requisitos de la usucapión -ya sea ordinaria o extraordinaria- en cuanto al término temporal cambian en función de si el objeto a usucapir es un bien mueble o inmueble. De este modo, cuando la usucapión es sobre bienes muebles, se tiene que cumplir un plazo temporal menor que cuando la usucapión es sobre bienes inmuebles.

## **5. Requisitos generales de la prescripción adquisitiva: sobre la usucapión extraordinaria.**

Los requisitos generales de la usucapión vienen enunciados en el artículo 1941 CC: «la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida».

### **5.1. Posesión en concepto de dueño.**

La posesión, que ha de ser en sentido técnico sin que pueda valer como tal la mera tenencia o detentación<sup>19</sup>, debe realizarse en concepto de dueño o titular del derecho a usucapir. Esta circunstancia de hecho, sostiene ALBALADEJO, «puede determinarse por el comportamiento exterior del poseedor (por ejemplo: disponer de la cosa como suya gastando sus frutos, prestándola, introduciéndole modificaciones, ofreciéndola en venta a terceros, etc.), pero que normalmente se precisará según el concepto en que recibió la posesión [...] (como comprador, como donatario, y no como arrendatario o como depositario, etc.), ya que mientras no se cambie se sigue poseyendo en aquel concepto (arts. 436 y 1951 CC, que remite a aquél)»<sup>20</sup>. En esta línea se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de octubre de 1994<sup>21</sup> en la que declara que «no es suficiente

---

<sup>19</sup> GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad*, ... cit., p 112.

<sup>20</sup> ALBALADEJO GARCÍA, M., *La usucapión*, ... cit., p. 62.

<sup>21</sup> En adición a este argumento, el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 44/2016 de 11 Feb. 2016, ECLI: ES:TS:2016:485; sostiene que: «el requisito de la "posesión en concepto de dueño" no es puramente subjetivo o intencional, por lo que no basta la pura motivación volitiva (Sentencias 6 octubre 1975 y 25 octubre 1995) representada por el ánimo de tener la cosa para sí, sino que es preciso, además, el elemento objetivo o causal (SSTS de 20 noviembre 1964 y 18 octubre 1994) consistente en la existencia de «actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico» (Sentencia 3 octubre 1962 , 16 mayo 1983 , 29 febrero 1992 , 3 julio 1993 , 18 octubre y 30 diciembre 1994 , y 7 febrero 1997), «realización de actos que solo el propietario puede por sí realizar» (STS 3 junio 1993); «actuar y presentarse en el mundo



[únicamente] la intención de poseer en concepto de dueño, sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es un mero detentador».

De este modo, en supuestos de usucapión ordinaria, la posesión en concepto de dueño será necesariamente precisada por el modo en el que recibió la posesión<sup>22</sup>, siendo el principal medio probatorio para tal aspecto el justo título. Cuando este justo título no exista por estar ante una usucapión extraordinaria, el usucapiente deberá probar que está poseyendo en concepto de dueño aportando todos aquellos actos indiciarios de los que se deduzca tal circunstancia. Como actos indiciarios de posesión en concepto de dueño, dice ALBALADEJO, se encontrarían «el pago de contribuciones a nombre del poseedor<sup>23</sup>, y de agua y luz, e intervenir como propietario en el deslinde, y comportarse en todo momento como dueño ante la administración, siendo tenido por tal, amén de contribuir en ese concepto a la instalación de una red eléctrica y ejercitar una facultad tan característica del dominio como el *ius aedificandi*, o realizar actos que solo el propietario puede realizar»<sup>24</sup>.

Por si el 1941 CC no fuese lo suficientemente claro en el modo en el que hay que poseer para usucapir, el artículo 1942 CC viene a reiterar que la simple y mera tenencia de la cosa no puede causar prescripción adquisitiva, cuando dice que «no aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por la mera

---

exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios» (STS 30 diciembre 1994)».

<sup>22</sup> Al respecto, sostiene el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en Sentencia 970/2007 de 18 Sep. 2007, Rec. 4080/2000, LA LEY 132458/2007, ECLI: ES:TS:2007:5918, que «para determinar cuándo una posesión es en concepto de dueño -o de titular del derecho- o en otro concepto distinto, hay que atender a la voluntad del poseedor en el momento de adquirir la posesión y, si la adquisición se basa en un negocio jurídico, habrá de deducirse de él la intención del adquirente, y en este caso no se discute que se trató de un arrendamiento. La ley presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (artículo 436 del Código Civil (LA LEY 1/1889)) mientras no se pruebe lo contrario, y no basta el mero cambio de intención en el poseedor para modificar el concepto en que se posee conforme al principio "*nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*". Para que se produzca la "*interversio possessionis*" es preciso también que se transforme el título o causa de adquisición de la posesión como ocurre en los supuestos de la llamada "*traditio brevi manu*" y el constituto posesorio, sin que baste en los supuestos de arrendamiento el simple fallecimiento del arrendador».

<sup>23</sup> Al respecto, la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo, en Sentencia de 2 Dic. 1998, Rec. 1964/1994, LA LEY 79/199, ECLI: ES:TS:1998:7216, se pronunció manifestando que «el Catastro afecta sólo a datos físicos de la finca (descripción, linderos, contenido, etc.) nada más, no sienta ninguna presunción de posesión dominical en favor del que en él aparece propietario. Si las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, no pasan de ser meros indicios que necesitan conjugarse con otros medios probatorios (sentencia de esta Sala de 16 Nov. 1988 y 2 Mar. 1996, y las que en ella se citan)».

<sup>24</sup> *Ibid.*, p. 63.

tolerancia del dueño». Si los actos son o no realizados por mera tolerancia del dueño, será una cuestión que deberá apreciar el Tribunal *ad quo*<sup>25</sup>.

Por último, y aunque ya se ha comentado sucintamente, resulta conveniente destacar que a quién corresponde probar la posesión en concepto de dueño es a aquel que alega la prescripción<sup>26</sup>, ya que este hecho no se presume<sup>27</sup>.

En lo referente a este punto sobre el caso concreto, parece claro que tanto doña Filipa como don Valentín poseyeron y poseen la finca en concepto de dueño y no como meros detentadores. Ambos han ostentado la titularidad catastral del inmueble, pagando las correspondientes contribuciones del impuesto de Bienes Inmuebles; lo que produce, por otro lado, que han aparecido durante más de 30 años como dueños de la finca ante la Administración Pública; por último, han realizado actos de disposición bajo la apariencia de propietarios, ofreciendo el inmueble en arrendamiento a terceros, y arrendándolo efectivamente durante más de los últimos 30 años, primero a don Pedro Pastor Negro y después, a don Miguel Pastor Blanco, cobrando y disfrutando de los frutos generados.

Por otro lado, y con respecto a la existencia de la relación contractual de arrendamiento, se debe entender que la posesión inmediata por parte de los arrendatarios aprovecha como posesión mediata a los arrendadores usucapientes, por ser esta relación contractual un acto de disposición de la finca en concepto de dueño realizado por aquellos.

Y todo lo anterior sin que se pueda entender que los actos se realizaron en virtud de licencia o mera tolerancia de los que dicen ser los dueños, puesto que resulta inverosímil aceptar que en el transcurso temporal que media de posesión, el arrendatario no conociese que la finca pertenecía realmente a otros dueños, y que la explotación económica por parte de don Valentín (y anteriormente por doña Filipa), se debía a una mera licencia, concesión o tolerancia por parte de éstos.

## **5.2. Posesión pública.**

Por posesión pública se debe entender como aquel disfrute de la posesión que no se oculta a terceros, donde el usucapiente no disponga de la cosa mediante actos clandestinos, sino

---

<sup>25</sup> GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapición, prescripción extintiva y caducidad*, ... cit., p. 113.

<sup>26</sup> ALBALADEJO GARCÍA, M., *La usucapición*, ... cit., p. 62.

<sup>27</sup> GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapición, prescripción extintiva y caducidad*, ... cit., p. 112.

que posea de forma natural aquella cosa que está usucapiendo, tal y como lo haría un verdadero dueño o titular del derecho.

La publicidad no significa que necesariamente todo el mundo deba darse por enterado de que la cosa está siendo poseída por el que prescribe, sino que cualquiera puede enterarse, de forma natural, que la posesión de dicho bien corresponde a aquella persona que ocupa la posición de usucapiente.

Por otro lado, esta publicidad de la posesión debe analizarse en función de la cosa usucapida, ya que en función del tipo de bien que se trate, se realiza por lo general, un tipo de ostentación frente a terceros. Por lo tanto, el criterio fundamental es que no existan actos de ocultación intencionales que tengan por finalidad hacer la posesión clandestina, y que, como se ha mencionado, cualquiera pueda enterarse, sin realizar ningún esfuerzo extraordinario, de quién está poseyendo.

Y es que, la exigencia de publicidad responde a la finalidad de no privar al propietario o titular del derecho, de la posibilidad de reclamar lo que es suyo y está siendo violentado. Es por ello por lo que, si los actos del usucapiente son clandestinos no se puede entender iniciada la prescripción, porque el que es verdadero propietario o titular no ha tenido oportunidad de enterarse y defenderse de la intromisión ilegítima. Y del mismo modo ocurre si la publicidad no se mantiene durante todo el tiempo legalmente exigido para usucapir. Y todo ello, con independencia de lo dispuesto en el artículo 444 CC, donde se establece que los actos ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de la cosa no afectan a la posesión. Eso sí, dice GUTIÉRREZ PEÑA, «no se exige conocimiento efectivo del dueño de la cosa, sino sólo que hubiere tenido ocasión de conocer la publicidad de la posesión, pues si el poseedor ha actuado públicamente como si fuere titular del derecho real, por ejemplo, de dominio, representando al exterior con actos claros y ostensibles la imagen de dueño, es decir, creando la apariencia de señorío, ejercitando facultades típicas dominicales, no importa que el propietario no se enterase de la presunción de titularidad, al ser posesión exenta del vicio de clandestinidad, pues tuvo oportunidad razonable de haber conocido»<sup>28</sup>.

Adicionalmente y en línea con el epígrafe anteriormente comentado, no se puede entender que el usucapiente posea en concepto de dueño si nadie le considera como tal. En este

---

<sup>28</sup> GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapición, prescripción extintiva y caducidad...* cit., p. 115.

sentido se pronuncian diferentes autores como MORALES MORENO<sup>29</sup> o ALBADALEJO, cuando dice este último que «la posesión se refiere no sólo al hecho de la posesión, sino también al concepto en que se posee. Puesto que se trata de posesión que ha de tenerse en concepto de dueño, no vale una posesión pública en la que el poseedor que la tuviese efectivamente como dueño, disimulase el verdadero concepto en que posee, bajo la capa de tenerla como arrendatario o comodatario, por ejemplo»<sup>30</sup>.

Con base en lo expuesto, se puede afirmar nuevamente que tanto doña Filipa como don Valentín cumplieron con el requisito de publicidad exigido durante todo el periodo de posesión de la finca. Ambos poseyeron el inmueble como lo haría un verdadero propietario, en el grado de ostentación normal para el tipo de bien en cuestión, sin actos clandestinos con relación a terceros. Buena prueba de su posesión pública y del ejercicio de esta en concepto de dueños, fue el arriendo de la finca rústica durante todo el plazo temporal mencionado anteriormente y la ostentación de la titularidad catastral en el referido Registro. De este modo, cualquiera podía observar que la finca rústica estaba siendo poseída pues su tierra estaba siendo explotada mediante cultivo agrario; y cualquiera podía averiguar, aplicando un mínimo de esfuerzo investigador, quien era la persona poseedora de aquellos terrenos. Por otro lado, debe considerarse un acto de publicidad de la posesión de la cosa en concepto de dueño ostentar la titularidad catastral del inmueble, ya que cualquiera que tenga un interés legítimo -como lo tienen los verdaderos propietarios de la cosa- puede acceder a aquellos datos.

### **5.3. Posesión pacífica.**

El artículo 1941 CC requiere que, la posesión, además de en concepto de dueño y pública, sea pacífica. Dicho mandato va en consonancia con lo establecido en el artículo 441, párrafo primero CC, en el que se establece que en ningún caso se adquiere la posesión violentamente mientras exista un poseedor que se oponga a ello; y, por otro lado, el artículo 444 CC dispone que «los actos ejecutados [...] con violencia no afectan a la posesión».

---

<sup>29</sup> MORALES MORENO, A., *Posesión y usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1972.

<sup>30</sup> ALBALADEJO GARCÍA, M., *La usucapión, ... cit.*, p. 67.

Expuesto lo anterior, por posesión pacífica debemos entender como toda posesión en la que no se mantenga por la fuerza el poder de hecho sobre la cosa<sup>31</sup>.

Cuando se adquiere una cosa mediante la fuerza, violentando la posesión del anterior poseedor, el despojante adquiere lo que se conoce como posesión de hecho -o poder de hecho sobre la cosa-. Sin embargo, el dueño despojado de su posesión material, no la pierde *ex lege*, pues en virtud de los artículos 441 y 444 CC conserva la posesión de derecho, o también llamada, la posesión incorporal del despojado<sup>32</sup>.

De este modo, la posesión se desgaja en dos planos, encontrando por un lado la posesión de hecho en las manos del despojante; y la posesión incorporal en las manos del despojado.

Esta posesión incorporal o de derecho que conserva el despojado (recordemos, el verdadero propietario de la cosa) «le atribuye, en principio, todos los efectos propios de la posesión, salvo los que impliquen la tenencia efectiva de la cosa»<sup>33</sup>, y entre estas acciones se encuentra, durante el primer año de despojo, la acción interdictal.

Del análisis del artículo 460. 4º CC, el cual dispone que «el poseedor puede perder su posesión, por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año», algunos autores entienden que fenecido el plazo de un año iniciado desde que comienza la posesión del despojante, el despojado pierde la posesión incorporal o posesión de derecho, aunando el despojante los dos conceptos de posesión en su persona, posesión material y posesión de derecho. Y que es desde este preciso momento cuando el despojante puede comenzar a usucapir.

Otros autores, entre los que se encuentra ALBADALEJO<sup>34</sup>, entienden que el plazo de un año establecido *ex* artículo 460.4 CC únicamente marca la posibilidad de recuperar la posesión de hecho por medio del procedimiento de interdicto, y sin que se entienda, a efectos legales y en su beneficio, que la perdió durante el tiempo mediante, *ex* artículo 466 CC. Sin embargo, si no la recupera, por no ejercer la acción interdictal, «el plazo

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, p. 69.

<sup>32</sup> *Ibid.*, p. 69.

<sup>33</sup> *Ibid.*, p. 71.

<sup>34</sup> *Ibid.*, p. 72.

necesario para que éste [(el despojante)] usucapa se calcula incluido el año que, aun amenazado de restitución, poseyó»<sup>35</sup>.

Destacar por otro lado que, aunque hayamos dicho que para usucapir es necesario la posesión pacífica de la cosa, ello no significa que la adquisición de la posesión por medios no pacíficos - dicho de otro modo, por medio de la violencia- impida que la usucapión se consolide, ya que existe la posibilidad -*ex artículo 1956 CC-* de usucapir aquellas cosas que han sido robadas o hurtadas, siempre y cuando -y a partir de esa fecha- haya prescrito el delito o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil derivada del delito, o todas ellas a la vez. Por tanto, transcurrido este plazo de prescripción, no importa, en cuanto a la usucapión se refiere, que la posesión haya sido adquirida mediante violencia, si luego esta no persiste durante el tiempo de prescripción adquisitiva. Eso sí, esta usucapión no podrá tener otra calificación que la de extraordinaria por la ausencia evidente de justo título y buena fe.

En cuanto a la prueba sobre la posesión pacífica, ALBADALEJO entiende<sup>36</sup>, haciendo una analogía con lo dispuesto en el artículo 434 CC, donde se establece la presunción de posesión de buena fe, que se debe de considerar la posesión como pacífica, mientras no se demuestre lo contrario. Esta presunción es *ex lege* cuando estamos ante bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, por disposición del artículo 35 LH: «A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Nuevamente, en el caso concreto, se puede probar la observancia de este requisito, resaltando eso sí que, como se ha expuesto, entendemos que existe la presunción posesión pacífica por analogía del artículo 434 CC. La prueba de la posesión pacífica orbita, de nuevo, en la declaración del arrendatario. Un tercero, ajeno a la disputa y a las partes en cuanto a los intereses de cada una, pero que puede dar cuenta de lo que realmente ha sucedido durante todos los años de vigencia del contrato de arrendamiento, que casualmente coinciden -y exceden- con el periodo temporal para usucapir la cosa. Como decimos, de haber existido violencia en la posesión por parte de doña Filipa o don

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, p. 72.

<sup>36</sup> *Ibid.*, p. 73.

Valentín, los arrendatarios (don Pedro Pastor Negro y don Miguel Pastor Blanco) habrían percibido la misma; ya sea porque habrían observado situaciones que se alejan de la posesión normal que un verdadero dueño realiza, o ya sea porque en el transcurso de los más 30 años de contrato de arrendamiento que ya cursan, los verdaderos propietarios de la finca se habrían puesto en contacto con ellos para manifestarles la situación. Nada de esto se manifiesta por parte de don Miguel Pastor Blanco, por lo que sostener que la posesión no fue pacífica sería contrario a la razón.

#### **5.4. Posesión ininterrumpida.**

El cuarto requisito para usucapir es la posesión ininterrumpida de la cosa durante el tiempo legal establecido para el tipo de usucapición que se trate. El Código Civil, en el artículo 1943, define la existencia de dos tipos de interrupción de la posesión a efectos de prescripción: la interrupción *natural* y la interrupción *civil*. Se produce una interrupción *natural* de la prescripción cuando el usucapiente cesa en la posesión o en cualquiera de sus caracteres configuradores (artículo 1944 CC). Por otro lado, se produce interrupción *civil* cuando se produce una reclamación judicial tendente a cesar la posesión del usucapiente (artículo 1945 CC). *Ex* artículo 1947 CC se establece también la interrupción civil por actos 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». Y, por último, el Código Civil, en su artículo 1948 sostiene que «cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciera del derecho del dueño interrumpe asimismo la posesión».

En el caso concreto se puede probar una posesión ininterrumpida de 33 años, que es el periodo temporal que transcurre, según la declaración de don Miguel Pastor Blanco, desde el inicio del contrato de arrendamiento en el año 1974, hasta la fecha en la que se hace la inmatriculación de la finca, el 10 de octubre de 2007. Durante estos 33 años no ha existido ningún acto que suponga una interrupción natural o civil. Como prueba indiciaria de la afirmación anterior, obtiene gran relevancia el hecho de que don Miguel Pastor Blanco se enterase de que existía contradicción en la titularidad de la finca el día en el que se cuelga el cartel de se vende -notar, pues es sumamente importante, que esto se produce aproximadamente 10 años después de realizarse la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad-, creyendo este que había sido don Valentín el que la había puesto en venta. De existir algún acto de interrupción realizado anterior al acto de inmatriculación del inmueble en el Registro de la Propiedad por parte de los que sostienen ser los titulares

de derecho, el primero en enterarse habría sido don Miguel, pues era él el que estaba en posesión inmediata y efectiva de la finca por la explotación agraria que realizaba sobre la misma.

### **5.5. Plazo temporal.**

El plazo necesario para usucapir varía en función de la clase de prescripción adquisitiva y del objeto. Para usucapir bienes muebles (artículo 1955 CC), si se realiza mediante prescripción adquisitiva ordinaria se requieren de posesión ininterrumpida de tres años. En cambio, si se realiza mediante prescripción adquisitiva extraordinaria, se requieren de seis años de posesión ininterrumpida. Para usucapir bienes inmuebles, se requiere para su adquisición por prescripción adquisitiva ordinaria de la posesión ininterrumpida durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, *ex* artículo 1957 CC; y de la posesión ininterrumpida durante treinta años, para el supuesto de prescripción adquisitiva extraordinaria, por disposición del artículo 1959 CC.

Para el supuesto que nos ocupa, nos encontramos ante un bien inmueble, por lo que en función de la clase de prescripción que finalmente se determine, deberemos de atender a un plazo de diez años para la usucapión ordinaria, toda vez que la posesión se produce entre presentes; o, a un plazo de treinta años para la usucapión extraordinaria.

### **III. ¿ESTAMOS ANTE UN SUPUESTO DE USUCAPIÓN ORDINARIA O EXTRAORDINARIA?**

Adicionalmente a los requisitos “generales” que configuran la usucapión extraordinaria, el legislador incorpora, *ex* artículo 1940 CC, dos elementos más para poder considerar que la usucapión sea ordinaria.

#### **1. Elementos específicos de la usucapión ordinaria.**

El referido artículo establece lo siguiente: «para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado por la ley».



### **1.1. La buena fe.**

Existe buena fe<sup>37</sup> en lo que a esta institución se refiere y según lo dispuesto en el artículo 1950 CC, cuando el poseedor de la cosa se haya en la creencia de que la persona de quien recibió era dueño de ella, y por tanto, podía transmitir su dominio. Por otro lado, es necesario que se produzca la observancia, *ex* artículo 1951 CC, de los artículos 433, 434, 435 y 436 CC. En virtud de los mismos, se presume poseedor de buena fe a aquel que ignora que en su título o modo de adquisición existe vicio que lo invalida (artículo 433 CC); por otro lado, la buena fe se presume siempre y corresponde probar su inexistencia a aquel que la pone en duda (artículo 434 CC); la buena fe se prolonga en el tiempo y permanece hasta el momento en el que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa de forma indebida (artículo 435 CC); y por último, se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario (artículo 436 CC).

Para que exista buena fe no es necesario, estrictamente, la existencia de un justo título, aunque sí que es fundamental la creencia por parte del poseedor de que está poseyendo en virtud de un título. Dicho de otro modo, existiría buena fe cuando el poseedor estuviera en la creencia de estar poseyendo por medio de un título, pero que en verdad no existe o que es inválido. Cosa distinta es la necesidad de existencia de justo título para que se produzca la usucapión ordinaria, de la que hablaremos próximamente.

Por último, en lo que se refiere al elemento de la buena fe, el artículo 1940 CC es claro cuando dice que la misma se debe mantener por el tiempo determinado por la ley. Esto quiere decir que «si se interrumpe la buena fe, cesa la usucapión como usucapión ordinaria, pero, si se sigue poseyendo en concepto de titular del derecho que se trate, aunque sea de mala fe, prosigue la usucapión como extraordinaria»<sup>38</sup>, debiendo computarse el plazo, en opinión del que escribe -y dejando claro que es una cuestión doctrinal controvertida- desde el momento inicial en el que se poseyó<sup>39</sup>.

---

<sup>37</sup>Según el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1264/2001 de 28 Dic. 2001, Rec. 2589/1996, LA LEY 3057/2002, ECLI: ES:TS:2001:10428, «en cuanto al requisito de la buena fe, el art. 1950 del Código Civil lo define en su aspecto positivo como «creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio», en tanto que en su faceta negativa el art. 433 de dicho Código lo define como ignorancia de que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide; por otra parte es reiterada la doctrina jurisprudencial que afirma que la buena fe, en el campo de los derechos reales, no es un estado de conducta, como ocurre en las obligaciones y contratos, sino de conocimiento».

<sup>38</sup> *Ibid.*, p. 82.

<sup>39</sup> *Ibid.*, p. 83.

En lo referente al caso concreto, podemos afirmar que existe buena fe por parte de don Valentín, sin embargo, desconocemos si existía por parte de doña Filipa, si bien, en cualquier caso, se presume por disposición del artículo 434 CC.

Ciertamente, don Valentín se hallaba en la creencia de ser el verdadero propietario de la finca, pues con ocasión de los reproches por parte del arrendatario, fue el primer sorprendido e interesado en solventar lo que a su juicio se trataba de un malentendido, y eso fue lo que le manifestó a don Miguel Pastor Blanco. Prueba de ello, fue don Valentín el que realizó las actuaciones de ponerse en contacto con los que estaban poniendo a la venta la finca, encontrándose, para su sorpresa, que aquellos decían ser los propietarios de aquello que había adquirido por herencia de su abuela

### **1.2. El justo título.**

En cuanto al elemento del justo título, el artículo 1952 CC lo define como aquel «que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate». Aquí hay que entender que no solamente se está haciendo referencia a título como documento, sino que se refiere a título como cualquier acto jurídico transmisivo. Es fundamental que el título, además de tener la fuerza transmisiva necesaria, éste se circunscriba concretamente a la cosa o finca que se está prescribiendo. Como ejemplos de justo título podríamos citar la compraventa, la permuta, la donación, la transacción o cualquier otro negocio o contrato transmisivo. Si bien la cuestión parece ser simple o sencilla, puede plantear dudas en algunos supuestos.

### **2. ¿Se puede considerar la herencia como justo título? – sobre el título *pro herede*.**

Uno de los casos dudosos en cuanto a la consideración de justo título válido para prescribir de forma ordinaria, es el supuesto del título *pro herede*; esto es, la validez de la herencia como justo título cuando el heredero posee cosas que aparentemente pertenecían al haber hereditario, pero en la realidad no eran de la propiedad del causante. En esta situación, se plantea si el heredero puede usucapir ordinariamente esos bienes, considerando como título la aceptación de herencia.

Para resolver la cuestión debemos profundizar en la institución de la herencia. El heredero, al aceptar la herencia, entra a ocupar la posición del causante. De este modo, los bienes que eran del causante ahora pasan a ser suyos; y análogamente, los bienes que

no eran del causante y que simplemente poseía, ahora pasa a poseerlos el también. Consecuentemente, si el causante estaba poseyendo en concepto de dueño y en cumplimiento del resto de requisitos para usucapir, el heredero se situará en su misma posesión y seguirá usucapiéndolos.

Por lo tanto, de ningún modo, ni el testamento ni la sucesión intestada puede considerarse justo título que permita el desarrollo de una usucapión ordinaria. En palabras de ALBALADEJO: «un título de herencia no es título de usucapión para las cosas que no son de la sucesión porque no las comprende, y si las comprende, no hace falta usucapión»<sup>40</sup>. Lo dicho no es óbice para que se pueda dar una usucapión ordinaria en el contexto de una sucesión hereditaria, pues si el causante estaba poseyendo de buena fe y justo título una cosa que en realidad no le pertenecía, el heredero ocupará su mismo lugar, poseyendo la cosa de buena fe y con el mismo título, que como decimos, no corresponderá con el título *pro herede*.

De vuelta al análisis del supuesto de hecho que nos ocupa, es esta concreta situación la que acontece y determina ante qué tipo de usucapión nos encontramos. Como se acaba de exponer, el hecho de que don Valentín adquiriese la posesión de aquellas tierras por la sucesión de su abuela no hace que tenga un título justo para prescribir, sino que simplemente le permite ocupar la posición que estaba desempeñando su causante. De este modo, al no tener doña Filipa un título justo que, valga la reiteración, justifique su posesión -como pudiera ser el título de compraventa-, hace que doña Filipa ostentara únicamente la posesión del inmueble, y es esto, y no otra cosa, lo que transmite y adquiere don Valentín: la posesión del bien inmueble sin justo título, configurándose la prescripción adquisitiva como extraordinaria.

#### **IV. ¿CÓMO SE COMPUTA EL PLAZO PARA USUCAPIR EN EL SUPUESTO DE ADQUISICIÓN HEREDITARIA?**

En este punto, e independientemente del tipo de usucapión que se trate, nos encontramos con dos sujetos diferentes -el causante y el sucesor- que han poseído la cosa objeto de prescripción. Ante tal situación, se plantea la interrogante en el cómputo del plazo temporal necesario para que se produzca la prescripción, ¿estamos ante dos usucapiones diferentes al existir dos sujetos diferentes o estamos ante una única prescripción

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, p. 91.

adquisitiva?; ¿se puede entender que existe interrupción en la posesión?; ¿se reinicia el plazo temporal?

A todas estas cuestiones da respuesta el artículo 1960 CC, que dice: «en la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes:

1ª El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniéndolo 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.

3ª El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero, pero el último debe cumplirse en su totalidad».

Quien alega la usucapión le corresponde probar que la consiguió al cumplir todos los elementos ya analizados. Cuando el que ejerce la acción tiene la posesión de la cosa por sucesión de un anterior poseedor, deberá probar que se cumplieron todos los elementos necesarios para usucapir, tanto en el periodo temporal de posesión de su causante, como en su periodo temporal de posesión, además de tener la necesidad de probar que recibió la posesión de la cosa de su causante.

Probado todo lo anterior, el que alegue la usucapión tendrá derecho a unir su tiempo de posesión al tiempo que poseyó su causante, por disposición del artículo 1960 CC.

### **1. La unión de tiempos de varios poseedores en sucesiones mortis causa – *successio possessionis* y *accessio possessionis*.**

Esta afirmación general, se bifurca en dos escenarios teóricos diferenciados cuando estamos ante sucesiones mortis causa: por un lado, tenemos lo que se conoce como sucesión en la posesión o *successio possessionis*; y por otro lado encontramos lo que se denomina accesión de posesiones, también conocido como *accessio possessionis*.

Estamos ante un caso de *successio possessionis*, ex artículo 440 CC, cuando el sucesor recibe del causante su misma posesión, produciéndose la continuación de esta. Este caso es claro cuando se produce la sucesión mortis causa a título universal, donde el heredero completa el plazo temporal de la usucapión iniciada por su causante, considerándose como una única posesión.

Por otro lado, estamos ante un caso de *accessio possessionis*, ex artículos 460.2 y 1960.1 ambos del CC, cuando se produce una sucesión mortis causa a título singular, o cuando se producen actos de transmisión inter vivos. Aquí se entiende que el sucesor a título singular adquiere una posesión nueva y diferenciada, con un cómputo temporal nuevo, pero que como procede del causante, para el cómputo del plazo temporal necesario para usucapir, se sumarán los tiempos de posesión de uno y de otro, produciéndose los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del poseedor actual.

Como se puede observar, esta distinción teórica de la casuística no trae diferencias prácticas en la realidad, pues ambas situaciones acaban resolviéndose del mismo modo: uniéndose los plazos temporales de posesión realizados por los diferentes poseedores, ya sea considerándose como una posesión constante o, como la suma de dos posesiones.

Como sostiene ALBADALEJO, el resumen es que «*successio* y *accessio* son lo mismo, y la posesión derivada del causante que una y otra suponen, precisa de los mismos requisitos y tienen iguales efectos, así que es inútil querer hacer de ellas dos figuras diferentes. Por lo que no hay sino reconocer que a ambas alcanza el artículo 1960. 1 CC, en el que hay dos posesiones, la del causante y la del causahabiente que se suman, de modo que si en ambas hubo buena fe y las amparó justo título producen unidas usucapición ordinaria, y si faltó la buena fe o el título a alguna, la que no tenga una u otra sólo generará usucapición extraordinaria, que, no obstante, podrá unirse al tiempo transcurrido de usucapición ordinaria»<sup>41</sup>.

Para finalizar con el artículo 1960 CC he de comentar que:

Sobre la presunción de posesión intermedia entre dos momentos temporales diferentes, lo dispuesto en el artículo 1960.2 CC es una reiteración de lo ya establecido en el artículo 459 CC, el cual es perfectamente aplicable a la figura del usucapiente. Probando éste que tuvo posesión en el momento del comienzo de la prescripción adquisitiva y en el momento en el que se cumple el plazo temporal para usucapir, se presume *ex lege* que se ha poseído durante todo ese transcurso temporal intermedio. Dicha presunción legal hará que quien alegue la interrupción en la posesión deba probarlo.

Sobre el cómputo del tiempo, establecido en el artículo 1960.3 CC, hay que destacar que la consideración de contar el día inicial como entero supone una excepción a la regla

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, p. 134.

general del cómputo de plazos temporales establecida en el artículo 5.1 CC. Reflejada dicha salvedad, el cómputo se seguirá acorde a lo establecido en el citado artículo, considerándose el tiempo para usucapir como un curso continuo, sin descontar los días inhábiles -artículo 5.2 CC-, y de fecha a fecha, finalizando el plazo el último día a las 24 horas -1960.3 CC-. Cuando no exista día equivalente al inicial del cómputo en el mes de vencimiento, se entenderá que el plazo finalizará el último día del mes -artículo 5.1 CC-.

Por lo expuesto, probados los elementos de la usucapión extraordinaria, tanto en la posesión de doña Filipa como en la posesión de don Valentín, este último tendrá derecho de unir a su tiempo de posesión, el tiempo de posesión realizado por su causante, para declarar los efectos de la prescripción adquisitiva. Se puede probar, mediante la declaración de don Miguel Pastor Blanco, que la posesión de doña Filipa comenzó<sup>42</sup> en el año 1974, si bien es cierto que se desconoce el día y mes exacto, por lo que el cómputo de la posesión no podrá ser exacto, debiendo aceptar la oscilación de la misma en un año -ya que, si no se concreta, es igualmente posible que el contrato de arrendamiento que prueba la posesión se iniciase el 1 de enero de 1974 que el 31 de diciembre de 1974-. La posesión de doña Filipa finalizó con su fallecimiento en 2001, y mediante *successio possessionis* -por aceptación de sucesión *ab intestato*-, don Valentín ocupó su lugar, dando continuidad a la posesión del inmueble hasta el 10 de octubre de 2007, momento el que se produce la inmatriculación del inmueble por parte de los que contradicen la propiedad de don Valentín, y a partir del cual consideramos que se produce la finalización de su posesión sin contradicción. Uniendo el plazo temporal señalado *ex* artículo 1960 CC, y con el matiz de la dificultad que entraña su cómputo por la ausencia de fecha concreta en el inicio de posesión por parte de doña Filipa, se debe concluir que el tiempo de posesión total por parte de don Valentín oscila en una horquilla temporal aproximada de 32 años, 9 meses y 10 días, si se entiende que el contrato de arrendamiento se inició el 31 de diciembre de 1974; a 33 años, 9 meses y 9 días de posesión, si se entiende que el contrato de arrendamiento se inició el 1 de enero de 1974.

---

<sup>42</sup> Al respecto, el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 245/2007 de 26 Feb. 2007, Rec. 680/2000, LA LEY 3270/2007, ECLI: ES:TS:2007:830; sostiene que «artículo 1969 [...] dispone que el *dies a quo* para el cómputo es el de la *actio nata*, es decir, cuando el poseedor de la finca del que el demandante es propietario se coloca en posición obstructiva de la propiedad, es a partir de este momento cuando el verdadero propietario puede accionar y el transcurso del plazo le haría prescribir la acción, pero no antes».

## V. EFECTO DE LA USUCAPIÓN, FORMA DE HACER VALER EL DERECHO Y CARGA DE LA PRUEBA.

La adquisición de la cosa por parte del usucapiente se produce *ipso iure*, esto es, de forma automática desde el momento en el que transcurre el plazo determinado por la ley. Desde aquel preciso momento, el usucapiente deviene titular del derecho y es a él a quien le competen los correspondientes medios para defenderlo y hacerlo efectivo<sup>43</sup>.

Los efectos de la usucapión son retroactivos, «el usucapiente se convierte en titular del derecho al final del plazo, pero este le es reconocido como si le correspondiese desde el principio»<sup>44</sup>. Esto trae como consecuencia, por un lado, que los actos que realizó el usucapiente en el curso de la prescripción adquisitiva se convalidan o consolidan: tales como los frutos de la cosa percibidos, o los actos de disposición o administración; y por otro, que los actos realizados por el titular de derecho durante el tiempo de la usucapión devenguen inválidos. Sin embargo, si por los actos del titular de derecho la cosa se posee como gravada por usucapiente (dicho de otro modo, el usucapiente respeta el gravamen impuesto por el titular de derecho), el gravamen subsiste tras producirse la prescripción del dominio, no adquiriéndose la cosa como libre de gravámenes y cargas. Esta situación que pudiera parecer contraria a la naturaleza de la institución de la usucapión, que como ya se desarrolló en apartados anteriores del presente trabajo, consiste en un modo de adquisición originaria (ya que no se recibe la propiedad del anterior titular, sino que se adquiere una nueva); va en la línea con la regla general de *quantum possessum, tantum praescriptum*, esto es, el usucapiente adquiere el dominio o derecho real en la extensión y condiciones correspondientes a la posesión que ha ejercitado.

Por otro lado, a pesar de que se produzcan los efectos *ipso iure*, la usucapión no se aprecia de oficio, sino que es necesario que, para que sea apreciada por los Tribunales, sea alegada por el usucapiente. De este modo, «existen dos formas de hacerla valer en juicio, por vía de acción o por vía de excepción»<sup>45</sup>.

Se ejercerá por vía de acción cuando «quien ha usucapido la propiedad o el derecho real de que se trate, resuelve obtener un título en sentido formal [...] o, intenta la acción declarativa de usucapión, o solicita una sentencia declarativa de condena que, al mismo tiempo que pide la declaración de propiedad adquirida por prescripción, pide también que

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, p. 17.

<sup>44</sup> *Ibid.*, p. 21.

<sup>45</sup> GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad...* cit., p. 168.

se condene a aceptarla por la parte demandada que niega o resiste esa situación de usucapión ganada o, deduce una demanda de reivindicación con base en la propiedad que ha adquirido por prescripción»<sup>46</sup>.

Se ejercerá por vía de excepción cuando «el poseedor (nuevo propietario), demandado por reivindicación (por el antiguo propietario), para evitar la desposesión opone a la pretensión de dicha acción real, la excepción perentoria de prescripción ganada, para enervar la acción reivindicatoria, que queda excluida precisamente al hecho que funda la excepción»<sup>47</sup>, siendo el momento procesal oportuno para el ejercicio de dicha acción el de contestación a la demanda, *ex* artículo 405 LEC.

La carga de la prueba -artículo 217.2 y 3 LEC- sea por vía de acción o por vía de excepción, recae sobre aquel que alega la adquisición de la cosa o derecho por medio de la prescripción adquisitiva. Este deberá probar el cumplimiento de todos los elementos exigidos para usucapir.

Por lo expuesto, don Valentín adquirió de forma automática el dominio de la finca, tras cumplir el plazo de 30 años de posesión ininterrumpida, en concepto de dueño, de forma pública y pacífica, concretamente en el año 2004. La adquirió en la extensión concretamente poseída y libre de toda carga o gravamen, puesto que así fue como la poseyó.

Producida la prescripción adquisitiva por disposición de la Ley, todos los actos realizados por don Valentín en el transcurso de su posesión se convalidan y consolidan; teniendo por tanto validez, tanto el contrato de arrendamiento como las rentas percibidas por el mismo.

Del mismo modo, como nuevo titular legítimo del dominio de la finca y por la imposibilidad de apreciarse la usucapión de oficio, debe hacer valer su derecho frente a la contradicción planteada por parte de los que se postulan como titulares registrales. Para ello, don Valentín deberá interponer demanda declarativa de dominio frente a aquellos, interesando una sentencia favorable que reconozca su propiedad adquirida por prescripción adquisitiva, y obligue a la parte contraria a reconocer dicha situación jurídica. Además, como se expondrá en apartados siguientes, dentro de dicha demanda

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, p. 169.

<sup>47</sup> *Ibid.*, p. 169.



deberá solicitar, adicionalmente, la rectificación del asiento registral que determina la titularidad de la finca a favor de la parte contraria, interesando que se modifique y se inscriba a su nombre.

Por último, le corresponde a don Valentín en dicho procedimiento judicial probar el cumplimiento de todos los requisitos legales exigidos para usucapir.

## **VI. SOBRE LA PROTECCIÓN REGISTRAL OFRECIDA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

### **1. ¿Estamos ante un supuesto de usucapión *contra tabulas*? Sobre la condición de tercero hipotecario.**

Se produce un supuesto de usucapión *contra tabulas* -o *contra registro*- cuando se prescribe el dominio de un inmueble cuyo titular goza de protección registral.

Dentro de este supuesto se distinguen dos situaciones por conllevar resultados diferentes, y que dependen de si el titular inscrito tiene la consideración de tercero hipotecario.

Se considera tercero hipotecario, *ex* artículo 34 LH, a aquel «tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo». Por otro lado, el artículo 34 LH continúa estableciendo que «los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección que la que tuviere su causante a transferente», lo que significa que, si el causante tenía la consideración de tercero hipotecario, el heredero, sucesor o legatario que ocupe su lugar también tendrá dicha consideración obteniendo la protección registral derivada del artículo 34.

De este modo, cuando se produce un supuesto de usucapión *contra tabular* y el titular inscrito no es tercero hipotecario, dispone el artículo 36.b) tercer párrafo que «se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil», de forma que cumplidos los elementos exigidos para que se produzca la prescripción adquisitiva *ex* artículos 1930 y siguientes del Código Civil, el usucapiente adquirirá el dominio de la cosa requiriendo, eso sí, «sentencia declarativa del derecho del usucapiente para que pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad»<sup>48</sup> o expediente de dominio.

Por el contrario, si el titular registral tiene la consideración de tercero hipotecario, el artículo 36.1 apartados a) y b) LH establece que «solo prevalecerá la prescripción

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, p. 177.

adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición [...] cuando se demuestre [por parte del que alega prescribir] que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente»; o, continua el citado artículo, «siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer [...] el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente durante todo el año siguiente a la adquisición». De este modo, en cualquier otra situación de las anteriormente mencionadas la prescripción adquisitiva extraregstral consumada o a falta de un año para su consumación, contra el titular registral considerado tercero hipotecario, se tendrá por no válida puesto que prima la fe pública registral frente a la institución de la usucapión.

Por el contrario, si la prescripción adquisitiva aún no está consumada sino únicamente en curso, el artículo 36.2 LH establece que «perjudicará igualmente al titular inscrito, si este no interrumpe en la forma y plazo antes indicados [en referencia al apartado 1. b) del citado artículo] y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total».

Analizando la disposición se puede observar que poco o nada modifica el hecho de que el titular registral sea tercero hipotecario, pues únicamente cambia la institución de la usucapión cuando esta ya está ganada por el usucapiente y un tercero adquiere la cosa al antiguo titular, el cual aparece ante la fe pública como verdadero. Lo que, por un lado, penaliza la falta de diligencia del usucapiente en los supuestos en los que adquirido ya el dominio *ipso iure*, nada hace por obtener su reconocimiento judicial; y por otro protege al tercero -que siempre se le considerará de buena fe *ex* artículo 34 LH-, por las garantías que debe ofrecer el Registro de la Propiedad. En todos los demás supuestos, la usucapión se regirá por las normas civiles, debiendo el titular de derecho interrumpir la prescripción con las acciones legales que correspondan para el caso concreto.

Dicho todo lo anterior, y si bien es cierto que la existencia del asiento registral a favor de los sujetos pasivos de la prescripción adquisitiva es un hecho palpable e incontrovertido, la existencia de dicho asiento como tal, en opinión del que escribe, no supone automáticamente que se deba de considerar que la usucapión sea contra registro.

La anterior afirmación viene fundamentada en el hecho, también incontrovertido, de que la usucapión extraordinaria despliega sus efectos de forma automática en 2004, tras el

cumplimiento del plazo legal establecido para prescribir. En esa fecha, don Valentín ya adquiere el dominio de la finca rústica, por lo que análogamente y como contrapartida, los antiguos propietarios pierden sus derechos de propiedad. Transcurren los años sin que don Valentín ejecutase acto alguno tendente al reconocimiento judicial de la prescripción adquisitiva ganada -pues recordemos, en su fuero interno cree que él es el legítimo propietario por adquisición hereditaria de su abuela-, y el 10 de octubre de 2007 se inmatricula la finca en el Registro de la Propiedad. En dicha fecha, el Registro de la Propiedad desconoce la prescripción adquisitiva ya ganada por parte de don Valentín, y ante los títulos de aceptación de herencia aportados por la parte contraria, concede a favor estos el asiento registral, generando una titularidad registral diferente y contraria a la titularidad jurídica que recae sobre el inmueble en cuestión.

## 2. ¿Puede existir un supuesto de usucapión *secundum tabulas*?

Se produce un supuesto de usucapión *secundum tabulas* cuando existe un asiento en el Registro de la Propiedad a favor de una persona que, en la realidad jurídica, no ostenta dicha titularidad. Como ejemplo de esta casuística podríamos citar aquella situación en la que una «persona [...] tenga inscrito a su favor el título de dominio o del derecho real inmobiliario de que se trate, empero, en realidad no sea el verdadero titular, por haber adquirido de un *non domino*»<sup>49</sup>.

En estos supuestos, por disposición del artículo 35 LH, se establecen una serie de presunciones que favorecen la prescripción adquisitiva ordinaria en favor del titular registral<sup>50</sup>.

Concretamente, el citado artículo dispone: «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».

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, p. 176.

<sup>50</sup> Sostiene el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 81/2003 de 11 Feb. 2003, Rec. 1835/1997, LA LEY 1193/2003, ECLI: ES:TS:2003:852, que la «motivación finalista del art. 35 LH es [únicamente] posibilitar al titular registral adquirente de un “*non dominus*”, sin estar protegido por el art. 34 de la propia Ley, que puede consolidar abreviadamente esta adquisición por vía de usucapión ordinaria cuando de otra suerte debiera utilizar la usucapión extraordinaria; o bien la de facilitar la usucapión ordinaria en orden a la prueba de las circunstancias exigidas por ésta. La doctrina expuesta resulta ratificada por las Sentencias de 27 May. 1991 y 26 Feb. 1999. La inscripción no es un modo de adquirir derechos sino de asegurar los adquiridos (Sentencia 7 Dic. 1988 que cita las de 26 Oct. 1899 y 9 Oct. 1929), y no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes (art. 33 LH)».

Por lo expuesto, se establece primero una presunción *iuris et de iure* de existencia de justo título basada en la propia inscripción registral; y segundo una presunción *iuris tantum* de posesión en concepto de dueño (*ex* artículo 38 LH), y de forma pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante todo el tiempo de vigencia del asiento.

Todo ello permite, transcurridos los 10 años o 20 años (en función de si es entre presentes o entre ausentes) de vigencia del asiento alegar los efectos de la usucapión ordinaria.

Sobre este punto, y siguiendo el análisis del caso que nos ocupa, la parte contraria ante la demanda declarativa interpuesta por don Valentín, puede interponer demanda reconvenzional -o directamente demanda declarativa si don Valentín no la interpone antes- alegando prescripción adquisitiva *secundum tabulas*, ya que, desde 2007 dispone de la inscripción registral del inmueble a su favor. Esto supone que, si don Valentín no es capaz de desvirtuar las presunciones legales *ex* artículo 35 LH, acreditando que desde el 2007 hasta el 2017 ha mantenido la posesión de la finca, la parte contraria adquirirá el dominio -de nuevo- por prescripción adquisitiva ordinaria en virtud de los artículos 1930 y ss. CC en relación con el artículo 35 LH.

### **3. Supuestos de rectificación del asiento registral.**

Cuatro son las situaciones en las que, por disposición del artículo 40 LH, se puede solicitar la rectificación del Registro por parte del titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto.

En primer lugar, se puede solicitar la rectificación del asiento cuando la inexactitud del mismo se derive de la imposibilidad en el acceso de alguna relación jurídica inmobiliaria.

En segundo lugar, se puede solicitar la rectificación cuando la inexactitud sea a causa de la extinción de algún derecho inscrito o anotado. En estos supuestos, la rectificación se realizará mediante la cancelación del asiento: cancelación total de la inscripción fundada en los artículos 76, 78 y 79.2 de la LH.

En tercer lugar, cuando la inexactitud registral procede por nulidad o error del asiento.

Y en cuarto último lugar, se puede solicitar la rectificación del asiento cuando la inexactitud se deriva de la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento.

La demanda judicial que solicitase la rectificación del registro deberá dirigirse contra todos aquellos a quienes el asiento en cuestión conceda algún derecho, y se sustanciará por los tramites del juicio declarativo correspondiente.

Por lo expuesto, don Valentín deberá solicitar, como parte del *petitum* de la demanda declarativa, la rectificación del Registro de la Propiedad por ser el asiento inexacto a causa de la extinción del derecho inscrito, pues como ya se ha dicho, en el momento en el que se produce la inmatriculación la parte contraria ya no ostentan la propiedad del inmueble.

## **CONCLUSIONES**

Del análisis de los hechos relatados en los antecedentes de hecho y en aplicación de lo expresado en los fundamentos jurídicos, se extraen las siguientes conclusiones sobre el caso concreto.

**I.** Nos encontramos, qué duda cabe, ante un supuesto de prescripción adquisitiva de la finca rústica objeto de discordia en favor de don Valentín Gonzo Martín.

**II.** En dicha institución, don Valentín ocupa la posición de sujeto activo, teniendo la condición de usucapiente al reunir en su persona las condiciones necesarias de capacidad exigidas por disposición del artículo 1931 CC. Esta posición de sujeto activo de la prescripción adquisitiva la obtuvo en 2001 tras la sucesión en la posesión de la finca derivada de la sucesión intestada de su abuela, doña Filipa Laflor Calvo, a la cual también se le debe de considerar como sujeto activo de la prescripción, ya que fue la que inició la usucapión.

La posición de sujeto pasivo es ocupada por doña Ana Quintana Alastra, doña Eva Quintana Alastra y doña Feliciano Quintana Alastra, doña Rosa Quintana Risó y don Emilio Vicens Alparga; por ser las personas que contradicen la propiedad de don Valentín y se oponen a la misma erigiéndose como verdaderos propietarios de la finca con base en la inscripción del inmueble a su nombre en el Registro de la Propiedad.

El objeto sobre el que se produce la prescripción adquisitiva es la finca rústica sita en la localidad de Cuarte de Huerva, polígono 10, parcela 114, con referencia catastral XXXXXXXXXX. Es evidente que nos encontramos ante un bien inmueble susceptible de

ser adquirido por prescripción adquisitiva *ex* artículo 1936 CC en relación con el artículo 437 CC.

Del análisis de los requisitos “generales” que dan lugar a la prescripción adquisitiva extraordinaria para el caso concreto que nos ocupa, podemos concluir lo siguiente:

En primer lugar, don Valentín ha poseído la finca en concepto de dueño durante todo el tiempo de posesión de la misma. Esta afirmación se apoya en los actos indiciarios que en relación a terceros realizó, en primer término doña Filipa (primera poseedora que inicia la prescripción adquisitiva) y en último término don Valentín (actual poseedor y que concluye el periodo para prescribir), siendo estos: el ofrecimiento de la finca en arrendamiento, tanto a don Pedro Pastor Negro como a don Miguel Pastor Blanco; el disfrute de los frutos del inmueble derivados del cobro de las rentas del arrendamiento, rentas que además son cobradas personalmente y en mano por los usucapientes; y por último, la ostentación de la titularidad catastral de la finca junto con el abono anual de la contribución del impuesto de bienes inmuebles correspondiente hasta el año 2009.

En segundo lugar, y en línea con lo anterior, tanto doña Filipa como don Valentín han poseído el inmueble de forma inequívocamente pública, exenta de cualquier tipo de acto clandestino y con el grado de ostentación que el tipo de bien exige, de la misma forma que actuaría un verdadero dueño. La finca ha estado arrendada durante todo el periodo de posesión, circunstancia que ha permitido en todo momento que sobre los terrenos en discordia se exteriorizase a terceros los actos de posesión y disposición realizados por parte de doña Filipa y de don Valentín. Y es que la actividad que desarrollaban, y siguen desarrollando en la actualidad, primero don Pedro y después don Miguel, es la agricultura, por lo que hacía posible apreciar a simple vista por parte de los que dicen ser los propietarios de la finca, que sobre aquella se estaba trabajando el terreno, por la existencia no solo de cultivos sino también de la maquinaria requerida para tal fin, lo que necesariamente conduce a entender que si ellos no habían dado la autorización de que se realizase aquella actividad, un tercero estaba violentando su propiedad. Por otro lado, y como de nuevo ya se ha indicado, el hecho de que tanto, doña Filipa primero, y posteriormente don Valentín, ocupasen la titularidad catastral del inmueble hasta 2009, hace público -pues público es el acceso al Registro Catastral para todo aquel que acredite un interés legítimo- que aquellos estaban poseyendo el inmueble en concepto de dueños, ya que, salvo comportamientos altruista -que no es el caso-, nadie paga lo que no debe.

Lo expuesto permite entender, exigiendo a los propietarios de derecho la mínima diligencia exigible, que se tenga que dar por enterados de la posesión pública y en concepto de dueño ejercida por parte de doña Filipa y de don Valentín, ya que tuvieron oportunidad más que suficiente de defenderse de aquella intromisión ilegítima, puesto que la posesión de aquellos terrenos por parte de doña Filipa y don Valentín era un hecho más que notorio. Y no lo decimos, que también, por el simple hecho de que la parte contraria dispusiese del dominio de las fincas rústicas contiguas a la finca en discordia; sino porque todos los vecinos de la localidad conocían que aquellas tierras estaban siendo arrendadas por doña Filipa y don Valentín, y explotadas agrícolamente por don Pedro y don Miguel.

En tercer lugar, doña Filipa y don Valentín han poseído de forma pacífica durante todo el plazo temporal exigido para usucapir. Ni se adquirió la posesión mediante la fuerza ni tampoco se mantuvo por la fuerza el poder de hecho sobre la cosa, puesto que si no existió *ab initio* no existirá al final de la misma. Por otro lado, no corresponde a don Valentín probar si existió posesión pacífica, ya que como se ha expresado en los fundamentos jurídicos, entendemos que en analogía con el artículo 434 CC, esta se presume. Sin embargo, resulta bastante evidente su existencia cuando en el transcurso de una relación de arriendo de más de 30 años, en ningún momento se ha suscitado ninguna controversia que desestabilizase y rompiese dicha relación contractual. Es decir, si se hubiese mantenido el poder de hecho sobre la cosa, en el transcurso de 30 años se habría acabado enterando el arrendatario. Y de enterarse, no es aventurado entender que no quisiera seguir invirtiendo dinero en asentar su negocio en unas tierras con tal grado de litigiosidad, al suponer una alteración y consiguiente perjuicio en su actividad mercantil.

Por último, la posesión ha sido ininterrumpida, por lo menos, desde el año 1974 -fecha en la que declara don Miguel Pastor Blanco que su padre, don Pedro Pastor Negro, inició la relación contractual de arrendamiento con la familia de don Valentín- hasta el 10 de octubre de 2007 -fecha en la se hace la inmatriculación de la finca-. Durante todo ese periodo temporal no ha existido ni interrupción natural ni interrupción civil.

En cuanto al plazo temporal sobre el cual, tanto doña Filipa como don Valentín han mantenido la posesión del inmueble de forma pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño; se inicia en el año 1974 y finaliza en el año 2007. Computándose dicho plazo de año a año, han transcurrido un total de aproximadamente 33 años. Por

disposición del artículo 1957 CC, se exige una posesión ininterrumpida de 30 años para la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles. Se puede observar, por tanto, que dicho plazo temporal se cumple con creces.

**III.** Continuando con el análisis de los requisitos exigidos para apreciar un supuesto de prescripción adquisitiva ordinaria, podemos manifestar las conclusiones en los siguientes términos:

La buena fe se presume *ex* artículo 434 CC, pero es que, además, en el caso que nos ocupa es evidente que existía por parte de don Valentín, puesto que es el primer sorprendido cuando don Miguel Pastor Blanco le comunica su molestia por poner a la venta la finca, sin antes consultarle si estaba interesado en su adquisición. Del mismo modo, es don Valentín quien se pone en contacto con los que han puesto la finca en venta, llamando al número de contacto, en la creencia de que se trataba de un malentendido y con la intención de solucionar la cuestión. No cabe duda, por tanto, que don Valentín creía, de buena fe, que él era el legítimo propietario de aquellas tierras al haberlas adquirido por herencia de su abuela doña Filipa, la cual, durante el transcurso de su vida las había explotado igualmente, existiendo de este modo a los ojos de don Valentín una apariencia de dominio de su abuela para con las tierras.

Sin embargo, ni esta apariencia de titularidad que existía respecto de doña Filipa, ni la “adquisición” por sucesión *mortis causa* convierten a don Valentín en propietario de la finca rústica, puesto que, como ya se ha indicado, nadie puede dar lo que no tiene ni adquirir lo que otro no puede transmitir. Mediante la sucesión *mortis causa*, para el caso concreto que nos ocupa, no se transmitió la propiedad sino la posesión del inmueble. Por medio de la sucesión, el heredero o sucesor ocupa la concreta posición que ejercía su causante, por lo que, si el causante era propietario de la cosa, el heredero o sucesor adquirirá la propiedad de esta; pero si el causante únicamente tenía la posesión de la cosa, el heredero o sucesor no adquiere otra cosa que la posesión del bien en las mismas circunstancias que su causante. Y es precisamente lo segundo lo que ocurre en el supuesto de hecho: doña Filipa ostentaba la posesión de la finca rústica sin título justo que justificase su tenencia, por lo que, a su muerte, don Valentín sucede a doña Filipa en la posesión del inmueble, pero no en la propiedad del mismo, puesto que doña Filipa no disponía de aquella. Por lo expuesto, no se puede considerar justo título para prescribir el título de aceptación de herencia -título *pro herede*-, lo que conlleva que debamos



descartar la usucapión ordinaria al no cumplir con el requisito de posesión de la cosa con justo título.

**IV.** Cerrada la vía de la usucapión ordinaria por inobservancia del requisito de posesión mediante justo título, queda abierta la vía de la usucapión extraordinaria. Ya se ha analizado el cumplimiento de los requisitos exigidos para este tipo de usucapión, por lo que queda una única cuestión en el aire a dirimir: el cumplimiento del plazo para prescribir cuando hay unión de varios poseedores como consecuencia de una sucesión *mortis causa*.

*Ex* artículo 1960 CC se establece que el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante, siempre y cuando éste demuestre que su causante poseyó cumpliendo con los requisitos exigidos.

Probado el cumplimiento de los requisitos para la usucapión extraordinaria por parte de doña Filipa -por remisión a las conclusiones I-, y probada la sucesión de doña Filipa por don Valentín mediante la aportación de la declaración *ab intestato*; don Valentín tiene el derecho de unir a su tiempo de posesión, el tiempo de posesión realizado por doña Filipa, por encontrarnos ante un supuesto de *successio possessionis* en virtud del artículo 1960 CC en relación con el artículo 440 CC.

De este modo, considerando el inicio de la posesión por parte de doña Filipa el comienzo de la relación contractual de arrendamiento de la finca -por ser aquel momento en el que se cumplen todos los requisitos necesarios para la prescripción- y el final de su posesión, la fecha de su fallecimiento; doña Filipa mantuvo la posesión desde 1974 hasta 2001, haciendo un total de 27 años.

Por otro lado, don Valentín comienza a poseer con la aceptación de herencia de la sucesión de doña Filipa -si bien, como ya hemos comentado, se considera que su tiempo de posesión se retrotrae hasta el inicio de la posesión de su causante-, hasta el momento en el que se produce la inmatriculación de la finca, aunque si bien hasta día de hoy sigue manteniendo la posesión mediata de la misma: puesto que el contrato de arrendamiento subsiste, nadie ha manifestado a don Miguel Pastor Blanco requerimiento ni orden de desalojo y éste sigue pagando las rentas a don Valentín. Por tanto, don Valentín ha mantenido la posesión sin contradicción de la otra parte desde 2001 hasta el 10 de octubre de 2007, haciendo un total de 6 años, 9 meses y 9 días.

Uniendo el tiempo de posesión de doña Filipa al tiempo de posesión de don Valentín, resulta un total de 33 años, 9 meses y 9 días.

Hay que destacar la dificultad que entraña el cómputo del plazo de posesión, por la falta de precisión en las fechas, y es que en la declaración escrita realizada por don Miguel Pastor Blanco no concreta más que el año de inicio del contrato, desconociéndose el día y el mes concreto. Esto supone que el plazo de posesión de 33 años, 9 meses y 9 días solo sea tal si se considera que el contrato de arrendamiento se inició el 1 de enero de 1974, circunstancia que no es del todo admisible al ser, como se dice, una suposición. Expuesto lo anterior, no queda otra alternativa que considerar el tiempo de posesión dentro de una horquilla temporal aproximada que comprenderá desde los 33 años, 9 meses y 9 días de posesión, si se entiende que el contrato de arrendamiento se inició el 1 de enero de 1974; a los 32 años, 9 meses y 10 días, si se entiende que el contrato de arrendamiento se inició el 31 de diciembre de 1974.

De cualquier modo, no existe duda en el hecho de que el tiempo de posesión iniciado por doña Filipa y sucedido por don Valentín es superior a los 30 años exigidos para que se produzcan los efectos de la prescripción adquisitiva extraordinaria *ex* artículo 1959 CC.

V. Cumplidos los requisitos exigidos por la ley para usucapir, los efectos de la prescripción adquisitiva se producen de forma automática por disposición de la Ley. Por lo tanto, don Valentín adquirió la propiedad del inmueble tras cumplirse los 30 años de posesión ininterrumpida, en concepto de dueño, publica y pacífica.

Las cosas se adquieren por prescripción adquisitiva, en la medida en que se poseen y tal y como se poseen. Con base en lo anterior, don Valentín adquirió el terreno concreto que poseyó y libre de toda carga o gravamen.

Siendo don Valentín el actual y legítimo propietario de la finca rústica, le corresponde a su persona las acciones legales oportunas tendentes a hacer valer su derecho frente a terceros que violenten o contradigan su propiedad.

De este modo, y para el caso concreto, don Valentín deberá interponer demanda declarativa de dominio contra: doña Ana Quintana Alastra, doña Eva Quintana Alastra, doña Feliciano Quintana Alastra, doña Rosa Quintana Risó y don Emilio Vicens Alparga; interesando un pronunciamiento favorable tendente al reconocimiento de la prescripción adquisitiva ganada a su favor.

**VI.** La existencia del asiento registral a favor de los que contradicen la propiedad de don Valentín es un hecho objetivo e incuestionable, sin embargo, su existencia no determina, en sí mismo, que se deba considerar la usucapión contra registro.

Hay que tener en cuenta que cuando se realizó la inscripción registral, el 10 de octubre de 2007, don Valentín ya había poseído la finca durante más de 30 años en concepto de dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente. Este matiz conlleva que, cuando se realizó la inmatriculación registral del inmueble, hacía aproximadamente ya tres años que se habían producido los efectos de la prescripción adquisitiva por disposición de la Ley.

Por lo tanto, lo que verdaderamente ocurrió el 10 de octubre de 2007 fue una inscripción registral errónea, en favor de unas personas que, aunque tenían la apariencia de propietarios de la finca -por disponer de dos títulos de aceptación de herencia consecutivos-, ciertamente ya no lo eran, puesto que habían perdido el dominio (y para el caso del señor don Emilio Vicens Alparga, el derecho de usufructo) de la finca rústica por prescripción adquisitiva *ex* artículos 1930 y siguientes del Código Civil.

Por lo expuesto, no puede ni si quiera plantearse que estemos ante un supuesto de usucapión contra tabulas, puesto que como decimos, la prescripción adquisitiva ya se había producido en época anterior (aproximadamente tres años antes) al momento de la inscripción registral de la finca rústica en el Registro de la Propiedad.

Cuestión distinta es que por parte de los titulares registrales se intente plantear acción declarativa de dominio o demanda reconvenicional frente a la demanda declarativa de dominio de don Valentín, alegando prescripción adquisitiva ordinaria con base en el asiento registral mantenido desde 2007, es decir, durante más de 10 años. En este supuesto, estaríamos ante la posibilidad de una usucapión *secundum tabulas* en favor de los titulares registrales, gozando estos de la protección y beneficio del Registro de la Propiedad. Con base en el artículo 35 de la LH, se considerará justo título la inscripción registral, y se presumirá que los titulares registrales han poseído de forma pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe, durante el tiempo de vigencia del asiento.

Frente a esta acción, don Valentín deberá destruir la presunción de posesión. Para ello, su estrategia judicial deberá ir encaminada en la línea de demostrar que mantuvo la posesión durante los años de vigencia del asiento registral. Como prueba de ello, deberá servirse

de la declaración de don Miguel Pastor Blanco, que, incluso hasta fecha de hoy, sigue manteniendo la relación contractual de arrendamiento con don Valentín, pagándole las rentas correspondientes a dicho contrato; y que, por otro lado, ni recibió a partir de 2007, ni todavía ha recibido requerimiento alguno por parte de los titulares registrales. Por lo tanto, don Valentín puede demostrar que desde el 2007 ha mantenido la posesión (mediata) de la finca rústica, evitando que se produzcan los efectos de la prescripción adquisitiva en favor de los titulares registrales.

Por último, en la demanda declarativa de dominio interpuesta por don Valentín se deberá incluir como parte de las pretensiones expuestas en el petitum de la demanda, la rectificación del asiento registral por inexactitud del mismo, a consecuencia de la extinción del derecho de propiedad por prescripción adquisitiva en favor de don Valentín -artículo 40. b) LH en relación con los artículos 76, 78 y 79.2 LH-.

Esta es la opinión que emitimos como dictamen y que sometemos a otra mejor fundada en Derecho, firmándola en Zaragoza.

## **JURISPRUDENCIA CONSULTADA.**

1. Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 17 May. 1988, LA LEY 904/1988, ECLI: ES:TS:1988:3719.
2. Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 44/2016 de 11 Feb. 2016, ECLI: ES:TS:2016:485.
3. Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 970/2007 de 18 Sep. 2007, Rec. 4080/2000, LA LEY 132458/2007, ECLI: ES:TS:2007:5918.
4. Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 2 Dic. 1998, Rec. 1964/1994, LA LEY 79/199, ECLI: ES:TS:1998:7216.
5. Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1264/2001 de 28 Dic. 2001, Rec. 2589/1996, LA LEY 3057/2002, ECLI: ES:TS:2001:10428.
6. Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 245/2007 de 26 Feb. 2007, Rec. 680/2000, LA LEY 3270/2007, ECLI: ES:TS:2007:830.
7. Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 81/2003 de 11 Feb. 2003, Rec. 1835/1997, LA LEY 1193/2003, ECLI: ES:TS:2003:852.

## BIBLIOGRAFÍA.

1. ALBALADEJO GARCÍA, M., *La usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2004.
2. ALMAGRO NOSETE, J; GULLÓN BALLESTEROS, A., *Prescripción, usucapión y caducidad.*, La Ley, Madrid, 2008.
3. DIEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial III*, 4ª ed., Civitas, 1995.
4. GARCÍA GARCÍA, J., *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del registro mercantil.*, Civitas, Madrid, 2006.
5. GARCÍA GARCÍA, J., *Derecho inmobiliario registral o hipotecario. Tomo I.*, Civitas, Madrid, 1988.
6. GUTIÉRREZ PEÑA, F., *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad.*, [s.n], Madrid, 2008.
7. *La posesión*. Guía de Derecho Civil. Teoría y práctica. Tomo IV. BIB 2013\2623. Editorial Aranzadi, S.A.U., enero de 2013. ISBN 978-84-9014-584-5
8. LACRUZ BERDEJO, J., *Elementos de Derecho Civil. Tomo. III bis, Derecho inmobiliario registral.*, Dykinson, Madrid, 2003.
9. *Las fuentes de los derechos reales. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo III*. BIB 2008\3132. Editorial Aranzadi, S.A.U., diciembre de 2008. ISBN 978-84-470-3093-4
10. *Los efectos de la usucapión. Estudios y Comentarios Legislativos (Civitas). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo III*. BIB 2008\3132. Editorial Aranzadi, S.A.U., diciembre de 2008. ISBN 978-84-470-3093-4.
11. MORALES MORENO, A., *Posesión y usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1972.
12. PANIZA FULLANA, A., *Buena fe y usucapión: la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2014*. Publicación: Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil num.5/2015 parte Comentario. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2015.
13. PANIZA FULLANA, A., *La discutida cuestión de la prescripción extintiva y la usucapión en las acciones reales*. Publicación: Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil num.3/2013 parte Comentario. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2013.

*Trabajo Fin de Máster.  
Posible prescripción adquisitiva extraordinaria y contra tabulas de un inmueble rústico.*