

La regulación de la usucapión en el Derecho catalán*

The usucaption in the Catalonian Civil Law

por

M.^a CORONA QUESADA GONZÁLEZ
Profesora de Derecho civil. Universidad de Barcelona

RESUMEN: La usucapión es una institución jurídica muy antigua. Su regulación en el Código Civil de Cataluña es bastante distinta de la establecida en el Código Civil español, hasta hace poco aplicable supletoriamente en esta Comunidad Autónoma. En el presente trabajo se comentan e interpretan los artículos 531-23 a 531-29 del Código Civil catalán dedicados a la usucapión. También se analiza la aplicación en Cataluña de los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria.

ABSTRACT: *Usucaption is an ancient legal institution. The way in which usucaption is regulated in the Civil Code of Catalonia is quite different from the way in which it is addressed in the Spanish Civil Code, yet until very recently the latter was applied on a supplementary basis in Catalonia. This paper offers a commentary on and interpretation of articles 531-23 to 531-29 of the Catalan Civil Code, which address usucaption. The application of articles 35 and 36 of the Spanish Mortgage Act in Catalonia is also discussed.*

* Este trabajo es fruto de la actividad de investigación imputable al grupo *Derecho patrimonial: norma jurídica y cambio social de ESADE Law School* (Universidad Ramón Llull), del que es investigador principal el Catedrático de Derecho civil Dr. Don Sergio Llebaría Samper.

PALABRAS CLAVE: Usucapión. Registro de la Propiedad

KEY WORDS: *USUCAPIÓN. PROPERTY REGISTRY*

SUMARIO: I. PRECEDENTES LEGISLATIVOS.—II. CONCEPTO.—III. SUJETOS.—IV. OBJETO.—V. EL EFECTO ADQUISITIVO DE LA USUCAPIÓN: 1. CÓMO SE PRODUCEN LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN. 2. LA LLAMADA *USUCAPIO LIBERTATIS*. 3. LA USUCAPIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA. 4. USUCAPIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: *A. Usucapión secundum tabulas. B. Usucapión contra tabulas.*—VI. LA POSESIÓN: 1. POSESIÓN EN CONCEPTO DE TITULAR DEL DERECHO. 2. POSESIÓN PÚBLICA. 3. POSESIÓN PACÍFICA. 4. POSESIÓN NO INTERRUMPIDA.—VII. LA INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN: 1. CASOS DE INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN: *A. Cese de la posesión. B. Reconocimiento por el usucapiente del derecho de los titulares del bien. C. Oposición judicial a la usucapión y acuerdo de someter a arbitraje las cuestiones relativas a la usucapión. D. Requerimiento notarial de los titulares del bien.* 2. EFECTOS.—VIII. LA SUSPENSIÓN DE LA USUCAPIÓN: 1. CASOS DE SUSPENSIÓN DE LA USUCAPIÓN: *A. Cuando la usucapión se produce contra las personas que no pueden actuar por sí mismas o por medio de su representante. B. Cuando la usucapión se produce contra el cónyuge o el otro miembro de la pareja estable. C. Cuando la usucapión se produce entre las personas vinculadas por la potestad de los padres o por una institución tutelar, o entre la persona asistida y el apoderado.* 2. EFECTOS.—IX. PLAZOS.—X. ALEGACIÓN DE LA USUCAPIÓN.—XI. RENUNCIA AL DERECHO USUCAPIDO.—XII. CONCLUSIONES.—BIBLIOGRAFÍA.

I. PRECEDENTES LEGISLATIVOS

La usucapión es una institución jurídica muy antigua, que ya aparecía en la *Ley de las XII Tablas*, primer cuerpo normativo escrito del que se tiene noticia en Occidente¹. No me voy a remontar a tan lejano pasado para explicar los antecedentes históricos de la actual regulación de la usucapión en el Código Civil catalán², porque para su mejor comprensión creo que interesa conocer sobre todo sus más inmediatos precedentes legislativos.

En el libro IV, título II, de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña de 21 de julio de 1960, bajo la rúbrica «De la prescripción», se regulaban dos instituciones distintas: la usucapión (en el capítulo I) y la prescripción extintiva (en el capítulo II). Los compiladores adoptaron esta sistemática en el texto compilado siguiendo las directrices del Decreto de 23 de mayo de 1947 (por el que se crearon comisiones de juristas para el estudio y ordenación de los Derechos forales), cuyo artículo 3 disponía que los anteproyectos de las Com-

pilaciones se harían «adaptándose a la sistemática del Código Civil», que en su libro IV, título XVIII, bajo la rúbrica «De la prescripción», regulaba como ahora, conjuntamente, la prescripción adquisitiva y la extintiva (*cfr.* art. 1.930 sigs)³.

En el libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, introducido en el Derecho catalán por la *Llei 5/2006, de 10 de maig*, se prescinde de esa sistemática acogida por los compiladores y se lleva la usucapión al título III que trata de la adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales, siguiendo el criterio de la doctrina civil actual.

Se regula en el Código Civil catalán la denominada usucapión extraordinaria, para cuya consumación solo se requiere una posesión apta para usucapir (posesión *ad usucaptionem*) y el transcurso de los plazos previstos legalmente⁴.

En el Derecho romano además de la ahora denominada usucapión extraordinaria también existía la llamada usucapión ordinaria, de plazos más breves, para la que se exigían dos requisitos más: una *iusta causa* o justo título (acto o hecho jurídico que proporcionó o permitió la posesión y que hubiera transmitido la propiedad si no hubiera existido un vicio en el título) y la *bona fides* o buena fe (ignorancia del vicio en el título y creencia de que el *tradens* era el verdadero propietario). En el Código Civil español se regularon ambos tipos de usucapión, pero la normativa sobre la usucapión ordinaria contenida en este texto legal no se aplicó en Cataluña, ya que se mantenía lo dispuesto en el *Usatge 156, Omnes causae*⁵, inspirado en el régimen visigodo de la prescripción del *Liber iudiciorum*, que acogía la prescripción de treinta años sin exigir buena fe ni justa causa⁶.

En el artículo 342 CDCC se mantuvo el plazo de treinta años para usucapir los bienes inmuebles y se redujo el plazo a seis años para usucapir los bienes muebles. En el artículo 343 CDCC se establecieron unas normas específicas sobre la usucapión de determinadas servidumbres.

El artículo 342 CDCC fue modificado por la disposición final primera de la *Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superficie, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent*, con el fin de establecer que las servidumbres nunca se pueden usucapir, sin alterar los plazos para usucapir otros derechos reales.

El artículo 342 CDCC fue finalmente derogado por la disposición derogatoria, letra a), de la *Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relativi als drets reals*. En esta ley catalana se reguló la usucapión extraordinaria de derechos reales. El plazo para usucapir los derechos reales que recaen sobre bienes muebles es de tres años y para usucapir derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles es de veinte años. Precisamente una novedad sobre la usucapión introducida por esta ley en el Derecho catalán es que los plazos se han reducido considerablemente.

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, antes de estar vigente la actual regulación de la usucapión en el Derecho catalán, declaró que la normativa catalana sobre usucapión se tenía que integrar tomando en consideración la

tradición jurídica catalana y, en su defecto, las normas del Código Civil que no se opusieran al artículo 342 CDCC⁷.

En la actualidad no ha lugar a la aplicación supletoria de los artículos del Código Civil español que regulan la prescripción adquisitiva porque la normativa del Código Civil de Cataluña sobre la usucapión es completa y autosuficiente, por eso se puede afirmar que la denominada usucapión ordinaria del ordenamiento jurídico estatal es una institución desconocida en el Derecho catalán⁸.

A continuación me referiré al concepto, a los sujetos y al objeto de la usucapión en el Derecho catalán, así como a su efecto adquisitivo⁹. Después explicaré otras cuestiones relativas a la usucapión en el mismo orden en que se regulan en el Código Civil de Cataluña.

II. CONCEPTO

Según el primer apartado del artículo 531-23 CCC: «La usucapión es el título adquisitivo de la propiedad o de un derecho real posesorio basado en la posesión del bien durante el tiempo fijado por las Leyes, de acuerdo con lo establecido por la presente sección». Este precepto define la denominada prescripción adquisitiva o usucapión de acuerdo con los precedentes romanos, configurándola como un modo de adquirir la propiedad y otros derechos reales por medio de la posesión continuada de la cosa sobre la que recae el derecho real que se usucapa durante el tiempo establecido legalmente. No obstante, también puede servir para confirmar la titularidad de un derecho que ya se había adquirido. En este sentido, en los trabajos preparatorios del libro V del Código Civil de Cataluña se observa: «A pesar de que la usucapión es un modo de adquirir, hemos de tener en cuenta que, muchas veces, su función será la de ser un medio de “prueba” o de “consolidación” de un derecho que ya se había adquirido previamente por otro título. Así, por ejemplo, es posible que el propietario no pueda probar su verdadero título, pero sí que ha estado poseyendo la cosa como amo durante el tiempo requerido para usucapir el bien. En este aspecto, la usucapión es un elemento esencial para la seguridad del tráfico jurídico»¹⁰.

La usucapión es un modo de adquirir derechos reales originario¹¹, ya que el derecho usucapido se adquiere sin que lo transmita el anterior titular.

Etimológicamente para designar el modo de adquirir derechos reales objeto de estudio en este trabajo es mucho más acertado el término *usucapión*, utilizado en la actualidad en el Derecho catalán¹², que la palabra *prescripción* (a la que se debe añadir el calificativo *adquisitiva*) porque usucapión proviene del sustantivo *usus* que significa «uso» y del verbo *capere* que significa «tomar, coger, asir, prender».

Distinta de la usucapión es la adquisición inmediata de derechos reales sobre bienes muebles mediante su posesión de buena fe y a título oneroso, prevista en el artículo 522-8 CCC¹³.

En el Derecho catalán el fundamento de la usucapión se encuentra en razones objetivas (seguridad del tráfico jurídico)¹⁴, no en razones subjetivas (negligencia o presunta voluntad de abandono por el propietario)¹⁵.

III. SUJETOS

Con la usucapión se resuelve un conflicto de intereses suscitado entre dos sujetos, el titular del derecho real objeto de la usucapión y quien posee *ad usucpcionem* la cosa sobre la que recae el derecho que se pretende usucapir.

Voy a examinar ahora aspectos relativos a los sujetos que intervienen en la usucapión, después el objeto de la usucapión.

Sobre los sujetos que intervienen en la usucapión se pueden hacer las siguientes precisiones:

1.^a Parece que pueden adquirir derechos reales por medio de la usucapión las personas con capacidad natural, ya que esta es la capacidad que se exige para adquirir la posesión (art. 521-3.1 CCC)¹⁶. Cuando el usucapiente sea una persona jurídica ha de tener la capacidad natural su representante.

Cuestión distinta es que para ejercitar las facultades y derechos derivados de la usucapión los menores y los incapacitados necesiten a sus representantes legales, ya que según el artículo 521-3.2: «Las personas menores y las incapacitadas pueden ejercer las facultades propias de la posesión con la asistencia de sus representantes legales».

La pérdida de la capacidad natural del usucapiente después de iniciarse la usucapión creo que no ha de impedir la consumación de la usucapión porque en cualquier caso «el efecto adquisitivo se produce sin necesidad de que la persona que adquiere por usucapión haga ninguna actuación» (cfr. art. 531-23.2 CCC) y su representante puede realizar los actos necesarios para consumar la usucapión iniciada¹⁷.

2.^a En los supuestos de comunidad de bienes la usucapión de un comunero para la comunidad debe comportar que sea esta la beneficiada con la usucapión. Ahora bien, no debe excluirse la posibilidad de que se consume la usucapión en beneficio exclusivo del comunero si la coposesión se convierte en posesión exclusiva objetivamente exteriorizada (esto es, si se produce la inversión del concepto posesorio), ya que en tal caso lo lógico es que adquiera por usucapión el comunero que efectivamente poseyó¹⁸. Y si solo se posee *ad usucpcionem* una cuota, esta es lo que se usucapirá¹⁹.

3.^a Puede adquirir por usucapión la Generalidad de Cataluña, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.2 del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el *Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya*.

4.^a Acerca de si la usucapión se puede consumar frente a todo tipo de personas o no, conviene distinguir dos posturas adoptadas históricamente:

Primera. Antes de la Compilación de Derecho civil catalán se entendía que la máxima de los glosadores *contra non valentem agere non currit praescriptio*, impedía que la usucapión pudiera perjudicar a los impúberes por cuanto *durante pupillari aetate praescriptio semper dormit*. Tampoco corría la usucapión contra la mujer casada respecto de los bienes dotales administrados por el marido²⁰.

Segunda. Vigente la Compilación de Derecho civil catalán se aplicó en Cataluña una regla distinta, la contenida en el artículo 1932.1 del Código Civil, según el cual: «Los derechos y las acciones se extinguieren por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, inclusas las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley. Queda siempre a salvo a las personas impedidas de administrar sus bienes el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos, cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción». Es decir, resultaba irrelevante la falta o la limitación de la capacidad de obrar de las personas perjudicadas por la usucapión, de manera que si alguien adquiría por usucapión la propiedad de una cosa o la titularidad de cualquier derecho real limitado, la usucapión comportaba necesariamente la pérdida por prescripción del derecho para el hasta entonces titular, aun en el caso de que este anterior titular fuera un menor o un incapacitado.

Conforme a la legalidad vigente en la actualidad en Cataluña: «La posesión para usucapir se suspende en los casos en que la usucapión se produce: a) Contra las personas que no pueden actuar por sí mismas o por medio de su representante, mientras se mantiene esta situación. b) Contra el cónyuge o el otro miembro de la pareja estable, mientras dura la convivencia. c) Entre las personas vinculadas por la potestad de los padres o por una institución tutelar, o entre la persona asistida y el apoderado, de acuerdo con lo que establece el artículo 222-2.1, en el ámbito de sus funciones» (*cfr.*, art. 531-26 CCC, que comentaré después).

De esta regulación de la suspensión de la usucapión se deduce que la usucapión puede perjudicar a toda persona física o jurídica, pues aunque se trate de personas sin capacidad de obrar la suspensión de la usucapión solo tendrá lugar mientras carecen de representante legal. Como regla general cuando las personas que no pueden actuar por sí mismas tienen representante legal no se suspenderá la usucapión y si se consuma en su perjuicio solo podrán reclamar de su representante legal una indemnización de los daños y perjuicios que les haya producido su negligencia. Sin embargo, sí se suspende la usucapión aunque las personas que no pueden actuar por sí mismas tengan representante legal si la usucapión se ha de consumar a favor de este, por la posible existencia de un conflicto de intereses [*cfr.*, art. 531-26 c) CCC].

IV. OBJETO

Sobre el objeto resulta del artículo 531-23.1 CCC que son usucapibles los derechos reales, tanto el derecho de propiedad como los derechos rea-

les limitados, ya recaigan sobre bienes muebles o inmuebles, siempre que comporten posesión²¹, porque sin posesión no puede haber usucapión (*cfr.* art. 522-6 CCC)²². No son susceptibles de ser adquiridos por usucapión ni el derecho de hipoteca ni los derechos reales de adquisición preferente, porque no comportan posesión.

Sin embargo, según el art. 565-3 c) CCC se puede constituir el censo por usucapión aunque es un derecho real que no tiene propiamente un contenido posesorio²³.

Por otra parte, a pesar de que algunas servidumbres son derechos reales susceptibles de posesión se excluye la posibilidad de que puedan adquirirse por medio de la usucapión, en cuanto el artículo 566-2.1 CCC establece: «Las servidumbres solo se constituyen por título, otorgado de forma voluntaria o forzosa»²⁴.

No pueden ser objeto de usucapión los derechos obligacionales o de crédito aunque conlleven el derecho a poseer el objeto sobre el que se ejercitan. Este es el caso, por ejemplo, del comodato o del arrendamiento²⁵.

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ha considerado que el derecho de producir inmisiones no se puede adquirir por usucapión²⁶.

Cuestión distinta es determinar qué requisitos debe reunir una cosa para ser objeto de un derecho real usucapible. Creo que ha de ser tangible o materialmente aprehensible y susceptible de tráfico jurídico, porque se pierde la posesión por la destrucción total de la cosa poseída y por quedar esta fuera del tráfico jurídico [art. 521-8 c) y d)], y si se pierde la posesión no puede haber usucapión.

Por lo tanto, no se pueden usucapir derechos reales que recaigan sobre bienes de dominio público, a no ser que se desafecten²⁷.

V. EL EFECTO ADQUISITIVO DE LA USUCAPIÓN

Según el apartado segundo del artículo 531-23.2: «El efecto adquisitivo se produce sin necesidad de que la persona que adquiere por usucapión haga ninguna actuación». Esto significa que una vez transcurrido el plazo legal de posesión en concepto de titular del derecho que se pretende usucapir el poseedor se convierte *ipso iure*, automáticamente, en propietario o en titular del derecho real que haya usucapido sin que sea necesario además algún acto o formalidad adicional²⁸. Cuestión distinta es que con el fin de inscribir en el Registro de la Propiedad la titularidad de un derecho real usucapido se ejerza una acción judicial para que se declare que el actor adquirió el derecho real por usucapión y sea posible practicar la correspondiente inscripción en dicho Registro.

Relacionadas con el efecto adquisitivo de la usucapión están las siguientes cuestiones que examino a continuación: 1.^a Cómo se producen los efectos de la usucapión; 2.^a La llamada *usucapio libertatis*; 3.^a La usucapión y la prescripción extintiva; 4.^a La usucapión y el Registro de la Propiedad.

1. CÓMO SE PRODUCEN LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN

Se ha considerado tradicionalmente que la adquisición de los derechos reales mediante la usucapión se produce al final del plazo para usucapir pero con efectos retroactivos al tiempo en que comenzó la posesión *ad usucaptionem*²⁹, por lo que al usucapiente se le considerará titular del derecho real usucapido desde que comenzó a poseer *ad usucaptionem*, resultando legítimos los actos realizados por el usucapiente en el tiempo intermedio e inválidos los actos de disposición que hubiere realizado el anterior titular en ese *medio tempore*³⁰.

En los trabajos preparatorios del libro V del Código Civil de Cataluña se razonó que no se ha de atribuir una eficacia retroactiva a la usucapión de entrada porque no es necesario ya que podemos llegar a las mismas consecuencias sin tener que recurrir a ficciones jurídicas. Se añadía que si de lo que se trata es de consolidar los actos realizados por quien usucapió antes de consumar la usucapión basta con invocar la doctrina de los actos propios —consagrada en la actualidad en el artículo 111-8 CCC³¹— y las normas generales de protección de terceros adquirentes.

No obstante, con esta postura que se adopta en el Derecho catalán sobre los efectos de la usucapión no queda claro cómo se resolverán ciertas situaciones que son fáciles de solucionar si se considera que la usucapión tiene efectos retroactivos. Por ejemplo, si el usucapiente fue un poseedor de mala fe se suscita la duda de si el titular perjudicado por la usucapión puede exigir la restitución de frutos producidos mientras era el propietario (*cfr.* art. 541-3.1 CCC)³².

A mi modo de ver hubiera proporcionado más seguridad jurídica establecer que una vez consumada la usucapión sus efectos se retrotraen a la fecha del inicio de la usucapión, como se hizo en el Derecho portugués³³.

Si antes de consumarse la usucapión el poseedor *ad usucaptionem* transmitió el derecho que usucapía, su posesión se podrá unir a la del adquirente a efectos de que se consume la usucapión (*cfr.* art. 531-24.4 CCC)³⁴ y los derechos reales que hayan constituido uno y otro *medio tempore* serán firmes definitivamente cuando se consume la usucapión.

Por lo que hace a los actos realizados por el antiguo propietario, según los trabajos preparatorios del libro V del Código Civil de Cataluña, estos pueden devenir ineficaces, no «inválidos», siempre que resulten afectados por la usucapión misma, pues el que usucape también habrá usucapido contra los que adquirieron algún derecho del titular inicial perjudicado por la usucapión³⁵.

Pienso que los actos realizados por el titular del derecho perjudicado por la usucapión mientras esta transcurría no devienen inválidos si se consuma —porque cuando el titular los llevó a cabo jurídicamente podía— sino que simplemente son inoponibles al usucapiente, que puede desconocerlos cuando ya se ha consumado la usucapión.

Si el propietario del bien objeto de la usucapión lo transmitió mientras el usucapiente poseía *ad usucaptionem*, su transmisión fue válida, pero la usucapión se consumará frente al tercero adquirente cuando haya transcurrido el plazo legal previsto para usucapir.

2. LA LLAMADA *USUCAPIO LIBERTATIS*

La llamada *usucapio libertatis* es la usucapión que comporta la extinción de los derechos reales que gravan el bien que se usucape como libre de cargas³⁶.

Según el apartado tercero del artículo 531-23 CCC: «El efecto adquisitivo no perjudica a los derechos reales no posesorios o de posesión compatible con la posesión para usucapir si los titulares del derecho real no han tenido conocimiento de la usucapión»³⁷.

En aplicación de la máxima jurídica *tantum praescriptum quantum possesum* si se posee una cosa en concepto de titular del dominio libre de cargas durante los plazos legales de usucapión, eso será precisamente lo que se adquiera por usucapión (p. ej., si se obstaculiza el camino que permitía el ejercicio de una servidumbre de paso dejando crecer arbustos que lo hacen intransitable el propietario adquirirá por usucapión la libertad del dominio)³⁸.

Si se posee *ad usucaptionem*, para adquirir el dominio libre de toda carga deberá exteriorizarse la posesión en concepto de dueño de manera que incluso los titulares de los derechos reales no posesorios o de posesión compatible con la posesión *ad usucaptionem* tengan conocimiento de la usucapión, ya que del artículo 531-23.3 CCC se deduce que si los titulares de los derechos reales no posesorios o de posesión compatible con la posesión para usucapir han tenido conocimiento de la usucapión y no han hecho nada para impedirla, la usucapión les perjudica y sus derechos se extinguieren³⁹.

3. LA USUCAPIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

Como ya expliqué, en la Compilación del Derecho Civil de Cataluña de 21 de julio de 1960 se regularon conjuntamente la usucapión o prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva, porque tradicionalmente se ha considerado que son dos modalidades de una misma institución. Seguramente es más acertada la sistemática actual en la que son tratadas como dos instituciones distintas⁴⁰, porque sus presupuestos y efectos son diferentes. La prescripción extintiva se regula en el libro I sobre «disposiciones generales» y la usucapión o prescripción adquisitiva en el libro V sobre «derechos reales» del Código Civil catalán.

Sin embargo, incluso admitiendo que se trata de dos instituciones distintas, existe entre ellas alguna relación⁴¹, ya que si el plazo para ejercitar pretensiones

en defensa de derechos reales posesorios no coincide con el plazo para usucapir estos, se pueden producir desajustes. Así sucede, por ejemplo, cuando prescribe la pretensión que corresponde al titular de un derecho de usufructo sobre un bien inmueble para defender este derecho real si todavía no se ha consumado la usucapión de ese mismo derecho por otro sujeto, porque en este caso mientras el plazo de prescripción es de 10 años (art. 121-20 CCC) el plazo para usucapir es de 20 años (art. 531-27.1 CCC), con la consecuencia de que a los 10 años la usucapión todavía no se habrá consumado pero el titular del derecho real carecerá de acción para reclamar la posesión del inmueble al poseedor *ad usucaptionem*. Cuando se trata de derechos reales sobre cosa ajena este desajuste se justifica si se quiere favorecer la libertad del dominio⁴². En nuestro ordenamiento jurídico la regla general es que los *ius in re aliena* gravan la propiedad de forma limitada en cuanto a contenido y duración⁴³. Mas, si esta no fue la intención del legislador catalán, hubiera resultado más coherente hacer coincidir el plazo de ejercicio de pretensiones relativas a derechos reales limitados con el plazo para usucapirlos, o incluso establecer la imprescriptibilidad no solo de la acción reivindicatoria (art. 544-3 CCC) sino también de las acciones de protección de otros derechos reales posesorios con el límite de la adquisición del derecho mediante la usucapión por otra persona.

Los posibles desajustes o interferencias entre la prescripción extintiva y la usucapión se han pretendido evitar en algunas normas: en el artículo 121-20 CCC («Las pretensiones de cualquier clase prescriben a los diez años, a menos que alguien haya adquirido antes el derecho por usucapión o que el presente Código o las leyes especiales dispongan otra cosa»), en el artículo 544-3 CCC («La acción reivindicatoria no prescribe, sin perjuicio de lo establecido por la presente Ley en materia de usucapión»⁴⁴) y en el artículo 544-7 CCC («La acción negatoria puede ejercerse mientras se mantenga la perturbación, salvo que, tratándose de un derecho usucapible, se haya consumado la usucapión»)⁴⁵. Estas normas están pensadas para el supuesto en que la usucapión se consuma sin que haya prescrito la pretensión que corresponde al titular del derecho real usucapido en defensa de su derecho, que se extingue por efecto de la usucapión. Este podría ser el caso si el derecho usucapido fuera un usufructo sobre un bien mueble, ya que el plazo de prescripción de la pretensión relativa a su defensa es el mismo que cuando recae sobre un inmueble, de 10 años (art. 121-20 CCC), pero el plazo para usucapir se reduce a 3 años (art. 531-27.1 CCC).

4. USUCAPIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La usucapión es una institución jurídica basada en la posesión. Con la figura de la posesión se protegen situaciones de hecho. Con el Registro de la Propiedad se garantiza la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Tienen en común la posesión —de la que es un efecto la usucapión— y el Registro de la Propiedad, ser medios de publicidad, aunque el segundo es mucho más perfecto que el primero.

Para que conforme al Derecho catalán la propiedad u otro derecho real susceptible de ser adquirido por usucapión, que recaiga sobre un bien inmueble, pueda ser objeto de publicidad registral habrá que promover la declaración judicial del dominio o del derecho real usucapido para que con fundamento en una sentencia la usucapión pueda tener acceso al Registro de la Propiedad⁴⁶. Cuando el usucapiente al propio tiempo ya sea un titular registral esto será innecesario, porque con fundamento en la legitimación que le proporciona su inscripción (*cfr.* art. 38 LH) puede actuar en el tráfico jurídico como verdadero propietario o titular del derecho que usucapió⁴⁷.

La usucapión, como modo de adquirir la propiedad y los derechos reales, no es ajena al Registro de la Propiedad. Se puede producir conforme al Registro de la Propiedad (usucapión *secundum tabulas*) o al margen de este, contradiciendo lo que se publica en los asientos registrales (usucapión *contra tabulas*). A ambos tipos de relaciones entre la usucapión y el Registro de la propiedad, cuando es aplicable el Derecho civil catalán, me voy a referir a continuación.

A. *Usucapión secundum tabulas*

Para que el Registro de la Propiedad cumpla sus funciones y sea útil no puede ignorar la realidad. En nuestro sistema registral, sobre todo por carecer la inscripción como regla general de eficacia constitutiva, es posible que existan inexactitudes registrales, esto es, que lo que consta en el Registro de la Propiedad no coincida siempre con la situación jurídica real. En estos casos de discordancias, discrepancias o desajustes entre la realidad jurídica y los asientos registrales⁴⁸, la usucapión a favor del titular registral, o *secundum tabulas*, convalida las situaciones registrales inexactas y, por lo tanto, adecua estas a la realidad.

La usucapión *secundum tabulas* o conforme al Registro de la Propiedad se regula en el artículo 35 LH. Dispone este precepto: «A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquel ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

En el artículo 35 LH no se contempla una *usucapión tabular* porque esta consiste en el mero hecho de tener inscrito un derecho real en el Registro de la Propiedad y mantener esta inscripción sin contradicción por el plazo que fije la ley. En un sistema registral de usucapión *secundum tabulas*, como el nuestro, la inscripción solo permite presumir la posesión *ad usucaptionem*⁴⁹, por eso si se prueba que no existió una efectiva posesión idónea para usucapir la usucapión no se consumará⁵⁰.

No se plantean dudas acerca de que el artículo 35 LH se refiere a la usucapión ordinaria, por mencionar el justo título y la buena fe que se exigen para este tipo de usucapión en el artículo 1940 del Código Civil.

La finalidad del artículo 35 LH es acortar el largo plazo de la usucapión extraordinaria (esto es, facilitar la usucapión ordinaria) cuando el usucapiente de buena fe aparece como titular registral del derecho que está usucapiendo⁵¹ pero no opera la protección de la fe pública registral. Si operara *ex* artículo 34 LH, la adquisición sería instantánea y no haría falta la usucapión⁵². En consecuencia, el artículo 35 LH es útil, por ejemplo, para los titulares registrales que adquirieron a título gratuito o cuando el titular registral sea un inmatriculante⁵³.

El artículo 35 LH regula los efectos de la inscripción y, por lo tanto, parece que es de aplicación general en todo el territorio del Estado español (*cfr.* art. 149.1.8 CE). Sin embargo, plantea dudas la aplicación de este precepto en Cataluña porque en la actualidad la usucapión ordinaria que facilita es, como ya indiqué, una institución desconocida en el Derecho catalán⁵⁴.

La apreciación del artículo 35 LH de que «será justo título la inscripción» resulta, en principio, irrelevante en la Comunidad Autónoma catalana porque el justo título es un requisito que solo se exige para la usucapión ordinaria. En cambio, la presunción *iuris tantum*, que también se encuentra en el artículo 35 LH, de que concurren los requisitos exigidos en el artículo 531-24 CCC de ser la posesión del titular registral pública⁵⁵, pacífica⁵⁶ e ininterrumpida, sí tiene sentido que sea aplicable en Cataluña⁵⁷ porque no hay obstáculo para que esta presunción pueda favorecer al titular registral en esta Comunidad Autónoma⁵⁸.

Además se puede sostener que el requisito de que la posesión sea en concepto de titular del derecho usucapido (que también se exige en el artículo 531-24 CCC) resulta de la inscripción ya que se equipara esta con el justo título⁵⁹. Es decir, como la inscripción equivale a justo título, por lo que aquí interesa, pone de manifiesto que el titular registral posee en concepto de titular del derecho usucapido⁶⁰. En consecuencia, la afirmación de que «será justo título la inscripción» puede tener alguna relevancia en Cataluña siquiera sea por este limitado efecto.

Es importante destacar que también en Cataluña las presunciones del artículo 35 LH, conforme al último inciso de este precepto, tienen virtualidad «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa»⁶¹. Este presupuesto temporal que podría ser de difícil prueba en el ámbito extraregistral, se acredita fácilmente conforme al artículo 35 LH atendiendo a la fecha de la inscripción del titular registral que está usucapiendo y a la de los titulares registrales anteriores de quienes traiga causa (*accessio possessionis* de carácter registral). Se salva así sobre todo la dificultad de probar que los antecesores de quienes traiga causa el titular registral usucapiente poseyeron *ad usucaptionem*⁶².

De lo expuesto se colige que son considerables las ventajas que resultan de aplicar el artículo 35 LH en Cataluña. Sin embargo, por ser la llamada usucapión ordinaria una institución desconocida en el ordenamiento jurídico catalán me parece inviable reducir el plazo para usucapir cuando sea aplicable el Código Civil catalán invocando el artículo 35 LH.

Una cosa es que el Estado español tenga competencia exclusiva para regular la ordenación de los registros públicos (*scilicet*, para establecer la eficacia de la inscripción en el Registro de la Propiedad) y otra muy distinta que se tenga que admitir en Cataluña una institución extraña en esta Comunidad Autónoma que el legislador autonómico, respetando el ámbito de sus competencias, deliberadamente omitió regular.

B. Usucapión contra tabulas

En el artículo 36 LH se regula la denominada usucapión *contra tabulas*⁶³. Este precepto ha sido objeto de numerosas y diversas críticas por ser prolífico, confuso y de difícil interpretación⁶⁴.

Establece el artículo 36 LH, por lo que aquí interesa, en su primer y segundo párrafo: «Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34 solo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

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

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

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

El fin de esta norma es resolver el conflicto que se puede originar entre el adquirente de un inmueble (tercero registral) —que lo encuentra usucapido por

persona distinta de su transferente o contra el cual se consuma la usucapión dentro del año siguiente a su adquisición⁶⁵— y el usucapiente. Este conflicto se resuelve en el artículo 36 LH a favor del titular registral pero exigiéndole el cumplimiento de unos rigurosísimos requisitos. Además de los previstos en el artículo 34 LH ha de cumplir otros dos que se pueden sintetizar así: 1º. Que el titular registral no haya conocido ni podido conocer la posesión *ad usucaptionem*, conforme a lo previsto en la letra a) del artículo 36.1 LH; y 2º. Que el titular registral no consienta la posesión *ad usucaptionem*, durante el año siguiente a su adquisición⁶⁶. Exigir la concurrencia de todos estos requisitos ha llevado a algunos autores a calificar al tercero del artículo 36 como *pluscuamperfecto*⁶⁷.

Una interpretación sistemática y conjunta de los artículos 1949 del Código Civil⁶⁸ y 36 LH lleva a algunos autores a la conclusión de que el artículo 36 LH solo será aplicable a la usucapión extraordinaria y no a la usucapión ordinaria frente al tercero hipotecario⁶⁹. Es decir, solo la usucapión extraordinaria puede operar *contra tabulas*⁷⁰. Si partimos de esta interpretación no se suscitan dudas sobre la aplicación del artículo 36 LH en Cataluña. Sin embargo no es aplicable el último inciso de la letra b) del primer párrafo del artículo 35 LH en la Comunidad Autónoma catalana, por referirse a la usucapión de servidumbres negativas o no aparentes, ya que según el artículo 566-2.4 CCC ninguna servidumbre se puede adquirir por usucapión.

VI. LA POSESIÓN

Como ya indiqué antes, del artículo 531-23 CCC se desprende que para la usucapión en el Derecho catalán se exigen como únicos requisitos la posesión del bien y el transcurso del tiempo fijado legalmente.

Según el primer apartado del artículo 531-24 CCC: «Para usucapir, la posesión debe ser en concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida...». El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en reiteradas sentencias ha considerado que corresponde a los tribunales de instancia apreciar si una posesión es o no hábil para usucapir por tratarse de una cuestión de hecho no susceptible de revisión en casación, sin perjuicio de su acceso a la casación en los supuestos de apreciación irracional, ilógica o arbitraria⁷¹.

Ahora me fijaré en el requisito de la posesión y sus caracteres.

1. POSESIÓN EN CONCEPTO DE TITULAR DEL DERECHO

El artículo 342 CDCC hablaba de «posesión en concepto de dueño», que en realidad solo es exigible para usucapir el dominio de una cosa (*animus rem sibi habendi*), pues para usucapir los demás derechos reales (limitados) la posesión

ha de ser en concepto de titular del derecho real que se usucape, como más correctamente resulta del vigente artículo 531-24.1 CCC⁷².

La posesión «en concepto de titular del derecho» se ha de exteriorizar mediante la realización de actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico. Son insuficientes simples apreciaciones subjetivas internas⁷³.

En concreto, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, a efectos de apreciar si existe *possessió a títol d'amo*, pagar los impuestos contra recibos extendidos a nombre de anteriores propietarios podría no ser concluyente, residir en un inmueble podría no ser determinante, puesto que «no es algo que socialmente sea exclusivo de los propietarios», como tampoco lo es poseer las llaves. Sin embargo se consideran actos de posesión dominical darse «de alta en el catastro», asumir «a su nombre los recibos e impuestos», actuar «como arrendador» y percibir «las rentas de los departamentos alquilados... con actos externos, presentándose así en el mundo exterior»⁷⁴.

El plazo legal para usucapir empezará a correr desde que se adquiere la posesión en concepto de titular del derecho real que se pretenda usucapir (*v. gr.*, en virtud de un título, aunque según el artículo 531-24.1 CCC no se necesita) o desde el momento en que se produzca una inversión del concepto posesorio que ha de consistir en convertir una posesión en concepto distinto al de «titular del derecho» en una posesión precisamente en ese concepto. Esta inversión parece que puede tener lugar de forma bilateral, cuando se origina en virtud de un nuevo negocio que provoca un cambio del concepto posesorio, o unilateral por parte del usucapiente, si su cambio de voluntad se manifiesta mediante un comportamiento no clandestino, de tal modo que es preciso que se pruebe con claridad el inicio de la posesión en concepto de «titular del derecho», esto es, el *dies a quo* de la prescripción adquisitiva⁷⁵. En cualquier caso la inversión del concepto posesorio se ha de exteriorizar y ser apreciable objetivamente, sin que sea suficiente un cambio psicológico, por razones de seguridad jurídica, como ha apreciado el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en distintas sentencias⁷⁶.

Es irrelevante que la posesión sea de buena o mala fe porque el plazo para usucapir es el mismo en ambos casos, a lo que se debe añadir que el propio artículo 531-24.1 CCC en su último inciso afirma que para usucapir la posesión no necesita buena fe.

Por consiguiente, como ni el mandatario, ni el representante del poseedor, ni el llamado servidor de la posesión (*v. gr.*, el dependiente de una tienda o una empleada doméstica) poseen en concepto de titular de un derecho real, su posesión no es apta para usucapir a menos que se produzca una inversión del concepto posesorio⁷⁷. Sin embargo, sí se puede usucapir por medio de otra persona (*v. gr.*, a través del representante del poseedor o del servidor de la posesión), porque como indica el artículo 521.1 CCC: «La posesión es el poder de hecho sobre una cosa o un derecho, ejercido por una persona, como titular, o por medio de otra persona».

Según el artículo 531-24.2 CCC: «La mera detención no permite la usucapión». Son supuestos de detención, conforme al artículo 521-1.2 CCC: «El ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o un derecho sin la voluntad aparente externa de actuar como titular del derecho o la tenencia con la tolerancia de los titulares...». Precisamente en la STSJC de 11 de junio de 2012⁷⁸ se apreció que el Ayuntamiento que poseía y pretendía haber usuculado el inmueble objeto del litigio era un mero detentador, porque para ubicar en él una casa cuartel de la Guardia Civil recabó el consentimiento del titular registral. De este dato el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dedujo que no concurría el *animus domini* exigido en la ley.

Un precarista o mero cultivador de hecho de una finca no puede adquirir la propiedad de esta por usucapión al faltar el requisito de la posesión en concepto de dueño, que es requisito *sine qua non* a esos efectos.

2. POSESIÓN PÚBLICA

Del artículo 531-24.1 CCC resulta que solo la posesión pública permite usucapir. La posesión es pública cuando se exterioriza el hecho de la tenencia y el concepto en que se posee durante todo el tiempo previsto para que se consume la usucapión, de manera que el titular del derecho que se está usucapiendo tenga la posibilidad de conocer y de interrumpir la usucapión. Por eso la posesión que consiste en actos furtivos u ocultos no es apta para usucapir, pues además el artículo 521-2 establece con carácter general que la posesión no puede ser clandestina.

3. POSESIÓN PACÍFICA

Exige también el artículo 531 CCC que la posesión *ad usucaptionem* sea pacífica. La posesión será pacífica cuando se mantenga sin violencia y sin contrariar la voluntad del poseedor anterior. Según el último inciso del artículo 521-2 CCC: «La posesión... Tampoco puede adquirirse nunca con violencia mientras los poseedores anteriores se opongan». A pesar de que este precepto utiliza el término «adquirirse», en realidad, en el Derecho catalán lo importante es que el poder de hecho en que consiste la posesión *ad usucaptionem* se ejerza pacíficamente⁷⁹. Si se parte de esta premisa, una cuestión de indudable interés es determinar cuándo una posesión adquirida violentemente o con oposición del anterior poseedor pasa a convertirse en una posesión pacífica idónea para la usucapión. El artículo 521-8 e) CCC prevé: «La posesión se pierde por las siguientes causas: ... e) La posesión por otra persona, incluso adquirida contra la voluntad de los anteriores poseedores, si la nueva posesión dura más de un

año». Esta norma permite sostener que aun adquirida de forma no pacífica la posesión pasa a convertirse en pacífica a partir del año⁸⁰. Otro argumento importante a favor de esta interpretación se encuentra en el artículo 121-22 CCC en cuanto este precepto dispone: «Las pretensiones protectoras exclusivamente de la posesión prescriben al cabo de un año»⁸¹. De esta norma se desprende que transcurrido ese plazo la pretensión protectora exclusivamente de la posesión del anterior poseedor puede ser desestimada por haber prescrito, con la consecuencia de que ya ni siquiera podrá ser considerado «poseedor»⁸². Con todo, no hay que descartar la posibilidad de que aun adquirida violentamente la posesión o con la oposición del anterior poseedor, la posesión no pacífica pueda convertirse en pacífica aun antes del transcurso del año a partir del momento en que cese la fuerza o la oposición del anterior poseedor (*cfr.* art. 521-2.2 CCC), en cuyo caso el plazo para usucapir empezará a correr desde que la nueva posesión tenga el carácter de pacífica⁸³.

Un caso especial de posesión no pacífica se contempla en el artículo 531-27.2 CCC, en cuanto establece: «Los plazos de posesión para usucapir un bien hurtado, robado u objeto de apropiación indebida no empiezan a contarse hasta que ha prescrito el delito, la falta, su pena o la acción que deriva de los mismos para exigir la responsabilidad civil». La finalidad de este precepto es indicar a partir de qué momento hay que considerar que la posesión es pacífica para que pueda comenzar a correr el plazo de la usucapión.

4. POSESIÓN NO INTERRUMPIDA

Por último se prevé en el artículo 531-24.1 que para usucapir la posesión debe ser ininterrumpida. La posesión del usucapiente ha de ser una posesión continuada no solo en cuanto a la misma posesión sino también en cuanto a los caracteres que la hacen apta para usucapir. Ha de ser, pues, una posesión en concepto de dueño, pública y pacífica sin interrupción.

Se interrumpe la posesión cuando tenga lugar el acaecimiento de un hecho que impida que continúe el proceso posesorio que lleva a la usucapión.

Como la prueba de la ininterrupción de la posesión no es fácil, en el apartado 3 del artículo 531-24 CCC se establece acertadamente una presunción de continuidad de la posesión en los siguientes términos: «Se presume que la persona que está usucapiendo ha poseído el bien de manera continuada desde que adquirió la posesión».

En el apartado 4 del artículo 531-24 CCC se permite la unión de posesiones (*accessio possessionis*)⁸⁴ en cuanto este precepto dispone: «La persona que adquiere por usucapición puede unir su posesión a la posesión para usucapir de sus causantes»⁸⁵. En el artículo 411-6 CCC se establece la sucesión en la posesión (*successio possessionis*) cuando el heredero del poseedor acepta la herencia y

entra en posesión de los bienes que la integran. Conforme a este precepto: «el heredero que acepta solo tiene la posesión de la herencia si la ha tomado, y se entiende que continúa la del causante sin interrupción».

Mientras el artículo 411-6 CCC es aplicable al sucesor hereditario universal el artículo 531-24.4 CCC es aplicable al adquirente a título particular, ya lo sea en virtud de acto o negocio entre vivos o por causa de muerte. Obviamente quien ha conseguido la posesión con la oposición del anterior poseedor o simplemente sin su consentimiento no podrá unir a su posesión *ad usucaptionem* la de su causante.

Se facilita así, con la presunción de continuidad de la posesión y con las reglas de la *accessio* y la *successio possessionis* la consumación de la usucapición, sin que interrupciones temporales breves (inferiores a un año) de la posesión afecten a la usucapición, ya que según el artículo 521-6.3 CCC: «Se entiende que la posesión es continuada aunque su ejercicio esté impedido o interrumpido temporalmente, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 521-8.e». Recuérdese que en el artículo 521-8 e) se establece que la posesión se pierde por «la posesión por otra persona, incluso adquirida contra la voluntad de los anteriores poseedores, si la nueva posesión dura más de un año».

Que la posesión *ad usucaptionem* se interrumpe no significa que inevitablemente el usucapiente deja de tener el poder de hecho en que consiste la posesión, por eso si quien usucapía conserva la posesión material comenzará a correr de nuevo y completamente (desde el principio) el plazo para usucapir (*cfr.* art. 531-25.2 CCC) cuando en la posesión concurren los requisitos que la ley exige para que se pueda consumar la usucapición.

VII. LA INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN

En el artículo 531-25 CCC se regulan los casos de interrupción de la usucapición en el Derecho civil catalán y sus efectos. Voy a comentar primero los casos de interrupción de la usucapición que enumera esta norma. Después me referiré a los efectos.

1. CASOS DE INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN

Los casos de interrupción de la usucapición se recogen en el primer apartado del artículo 531-25 CCC. Según este precepto: «1. La posesión para usucapir se interrumpe en los siguientes casos: a) Cuando cesa la posesión. b) Cuando quien adquiere por usucapión reconoce expresa o tácitamente el derecho de los titulares del bien. c) Cuando los titulares del bien o una tercera persona interesada se oponen judicialmente a la usucapición en curso y cuando los titulares del bien y la persona que adquiere por usucapión acuerdan someter a

arbitraje las cuestiones relativas a la usucapión. d) Cuando los titulares del bien requieren notarialmente a los poseedores que les reconozcan el título de la posesión». A estos casos de interrupción de la usucapión hay que añadir el del artículo 531-27.3 CCC en cuanto este precepto establece: «La renuncia al tiempo transcurrido de una usucapión en curso equivale a la interrupción de la posesión para usucapir». Pienso que los casos de interrupción de la usucapión son *numerus clausus* y por eso no es admisible considerar interrumpida la usucapión por hechos que no tengan cabida en alguno de los supuestos de interrupción de la usucapión expresamente previstos en la ley (*scilicet*, en los arts. 531-25.1 y 531-27.3 CCC)⁸⁶.

Voy a examinar a continuación por separado cada uno de los casos de interrupción de la usucapión recogidos en el artículo 531-25 CCC.

A. *Cese de la posesión*

Un primer caso de interrupción de la usucapión tiene lugar «cuando cesa la posesión».

Según el artículo 521-8 CCC: «La posesión se pierde por las siguientes causas:

- a) La cesión voluntaria de los bienes que son objeto de la misma a otra persona, en un concepto incompatible con la posesión de la persona que hace la cesión.
- b) El abandono.
- c) La pérdida o destrucción total.
- d) El hecho de quedar fuera del tráfico jurídico.
- e) La posesión por otra persona, incluso adquirida contra la voluntad de los anteriores poseedores, si la nueva posesión dura más de un año».

La duda que suscita este precepto es si en todos los supuestos de pérdida de la posesión que menciona se interrumpe la usucapión, por considerar que cesa la posesión también a estos efectos.

En el primer caso («cesión voluntaria de los bienes que son objeto de la misma a otra persona, en un concepto incompatible con la posesión de la persona que hace la cesión») creo que se puede unir la posesión de la persona que hace la cesión a la del cessionario, con lo que se evita la interrupción de la usucapión (*ex art. 531-24.4 CCC*).

En el supuesto de abandono (se presupone que de los bienes sobre los que recae la posesión), como se trata de un acto unilateral que automáticamente determina la pérdida de la posesión, se interrumpe la usucapión en el momento del abandono sin tener que esperar a que transcurra el plazo del año que el

artículo 521-8 e) CCC exige para la pérdida de la posesión por la posesión de otro aun contra la voluntad del antiguo poseedor.

Cuando se pierden, se destruyen totalmente o quedan fuera del tráfico jurídico los bienes sobre los que recae la posesión, no se interrumpe simplemente la usucapación, sino que esta deviene de imposible consumación, ya sea por imposibilidad material (caso de la pérdida o la destrucción total de los bienes) o por imposibilidad jurídica (en el caso de quedar los bienes fuera del tráfico jurídico).

Se pierde también la posesión a causa de «la posesión por otra persona, incluso adquirida contra la voluntad de los anteriores poseedores, si la nueva posesión dura más de un año». Esto significa, si hacemos una interpretación a contrario sensu del artículo 521-8 e) CCC, que si se recupera la posesión antes de que transcurra un año no se considerará interrumpida la usucapación. Por consiguiente, durante ese año puede comenzar a correr la usucapación a favor del nuevo poseedor si empieza a poseer en concepto de dueño o de titular de un derecho real posesorio sobre cosa ajena de una forma pública y pacífica, pero también durante ese año conserva el poseedor despojado una posesión incorporal sobre la cosa, apta para continuar o consumar el proceso de usucapación, en el caso de que recupere la posesión dentro del año.

B. Reconocimiento por el usucapiente del derecho de los titulares del bien

También se interrumpe la posesión *ad usucaptionem* conforme al apartado b) del artículo 531-25.1 CCC «cuando quien adquiere por usucapición reconoce expresa o tácitamente el derecho de los titulares del bien». En este caso lo que en realidad sucede es que el poseedor deja de poseer en concepto de titular del derecho que usucapía y la posesión ya no es idónea para que se consume la usucapión. Si el reconocimiento ha sido precedido por un requerimiento notarial este y no aquel interrumpe la usucapión conforme al artículo 531-25.1 d).

Caso próximo a este de interrupción de la usucapión es la renuncia al tiempo transcurrido de la usucapión en curso, porque en ambos es la actitud del propio usucapiente lo que origina la interrupción (cfr. art. 531-27.3 CCC).

C. Oposición judicial a la usucapión y acuerdo de someter a arbitraje las cuestiones relativas a la usucapión

Establece como tercer caso de interrupción de la usucapión la letra c) del artículo 531-25.1 CCC: «Cuando los titulares del bien o una tercera persona interesada se oponen judicialmente a la usucapión en curso y cuando los titulares del bien y la persona que adquiere por usucapión acuerdan someter a arbitraje las cuestiones relativas a la usucapión». Creo que en este caso ni la

mera oposición judicial a la usucapión en curso ni el simple acuerdo de someter a arbitraje las cuestiones relativas a la usucapión son hechos que en sí mismos considerados produzcan la interrupción de la usucapión sin más. El efecto interruptivo se producirá realmente si la resolución judicial o el laudo arbitral estiman procedente la oposición a la usucapión. Si no ocurre así la usucapión continuará sin que se interrumpa ni se suspenda⁸⁷. A esta conclusión se llega haciendo una interpretación sistemática, relacionando el caso c) del primer apartado del artículo 531-25 CCC con el segundo apartado de este mismo precepto, ya que de este resulta que el cómputo de un nuevo plazo de usucapión en este supuesto «se inicia a partir de la firmeza del acto que pone fin al procedimiento» (judicial o arbitral).

No obstante, hay que entender que la interrupción produce sus efectos no «a partir de la firmeza del acto que pone fin al procedimiento», sino desde el momento en que hay oposición judicial a la usucapión (*v. gr.*, desde que se interpone la demanda) o, en su caso, desde que se acuerda someter a arbitraje las cuestiones relativas a la usucapión, con la consecuencia de que si el plazo para usucapir termina durante el procedimiento (judicial o arbitral), si el usucapiente es vencido en juicio no se consumará la usucapión. En cualquier caso, pienso que si no llega a existir una resolución firme que resuelva el fondo del asunto y ponga fin al procedimiento en sentido favorable al titular del derecho que usucape otro, la usucapión no se interrumpirá.

Cuando frente a un usucapiente que sea titular registral (supuesto de la usucapión *secundum tabulas*⁸⁸) se interponga una acción reivindicatoria o declarativa de dominio por quien pretenda ser *verus dominus*, se debe practicar una anotación preventiva de demanda, con fundamento en el principio de inoponibilidad de lo no inscrito (interposición de demanda judicial) frente a lo inscrito (titularidad registral del usucapiente), para que desde que conste en el Registro de la Propiedad la interposición de la demanda, si esta prospera, se pueda considerar interrumpida la usucapión⁸⁹.

Pueden hacer valer esta causa de interrupción de la usucapión tanto el titular del bien como una tercera persona interesada. Tercera persona interesada es cualquier persona a la que pueda beneficiar (directa o indirectamente) que la usucapión no se consume (por ejemplo, un acreedor del titular del derecho objeto de la usucapión).

Se puede apreciar que existe «oposición judicial» a la usucapión cuando se realiza cualquier actuación judicial encaminada a impedir que se consume la usucapión⁹⁰, como presentar una demanda (siempre que sea admitida)⁹¹ o contestar una demanda con ese fin⁹².

Por «acuerdan someter a arbitraje» hay que entender que los implicados han celebrado un acuerdo o convenio arbitral para resolver conflictos surgidos sobre el derecho que se usucape, a partir de cuya perfección habrá que considerar interrumpida la usucapión si el asunto se resuelve en sentido favorable para el titular del derecho.

D. Requerimiento notarial de los titulares del bien

También se interrumpe la usucapión cuando los titulares del bien requieren notarialmente a los poseedores con el fin de que estos les reconozcan el título de la posesión. Para que sea efectiva la interrupción de la usucapión en este supuesto creo que es necesario que quien haga el requerimiento sea legítimo titular del derecho que se usucape.

El requerimiento producirá su eficacia interruptiva cuando se realice, sin que sea necesario que el usucapiente reconozca el título de la posesión de los titulares del bien objeto de la usucapión, porque lo que interrumpe la usucapión en este supuesto es el requerimiento de estos, no el reconocimiento de aquel.

Como el artículo 531-25.1 d) CCC exige que el requerimiento sea notarial («requieren notarialmente», según palabras textuales) creo que deberá hacerse de esta forma para no tener problemas⁹³.

2. EFECTOS

Sobre los efectos de la interrupción se debe precisar que si el acto interruptivo se produce antes de haberse consumado el plazo que establece la ley para usucapir, ello determinará la total ineficacia jurídica —a efectos de la usucapión— del tiempo de posesión transcurrido.

En el apartado 2 del artículo 531-25 CCC se describe el efecto característico de la interrupción, que diferencia a esta figura jurídica de la suspensión, al afirmar que «la interrupción de la posesión para usucapir hace que deba comenzar a correr de nuevo y completamente el plazo de esta posesión».

En el caso de la interrupción de la usucapión el plazo para usucapir tendrá que iniciarse de nuevo, mientras cuando se suspende la usucapión el plazo para usucapir simplemente se reanudará cuando desaparezca la causa de la suspensión. No obstante, solo comenzará a correr de nuevo el plazo de la usucapión tras su interrupción si el usucapiente continúa poseyendo el bien que era objeto de la usucapión sin restituirlo a su titular, a partir del momento en que su posesión sea *ad usucaptionem*.

El inicio del cómputo de un nuevo plazo de usucapión variará en función de cuál haya sido el caso de interrupción.

La interrupción debe ser alegada y probada por persona interesada en que no se consume la usucapión ya que se presume que el usucapiente ha poseído el bien de forma continuada desde que adquirió la posesión (*cfr.* art. 531-24.3 CCC).

VIII. LA SUSPENSIÓN DE LA USUCAPIÓN

La regulación de la suspensión de la usucapión fue una de las novedades que sobre este modo de adquirir derechos reales se introdujo por la Ley 5/2006,

de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. La redacción originaria del artículo 531-26 del Código Civil de Cataluña, en el que se regulan los casos de suspensión de la usucapión, ha sido modificada en dos ocasiones.

La disposición derogatoria de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones, derogó la letra b) del artículo 531-26.1 CCC, en la que se recogía como caso de suspensión de la usucapión que esta se produjera contra la herencia yacente.

Con posterioridad la disposición final tercera de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, cambió la redacción de las letras b) y c) del artículo 531-26.1 CCC.

Voy a comentar en primer lugar los casos de suspensión de la usucapión que se recogen en la actualidad en el artículo 531-26.1 CCC. Despué s me referiré a los efectos de la suspensión de la usucapión.

1. CASOS DE SUSPENSIÓN DE LA USUCAPIÓN

En el artículo 531-26.1 CCC se establecen los casos de suspensión de la usucapión cuyo fundamento se halla en la imposibilidad, en la dificultad o en la inconveniencia de actuar para impedir que se consume la usucapión. Esto justifica que el plazo para usucapir se paralice mientras subsista una causa de suspensión y que se reanude su cómputo una vez haya desaparecido la causa de suspensión. Según el artículo 531-26.1 CCC: «La posesión para usucapir se suspende en los casos en que la usucapión se produce: a) Contra las personas que no pueden actuar por sí mismas o por medio de su representante, mientras se mantiene esta situación. b) Contra el cónyuge o el otro miembro de la pareja estable, mientras dura la convivencia. c) Entre las personas vinculadas por la potestad de los padres o por una institución tutelar, o entre la persona asistida y el apoderado, de acuerdo con lo que establece el artículo 222-2.1, en el ámbito de sus funciones».

Los supuestos de suspensión son *numerus clausus*, solo son admisibles los comprendidos en el artículo 531-26.1 CCC y no es posible su aplicación análogica por su excepcionalidad⁹⁴. Voy a examinar a continuación por separado los casos de suspensión de la usucapión.

A. *Cuando la usucapión se produce contra las personas que no pueden actuar por sí mismas o por medio de su representante*

En el primer caso de suspensión de la usucapión recogido en el artículo 531-26.1 a) CCC quien resultaría perjudicado por la consumación de la usucapión no puede actuar por sí mismo o por medio de representante para

defender sus intereses. Es el caso de los menores de edad no emancipados, de los incapacitados, o incluso de las personas ausentes o desaparecidas, mientras no tienen un representante legal o un defensor judicial. Esta situación pocas veces se planteará (o por un espacio breve de tiempo), porque se trata de personas que necesitan y suelen tener a alguien que les represente.

Esta causa de suspensión plantea la duda de si puede operar cuando al representante legal no le es posible actuar por causa que le es inimputable (p. ej. debido a una grave enfermedad), pues parece que comprende también este caso y no solo el supuesto en que las personas afectadas carecen de representante legal. Si se admite esta interpretación, que parece ajustarse más al espíritu y a la letra de la ley, la suspensión del plazo de usucapición debe comenzar el primer día en que el sujeto afectado carezca de representante legal o en que no pueda actuar mediante el mismo⁹⁵. En consecuencia, cuando el representante pueda actuar para impedir la usucapición en curso, si no lo interrumpe será el responsable de los daños y perjuicios que puede ocasionar a la persona que representa⁹⁶.

Creo que en este supuesto la suspensión de la usucapición debe ser apreciable de oficio por razones de interés público al afectar a personas menores, incapaces o ausentes y porque se trata de una situación análoga a la contemplada en el artículo 121-18 CCC, en el que pensando en la prescripción extintiva se establece: «La suspensión de la prescripción no puede ser apreciada de oficio por los tribunales, sino que debe ser alegada por la parte a quien beneficia, salvo la producida en los supuestos establecidos por el artículo 121-16.a, cuando afecte a personas que aún son menores o incapaces».

B. Cuando la usucapición se produce contra el cónyuge o el otro miembro de la pareja estable

También se suspende la posesión para usucapir cuando la usucapición se produce contra el cónyuge o el otro miembro de la pareja estable.

En este supuesto de suspensión del artículo 531-26.1 CCC parece que lo pretendido por el legislador es salvaguardar la estabilidad de la convivencia conyugal o de las parejas extramatrimoniales, impidiendo que se pueda deteriorar o perturbar por una cuestión de tipo patrimonial como es la usucapición de bienes de uno de los integrantes de la pareja por el otro.

En el caso de los cónyuges la suspensión se debe iniciar desde la celebración del matrimonio aunque no se inscriba en el Registro civil (art. 61 CC) y acabar a partir del cese de la convivencia matrimonial, siquiera sea de hecho (esto es, sin necesidad de que exista separación decretada judicialmente, divorcio o nulidad del matrimonio).

Plantea dudas este supuesto de suspensión de la usucapición cuando se ha de aplicar a parejas de hecho: ¿Es aplicable a cualesquier parejas de hecho o solo

a las reguladas en los artículos 234-1 CCC y sigs.? ¿Cuándo ha de comenzar la suspensión? ¿A partir de qué momento hay que reanudar el plazo de usucapión?

Pienso que esta causa de suspensión de la usucapión solo es aplicable a parejas estables constituidas conforme a los artículos 234-1 CCC y sigs. con fundamento en los siguientes argumentos: 1º. Una interpretación sistemática lleva a esta conclusión porque en el ordenamiento jurídico catalán cuando se menciona a las parejas estables hay que entender que se hace referencia a las reguladas en los artículos 234-1 CCC y sigs. salvo si la propia ley dispone otra cosa; 2º. La excepcionalidad de la suspensión obliga a interpretar restrictivamente los términos «pareja estable»; 3º. Por seguridad jurídica debe limitarse la aplicación de esta causa de suspensión de la usucapión a las parejas estables reguladas en los artículos 234-1 CCC y sigs., evitando así la incertidumbre y posibles conflictos que se podrían originar si se tuviera que decidir en cada caso concreto, sin criterios claros, si una pareja de hecho es o no estable a efectos de aplicar el artículo 531-26.1 b) CCC y, en función de eso, a partir de qué momento se inicia la suspensión⁹⁷.

En consecuencia, cuando una pareja no está casada, para que proceda la suspensión, ha de encontrarse en cualquiera de los casos en que según el artículo 234-1 CCC «dos personas que conviven en una comunidad de vida análoga a la matrimonial se consideran pareja estable». Estos casos son: «a) Si la convivencia dura más de dos años ininterrumpidos. b) Si durante la convivencia, tienen un hijo común. c) Si formalizan la relación en escritura pública». La suspensión comenzará en diferentes momentos según el caso: a partir de los dos años de la convivencia, a partir del nacimiento o adopción del hijo común o a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública.

La suspensión en el supuesto de la pareja estable acaba, como en el caso de la pareja casada, cuando cesa la convivencia.

Sea como fuere, creo que en esta situación recogida en la letra b) del artículo 531-26.1 CCC la suspensión ha de ser alegada y probadas sus circunstancias (inicio y fin) por la persona interesada en invocarla, pues no existen motivos para defender que debe ser apreciada de oficio.

Se excluye la aplicación de esta causa de suspensión a la usucapión entre personas vinculadas por otras formas de convivencia, como son las relaciones convivenciales de ayuda mutua reguladas en los artículos 240-1 CCC y sigs., al no mencionarlas el precepto que comento.

C. Cuando la usucapión se produce entre las personas vinculadas por la potestad de los padres o por una institución tutelar, o entre la persona asistida y el apoderado

En el tercer caso de suspensión recogido en el artículo 531-26.1c) CCC se trata de evitar crear tensiones y de impedir que se deteriore la relación entre los

padres y sus hijos sometidos a su potestad y entre los titulares de instituciones tutelares y los sujetos a las mismas.

No parece necesario, para que opere esta causa de suspensión, que los sujetos implicados convivan, pues no se exige.

Tal como está redactado el artículo 531-26.1 c) CCC creo que este precepto es aplicable tanto cuando quienes usucapan sean los padres o titulares de una institución tutelar los bienes de sus hijos o protegidos, como a la inversa. Cuando los perjudicados por la usucapición son los sometidos a la potestad de los padres o a alguna institución tutelar creo que esta causa de suspensión puede ser apreciada de oficio, mientras en otro caso ha de ser alegada por el interesado. Pienso que también por razones de interés público, como en el primer caso de suspensión de la usucapición, es defendible esta posibilidad en el tercer caso de suspensión de la usucapición del que ahora me ocupo.

En la mención de la potestad de los padres pienso que hay que comprender también la potestad prorrogada y la rehabilitada.

Por titulares de instituciones tutelares, a efectos de hacer valer la causa de suspensión que ahora comento, creo que hay que entender a quienes expresamente menciona el artículo 121-16 e) CCC («La prescripción también se suspende: ...e) En las pretensiones entre la persona que ejerce los cargos de tutor, curador, administrador patrimonial, defensor judicial o acogedor y la persona menor o incapaz, mientras se mantiene su función correspondiente») e incluso al guardador de hecho, porque en todos estos supuestos se ejercen funciones de protección de la persona y ha lugar a hacer una interpretación sistemática ya que se justifica por iguales motivos la suspensión de la usucapición. Además en el artículo 531-26.1 c) se utiliza la expresión «institución tutelar» sin más precisiones. Pienso que confirma esta interpretación la última versión del artículo 531-26.1 c) CCC porque ahora en este precepto se considera que también concurre esta causa de suspensión incluso cuando la usucapición se produce «entre la persona asistida y el apoderado, de acuerdo con lo que establece el artículo 222-2.1, en el ámbito de sus funciones».

La suspensión dura mientras subsiste la potestad o la institución tutelar.

2. EFECTOS

En el segundo párrafo del artículo 531-26 CCC se explica con sencillez y brevedad en qué consiste la suspensión: en no computar en el plazo para usucipir el tiempo de suspensión. Por lo tanto, no se priva de eficacia al tiempo transcurrido antes de la suspensión, que se suma al tiempo que sigue al fin de la suspensión hasta completar el plazo. Es decir, tras la suspensión se reanuda el cómputo del plazo de la usucapición. Esta es la diferencia esencial que distingue a la suspensión de la interrupción, porque, como ya indiqué, cuando esta

acontece se priva de eficacia al tiempo transcurrido y el plazo de usucapión ha de iniciarse de nuevo por completo⁹⁸.

Sobre el cómputo del tiempo hay que atenerse a lo dispuesto en el artículo 121-23.2 CCC.

La persona interesada en la suspensión debe probar la causa, la fecha en que comenzó y la fecha en que terminó. Solo en los casos a los que ya me he referido expresamente es defendible la apreciación de oficio de la usucapión.

Se destacó en los trabajos preparatorios del libro V del Código Civil de Cataluña que la suspensión de la posesión para usucapir es una medida necesaria por la brevedad de los plazos para usucapir previstos en este texto legal, de los que enseguida me ocupo⁹⁹.

IX. PLAZOS

Como ya adelanté se regula en el Código Civil catalán la denominada usucapión extraordinaria, para cuya consumación solo se requiere la posesión *ad usucaptionem* y el transcurso de un determinado plazo de tiempo.

En el Derecho catalán la llamada usucapión ordinaria, de plazos más breves, para la que se exigen además un justo título y la buena fe, es una institución desconocida. Antes de la Compilación se acogió la prescripción de treinta años, sin exigir buena fe ni justa causa, del *Usatge 156, Omnes causae*¹⁰⁰.

Los compiladores establecieron en el artículo 342 CDCC: «La usucapión del dominio y demás derechos reales sobre cosas inmuebles, incluso las servidumbres no comprendidas en el artículo 283, tendrá lugar por la posesión en concepto de dueño por el tiempo de treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe. Lo mismo será aplicable al dominio y demás derechos reales sobre cosas muebles, pero el tiempo será de seis años». La principal innovación que este precepto introdujo respecto del Derecho anterior fue reducir el plazo de los treinta años del *Usatge 156, Omnes causae* para usucapir los bienes muebles sin título ni buena fe, a los seis años.

La disposición final primera de la *Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superficie, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent*, modificó el artículo 342 CDCC pero no alteró los plazos para usucapir.

En la *Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals*, se han reducido los plazos, para la usucapión de derechos reales que recaen sobre bienes muebles a tres años y para la usucapión de derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles a veinte años.

La reducción del plazo para la usucapión de los bienes inmueble a veinte años es una importante novedad por la honda raigambre que tenía en Cataluña el plazo de los treinta años.

Como regla general, la adquisición de la posesión de un bien mueble de buena fe y a título oneroso comporta la adquisición del derecho en que se basa el concepto posesorio, aunque los poseedores anteriores no tuviesen poder de disposición suficiente sobre el bien o el derecho (*cfr.* art. 522-8.1 CCC), sin necesidad de tener que esperar a que transcurra el tiempo exigido para que se consume la usucapición porque según el artículo 522-8 CCC la posesión es título. En consecuencia, la usucapición de bienes muebles se requerirá cuando se trate de una adquisición a título gratuito o a título oneroso de mala fe.

Están sometidos a un régimen jurídico específico los bienes muebles perdidos, hurtados, robados o que han sido objeto de una apropiación indebida, porque en estos casos los propietarios pueden reivindicarlos de los poseedores que tienen su posesión efectiva, salvo que estos la hayan adquirido de buena fe y a título oneroso en subasta pública o en un establecimiento dedicado a la venta de objetos similares a dicho bien y establecido legalmente (*cfr.* art. 522-8.3 CCC).

El acortamiento de los plazos para usucapir planteó un problema de Derecho transitorio, el de cuál sería el plazo para usucapir cuando la usucapición se inició, pero no se consumó, antes de la entrada en vigor del libro quinto del Código Civil de Cataluña. Solucionó este problema la disposición transitoria segunda de la *Llei 5/2006, de 10 de maig*, en cuanto estableció: «La usucapición iniciada antes de la entrada en vigor de este libro se rige por las normas del mismo, excepto los plazos, que son los que establecía el artículo 342 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña. Sin embargo, si la usucapición debía consumarse más allá del tiempo para usucapir establecido por este Código, se le aplican los plazos que fija este, que comienzan a contar a partir de la entrada en vigor de este libro». De esta disposición resulta que la usucapición iniciada antes de la entrada en vigor del libro quinto del Código Civil de Cataluña se somete a la nueva normativa, exceptuando los plazos, que son los del artículo 342 CDCC. Mas, si a partir de la entrada en vigor del libro quinto del Código Civil de Cataluña el tiempo que falta para que se consume la usucapición es superior a veinte o a tres años, según se pretenda usucapir, respectivamente, un derecho real sobre bien inmueble o un derecho real sobre bien mueble, el plazo de usucapición que se debe tomar en consideración es el de la nueva legalidad, a contar a partir de su entrada en vigor. Según la disposición final de la *Llei 5/2006, de 10 de maig*, el libro quinto del Código Civil de Cataluña entró en vigor el 1 de julio de 2006¹⁰¹.

El cómputo inicial y final de los distintos plazos de usucapición que establece la ley ha de hacerse conforme al artículo 121-23. 2 y 3 CCC¹⁰² con las debidas adaptaciones¹⁰³.

En el segundo apartado del artículo 531-27 CCC se establece una especialidad sobre el cómputo inicial del plazo de usucapición cuando la cosa poseída ha sido adquirida por el usucapiente mediante la comisión de un delito de hurto, robo o apropiación indebida, pues no empieza a contarse hasta que ha prescrito el delito, la falta, su pena o la acción que deriva de los mismos para exigir la responsabilidad civil.

No hay un límite impuesto al tiempo que puede durar la suspensión, pues no se ha incluido una norma parecida a las que establecen el plazo de preclusión de treinta años, aplicable a la prescripción y a la caducidad (*cfr.* arts. 121-24 y 122-5 CCC)¹⁰⁴.

Por último, en el apartado tercero del artículo 531-27 CCC, por si se suscitara alguna duda se afirma una obviedad, que la renuncia al tiempo transcurrido de una usucapión en curso equivale a la interrupción de la posesión para usucapir, como no podía ser de otro modo y ya adelanté.

Para renunciar al tiempo transcurrido para usucapir antes de que se haya consumado la usucapión creo que es necesario tener capacidad de obrar o, en otro caso, que actúen los representantes legales del usucapiente, por tratarse de un efecto perjudicial para este.

X. ALEGACIÓN DE LA USUCAPIÓN

Cuando concurren todos los requisitos previstos legalmente para que se consume la usucapión, la adquisición del derecho real por el usucapiente se produce *ipso iure*. Ahora bien, como la usucapión es un modo de adquirir los derechos reales originario y no es apreciable de oficio por los tribunales, se tendrá que hacer valer en juicio cuando haya lugar a ello (p. ej., como excepción cuando el propietario ejercite una acción reivindicatoria o ejercitando una acción declarativa de dominio o del derecho real usucapido).

En el artículo 531-28 CCC se precisa quienes están legitimados para alegar la usucapión.

En primer lugar están legitimados «la persona que ha adquirido por usucapión o sus herederos».

En segundo lugar está legitimada «toda persona interesada en el hecho de que se declare que la persona que adquiere por usucapión ha adquirido el bien», es decir, cualquier otra persona distinta al usucapiente o sus herederos que esté interesada en que se reconozca al usucapiente como titular del derecho real usucapido. Este es el caso de los acreedores de quien usucapió, que verán así incrementada la garantía patrimonial universal de su deudor (*cfr.* art. 1911 CC), de los legitimarios de quien usucapió, ya que puede suponer un aumento de su legítima, y de los titulares de derechos (p. ej. arrendatarios) cuya existencia (o subsistencia) dependa de que se haya consumado la usucapión¹⁰⁵.

XI. RENUNCIA AL DERECHO USUCAPIDO

De la renuncia al derecho usucapido se ocupa el artículo 531-29 CCC, al disponer: «La renuncia requiere la capacidad para disponer del derecho usucapi-

do. 2. La renuncia al derecho usucapido no perjudica a los acreedores de quien ha adquirido por usucapión, ni a los titulares de derechos constituidos sobre el bien usucapido. 3. La renuncia no impide a quien ha adquirido por usucapión volver a iniciar la usucapión del mismo derecho».

Como modo de adquirir la propiedad o los derechos reales limitados sobre los bienes la usucapión implica que cuando ha transcurrido el plazo legal de posesión en concepto de titular del derecho que se pretende usucapir el poseedor se convierte automáticamente en propietario o en titular del derecho real que haya usucapido¹⁰⁶.

Sin embargo, la adquisición *ipso iure* del derecho usucapido no supone que el favorecido con la usucapión haya de ser forzosamente titular del derecho usucapido, porque se admite la posibilidad de renunciar a lo adquirido mediante la usucapión.

Si consideramos que la usucapión se consuma automáticamente cuando ha transcurrido el plazo legal de posesión con independencia de si se ha alegado o no, hay que concluir que la renuncia al derecho usucapido equivale a un acto de disposición. Por eso el sujeto renunciante debe tener la capacidad necesaria para disponer del derecho usucapido, con la consecuencia de que cuando el renunciante sea un menor emancipado puede necesitar un complemento de capacidad [cfr. arts. 211-12 y 236-27.1 b) CCC].

Si el beneficiado con la usucapión es una persona jurídica, la renuncia deberá proceder del órgano al que estatutariamente corresponda la facultad de disposición de los bienes que forman el patrimonio de la persona jurídica.

Sobre los requisitos de forma, la ley no establece nada por lo que parece admisible tanto la renuncia expresa como la tácita. La renuncia será tácita cuando resulte de actos concluyentes que hacen suponer el abandono del derecho adquirido.

En los trabajos preparatorios del Código Civil catalán se presupone que tras la renuncia al derecho usucapido este pertenece a su antiguo titular. Pienso que el legislador catalán debió decir claramente que con la renuncia al derecho usucapido se produciría este importante efecto o, por lo menos, debió emplear otros términos más acertados de los que poder deducir esto, como ocurre en el artículo 1935 del Código Civil español, en el que se hace referencia a «renunciar la prescripción ganada», porque si se renuncia a la usucapión (en lugar de al derecho usucapido) esta no produce su eficacia habitual y el derecho usucapido queda en el patrimonio del anterior titular cuando no renunció a él¹⁰⁷. Si de los trabajos preparatorios del Código Civil catalán no resultara que el legislador quiso que se produjera tan importante efecto, con la actual redacción del artículo 531-29 CCC habría que llegar a la conclusión de que si se renuncia a un derecho real limitado usucapido este se extingue —ya que de acuerdo con el artículo 532-4.1 CCC: «El derecho real se extingue si los titulares, unilateral y espontáneamente, re-

nuncian al mismo» — y, por lo tanto, no podría volver al patrimonio de su anterior titular¹⁰⁸.

La renuncia al derecho usucapido no es eficaz cuando los acreedores de quien usucapió o los titulares de derechos constituidos sobre el bien usucapido invocan la usucapión, porque según el artículo 531-29.2 CCC la renuncia al derecho usucapido no les perjudica¹⁰⁹. Coincide este precepto en lo esencial con el párrafo segundo del artículo 532-4 CCC, que con carácter general dispone: «La renuncia hecha en fraude de acreedores de los renunciantes o en perjuicio de los derechos de terceros es ineficaz».

Que «la renuncia al derecho usucapido no perjudica a los acreedores de quien ha adquirido por usucapión» significa que para cobrar se pueden dirigir contra el bien usucapido aunque sobre este ya no tenga ningún derecho su deudor¹¹⁰.

Los derechos constituidos por el usucapiente sobre el bien usucapido se mantienen tras la renuncia al derecho usucapido aunque el titular de este ya no sea el usucapiente sino el anterior titular «usucapido», que lo recupera pero con el gravamen que suponen los nuevos derechos constituidos.

Hay que considerar que acreedores en este contexto son los titulares de créditos anteriores a la renuncia que se generaron durante el periodo en que el bien estuvo poseído por el usucapiente. Por titulares de derechos constituidos sobre el bien usucapido hay que entender los que lo fueren de derechos constituidos por el usucapiente *medio tempore* (esto es, mientras duró la usucapión)¹¹¹.

Como ya señalé, conforme al artículo 531-27 CCC, la renuncia al tiempo transcurrido de una usucapión en curso equivale a la interrupción de la posesión para usucapir. En este caso el bien que se usucapía no está afecto al pago de ningún crédito ya que no se puede forzar al deudor a consumar la usucapión¹¹².

Sobre si es posible renunciar a usucapir en el futuro un derecho real sobre un determinado bien nada se dice en el Código Civil catalán al regular la usucapión. Sí se afirma, en cambio, en el artículo 121-10.1 CCC, que la renuncia anticipada a la prescripción es nula. Pienso que esta misma solución es la que procede cuando se renuncia a usucapir en el futuro¹¹³, ya que una cosa es renunciar al derecho adquirido mediante la usucapión —renuncia equiparable a la de cualquier otro derecho disponible— y otra muy distinta la renuncia anticipada a usucapir en el futuro, porque la usucapión es una institución de interés público y la exclusión voluntaria de la ley aplicable podría llegar a perjudicar a terceros (*v. gr.*, acreedores) interesados en hacer valer una usucapión consumada [cfr. art. 6.2 CC, 531-28 b) y 531-29.2 CCC].

XII. CONCLUSIONES

Se ha ampliado considerablemente la regulación de la usucapión en el Derecho catalán, ya que con anterioridad a la entrada en vigor del Código Civil

de Cataluña dicha regulación se reducía a un solo precepto, el artículo 342 de la Compilación de Derecho civil catalán, en el que tan solo se establecía el plazo de tiempo que debía transcurrir para que el poseedor *ad usucaptionem* se convirtiera en titular del derecho usucapido. En la actualidad los artículos 531-23 a 531-29 del Código Civil catalán excluyen la aplicación del Código Civil español. Sin embargo, sí es aplicable en Cataluña la mayor parte del contenido de los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria.

El legislador catalán ha considerado que la usucapión es un elemento esencial para la seguridad del tráfico jurídico. Sin embargo, no le ha atribuido eficacia retroactiva, a pesar de que esta solución hubiera proporcionado más seguridad jurídica.

En la normativa sobre la usucapión contenida en el Código Civil de Cataluña se han introducido novedades relevantes respecto de la regulación legal aplicable antes en esta comunidad autónoma, como son la reducción de los plazos de la posesión para usucapir y la suspensión de la usucapión. Esta última novedad es una medida lógica por la brevedad de los plazos para usucapir previstos en el Código Civil catalán, que son de tres años para los bienes muebles y de veinte años para los bienes inmuebles.

BIBLIOGRAFÍA

- ALAS, L.; DE BUEN, D.; RAMOS, E. R.: *De la usucapión*. Centro de Estudios Históricos, Madrid, 1916.
- ALBALADEJO GARCÍA, M.: *La usucapión*. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles, Madrid, 2004.
- BADOSA COLL, F.: Els dos sistemes adquisitius de drets reals en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, *La codificació dels drets reals a Catalunya (Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa)*. Documenta Universitaria, Girona, 2007, pp. 83 y sigs.
- Justo título, *Nueva Enciclopedia Jurídica Seix*, t. XIV, 1971, pp. 660 y sigs.
- *Manual de Dret Civil Català*, Ferran Badosa Coll (Director). Editorial Marcial Pons, Madrid, 2003.
- CARRASCO PERERA, Á.: Orientaciones para una posible reforma de los derechos reales en el Código Civil español, *La codificació dels drets reals a Catalunya (Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa)*. Documenta Universitaria, Girona, 2007, pp. 59 y sigs.
- DE LA RICA Y ARENAL, R.: La buena fe y la publicidad del Registro, *RCDI*, 1949, núm. 256, 541 y sigs.
- DEL POZO CARRASCOSA, P.; VAQUER ALOY, A.; BOSCH CAPDEVILA, E.: *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*. Editorial Marcial Pons, Barcelona, 2008.
- DÍAZ FRAILE, J. M.^a: VV.AA., *Derechos reales. Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, tomo I. Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña. Editorial Bosch, 2008.

- DÍEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. III. Editorial Civitas, Madrid, 1995.
- *La prescripción extintiva. En el Código Civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*. Editorial Civitas, Madrid, 2003.
- Las relaciones entre usucapión y prescripción extintiva y la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria (Reflexiones en torno a la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1987), *Homenaje al profesor Juan Roca Juan*. Universidad de Murcia, 1989, pp. 221 y sigs.
- DURÁN Y BAS, M.: *Memoria acerca de las instituciones del Derecho civil de Cataluña, escrita con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4º del Real decreto de 2 de febrero de 1880*. Imprenta de la Casa de Caridad, Barcelona, 1883.
- ESPIAU ESPIAU, S.: *Derechos reales. Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, tomo I. Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña, Editorial Bosch, 2008.
- La adquisición de buena fe de bienes muebles en la regulación del Código Civil de Cataluña, ADC, 2007, pp. 15 y sigs.
- La regulación de la usucapión en el Código Civil de Cataluña, ADC, 2008, pp. 463 y sigs.
- FENOY PICÓN, N.: La usucapión ordinaria *contra tabulas* y frente al tercero: el problema de la vigencia del artículo 1949 del Código Civil, *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, tomo III. Editorial Civitas, Madrid, 2003, pp. 3771 y sigs.
- GALLEGÓ DEL CAMPO, G.: La usucapión *contra tabulas*, RCDI, núm. 686, 2004, 2655 y sigs.
- GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro mercantil*, t. I. 7.^a ed., Editorial Civitas, Navarra, 2011.
- El principio hipotecario de la usucapión *secundum tabulas*, RCDI, núm. 642, 1997, 1713 y sigs.
- GARCÍA HERRERA, V.: *La usucapión a favor de la herencia yacente*. Editorial Dykinson, Madrid, 2008.
- GOMÁ SALCEDO, J. E.: *Instituciones de Derecho civil común y foral*, t. I. Editorial Bosch, Barcelona, 2010.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: La usucapión de comuneros, RCDI, núm. 716, 2009, 3167 y sigs.
- HERNÁNDEZ GIL, A.: *La posesión*. Editorial Civitas, Madrid, 1980.
- LACRUZ BERDEJO, J. L., y otros: *Elementos de Derecho civil III*, vol 1º. Editorial Dykinson, Madrid, 2003.
- MACÍA MORILLO, A.: La usucapión *secundum tabulas*. El artículo 35 de la Ley Hipotecaria, RCDI, 2001, núm. 664, 461 y sigs.
- MIRAMBELL I ABANCÓ, A.: La regulació dels drets reals en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, *La codificació dels drets reals a Catalunya (Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa)*. Documenta Universitaria, Girona, 2007, pp. 21 y sigs.
- MORALES MORENO, A. M.: *Posesión y usucapión*. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, 1972.
- La inscripción y el justo título de usucapión, ADC, 1971, pp. 1123 y sigs.
- NETO, A.: *Código Civil anotado*. Ediforum, Lisboa, 2004.

- NUÑEZ LAGOS, R.: Variaciones en la significación y alcance de la Ley Hipotecaria, *Revista de Derecho Notarial*, 1962, julio-diciembre, 103 y sigs.
- PIRES DE LIMA, A. y ANTUNES VARELA, J.: *Código Civil anotado*, volume III. Coimbra Editora, Coimbra, 1987.
- PUIG FERRIOL, L.: PUIG FERRIOL, L.; ROCA TRÍAS, E.; ABRIL CAMPOY, J. M.; AMAT LLARI, M. E.: *Instituciones del Dret civil de Catalunya*, vol. IV. Editorial Tirant lo Blanch, València, 2007.
- PUIG FERRIOL, L.; ROCA TRÍAS, E.: *Fundamentos del Derecho civil de Cataluña*. Bosch, Casa Editorial, t. IV, vol. 1º, Barcelona, 1981.
- REBÉS SOLÉ, J.-E.: La usucapión inmobiliaria en Cataluña, *RJC*, 1969, 930 y sigs.
- SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.: Comentario a los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Andrés Domínguez Luelmo (Director). Lex Nova, Valladolid, 2013.
- SANCIÑENA ASURMENDI, C.: *La Usucapión Inmobiliaria*. Editorial Aranzadi, Cizur Menor, 2009.
- SERRERA CONTRERAS, P. L.: Apostilla sobre la usucapión contra tabulas, *RCDI*, 2005, núm. 689, 873 y sigs.
- Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, Els drets reals*, Departament de justicia i interior, Observatori de Dret privat de Catalunya, secció de Dret patrimonial, Lleida, 2003.
- VV.AA.: *Els Drets reals*, Adolfo Lucas Esteve (dir.). Editorial Atelier, Barcelona, 2007.
- YZQUIERDO TOLSADA, M.: *Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*. Editorial Dykinson, Madrid, 1998.

NOTAS

¹ En la *Lex XII Tabularum* (siglo V a. C.) se alude con carácter general a la usucapión en el punto 3 de la Tabla VI (*usus auctoritas fundi bienium est, ... ceterarum rerum omnium ... annuus est usus*).

² Sobre los precedentes históricos de la usucapión en el Derecho romano se puede consultar GARCÍA HERRERA, Vanessa: *La usucapión a favor de la herencia yacente*. Editorial Dykinson, Madrid, 2008, pp. 104 y sigs.

³ Véase PUIG FERRIOL, L.: PUIG FERRIOL, L.; ROCA TRÍAS, E.; ABRIL CAMPOY, J. M.; AMAT LLARI, M. E., *Instituciones del Dret civil de Catalunya*, vol. IV. Editorial Tirant lo Blanch, València, 2007, p. 144.

⁴ Por esto según REBÉS SOLÉ: «No cabe hablar en Cataluña de una prescripción ordinaria o extraordinaria [...]. No obstante, de tener que utilizar esta terminología, habría que denominarla ordinaria porque exige solo los elementos que son esenciales a esta institución» (REBÉS SOLÉ, José-Enrique: «La usucapión inmobiliaria en Cataluña», *RJC*, 1969, p. 944).

⁵ Se refiere a este célebre *Usatge* Don Manuel DURÁN Y BAS, en *Memoria acerca de las instituciones del Derecho civil de Cataluña, escrita con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4º del Real decreto de 2 de febrero de 1880*. Imprenta de la Casa de Caridad, Barcelona, 1883, pp. 284 y sigs.

⁶ Sobre esto se puede consultar REBÉS SOLÉ, *op. loc. cit.*, p. 936; y PUIG FERRIOL, L.; ROCA TRÍAS, E.: *Fundamentos del Derecho civil de Cataluña*. Bosch, Casa Editorial, t. IV, vol. 1º, Barcelona, 1981, p. 145.

⁷ Sic, SSTJC de 17 de julio de 1995 (*RJ* 1995, 8176) y de 19 mayo 2005 (*RJ* 2005, 10276).

⁸ Sic, PUIG FERRIOL, *Institucions del Dret civil de Catalunya*, cit., p. 155.

⁹ Sobre la evolución histórica de la usucapión inmobiliaria en Cataluña se puede consultar REBÉS SOLÉ, *op. loc. cit.*, pp. 931 y sigs.

¹⁰ Traducción literal de la versión original escrita en catalán que se encuentra en *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, «Els drets reals», Departament de justicia i interior, Observatori de Dret privat de Catalunya, secció de Dret patrimonial, Lleida, 2003, p. 79.

¹¹ Con más precisión se puede decir, siguiendo al profesor BADOSA COLL, que la usucapión es un *título legal adquisitivo originario* claramente suficiente para adquirir derechos reales [«Els dos sistemes adquisitius de drets reals en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya», *La codificació dels drets reals a Catalunya (Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa)*, Documenta Universitaria, Girona, 2007, p. 93].

¹² El Código Civil español no utiliza el término *usucapión*, del que se encuentran definiciones en el Digesto. Según MODESTINO: *Usucapio est adieictio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti* (D. 41, 3).

¹³ Dice literalmente el artículo 522-8.1 CCC: «La adquisición de la posesión de un bien mueble de buena fe y a título oneroso comporta la adquisición del derecho en que se basa el concepto posesorio, aunque los poseedores anteriores no tuviesen poder de disposición suficiente sobre el bien o el derecho». Sobre este precepto se puede consultar ESPAU ESPAU, Santiago: La adquisición de buena fe de bienes muebles en la regulación del Código Civil de Cataluña, *ADC*, 2007, pp. 15 y sigs.; y BADOSA COLL, «Els dos sistemes adquisitius de drets reals en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya», *loc. cit.*, pp. 98 y sigs.

¹⁴ Como han sostenido algunos autores el fundamento de la usucapión se halla en un interés general, que es básicamente, el de la seguridad de las situaciones jurídicas, que no pueden estar perpetuamente amenazadas por la súbita aparición de pretensiones basadas en derechos antiguos y olvidados (véase, GOMÁ SALCEDO, José Enrique: *Instituciones de Derecho civil común y foral*, t. I. Editorial Bosch, Barcelona, 2010, p. 676; y DÍEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN, Luis: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. III. Editorial Civitas, Madrid, 1995, p. 699).

¹⁵ Véase, DEL POZO CARRASCOSA, P.; VAQUER ALOY, A.; BOSCH CAPDEVILA, E.: *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*. Marcial Pons, Barcelona, 2008, p. 90; y PUIG FERRIOL, *Institucions del Dret civil de Catalunya*, cit., p. 145.

¹⁶ Véase *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, cit., p. 79.

¹⁷ Sic, PUIG FERRIOL, *op. loc. cit.*, p. 146.

¹⁸ Sobre este tema se puede consultar GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: La usucapión de comuneros, *RCDI*, núm. 716, 2009, 3167 y sigs.

¹⁹ En este sentido se dijo en los trabajos preparatorios del libro V del Código Civil de Cataluña: «Si se usucape una cuota, o bien se crea una comunidad con el propietario, único, anterior, o bien de la usucapión de todos surge la comunidad, y en este caso es necesario que todos los “comuneros” hayan participado en la usucapión» (Traducción literal de la versión original escrita en catalán que se encuentra en *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, cit., p. 81).

²⁰ Véase, PUIG FERRIOL, *Fundamentos del Derecho civil de Cataluña*, cit., p. 28.

²¹ Según BADOSA COLL, de la lista de derechos reales del libro quinto son derechos posesorios: el usufructo, el uso, la habitación, el aprovechamiento parcial, la superficie, el vuelo, la retención, la prenda y la anticresis («Els dos sistemes adquisitius de drets reals en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya», *loc. cit.*, p. 90).

²² Según el artículo 522-6 CCC: «La posesión de acuerdo con los requisitos establecidos por el artículo 531-24 permite la usucapión del derecho de propiedad o de los demás derechos reales posesorios».

²³ Seguramente el hecho de que el censo sea un derecho real que no tiene propiamente un contenido posesorio explica que en el artículo 565-3 c) CCC se especifique que un título de constitución del censo puede ser la usucapión, mientras para otros derechos reales que sin duda se pueden adquirir por usucapión no existe semejante especificación, como sucede

con el usufructo (el art. 561-3.1 CCC simplemente dice: «El usufructo puede constituirse por cualquier título a favor de una o diversas personas, simultánea o sucesivamente, sobre la totalidad o una parte de los bienes de una persona, sobre uno o más bienes determinados o sobre la totalidad o una parte de sus utilidades»).

En sentido parecido se pronuncian DEL POZO, VAQUER y BOSCH (*op. cit.*, p. 89), que además consideran que la usucapacidad del censo es una inercia histórica de cuando era configurado como un supuesto de dominio dividido (*cfr.* art. 297 CDCC).

²⁴ Sobre la solución radical del Código Civil catalán de excluir la usucapición como modo de adquirir servidumbres afirma CARRASCO PERERA con fundamento en razonables argumentos: «es torpe suprimir la posibilidad de adquirir por usucapición una servidumbre continua, positiva y aparente» [«Orientaciones para una posible reforma de los derechos reales en el Código Civil español», *La codificació dels drets reals a Catalunya (Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa)*, Documenta Universitaria, Girona, 2007, p. 75].

²⁵ Así, STSJC de 23 junio 2011 (*RJ* 2011, 6274).

²⁶ Se ha pronunciado así el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en sentencias de 16 de septiembre de 2002 (*RJ* 2002, 9541) y de 14 de octubre de 2002 (*RJ* 2003, 651).

²⁷ Así resulta del artículo 17 Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña, en cuanto este precepto dispone: «Los bienes de dominio público de la Generalidad son inalienables, imprescriptibles e inembargables».

²⁸ Véase *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, *cit.*, p. 79.

²⁹ Esta es la doctrina dominante que ya defendieron ALAS, DE BUEN y RAMOS en su obra ya clásica *De la usucapión*, Centro de Estudios Históricos, Madrid, 1916, pp. 276 y 277. Se han pronunciado en este sentido autores de reconocido prestigio como HERNÁNDEZ GIL, Antonio: *La posesión*, Editorial Civitas, Madrid, 1980, pp. 538 y sigs.; y ALBALADEJO GARCÍA, Manuel: *La usucapión*. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles, Madrid, 2004, p. 21.

³⁰ En este sentido, afirma ALBALADEJO GARCÍA: «los actos que el titular del derecho realizó durante el periodo de usucapión (periodo en el que aquel correspondía todavía a él, y no al usucapiente), devienen inválidos» (*op. cit.*, p. 22).

³¹ Según el artículo 111-8 CCC: «Nadie puede hacer valer un derecho o una facultad que contradiga la conducta propia observada con anterioridad si esta tenía una significación inequívoca de la cual derivan consecuencias jurídicas incompatibles con la pretensión actual».

³² No se plantea esta duda cuando es aplicable el Código Civil español porque como se aprecia que los efectos de la usucapión se producen como si el usucapiente hubiese sido titular del derecho desde que comenzó a poseer, los frutos de la cosa le corresponden a partir de entonces, aunque hubiese sido poseedor de mala fe (véase, ALBALADEJO GARCÍA, *op. cit.*, p. 22; y HERNÁNDEZ GIL, *op. cit.*, p. 540).

³³ El artículo 1288 del Código Civil portugués dispone que «invocada la usucapión, sus efectos se retrotraen a la fecha del inicio de la posesión» y el artículo 1317 c) del Código Civil portugués se limita a confirmar que «el momento de la adquisición del derecho de propiedad es: ...c) en el caso de la usucapión, el del inicio de la posesión». Se puede consultar sobre estos preceptos PIRES DE LIMA, A., y ANTUNES VARELA, J.: *Código Civil anotado*, volume III. Coimbra Editora, Coimbra, 1987, pp. 66 y 121; y NETO, Abílio: *Código Civil anotado*. Ediforum, Lisboa, 2004, pp. 1217 y 1244.

³⁴ Además, según el artículo 521-6.1 CCC: «Se presume que los poseedores han poseído un bien de forma continuada desde que adquirieron su posesión y que pueden unir su posesión a la de sus causantes».

³⁵ *Cfr.*, *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, *cit.*, p. 80.

³⁶ Se afirma en la STSJC de 28 de febrero de 2011 «que la prescripción extintiva *contra tabulas* —artículo 36 *in fine LH*— y la *usucapio libertatis* tienen lugar cuando la prescripción de los *iura in re aliena* se produce bien por no uso o inacción del titular, en

el primer supuesto, o bien por una posesión de la cosa gravada en concepto de libre, es decir, contraria al derecho proclamado registralmente para la usucapión liberatoria» (*RJ* 2011, 5822).

³⁷ Sobre la *usucapio libertatis* véase la STSJC de 4 de mayo de 1998 (*RJ* 1998, 6135).

³⁸ Se razona en la STSJC de 1 de octubre de 2001 (*RJ* 2002, 6948): «el nudo propietario, al poseer ya, y por definición, en concepto de dueño, solo puede aspirar a una consolidación de las facultades dominicales ordinarias por confusión, al quedar liberado de la carga limitativa del dominio propia de todo usufructo. La liberación de tal carga mediante prescripción adquisitiva será, pues, solo posible si se posee, no ya en concepto de dueño, sino en concepto de libre de cargas, en aplicación de la máxima “*tantum praescriptum quantum possessum*”».

³⁹ Se dice en los trabajos preparatorios del libro V del Código Civil de Cataluña al comentar el precedente inmediato del vigente artículo 531-23.3 CCC: «Se trata de una manifestación del principio *tantum praescriptum quantum possessum* que encontramos también en el artículo 531-25, cuando hace referencia al hecho de que la posesión ha de ser “en concepto de titular del derecho”. Salvo si la persona que usucape hace un acto obstáutivo expreso contra los derechos reales no posesorios o de posesión compatible con la posesión para usucapir, y que, por tanto, su titular esté enterado de la usucapión en curso, resulta evidente que estos derechos no han de ser perjudicados por la usucapión. Este precepto se inspira en el artículo 36.4 LH —el contenido del cual no es de ámbito registral, sino de derecho civil puro— y amplia el contenido: no solo se refiere a los derechos adquiridos a título oneroso, sino también a los adquiridos a título gratuito. No hace falta hacer una referencia expresa a que la adquisición se ha de haber realizado de buena fe, puesto que este texto ya prevé una norma general en este sentido, en el artículo 111-6 PLCC» (Traducción literal de la versión original escrita en catalán que se encuentra en *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, cit., p. 80).

⁴⁰ Aborda esta cuestión desde el punto de vista de su origen histórico GOMÁ SALCEDO, *op. cit.*, p. 674.

⁴¹ Como ya observó Luis DÍEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN: «adquisición y extinción son siempre fenómenos indisolublemente unidos o, acaso mejor, dos vertientes o dos perspectivas de un mismo fenómeno, de manera que la adquisición del dominio por una persona, el usucapiente o nuevo dominus, va unida siempre a su extinción o pérdida en otra» (*La prescripción extintiva. En el Código Civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Editorial Civitas, Madrid, 2003, p. 53).

⁴² Es interesante el planteamiento que hizo DÍEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN sobre si la prescripción extintiva de acciones relativas a derechos reales limitados va unida a un fenómeno que pueda denominarse de usucapión liberatoria en «Las relaciones entre usucapión y prescripción extintiva y la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria (Reflexiones en torno a la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1987)», *Homenaje al profesor Juan Roca Juan*, Universidad de Murcia, 1989, p. 225.

⁴³ Se hace especial hincapié sobre este aspecto en la SAP Girona, de 18 de julio de 2005 (AC 2006, 1596), en la que literalmente se dice: «la regla general de nuestro ordenamiento jurídico es la de la propiedad libre, y la de unos derechos reales que la gravan de forma limitada, en cuanto a contenido y duración».

⁴⁴ Configurar la acción reivindicatoria como imprescriptible evita conflictos (véase sobre este tema YZQUIERDO TOLSADA, Mariano: *Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*. Dykinson, Madrid, 1998, pp. 44 y sigs.).

⁴⁵ Como observó MIRAMBELL I ABANCÓ, uno de los problemas bien resueltos en el Derecho catalán ha sido la relación entre la usucapión y las acciones reivindicatoria y negatoria [«La regulació dels drets reals en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya», *La codificació dels drets reals a Catalunya (Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa)*, Documenta Universitaria, Girona, 2007, p. 44].

⁴⁶ Según algunos autores también se puede conseguir la inscripción de la usucapión en el Registro de la Propiedad mediante el expediente de dominio o el acta de notoriedad [véase

SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.: «Comentario a los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria», *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Andrés Domínguez Luelmo (Director). Lex Nova, Valladolid, 2013, p. 374].

⁴⁷ No obstante, en esta situación, considera Juan M.^a DÍAZ FRAILE que el titular registral puede promover la correspondiente declaración judicial como demandante frente al titular extraregistral porque consumada la usucapión es lícito que quiera añadir a su legitimación registral otra judicial (*Derechos reales. Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, tomo I, Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña, Editorial Bosch, 2008, p. 405).

⁴⁸ Acerca de cómo puede ocurrir esto, observa Antonio Manuel MORALES MORENO: «Además de la falibilidad del Registrador, al ejercer su función calificadora y de posibles errores en la inscripción, en muchos de estos casos hay circunstancias de hecho que escapan a la calificación» (*La inscripción y el justo título de usucapión*», ADC, 1971, p. 1131).

⁴⁹ Se puede consultar sobre esta cuestión GARCÍA GARCÍA, J. M.: El principio hipotecario de la usucapión *secundum tabulas*, RCDI, núm. 642, 1997, 1713; MACÍA MORILLO, A.: La usucapión *secundum tabulas*. El artículo 35 de la Ley Hipotecaria, RCDI, 2001, núm. 664, 483 y sigs.; y LACRUZ BERDEJO, J. L., y otros: *Elementos de Derecho civil III*, vol 1º. Editorial Dykinson, Madrid, 2003, p. 172.

⁵⁰ Es decir, el titular registral tiene a su favor la presunción de ostentar una posesión *ad usucaptionem* con solo demostrar la inscripción, lo que supone una inversión de la carga de la prueba, de manera que quien se oponga a la usucapión deberá probar que la posesión del titular registral no reúne los requisitos de la posesión *ad usucaptionem*. Se puede consultar sobre este aspecto SANCIÉNENA ASURMENDI, C.: *La Usucapión Inmobiliaria*. Editorial Aranzadi, Cizur Menor, 2009, pp. 259 y 266.

⁵¹ Véase GARCÍA GARCÍA, El principio hipotecario de la usucapión *secundum tabulas*, loc. cit., p. 1714; y refiriéndose al Derecho civil catalán, PUIG FERRIOL, *Instituciones del Dret civil de Catalunya*, cit., p. 155.

⁵² Como observa MACÍA MORILLO: «desde el momento en que inscribe su derecho el sujeto que reúne los requisitos del artículo 34, se convalida automáticamente su adquisición por la fuerza de la Ley» (*op. loc. cit.*, p. 490).

⁵³ Véase GARCÍA GARCÍA, J. M., en *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro mercantil*, t. I. 7.^a ed., Editorial Civitas, Navarra, 2011, p. 195; y en El principio hipotecario de la usucapión *secundum tabulas*, loc. cit., p. 1721; y MACÍA MORILLO, op. loc. cit., pp. 492 y sigs.

⁵⁴ *Vide, supra*, el epígrafe I.

⁵⁵ Sobre el requisito de posesión *pública* observa GARCÍA GARCÍA: «El artículo 35 LH se refiere a la presunción de posesión *pública*. Realmente, será muy difícil desvirtuar esta presunción, pues la publicidad registral determina por sí misma este aditamento a la posesión, por lo que no es concebible que estando publicado el asiento en el organismo oficial de la publicidad registral, pueda decirse que la posesión no fue pública. En tal sentido, se puede llegar perfectamente a la conclusión de que la presunción opera aquí como *iuris et de iure* por definición y por la propia naturaleza de las cosas» (El principio hipotecario de la usucapión *secundum tabulas*, loc. cit., p. 1744).

⁵⁶ Queda desvirtuado el requisito de posesión *pacífica* si en el propio Registro de la Propiedad figura una anotación de demanda relativa a la posesión (así, GARCÍA GARCÍA, op. loc. ult. cit., p. 1744).

⁵⁷ Sobre la aplicación en Cataluña del artículo 35 LH véase la STSJC de 19 de mayo de 2005 (RJ 2005, 10276).

⁵⁸ En este sentido GARCÍA GARCÍA, *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro mercantil*, cit., p. 195; y DÍAZ FRAILE, op. loc. cit., p. 365.

⁵⁹ Afirma PUIG FERRIOL refiriéndose al Derecho civil catalán: «la inscripción equivale a título y este representa una posesión en concepto de propietario o de titular del derecho real que se quiere usucapir» (*Instituciones del Dret civil de Catalunya*, cit., p. 155).

⁶⁰ En este sentido ha afirmado GARCÍA GARCÍA: «No alude el artículo 35 LH a la presunción de posesión “en concepto de dueño”, y ello es porque el concepto de dueño o de titular del derecho, no necesita de una presunción *iuris tantum*, sino que resulta *iuris et de iure* del propio asiento registral, por razón de la equivalencia de la inscripción con el justo título» (El principio hipotecario de la usucapión *secundum tabulas*, *loc. cit.*, p. 1744).

⁶¹ *Sic*, DÍAZ FRAILE, *op. loc. cit.*, p. 365.

⁶² Así, GARCÍA GARCÍA, El principio hipotecario de la usucapión *secundum tabulas*, *loc. cit.*, p. 1745.

⁶³ O, como afirma con más precisión, GARCÍA GARCÍA, el principio hipotecario que puede denominarse de «limitación de la usucapión *contra tabulas*» (*Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro mercantil*, *cit.*, p. 196).

⁶⁴ Véase GALLEGOS DEL CAMPO, G.: La usucapión *contra tabulas*, *RCDI*, núm. 686, 2004, 2706 y sigs., sobre todo la 2710. También es interesante la propuesta de reforma del artículo 36 LH que hace SERRERA CONTRERAS, P. L.: Apostilla sobre la usucapión contra tabulas, *RCDI*, 2005, núm. 689, 881 y sigs.

⁶⁵ Existen divergencias en la doctrina sobre el momento a partir del cual se computa el plazo del año (véase, SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, *op. loc. cit.*, p. 378).

⁶⁶ Como observa SANCIÉNENA ASURMENDI: «Pasado el plazo anual sin que el titular registral ejerza la acción oportuna, su actitud de tolerancia le impide beneficiarse del registro; se aplicarán las normas civiles por las que prevalecerá la usucapión consumada» (*op. cit.*, p. 281). En el mismo sentido LACRUZ BERDEJO y otros, *op. cit.*, p. 173.

⁶⁷ Véase DE LA RICA Y ARENAL, R.: La buena fe y la publicidad del Registro, *RCDI*, 1949, núm. 256, 544; GALLEGOS DEL CAMPO, *op. loc. cit.*, p. 2707; y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, *op. loc. cit.*, p. 375.

⁶⁸ También se ha sostenido que el artículo 1949 del Código Civil ha sido derogado por el artículo 36 LH. Véase, entre otros, FENOY PICÓN, N.: La usucapión ordinaria *contra tabulas* y frente al tercero: el problema de la vigencia del artículo 1949 del Código Civil, *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, tomo III. Editorial Civitas, Madrid, 2003, pp. 3771 y sigs.; y SANCIÉNENA ASURMENDI, *op. cit.*, p. 271.

⁶⁹ Así, por ejemplo, GARCÍA GARCÍA, *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro mercantil*, *cit.*, p. 196; y NÚÑEZ LAGOS, R.: «Variaciones en la significación y alcance de la Ley Hipotecaria», *Revista de Derecho Notarial*, 1962, julio-diciembre, p. 114.

⁷⁰ Véase, refiriéndose al Derecho catalán, DÍAZ FRAILE, *op. loc. cit.*, p. 367.

⁷¹ Véase, entre otras, las SSTSJC de 23 de diciembre de 1999 (*RJ* 2000, 9610), 29 de julio de 2002 (*RJ* 2002, 10441), 19 de mayo de 2003 (*RJ* 2003, 6361) y 15 de julio de 2008 (*RJ* 2009, 5538).

⁷² En el comentario al precedente del artículo 531-24.1 CCC que se hace en los trabajos preparatorios del libro V del Código Civil de Cataluña se afirma que se recoge en esta norma el principio *tantum praescriptum quantum possessum* (*Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, *cit.*, p. 80).

⁷³ Como ha precisado el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña siguiendo al Tribunal Supremo en sentencia de 15 de julio de 2008 (*RJ* 2009, 5538): «la “possessió a títol d’amo” no es un concepto puramente subjetivo o intencional, por lo que no basta la pura motivación voluntiva representada por el ánimo de tener la cosa para sí, sino que es preciso, además, el elemento objetivo o causal consistente en la existencia de “actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico”, es decir “actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño o propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios”». Además, refiriéndose al *animus domini*, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña también ha dicho en sentencia de 11 de junio de 2012 (*RJ* 2012, 8791) que «la fijación, en el proceso, de la realidad o existencia de estos actos o circunstancias pertenece a la “questio facti”, por lo que su apreciación corresponde al juzgador de instancia, la cual solo puede ser combatida en casación mediante la denuncia de error en la valoración de la prueba fundada en la conculcación de una regla legal de prueba, pero, en cambio, el juicio de calificación

mediante el cual se atribuye a los datos fácticos previamente fijados la significación jurídica de “en concepto de dueño” (concepto jurídico indeterminado) constituye una “*questio iuris*”, y, por ende, es susceptible de revisión en casación».

⁷⁴ Véase las SSTSJC de 15 de julio de 2008 (*RJ* 2009, 5538), 11 de junio de 2012 (*RJ* 2012, 8791) y otras que en estas se citan.

⁷⁵ *Sic*, STSJC de 10 de octubre de 1996 (*RJ* 1997, 3395); 23 de mayo de 1996 (*RJ* 1996, 6255); y 4 de mayo de 1998 (*RJ* 1998, 6135).

⁷⁶ En la STSJC de 29 de julio de 2002 (*RJ* 2002, 10441) el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ha apreciado que si no se adquirió la posesión en concepto de propietario la conversión de esta posesión en otra situación posesoria en concepto de dueño implica no solo la intención de poseer la cosa como propietario sino que exige también la objetivación del *animus*. También es importante sobre la inversión o interversión del concepto posesorio, cuando el poseedor actúa externamente como dueño, la STSJC de 30 de mayo de 2013 (*RJ* 2013, 5761).

⁷⁷ Véase SSTSJC de 26 de febrero de 1996 (*RJ* 1997, 7277), 1 de octubre de 2001 (*RJ* 2002, 6948) y 11 de diciembre de 2003 (*RJ* 2004, 915).

⁷⁸ *RJ* 2012, 8791.

⁷⁹ Así, ESPIAU ESPIAU, «La regulación de la usucapión en el Código Civil de Cataluña», *ADC*, 2008, p. 474.

⁸⁰ En el Derecho catalán actual el carácter pacífico o violento de la posesión no es permanente. Como explicó Ferran BADOSA COLL, con anterioridad a la Codificación el carácter pacífico o violento de la posesión era permanente, de manera que una posesión adquirida violentemente se consideraba usurpativa, no solo una vez cesada la violencia que sirvió para adquirirla, sino también en manos de todos los que trajeran causa del usurpador (Justo título, *Nueva Encyclopedie Jurídica Seix*, t. XIV, 1971, p. 710).

⁸¹ Según el artículo 250 LEC: «1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: [...] 4º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute».

⁸² Como observó Antonio Manuel MORALES MORENO, el momento en que se subsana el carácter no pacífico que originariamente tuviera la posesión coincide con la prescripción de las acciones ordenadas al establecimiento del orden posesorio (*Posesión y usucapión*. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, 1972, p. 175).

⁸³ Es interesante el asunto resuelto por la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.^a, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de junio de 2011 (*JUR* 2011, 289537) en el que el Ayuntamiento de Valls pretendía haber adquirido por usucapión una finca. El Tribunal apreció que «no podría considerarse dicha posesión pacífica por el modo de adquirir la misma, sin seguir procedimiento expropiatorio alguno».

⁸⁴ En la STSJC de 29 de julio de 2002 (*RJ* 2002, 10441) se aprecia que se ha consumado la usucapión con fundamento en el que denomina principio de la *accessio possessionis*.

⁸⁵ En este sentido dispone el artículo 521-6 CCC, dedicado a la continuidad de la posesión: «1. Se presume que los poseedores han poseído un bien de forma continuada desde que adquirieron su posesión y que pueden unir su posesión a la de sus causantes. 2. Se presume que los poseedores mantienen el mismo concepto posesorio que tenían cuando adquirieron la posesión. 3. Se entiende que la posesión es continuada aunque su ejercicio esté impedido o interrumpido temporalmente, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 521-8.e».

⁸⁶ En el asunto decidido por la sentencia de 23 de septiembre de 1997 (*RJ* 1998, 9098) el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña consideró que el piso objeto del litigio fue usucapido por los demandantes porque el acto unilateral del titular del piso, que consistió en otorgar una escritura pública en la que manifestó que lo vendía a los demandados y que fue otorgada a espaldas de la actividad posesoria continuada de los poseedores de hecho con ánimo dominical, no tuvo ninguna trascendencia para interrumpir la usucapión. En la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona recurrida, confirmada luego por el Tribunal Superior

de Justicia de Cataluña, se declaró la nulidad de dicha escritura y se decretó la cancelación de las inscripciones contradictorias de la propiedad declarada en la sentencia.

⁸⁷ En este sentido se afirma literalmente en *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*: «No hace falta decirlo expresamente, porque es de lógica del sistema jurídico, que si la actuación judicial no prospera, la usucapión no se ha interrumpido» (Traducción literal de la versión original escrita en catalán, *op. cit.*, p. 82).

⁸⁸ *Vide, supra*, el epígrafe V.4.A.

⁸⁹ Se puede consultar sobre esta cuestión DÍAZ FRAILE, *op. loc. cit.*, p. 387.

⁹⁰ En este sentido véase *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, *op. cit.*, p. 82.

⁹¹ Por ejemplo, una demanda de desahucio por precario [véase, STSJC de 23 de septiembre de 1997 (*RJ* 1998, 9098)].

⁹² ESPIAU ESPIAU, considera que también hay oposición judicial y, por consiguiente, interrupción de la usucapión, cuando se solicitan diligencias preliminares, se celebra el acto de conciliación o se pide el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita para el proceso relativo al derecho que se está usucapiendo («La regulación de la usucapión en el Código Civil de Cataluña», *loc. cit.*, pp. 503 y 504).

⁹³ Sin embargo, entiende Santiago ESPIAU ESPIAU que aunque el artículo 531-25.1 d) alude a un requerimiento «notarial» esta calificación se refiere a la necesidad de que sea «fehaciente», por lo que cualquier manifestación de oposición a la posesión *ad usucaptionem* por parte del titular del bien, exigiendo al usucapiente el reconocimiento de su derecho, interrumpe la usucapión siempre y cuando pueda constatarse su existencia («La regulación de la usucapión en el Código Civil de Cataluña», *loc. cit.*, p. 504; y *Derechos reales. Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, tomo I. Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña, Editorial Bosch, 2008, p. 386).

⁹⁴ Véase DEL POZO; VAQUER y BOSCH, *op. cit.*, p. 96. Sin embargo, considera ESPIAU ESPIAU, que el artículo 531-26 CCC no establece una enumeración cerrada de las causas de suspensión de la usucapión (La regulación de la usucapión en el Código Civil de Cataluña, *loc. cit.*, p. 510).

⁹⁵ Son partidarios de esta interpretación DEL POZO; VAQUER y BOSCH, *op. cit.*, p. 96.

⁹⁶ Así, PUIG FERRIOL, *Institucions del Dret civil de Catalunya*, *cit.*, p. 162.

⁹⁷ Sin embargo, ESPIAU ESPIAU, cuando todavía no estaban vigentes los artículos 234-1 CCC y sigs., refiriéndose a la ley 10/1998, de 15 de julio, de uniones estables de pareja, entendió: «que lo dispuesto en el artículo 531-26.1.b) CCCat es igualmente aplicable a la unión de pareja no regulada por dicha ley, siempre que sea “estable”» (*Derechos reales. Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, *cit.*, p. 392; y La regulación de la usucapión en el Código Civil de Cataluña, *loc. cit.*, p. 512).

⁹⁸ Se afirma en los trabajos preparatorios del libro V del Código Civil de Cataluña que la suspensión es un complemento de la interrupción de la usucapión, porque se suspende la posesión para usucapir hasta que el propietario afectado está en condiciones de interrumpirla [véase *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, *cit.*, p. 83; y VV. AA.: Adolfo Lucas Esteve (dir.), *Els Drets reals*. Editorial Atelier, Barcelona, 2007, p. 85].

⁹⁹ *Cfr.*, *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, *cit.*, p. 83.

¹⁰⁰ Según la versión castellana de VIVES I CEBRIÁ el *Usatge* 156 decía lo siguiente: «Todas las causas ya sean buenas ya sean malas ó acciones civiles ó criminales si dentro de 30 años no serán terminadas, ó cautivos sobre los que se moviere pleito sin que nadie los posea si definidos ó vendidos no serán, en manera alguna sean pedidos otra vez. Si alguno empero después del susodicho decurso de 30 años intentare mover pleito le obste este número de años y se le obligue á haber de pagar una libra de oro á aquel á quien dispusiere el Rey». El transcrto *Usatge* se refería propiamente a la prescripción extintiva. No obstante, los juristas catalanes anteriores a la Compilación, así como la jurisprudencia, se inclinaron por extender la normativa del referido *Usatge* a la prescripción adquisitiva o usucapión, pues se alegaba

que aplicando a *sensu contrario* la doctrina general sobre la prescripción extintiva, resulta que el poseedor de la cosa a los treinta años tiene la seguridad de que nadie puede reclamársela, y por tanto se habrá convertido en dueño (consúltese, PUIG FERRIOL, *Fundamentos del Derecho civil de Cataluña*, cit., pp. 26 y 27).

¹⁰¹ Por ejemplo, si la usucapión de un bien inmueble se inició en el año 2000, según la regulación anterior, la usucapión se consumaría el año 2030, pero como resulta más beneficioso el plazo de veinte años de la nueva ley se le aplica este a partir de la entrada en vigor de la nueva ley, por lo que la usucapión se consumará en el año 2026.

¹⁰² Según el artículo 121-23. 2 y 3 CCC: «2. En el cómputo del plazo de prescripción no se excluyen los días inhábiles ni los festivos. El cómputo de días se hace por días enteros. El día inicial se excluye y el día final debe cumplirse totalmente. 3. El cómputo de meses o años se hace de fecha a fecha. Si en el mes del vencimiento no existe el día correspondiente al inicial, se considera que el plazo finaliza el último día del mes».

¹⁰³ Como indica BADOSA COLL: «La regulació del comput del temps es fa en seu d'efectes negatius: la prescripció i la caducitat (art. 121-23.2 i 3 supèrfluament repetit al 122-5.2 i 3 CCCat), però és aplicable analògicament a d'altres supòsits» [Manual de Dret Civil Català, Ferran Badosa Coll (Director). Editorial Marcial Pons, Madrid, 2003, p. 102].

¹⁰⁴ Sobre este aspecto en *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya* se comentó: «Hay que destacar que no se incluye una norma parecida al término de preclusión del artículo 121-24 PLCC que, a pesar de su larga duración, resultaría inaceptable en los casos de matrimonio y unión estable de pareja» (Traducción literal de la versión original escrita en catalán, *op. cit.*, p. 83).

¹⁰⁵ En *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, sobre la alegación de la usucapión se comenta: «En atención a que se trata de la simple constatación de una situación jurídica, cualquier interesado está legitimado: no solo los acreedores o titulares de derechos reales constituidos sobre la cosa usucapida, sino también los legitimarios que, aunque no tienen ningún derecho ni pretensión actual sobre la cosa, están evidentemente interesados en que el patrimonio de su futuro causante sea cuanto más amplio mejor» (Traducción literal de la versión original escrita en catalán, *op. cit.*, p. 85).

¹⁰⁶ *Vide, supra*, el epígrafe V.1.

¹⁰⁷ Entiende GARCÍA HERRERA, refiriéndose al contenido del artículo 1935 del Código Civil: «No se trata, por tanto, de una renuncia de derechos (el derecho adquirido por la usucapión); la renuncia no alcanza al derecho, sino que se detiene en la usucapión que se ha consumado automáticamente, pero que en virtud de una voluntad de renuncia no ha llegado a incorporarse el derecho objeto de usucapión al patrimonio del usucapiente» (*op. cit.*, p. 186).

¹⁰⁸ Razona GOMÁ SALCEDO, refiriéndose al artículo 1935 del Código Civil: «Hay que entender que a lo que se renuncia es a las consecuencias de la usucapión, es decir, a la facultad de proclamarse como dueño, sin confundir esta renuncia con la abdicación del derecho sobre la cosa, o su abandono, con lo que pasaría a ser *nullius*» (*op. cit.*, p. 683).

¹⁰⁹ Se observa en *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya* sobre este aspecto: «La existencia de acreedores del usucapiente no ha de impedir la renuncia ni, por tanto, que la cosa vuelva al patrimonio del propietario anterior. Ahora bien, estos acreedores no se pueden ver perjudicados por la disminución del patrimonio de responsabilidad del usucapiente. Esto reafirma que la usucapión hace adquirir el dominio automáticamente, y que el titular no puede renunciar en perjuicio de terceros» (Traducción literal de la versión original escrita en catalán, *op. cit.*, p. 86).

¹¹⁰ Según PUIG FERRIOL, la ineeficacia de la renuncia ex artículo 531-29.2 CCC no determina que el usucapiente recupere la titularidad del bien, sino únicamente que los acreedores pueden ejercitar sus derechos vía acción revocatoria según el artículo 1111 del Código Civil (*Institucions del Dret civil de Catalunya*, cit., p. 168).

¹¹¹ Se razona en *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya* sobre esta cuestión: «Es evidente que la renuncia puede perjudicar a otras personas, por ejemplo, al usufructuario actual de la finca usucapida, o a los legitimarios del renunciante, pero los

intereses en juego pueden ser muy diferentes: El usufructuario ha de ser protegido, siempre que el usufructo sea oponible al nuevo propietario, de acuerdo con las reglas generales. En cambio, el interés de los legitimarios es hipotético y, en todo caso, parece menos importante que el del propietario anterior que, por la renuncia, puede llegar a recuperar la finca» (Traducción literal de la versión original escrita en catalán, *op. cit.*, p. 87).

¹¹² Véase *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, *cit.*, p. 86.

¹¹³ Así, ESPIAU ESPIAU, «La regulación de la usucapión en el Código Civil de Cataluña», *loc. cit.*, p. 514; y PUIG FERRIOL, *Institucions del Dret civil de Catalunya*, *cit.*, p. 168.

(Trabajo recibido el 28-5-2013 y aceptado para su publicación el 18-6-2013)