

1.3. Derechos reales

EL JUSTO TÍTULO PARA USUCAPIR

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Doctora en Derecho

Profesora de Derecho Civil. Universidad Antonio de Nebrija

I. LA USUCAPIÓN ORDINARIA Y EL JUSTO TÍTULO

La usucapión ordinaria requiere más requisitos que la extraordinaria, pues, si bien para la extraordinaria se puede llegar a adquirir el dominio por la posesión continuada durante el tiempo establecido en el código, para adquirir mediante usucapión ordinaria se exige, además, «justo título» y buena fe, tal y como establece el artículo 1.940 del Código Civil. Es decir, que el usucapiente esté poseyendo la cosa con la creencia de que quien le transmitió la propiedad de la misma era el verdadero propietario, y que, además, la haya adquirido a través de un verdadero título válido que sea capaz de producir tal transmisión dominical.

La exigencia de estos requisitos «especiales» hace que la usucapión ordinaria tenga unos plazos más breves que la extraordinaria, pues el usucapiente es un poseedor más cualificado que el de extraordinaria. En concreto, la usucapión ordinaria de bienes muebles tiene un plazo de tres años frente a la extraordinaria de seis, y la ordinaria de inmuebles tiene un plazo de diez o veinte años frente a los treinta de la extraordinaria.

Todo ello hace situar el justo título para usucapir únicamente en la usucapión ordinaria, pues sólo ésta exige al usucapiente haber adquirido a través de un título que, en teoría, habría sido capaz de transmitir el dominio, sino hubiera resultado, como luego veremos, ineficaz.

Además, dentro de la usucapión ordinaria, el requisito del justo título se va a exigir sólo cuando se trate de usucapión inmobiliaria, de inmuebles, tal y como recoge el artículo 1.955 del Código Civil, que al establecer los requisitos de la usucapión ordinaria mobiliaria, afirma que el «dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años de buena fe». Y esto es así, pues, como dice el artículo 464 del Código Civil, la posesión de los bienes muebles de buena fe equivale a título. En consecuencia, si ya hay posesión de un bien mueble (tiene que existir si es usucapión), y además, buena fe (el otro requisito necesario para la ordinaria), no se necesitará justo título, pues éste se presume que existe al haber posesión y buena fe, conforme el artículo 464 del Código Civil.

Obviamente, esto concuerda con la interpretación romanista del artículo 464 del Código Civil, que considera que ese «equivale a título» se refiere a título válido para usucapir, pero no casa con la tesis germanista que entiende que «equivale a título» significa título de dominio, produciéndose entonces una adquisición *a non domino*, directamente.

En definitiva, la exigencia del requisito del justo título hay que situarla en la usucapión ordinaria de bienes inmuebles, y sólo en ella.

II. REQUISITOS DEL JUSTO TÍTULO

¿Qué es el justo título?, ¿qué significa título en la usucapión? Según LACRUZ BERDEJO (1), es «el acto que justifica la posesión en concepto de dueño, el que determinó la adquisición de ésta», que, como añade CASTÁN TOBEÑAS, además de servir de causa de la posesión, lo es de la consecuente adquisición de la propiedad. Por lo tanto, podemos decir que es aquel acto o contrato que origina la posesión en concepto de dueño del usucapiente, que debería coincidir con el de la adquisición del derecho.

La STS de 30 de marzo de 1943 lo define como «aquél que por su naturaleza es capaz de producir la transmisión de dominio, aunque exista algún defecto o vicio originario que afecte a la facultad de disponer, porque para subsanar esta clase de defectos es precisamente para lo que las leyes han establecido la prescripción».

El carácter originario o derivativo del título para la usucapión es una cuestión controvertida; mientras para LACRUZ es siempre derivativo, aunque cause una adquisición originaria, para DIEZ PICAZO (2), al coincidir el título de la usucapión con el que debería haber sido el acto adquisitivo del derecho, el título —al igual que las adquisiciones— puede ser originario o derivativo, entendiendo que, entonces, por ejemplo, la ocupación serviría como título de usucapión cuando, de buena fe, se consideran abandonadas las cosas y se empiezan a poseer (efectiva derelicto). No comparto esta idea de DIEZ PICAZO, y me parece más acertado sostener que el justo título para usucapir es el acto o contrato de carácter derivativo que transmite el dominio o el derecho real en cuestión, similar al título —contrato traslativo de dominio— que origina la adquisición de los derechos reales a través del sistema de título y modo.

No obstante, para LACRUZ BERDEJO, el título para usucapir es distinto de este último en otro aspecto. En éste, el título es parte esencial del binomio título + tradición que produce la transmisión del dominio o derecho real, y se refiere a los contratos (traslativos de dominio o derechos reales) seguidos de la entrega o tradición que producen la transmisión definitiva del derecho real. Sin embargo, el título de la usucapión engloba o comprende él sólo ambos conceptos —contrato y entrega— pues, como dice LACRUZ, «él mismo es el propio acto trasmitivo en su conjunto, que causa y legitima la adquisición del adquirente» (3). Pero, no podemos olvidar que el título, en la usucapión, no siempre es un contrato, vgr. puede ser una adquisición *mortis causa* testamentaria o no, y que, además, por sí mismo, no produce la adquisición del derecho real, necesita de la posesión continuada y de la buena fe.

En efecto, hay que comentar la estrecha relación que existe entre el justo título y la buena fe necesarias para la usucapión ordinaria. El justo título es un elemento o requisito objetivo —un hecho o un acto externo—, mientras que la buena fe lo es subjetivo, pues consiste en la creencia de que quien transmitió la cosa era su propietario. Sin embargo, ambas están conectadas y son elementos concurrentes, pues la buena fe se refiere al título, y el título necesita de la buena fe para desplegar su eficacia jurídica plena, pues como dice DIEZ

(1) LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil*, III, vol. 1.º, Ed. Dykinson, Madrid, 2000, págs. 168-169.

(2) DIEZ PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, tomo II, Ed. Tecnos, Madrid, 1978, pág. 620.

(3) LACRUZ BERDEJO, J. L., «Elementos de Derecho Civil», III, *ob. cit.*, pág. 169.

PICAZO (4), sin ella no se consigue la posesión exigida para la usucapión, y es más, «el efecto jurídico último a que se tiende (la adquisición de la propiedad o de otro derecho real) no se produce ni aun conjugándose estos requisitos, sino cuando además haya transcurrido un determinado periodo de tiempo».

Una vez definido el justo título, nos planteamos ahora cuáles deben ser sus caracteres; éstos se concretan en los siguientes: justo, en sentido estricto, verdadero, válido y probado. Caracteres que examinamos a continuación.

1. JUSTO

El artículo 1.952 del Código Civil dice que «entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate»; es decir, justo título para usucapir, en sentido estricto, es aquel que por sí mismo es capaz de producir la transmisión dominical, o del derecho real que se esté usucapiendo.

En consecuencia, son aquellos con eficacia traslativa y sólo éstos. Como dicen las STS de 30 de marzo de 1943, 7 de febrero de 1985, 16 de abril de 1990, 25 de febrero de 1991 y 20 de diciembre de 1992, y como ya hemos señalado antes, son aquellos que de no haber mediado una circunstancia impositiva, hubieran dado lugar a la efectiva transmisión del dominio, y tienen, en definitiva, una finalidad traslativa. En este sentido, si se trata de un contrato, coincide con el título del artículo 609 del Código Civil, y entonces podrían ser «justos» títulos para usucapir: el contrato de compraventa, el de permuta, el contrato por el que se constituye un usufructo o una servidumbre, pero también podrán ser justos títulos: el testamento (STS de 22 de febrero de 2000), las operaciones particionales de una herencia (STS de 24 de mayo de 1956), el legado, la transacción, la adjudicación en pública subasta por una entidad de derecho público (STS de 23 de junio de 1998), etc.

2. VERDADERO

Cuando decimos que el justo título para usucapir ha de ser verdadero (art. 1.953 CC), nos referimos a que debe existir, tiene que tener una verdadera existencia; por lo tanto se opone a un contrato inexistente o falso; no hace referencia a la validez o veracidad de su contenido, sino a su propia existencia (STS de 5 de marzo de 1991).

En este sentido, se considera que no es verdadero el título inexistente o falso, en concreto, no será verdadero el contrato absolutamente simulado (SSTS de 14 de octubre de 1960 y 20 de octubre de 1992), aunque sí el contrato simulado en una simulación relativa, pero siempre y cuando sea, a su vez, válido. Tampoco será título verdadero el que sea falso por ser putativo, es decir, basado en una errónea creencia del adquirente, por ejemplo, el que cree que su padre le dejó una finca porque así se lo dijo repetidamente en vida, y luego en el testamento se ha dispuesto a favor de otra persona.

(4) DÍEZ PICAZO, L., «Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial», *ob. cit.*, págs. 621 y 622.

3. VÁLIDO

El artículo 1.953 del Código Civil insiste en que el justo título para usucapir, además de verdadero, debe ser válido. Entendemos que el título es válido cuando reúne los requisitos esenciales para su validez intrínseca, a saber, si se trata de un contrato, los del artículo 1.261 del Código Civil: consentimiento, objeto y causa, amén de la forma cuando sea requisito *ad solemnitatem*. Sin embargo, ese título válido debe ser ineficaz, es decir, no debe producir efectos, pues de otro modo, si fuera válido y eficaz, produciría eficazmente la transmisión del dominio o derecho real de que se trate, y la usucapión no sería necesaria, pues la adquisición del derecho se habría producido de forma automática. La usucapión viene a solucionar la falta de eficacia de un título válido, por ejemplo, cuando el transmitente de un derecho no era su titular, suple la falta de la facultad de disposición del mismo a favor del adquirente con el transcurso del tiempo. Es decir, la posesión en concepto de dueño durante el plazo establecido hace eficaz el negocio que no lo era, subsanando los defectos que afectan a su eficacia.

Por eso, la STS de 30 de marzo de 1943, que ya hemos citado al definir el justo título, afirma que es aquél que tiene un vicio o defecto que afecta a la facultad de disponer, y que es ese tipo de defectos los que subsana la usucapión. En el mismo sentido que esta sentencia, encontramos las SSTS de 7 de febrero de 1985, 23 de junio de 1998 y 25 de febrero de 1991, que afirman que aunque en el título «exista algún defecto o vicio originario, ello no puede servir de obstáculo para que opere la prescripción adquisitiva, pues para subsanar tales vicios o defectos —se está refiriendo a la falta de facultad de disposición o vicios que afectan a la eficacia— existe la prescripción que, de otro modo, sería una institución inútil».

Por lo tanto, un contrato o negocio que fuera nulo nunca puede ser justo título para usucapir, en este sentido, baste citar las SSTS de 14 de octubre de 1960, 25 de junio de 1966, 14 de marzo de 1983, 10 de diciembre de 1987, 26 de enero de 1988, 27 de septiembre de 1989, 20 de octubre de 1992. De esta forma nunca podrán ser justos títulos, la donación de inmuebles en documento privado o de forma verbal, la donación de un bien ganancial por uno sólo de los cónyuges, compraventa de un objeto o con causa ilícita, etc...

Por el contrario, los títulos anulables sí que pueden ser justos títulos para usucapir, mientras no sean impugnados (STS de 6 de junio de 1969); lo mismo ocurre con los títulos o contratos que sean rescindibles, revocables o resolubles (SSTS de 25 de junio de 1966, 26 de enero de 1988, y 5 de marzo de 1991), en definitiva, títulos que son válidos pero que están sometidos a un supuesto de ineficacia, defecto que se encarga de subsanar la usucapión, como ya ha quedado puesto de relieve.

4. PROBADO

El justo título de la usucapión debe probarse siempre, no se presume nunca, tal y como afirma el artículo 1.954 del Código Civil.

Quiere decir este artículo que corresponde al que alega la usucapión ganada, acreditar o probar el título en virtud del cual poseer es suficiente para transmitir el derecho real y por tanto, poder llegar a adquirirlo por usucapión ordinaria, cumpliendo, a la vez, los requisitos de válido y verdadero (SSTS de 27 de octubre de 1986 y 16 de marzo de 1993).

Para probar este extremo son válidos todos los medios de prueba admitidos en derecho.

Choca, sin embargo, la afirmación del artículo 1.954 del Código Civil, de que el justo título no se presume nunca, con la contenida en el artículo 448 del Código Civil, que afirma que el que posee en concepto de dueño tiene la presunción de que posee con justo título. Si la posesión en concepto de dueño es presunción de justo título, no se entiende que el usucapiente —que posee en concepto de dueño siempre— deba probar su título.

Se soluciona este conflicto, siguiendo a REGLERO CAMPOS (5), entendiendo que el artículo 448 se refiere «a la posesión en general, mientras que el artículo 1.954 alude a la posesión *ad usucapionem*». Y a la vez, como continúa este autor, estaría plenamente de acuerdo con la interpretación doctrinal de los que defienden que la inscripción registral del artículo 35 LH, es realmente justo título para usucapir y no una mera presunción; cuestión esta que analizamos a continuación.

III. LA INSCRIPCIÓN Y EL JUSTO TÍTULO PARA USUCAPIR

El artículo 35 LH señala que «a los efectos de la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que ha poseído pública, pacífica e ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Este artículo recoge la usucapición *secundum tabulas* a favor del titular registral que tiene el derecho inscrito a su nombre. En el mismo se refiere únicamente a la posibilidad de usucapir de forma ordinaria, pues asegura que la inscripción es justo título para usucapir, luego, queda fuera la extraordinaria que no lo necesita. Además, el usucapiente debe ser un titular registral que no sea tercero hipotecario, pues entonces ya habría adquirido su derecho por el efecto de la fe pública registral sin necesidad de la usucapición, y por supuesto, el derecho que tiene inscrito a su favor debe ser usucapible. En estas condiciones, el titular registral que tenga su derecho inscrito durante diez años, y que no fuera realmente su titular, lo adquirirá por usucapición *secundum tabulas*.

Pero la cuestión que debemos analizar en este trabajo es la relación que tiene la inscripción registral con el justo título para usucapir. En concreto, la discusión doctrinal y jurisprudencial se ha centrado en si la inscripción es directamente justo título, o por el contrario, lo que existe es una presunción de justo título para usucapir, y por tanto deberá probar su falta quien lo alega, alejándose de lo establecido en ese caso en el artículo 1.954 del Código Civil, que como ya hemos dicho, afirma que el justo título «no se presume nunca». Entre la doctrina, SANZ FERNÁNDEZ, MORALES MORENO y LACRUZ BERDEJO afirman que en el artículo 35 LH establece una presunción de justo título para usucapir, que admite prueba en contrario, y que por tanto, la inscripción no valdrá si se adquirió por título nulo. En concreto, LACRUZ BERDEJO (6) afirma que «la

(5) REGLERO CAMPOS, F., «Comentarios a los artículos 1.930 a 1.976», en *Comentarios al Código Civil* (BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, coord.), Ed. Aranzadi, Pamplona, 2001, págs. 2181 y 2182.

(6) LACRUZ BERDEJO, J. L., «Elementos de Derecho Civil», III, *ob. cit.*, págs. 172-173.

inscripción no es posesión, ni tampoco título, sino una presunción a favor de una y otro que puede desvirtuarse mediante prueba en contrario», y continúa: «el artículo 35 LH permite presumir, a través de la inscripción, la validez y veracidad de título inscrito. No supe al justo título, pese al tenor literal del precepto». La STS de 28 de enero de 1978 recoge bien esta tesis, y afirma que «en nuestro Derecho Hipotecario no se admite de forma pura la usucapión *secundum tabulas*, fundada exclusivamente en la inmatriculación registral, por requerirse también la posesión efectiva del derecho real que se trate de adquirir, sin que sea suficiente con la pretensión derivada de la legitimidad registral, pues se trata de una presunción *iuris tantum*». En el mismo sentido, podemos citar la STS de 18 de junio de 1992, que considera que en el artículo 35 LH se establece una presunción *iuris tantum* de justo título.

Como defensores de la tesis contraria, se encuentran, entre otros, ROCA SASTRE, DIEZ PICAZO y GARCÍA GARCÍA. Para estos autores la inscripción es el propio justo título de la usucapión, o lo que es lo mismo, el justo título es la inscripción—no se trata de una mera presunción—, y ésta sustituye al justo título que exige el artículo 1.952 del Código Civil. Por lo tanto, aunque el título real fuese nulo o inexistente, como existe inscripción, es suficiente para que se cumplan los requisitos de la usucapión ordinaria por el tenor del artículo 35 LH. No obstante, DIEZ PICAZO (7) matiza esta tesis, diciendo que la inscripción es justo título, facilitando la exigencia de los artículos 1.940, 1.952 y 1.954 del Código Civil (existente y probado), pero, que no se suprime la exigencia del artículo 1.953 del Código Civil, de que sea un título verdadero y válido. Luego, si existe una inscripción que debe ser nula porque el título o documento que recoge es también nulo, puede haber justo título para usucapir, pero no será ni verdadero ni válido, ya que la inscripción no convalida los actos nulos (art. 33 LH); y una inscripción nula no debe producir ningún efecto. En este sentido, las SSTs de 4 de octubre de 1969 y 13 de mayo de 1970, no excluyen que la inscripción sea justo título, pero dicen que no puede aplicarse el artículo 35 LH en los casos en los que el título no exista o adolezca de nulidad absoluta.

Para GARCÍA GARCÍA (8), sin embargo, como la inscripción sustituye al justo título, «existiendo ésta durante el plazo de usucapión ordinaria es indiferente que exista justo título y que sea o no válido, verdadero y probado, ya que el precepto dice que la inscripción “será justo título” y no que “se presuma el justo título”», por lo tanto, considera este autor que el artículo 35 LH es una excepción al artículo 33 LH, pues la inscripción de un título, aunque éste sea nulo, será justo título para usucapir.

Corroboran esta tesis, y consideran que la inscripción es justo título directamente y en todo caso, las SSTs de 18 de mayo de 1953, 11 de noviembre de 1969, 26 de noviembre de 1970, 6 de mayo de 1975, 18 de febrero de 1987, 27 de mayo de 1991, esta última afirma que la finalidad del artículo 35 es suministrar al titular inscrito un «equivalente del *iustus titulus* o *iusta causa usucapionis* consistente en la inscripción misma».

Considero más acertada la tesis de que la inscripción es justo título, y que por tanto, al sustituir al mismo, no debe aplicársele los mismos requisitos que a aquél, de suerte que si el título fuese en la realidad extraregistro nulo o

(7) DIEZ PICAZO, L., «Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial», *ob. cit.*, págs. 633 y 634.

(8) GARCÍA GARCÍA, J. M., *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*, Ed. Civitas, Madrid, 3.ª ed., 2001, pág. 88.

inexistente, si está inscrito, no impide que pueda llevarse a cabo la usucapión ordinaria, una vez transcurrido el plazo de diez años, pues tiene justo título. Las exigencias del principio de legalidad y las consecuencias del principio de legitimación llevan a pensar que la inscripción más el transcurso del tiempo pueden subsanar también los defectos iniciales del título.

Luego, el «justo título» para usucapir, propiamente dicho, sólo se dará para la usucapión inmobiliaria ordinaria, de inmuebles no inmatriculados, o de inmuebles inmatriculados, pero cuando el título que produjo la transmisión jurídico-real no esté inscrito. Si estuviera inscrito, bastaría la inscripción junto a la buena fe, más el transcurso del tiempo, para adquirir por usucapión ordinaria.

RESUMEN

ABSTRACT

JUSTO TÍTULO Y USUCAPIÓN

FAIR TITLE AND USUCAPTION

El «justo título» es un requisito necesario para la usucapión ordinaria. Para poder ser considerado como tal, y por tanto, que se acorten los plazos de dicha usucapión, es necesario que sea justo, verdadero, válido y probado. Analizamos en este trabajo cómo ha interpretado y perfilado la jurisprudencia cada uno de estos requisitos. Además, se estudia la relación entre el justo título y el Registro de la Propiedad, en concreto si la inscripción en el mismo equivale directamente a ese justo título o no, tal y como se desprende del artículo 35 LH.

Fair title is a necessary requisite for ordinary usucaption. In order for a title to be considered «fair», and therefore for the periods of time involved in the usucaption process to be shortened, the title must be fair, true, valid and proved. This paper analyses how jurisprudence has interpreted and honed each of these requirements. A study of the relationship between fair title and the property registration system is also given, taking a particular look at the issue of whether registration is directly equivalent to fair title or not, as may be gathered from article 35 of the Mortgage Act.

1.4. Sucesiones

PARTICIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

por

TERESA SAN SEGUNDO MANUEL
Profesora titular de Derecho Civil UNED

1. PLANTEAMIENTO

La partición viene regulada en los artículos 1.051 a 1.087 del Código Civil. El artículo 1.056 confiere al testador de un modo absoluto la facultad de hacer