

Usucapión en favor de las personas jurídicas, privadas y públicas

INTRODUCCION

La usucapión en favor de las personas jurídicas, especialmente cuando se trata de personas jurídicas de Derecho público, plantea abundantes problemas. Ello se debe, sin duda alguna, a que si bien el Código civil la admite de forma implícita en el artículo 1.931 cuando dice que pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos, toda la regulación de la usucapión se encuentra redactada en función de las personas físicas.

En este trabajo pretendemos estudiar la usucapión en favor de las personas jurídicas y trataremos de resolver los problemas que suscita. La usucapión extraordinaria no los plantea con caracteres tan agudos porque sus requisitos son mínimos y pueden ser cumplidos por las personas jurídicas sin dificultad, por lo que nos referimos a la ordinaria, con lo que resolveremos también las cuestiones relativas a aquélla.

USUCAPION ORDINARIA

A título de recordatorio

La usucapión es uno de los ejemplos de la influencia que el tiempo puede tener en las relaciones jurídicas. El Código civil la considera en su artículo 609 como un modo de adquirir y el artículo 1.930 determina que por la prescripción se adquieren de la manera y con las condiciones determinadas en la ley el dominio y demás derechos reales. La usucapión es el modo a través del cual se adquieren el dominio y los derechos reales mediante su posesión durante el tiempo y con los requisitos legales.

No requiere la usucapión ningún tipo de capacidad especial siendo suficiente la capacidad para adquirir por los demás medios legítimos (artículo 1.931).

Pueden ser usucapiadas todas las cosas que están en el comercio de los hombres (art. 1.936), siempre que sean susceptibles de posesión (artículo 437).

Se exigen determinados requisitos: buena fe; título justo, verdadero, válido y probado; y posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Esto para la usucapión ordinaria que es la que plantea problemas en relación con las personas jurídicas y de los que vamos a tratar.

Nuestro método va a consistir en determinar en qué medida estos requisitos pueden ser cumplidos por las personas jurídicas.

CAPACIDAD

En términos generales pueden adquirir todas las personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras. Esto ya fue admitido en el Derecho romano que contiene en esencia análoga solución a la de las legislaciones actuales. La capacidad de adquirir por usucapión estaba plenamente reconocida en favor de los municipios, de los «collegia», «corpora», instituciones piadosas, Iglesia.

En el gobierno de las personas jurídicas, cabe distinguir a grandes rasgos entre los órganos individuales o colectivos (pero siempre poco numerosos) de carácter permanente y las asambleas generales de socios que no tienen este carácter.

ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LAS PERSONAS JURIDICAS, EN GENERAL

Las personas jurídicas, por su propia naturaleza han de actuar a través de órganos o representantes.

Dos teorías fundamentales existen en orden a esta cuestión. Aquella que sostiene que las personas jurídicas actúan a través de sus órganos y aquella otra que piensa que son sus representantes los que actúan por ellas. Esta posición propuesta por SAVIGNY es seguida por diversos autores como ALESSI (1), FERRARA (2) e incluso por GIERKE (3).

(1) «Sul fondamento di una responsabilità diretta delle persone giuridiche», en *Studi in Onore di Giuseppe Pacchioni*, Milán, 1931, pág. 384.

(2) *Le persone giuridiche in Trattato de Diritto civile Italiano*, tomo II, volumen II, 2.ª ed., pág. 111, Turín, 1956.

(3) *Derecho Comercial y de la Navegación*, I, pág. 441, Buenos Aires, 1957.

Otros autores se muestran, por el contrario, partidarios de la teoría del órgano, como NEPPI (4).

Cualquiera que sea la posición que se adopte, lo cierto es que el órgano o representante debe actuar dentro de los límites de sus atribuciones orgánicas o de su poder. Ciertamente, no es lo mismo, en cuanto que la representación se proyecta hacia afuera, respecto de personas ajenas a la persona jurídica, hacia el exterior, siendo así que los órganos actúan a veces hacia adentro (administración), sobre las mismas personas o cosas que integran el ente jurídico.

Sin embargo, en relación con el objeto de nuestro estudio, no nos preocupa la cuestión de establecer una distinción tajante y disyuntiva entre órgano y representante. El órgano de gobierno de una persona jurídica puede actuar como representante (en sus relaciones con personas extrañas) y como administrador (en las relaciones internas). Por ello vamos a emplear indistintamente los términos representación y órgano sin pretender, por tanto, adscribirnos a ninguna de las posiciones doctrinales citadas.

La representación de personas morales se asemeja a la de los menores e incapacitados en que ambas son de carácter necesario, ya que tanto el ente como el incapaz y el menor sólo pueden obrar mediante representante. Pero la representación de la persona jurídica es permanente, ésta no puede actuar sino a través de sus órganos representativos, es una representación legal. La representación que la ley otorga al administrador o administradores de las sociedades, o sea la representación social típica, se distingue de otras figuras representativas en que el órgano a que se atribuyen tiene otras facultades tan importantes como las de representación que son las de dirección y gestión de la sociedad; y esto que BARRERA GRAF dice de la sociedad (5), puede predicarse de todas las personas jurídicas. Al conjunto de actividades propias atribuidas al órgano se le llama administración. La administración de sociedades, por otra parte, no sólo se ejerce frente a terceros, sino también internamente frente a los socios, bienes de la empresa y personal (que entra en la categoría de tercero) y su actividad comprende el aviamiento en su caso y organización de la entidad. Se trata, en síntesis, de relaciones externas de la sociedad predominantemente representativas y relaciones internas preferentemente de dirección y gestión según señala el autor citado. El carácter y la naturaleza jurídica de la relación que liga a apoderados, gerentes, directores,

(4) Citado por BARRERA GRAF en *La representación voluntaria en Derecho Privado*, UNAM, Instituto de Derecho Comparado, México, 1967, pág. 145, nota 342.

(5) *La representación voluntaria en el Derecho Privado*, cit.

directores-gerentes y administradores con la persona jurídica es de la misma naturaleza que las que se producen entre personas físicas: arrendamiento de servicios, mandato y representación, según los casos y las facultades atribuidas.

Vamos a ver a continuación, brevemente, los órganos representativos de las distintas personas jurídicas en función de las ideas que pretendemos desarrollar, distinguiendo entre personas jurídicas civiles, mercantiles (sociedades colectivas, comanditarias, anónimas y de responsabilidad limitada) y entes de la administración pública estatal, provincial y municipal.

ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LAS PERSONAS JURIDICAS PRIVADAS

Personas jurídicas civiles

El Código civil trata de las personas jurídicas en sus artículos 35 a 39, pero no hace en ellos referencia a la administración de las mismas. Los artículos 1.692 a 1.695 relativos a la sociedad civil, sí que contienen algunos preceptos relativos a ella. BONET RAMÓN (6), con relación a los mismos, afirma que estos preceptos regulan la administración de la sociedad en los supuestos que establecen.

Es el primero cuando en el contrato social se nombra o acuerda nombrar administrador a un socio (art. 1.692). El nombramiento hecho en el contrato social requiere como requisito *sine qua non* el consentimiento de todos los socios cuando el administrador sea designado nominalmente.

El segundo supuesto es el de administración concedida a dos o más socios que admite las siguientes hipótesis. 1.º Que se hayan determinado al hacerse los nombramientos las funciones que respectivamente corresponden a cada administrador, el cual deberá actuar dentro del ámbito de su mandato. 2.º Que no se hayan determinado las funciones específicas de cada uno, ni expresado que deban proceder conjuntamente, en cuyo caso cada uno puede obrar separadamente en el ámbito general de las funciones administrativas, pero cualquiera de ellos puede oponerse a las operaciones del otro antes que surtan efecto (art. 1.693). 3.º Que se haya estipulado que los socios administradores han de actuar conjuntamente, en cuyo caso si no hay concurrencia de voluntades, no serán válidos sus actos para la sociedad, salvo caso de urgencia (art. 1.694).

El tercer supuesto es el de falta de estipulación sobre la administración de la sociedad, en cuyo caso el Código adopta la solución de considerar a todos los socios como administradores (art. 1.695).

(6) *Código civil comentado*, Ed. Aguilar, Madrid, 1962, pág. 1330.

Sociedades colectivas (7)

Nuestro Código de Comercio, cuando nada se establece en el contrato considera a todos los socios como administradores. El problema se plantea en relación con los artículos 128 y 129, que no deslindan claramente los supuestos de representación y administración. El artículo 128 determina que «los socios no autorizados debidamente para usar la firma social no obligarán con sus actos y contratos a la compañía, aunque los ejecuten a nombre de ésta y bajo su firma. La responsabilidad de tales actos en el orden civil y penal, recaerá exclusivamente sobre sus autores». Y según el artículo 129 «si la administración de las compañías colectivas no se hubiere limitado por un acto especial a alguno de los socios, todos tendrán la facultad de concurrir a la dirección y manejo de los negocios comunes y los socios presentes se pondrán de acuerdo para todo contrato u obligación que interese a la sociedad» (7 bis). Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 130, se exige la unanimidad. La doctrina más extendida opina que para la representación de la sociedad se precisa designación expresa y que el artículo 129 únicamente se refiere a la gestión interna. En contra de esta opinión se manifiesta GIRÓN TENA (8).

A los efectos de nuestro tema nos interesa fundamentalmente la representación, y en relación con la misma el artículo 128 exige autorización para usar la firma social; pero puede pensarse que si ésta falta o mejor, si nada han establecido los socios, cada uno debe considerarse autorizado para representar a la sociedad.

La separación de patrimonios entre la sociedad y los socios no es absoluta, debido a la comunicación de la responsabilidad, a la responsabilidad ilimitada de los socios por las deudas sociales (8 bis), pero es suficiente para que el socio pueda ser titular de toda clase de derechos y obligaciones compatibles con la sociedad colectiva como ente de finalidad lucrativa; ahora bien, esta regla hay que atemperarla con esta otra: cuando en las relaciones jurídicas tengan trascendencia circunstancias personales de los intervinientes en ellas, las concurrentes en los socios se han de dar como concurrentes en la sociedad. En las relaciones en las que el

(7) En la exposición de esta materia seguimos a GIRÓN TENA: *Sociedades mercantiles*, parte especial II-1.º, correspondiente a *Sociedades colectivas*, págs. 63 y ss., Valladolid, 1962.

(7 bis) Sobre este punto puede verse URÍA: *Derecho Mercantil*, 10.ª edición, Madrid, 1975, págs. 150 y ss., por su especial interpretación del artículo 129 en relación con el 130.

(8) *Op. cit.*, parte citada, pág. 66.

(8 bis) Véase BROSETA PONT: *Manual de Derecho Mercantil*. Lección 7. «La sociedad colectiva y la comanditaria», redactada por SERRANO MONFORTE.

haber podido conocer o hacer, trascienden, v. g., en la adquisición de cosas acordada por todos los socios, debe bastar la prueba de mala fe de uno de ellos para producir los efectos que de ello se sigan (8 ter).

Sociedad comanditaria

La gestión y representación de la sociedad en comandita está encomendada a los socios colectivos que asumen una responsabilidad personal solidaria e ilimitada con igual extensión que en la sociedad colectiva. Damos por reproducido respecto de los mismos cuanto dijimos respecto de la representación y gestión de ésta.

Sociedad anónima

Es la que presenta una mayor complicación de órganos representativos: éstos son la asamblea o junta general de accionistas y los administradores (9).

La Junta General.—Es, no la sociedad misma, sino un órgano de ésta por lo que sólo expresará la voluntad social funcionando legalmente. Constituye una *collegium* que acuerda bajo el régimen de mayorías. Es un órgano soberano y no permanente (9 bis).

La competencia de los órganos de la sociedad anónima ha de ser referida a las atribuciones de cada uno deslindando las que correspondan a unos y a otros. Las funciones gestoras corresponden al órgano administrativo, pero ajustándose a las directrices que señale la Junta.

Por regla general la Junta manifiesta su voluntad con fines internos, pero hay casos en los que se manifiesta frente a terceros, como ocurre en el de nombramiento de administradores. La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración. En defecto de éste la representación se regirá por lo dispuesto en los Estatutos y en los acuerdos de la Junta General. En todo caso la representación de la sociedad se extenderá a todos los asuntos pertenecientes al giro o tráfico de la Empresa. Queda, por tanto, a salvo la eficacia del Derecho dispositivo que habrá que tener en cuenta en orden a la competencia de cada

(8 ter) GIRÓN TENA, *op. cit.*, parte citada, págs. 108 y 109.

(9) Véase RUBIO: *Curso de Derecho de Sociedades Anónimas*, Madrid, 1967, páginas 183 y ss.

(9 bis) GIRÓN TENA, *op. cit.*, parte especial II-2, págs. 493 y ss.

órgano si no hay derogación estatutaria. Naturalmente, se observará en todo caso el Derecho necesario.

El Consejo de Administración.—Así la función administrativa interna, como la representativa, corresponden al Consejo de Administración como regla general. Del artículo 48 de la Ley de Sociedades Anónimas, se deduce, según GIRÓN TENA (10), que no se trata de una función delegada de la Junta General sin perjuicio de la soberanía de la misma (10 bis). Independientemente de la posibilidad de ser el órgano ejecutor de las instrucciones de ésta, el Consejo de Administración tiene funciones propias. Según el artículo 76 de la Ley, la representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo de Administración como antes dijimos y con las limitaciones expuestas.

Sociedad de Responsabilidad Limitada

La administración y representación de la Sociedad de Responsabilidad Limitada se encomendará a una o más personas (de igual modo que en la Sociedad Anónima), quienes la representarán en todos los asuntos relativos al giro o tráfico de la misma, obligándola con sus actos y contratos (artículo 11).

La voluntad de los socios, expresada por mayoría, regirá la vida de la sociedad; cuando sean más de quince la mayoría habrá de formarse, necesariamente, en Junta General. Salvo disposición estatutaria en contra, se entenderá que hay mayoría cuando vote un número de socios que represente más de la mitad del capital social (art. 14).

ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LAS PERSONAS JURIDICAS PUBLICAS

Administración del Estado

El artículo 2.º de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, de 26 de julio de 1957, señala como órganos superiores de la misma al Jefe del Estado, Consejo de Ministros, Comisiones Delegadas, Presidente del Gobierno y Ministros. Todos los demás órganos y autoridades de la Administración del Estado se hallan bajo la dependencia del Jefe del Estado, Presidente del Gobierno o Ministro correspondiente.

(10) *Op. cit.*, parte citada, pág. 558.

(10 bis) Véase DE LA CÁMARA: *Estudios de Derecho Mercantil*, I-2. Madrid, 1972, págs. 9 y ss., respecto a cómo debe interpretarse la «soberanía de la Junta General».

Desde nuestro punto de vista iusprivatista, nos interesa determinar los órganos administrativos competentes para la adquisición por medios de derecho privado. A este respecto, en líneas generales, será competente el órgano que ostente la representación de derecho público: el Jefe del Estado, Presidente del Consejo de Ministros, de las Comisiones Delegadas, del Gobierno y los Ministros como Jefes de sus Departamentos.

Del artículo 14 de la ley citada en su número 11, se desprende el poder de representación de los Ministros cuando les asigna la atribución de firmar, en nombre del Estado, los contratos relativos a asuntos propios de su Departamento. Según el artículo 15, 1.º, corresponde al Subsecretario ostentar la representación del Departamento por delegación del Ministro.

Las atribuciones reconocidas a las diversas autoridades de la Administración del Estado son delegables conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica.

Administración local

a) AYUNTAMIENTOS

La administración del Municipio corresponde al Alcalde y al Ayuntamiento, cada uno de los cuales cuenta con atribuciones propias. Las Entidades locales menores lo están por el Alcalde pedáneo y la Junta vecinal y las Mancomunidades voluntarias y Agrupaciones municipales forzosas, por los órganos que determinan sus propios estatutos.

El Alcalde es Delegado del Gobierno (salvo en los casos que la ley exceptúa) y Jefe de la Administración municipal, preside el Ayuntamiento y, en su caso, la Comisión permanente. El Ayuntamiento está compuesto por el Alcalde y los Concejales; la Comisión permanente que existe en los municipios de más de dos mil habitantes, se integra por el Alcalde y los Tenientes de Alcalde. Aún existen pequeñas poblaciones que se rigen por el sistema de concejo abierto y otras (Madrid y Barcelona), que lo hacen por el régimen de Carta.

El Alcalde tiene, según la Ley de Régimen Local (art. 116), entre otras atribuciones, la de representar judicial y administrativamente al Ayuntamiento y establecimientos que de él dependen y, en general, la de representarlos en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos para el ejercicio de dicha representación.

El Ayuntamiento pleno tiene, también entre otras finalidades, las de adquisición y disposición de bienes y derechos del Municipio, las de contratación y concesión de obras y servicios, y el ejercicio de acciones judiciales y administrativas.

La Comisión permanente tiene, asimismo además de otras competencias, la facultad de contratar y conceder obras y servicios de duración no superior a un año o que no exijan créditos superiores a los consignados en el Presupuesto anual del ejercicio, el desarrollo de la gestión económica conforme al presupuesto aprobado y el ejercicio de acciones en caso de urgencia dando cuenta al Pleno.

b) DIPUTACIONES

La administración de los asuntos provinciales corresponde, según la Ley de Régimen Local a la Diputación y a su Presidente; éste designará entre los Diputados provinciales un Vicepresidente que le sustituirá en los casos de ausencia, enfermedad o vacante. La Diputación está constituida por el Presidente y los Diputados provinciales.

En toda Diputación existe una Comisión provincial de Servicios Técnicos que es presidida por el Presidente de aquélla, salvo que asista a sus sesiones el Gobernador Civil, en cuyo caso la preside éste. Funciona en Pleno o en Ponencias.

El Presidente de la Diputación tiene todas las facultades de gobierno y administración que no estén atribuidas de modo expreso a aquélla y, entre otras, la de contratar y conceder la realización de obras y servicios no reservados a la Diputación, representarla y ejecutar acciones judiciales y administrativas en caso de urgencia, dando cuenta a la misma.

La Diputación tiene, también entre otras facultades, el ejercicio de acciones judiciales y administrativas, la adquisición y disposición de bienes y derechos, la transacción sobre ellos y la concesión de quitas y esperas, la ejecución y contratación de obras y servicios provinciales.

En las islas Canarias, los Cabildos interinsulares cumplen funciones análogas a las de las Diputaciones.

Vista la capacidad y representación de las personas jurídicas pasamos a estudiar los requisitos de la usucapión ordinaria en relación con las mismas, siguiendo un orden inverso a la dificultad que plantea su aplicación a éstas.

LOS REQUISITOS DE TITULO Y POSESION EN LAS PERSONAS JURIDICAS, EN GENERAL

El título debe ser justo, verdadero, válido y probado. El artículo 1.952 del Código civil define el justo título diciendo que es el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. Ha de tener una existencia real (art. 1.953). Se excluyen los títulos

simulado y putativo y también el título inválido. El artículo 1.954 exige que sea probado; no se presume nunca.

El título y sus requisitos no plantean especialidad alguna en materia de usucapación en favor de personas jurídicas, con excepción de lo que después veremos en función de la buena fe, por lo que nos limitamos a lo dicho (11).

La posesión debe ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Los tres últimos requisitos tampoco tienen especialidad en materia de usucapación en favor de personas jurídicas. En cuanto al primero, es necesario examinarlo.

El concepto de dueño y la buena fe

Creemos conveniente estudiar conjuntamente estos dos requisitos dado que, desde el punto de vista del sujeto, presentan en la prescripción en favor de personas jurídicas los mismos problemas.

Como dice MORALES MORENO (12) el Proyecto de Código de 1861 parte del Código civil francés, sustituyendo la frase título de dueño por la de concepto de dueño, salvo en el artículo 1.948, en la que utiliza la expresión francesa.

El Código civil afianza la locución concepto de dueño y asimismo la Ley Hipotecaria.

La posesión en concepto de dueño implica la intención de poseer la cosa o derecho como suyos: es el *animus* que supone la intención de retener la cosa y la de tenerla como si se fuera titular del derecho que se va a adquirir por usucapación. La voluntad tiene una gran importancia en la *possessio ad usucapionem*. No sólo refiere la situación posesoria a un sujeto, sino que la relaciona con el título adquisitivo. HERNÁNDEZ GIL (13) observa que la posesión en concepto de dueño ostentada por persona distinta del propietario «apta para la adquisición del dominio» es, según el artículo 447, la que se adquiere y disfruta con este carácter, por lo que su determinación ha de efectuarse con referencia al momento adquisitivo.

Posee a título de dueño el que ha adquirido la cosa por un medio cualquiera de los que sirven para transmitir el dominio (14). Cuando no hay defectos legales que a ello se opongan, el mero poseedor adquiere el do-

(11) ALAS, DE BUEN y RAMOS: Cfr. «De la usucapación», Madrid, 1916.

(12) *Posesión y usucapación*, C. S. I. C., Madrid, 1972, págs. 89 y ss.

(13) «La función social de la posesión», Madrid, 1967, pág. 81, Publicación de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación.

(14) ALAS, DE BUEN y RAMOS, *op. cit.*, pág. 168.

minio de la cosa. Pero puede ocurrir que al transmitirse los bienes, la falta de algún requisito esencial impida la adquisición del dominio. Si la falta es tan grave que anula el acto jurídico, le impide producir efectos en lo sucesivo; pero puede no ser esencial, en cuyo caso el que cree haber recibido la propiedad recibe sólo la posesión. Esta posesión lo será en concepto de dueño si reúne los restantes requisitos citados, y podrá convertirse en propiedad por el transcurso del tiempo.

Todo ello nos lleva a considerar la íntima relación existente entre el concepto de dueño y el título adquisitivo.

Tratándose de personas físicas no hay problema, pero tratándose de personas jurídicas sí, pues es necesario determinar quién debe tener la voluntad de poseer en concepto de dueño, cosa que no resulta clara siempre.

* * *

Como dicen ALAS, DE BUEN y RAMOS (15), la exigencia de la buena fe añadida a la del título, quita a la usucapión ordinaria toda apariencia de una desnuda injusticia. La finalidad de la institución no es proteger el interés de los usurpadores, sino el de aquellas personas que adquiriendo las cosas con todas las formalidades esenciales exigidas por la ley y desconocedoras de un vicio fundamental existente en su adquisición, poseen las cosas pública, pacífica e ininterrumpidamente durante el plazo legal, con indiferencia de los propietarios que no se cuidan de su derecho.

El concepto de buena fe tiene una doble proyección: se puede hablar de buena fe en sentido moral y en sentido jurídico. La diferencia que separa a ambas es la misma que separa la moral del derecho (16). La moral hace referencia a la intención del sujeto, tiene un aspecto interno, mientras el derecho gravita sobre las relaciones sociales. Pero también en el derecho, la buena fe es creencia de igual modo que la buena fe moral; se funda únicamente en la convicción de no haber obrado en contra del derecho, en contra de la norma jurídica. Pero además se presenta como una exigencia de determinadas instituciones que refieren la buena fe a los requisitos y circunstancias que concurren en la institución de que se trate.

Desde nuestro punto de vista lo que nos interesa destacar de la buena fe es que tiene un carácter eminentemente interno, que tiene un contenido psicológico, lo que nos plantea el problema de si puede ser un requisito apto para ser cumplido por las personas jurídicas y por ello si, en definitiva, podrán adquirir el dominio a través de la usucapión ordinaria ya que la

(15) *De la usucapión*, Centro de Estudios Jurídicos, Madrid, 1916, págs. 230 y ss.

(16) ALAS, DE BUEN y RAMOS, *op. cit.*, pág. 231.

extraordinaria no exige este requisito. ALAS, DE BUEN y RAMOS, cuya inspiración estamos siguiendo en este punto (17), estiman que así como se habla de una personalidad de los entes jurídicos diferente de la de los elementos que los constituyen, puede hablarse de una conciencia colectiva y por tanto de una buena o mala fe de las personas jurídicas. Esta buena o mala fe será, en definitiva, la de los «órganos de acción» de la persona jurídica en el acto de que se trate.

Pero esto no es decir mucho. En las personas jurídicas que son administradas por un órgano o representante único, evidentemente queda resuelto el problema, por lo menos en principio, pero en las personas jurídicas que, como muchas de las examinadas en este aspecto anteriormente, están dotadas de una pluralidad de órganos, se nos plantea el nuevo problema de resolver cuál de ellos debe ostentar la buena fe, teniendo en cuenta que esta buena fe ha de valer como buena fe de la persona jurídica y lo mismo cabe decir de la posesión en concepto de dueño.

La representación de las personas jurídicas presenta, como ya hemos dicho, caracteres análogos a la de los menores e incapacitados en cuanto que es una representación necesaria, pues tanto unas como otros sólo pueden obrar a través de sus representantes, pero difiere en que la de los menores es temporal y transitoria y la de las personas jurídicas es permanente. Nos interesa destacar la analogía, pues la consideramos fecunda en consecuencias y altamente esclarecedora en función del problema que fija nuestra atención.

La representación de los menores e incapacitados tiene naturaleza legal y se caracteriza por la incapacidad del representado para obrar por sí mismo y por el amplio contenido de sus facultades que vienen determinados por la ley. Con las debidas adaptaciones esto ocurre también con los representantes de las personas jurídicas, por lo que, repetimos, los requisitos de buena fe y justo título deben ser ostentados por ellos. Sin embargo, dado que las distintas personas jurídicas tienen según su naturaleza, como hemos visto, distintos órganos de representación y administración, interesa que nos refiramos por separado a cada una de ellas.

La buena fe y el justo título en los acuerdos de las asambleas de las personas jurídicas

La naturaleza jurídica de los acuerdos de los órganos colectivos de las personas jurídicas ha sido poco tratada por la doctrina civil. Los mercantilistas, por el contrario, le han dedicado importantes estudios, con refe-

(17) *Op. cit.*, pág. 243.

rencia, principalmente a las sociedades anónimas. Las conclusiones obtenidas son, sin embargo, aplicables a todo tipo de personas jurídicas; por lo que no hay inconveniente en que nos apoyemos en ellas en gran parte.

Para GARRIGUES y URÍA (18) el acuerdo de la junta general de una sociedad anónima es un negocio jurídico unilateral, aunque se forma por la coincidencia de voluntades individuales de los socios que votan a favor del acuerdo ya que éstas se funden entre sí para formar la voluntad colectiva, porque es una declaración de voluntad de una sola parte: la sociedad. Los acuerdos son, como actos, colectivos, pero como negocios, son unilaterales. Se trata de manifestaciones de voluntad unilateral, o mejor de manifestaciones unilaterales de voluntad.

ANTONIO BRUNETTI (19) opina que el acuerdo no es una suma de declaraciones, pues si fuese así las de sentido negativo al sumarse paralizarían las declaraciones en sentido positivo. En los acuerdos por mayoría nos encontraríamos con una fusión de la voluntad de la minoría con la de la mayoría.

El acuerdo como acto colectivo (suma de voluntades concordantes) es defendido, entre otros, por VASELLI (20), según el cual en la asamblea los socios no actúan como órganos, sino como partes de un órgano, por lo cual la voluntad colectiva se forma en virtud de la relación particular existente entre el socio como miembro de un órgano y la sociedad.

Para DONATI el acuerdo de la asamblea es un acto simple (21). Dice que el acuerdo de la asamblea (junta general) como órgano único es la voluntad de la sociedad, o sea, la voluntad de un sujeto único; es por ello un acto simple.

Por último, para FIORENTINO (22), el acuerdo es un acto colegiado. La asamblea actúa como cuerpo colegiado, por lo que sus acuerdos, por provenir de una sola parte, tienen carácter unilateral; de ellos emana la actividad social considerada como unidad. Es un negocio jurídico capaz de producir determinados efectos jurídicos.

A nuestro objeto únicamente nos interesa destacar que ya se consideran los acuerdos como actos unilaterales o complejos, colegiados, colectivos o simples, los autores están, en general, de acuerdo en que se trata de negocios jurídicos, o sea, de declaraciones de voluntad. Se discute si

(18) *Comentario de la Ley de Sociedades Anónimas*, Madrid, 1952, pág. 506.

(19) *Trattato del Diritto delle società*, Milano, 1949, pág. 326.

(20) *Deliberazioni nulle e annullabile delle società per azioni*, Padova, 1948, página 16.

(21) «Natura giuridica della deliberazioni de assemblea delle società commerciali», en *Scritti Giuridici in Memoria di Ageo Arcangeli*, Padova, 1939, página 47.

(22) *Gli organi delle società di capitali*, Napoli, 1950, pág. 55.

es un negocio jurídico unilateral complejo, colegiado, simple o colectivo, pero por ser un negocio jurídico es siempre una manifestación de voluntad y no de conocimiento.

Nos interesa destacar esto también en relación con la buena fe, ya que siendo así no parece posible atribuir la buena o mala fe a un órgano que sería incapaz como tal de conocimiento (independientemente del conocimiento que puedan tener sus miembros como personas físicas). Y decimos esto porque la buena fe es un contenido psicológico, es una consecuencia del conocimiento del sujeto sobre determinada situación.

Pero llegados a este punto se nos presenta la duda de si las asambleas son en realidad incapaces de conocimiento, como tales asambleas o simplemente es que no ha sido suscitado el problema en este aspecto por carecer de interés.

Es evidente que la aprobación de los actos de sesiones anteriores supone un previo dar conocimiento a la asamblea, aunque a ésta no se le ha considerado nunca en su individualidad, sino como algo integrado en la aprobación o no de aquéllas que es un acto de voluntad. En definitiva, lo único que nos interesa afirmar, para no incurrir en divagaciones, es que las asambleas son también capaces de actos de conocimiento, aunque éstos no sean tan numerosos como los actos de voluntad.

Siendo las asambleas u órganos no permanentes capaces, pues, tanto de actos de voluntad como de actos de conocimiento, es necesario determinar, en aquellas personas jurídicas que disponen de un aparato representativo que comprende órganos permanentes y otros que no lo son, la mala fe de cuál de ellos puede impedir la usucapión ordinaria o si es necesario que ambos obren de buena fe. Téngase en cuenta que si cualquiera de ellos actúa de mala fe no podrá darse evidentemente esta forma de usucapión, pero puede ocurrir que uno de estos órganos, el no permanente no tenga buena ni mala fe por no haberse pronunciado en relación a la misma, por la ausencia de acuerdo sobre esta cuestión.

En principio, como ya hemos visto, los representantes de las personas jurídicas tienen una naturaleza muy próxima a los de los incapaces ya que actúa por éstas en razón a que ellas no pueden hacerlo por sí. Se trata de suplir la imposibilidad natural que tienen de actuar por sí mismas, por lo que la voluntad del representante vale como voluntad de ella, y lo mismo puede decirse de los contenidos mentales del mismo en cuanto hagan relación a asuntos de aquélla.

Las asambleas no permanentes de las personas jurídicas privadas suelen asumir un papel de control y dirección de la política de la entidad, proporcionando una o varias grandes líneas de actuación y acordando la realización de actos concretos, casi siempre a propuesta de los órganos per-

manentes, sin descender nunca a detalles de ejecución que quedan al conocimiento e iniciativa de éstos.

Respecto del problema de la buena fe, descendiendo al caso que nos preocupa, se trata de determinar en qué medida una asamblea puede tener conocimiento de que en el título o modo de adquirir una cosa exista vicio que lo invalide (art. 343) o de que la persona que transmite la cosa es dueño y puede transmitir el dominio (art. 1.950). Es posible el conocimiento individual de estas circunstancias por los socios que componen la Junta General, pero es prácticamente impensable un acuerdo sobre estos extremos de carácter concreto y específico; un acuerdo de la Junta que sería una manifestación de conocimiento que es en lo que consiste la buena y la mala fe y que resolvería la cuestión. El verdadero problema es en qué medida puede influir la situación de conocimiento de los socios sobre el acuerdo que decida la adquisición de una cosa para la sociedad cuando el transmitente no es el verdadero dueño, teniendo en cuenta que en este supuesto el acuerdo sería previo a la adquisición y, por lo tanto, el conocimiento se limitaría no a todos los vicios del título y modo sino únicamente al carácter de propietario del transmitente y a su poder de disposición; y en cuanto al título previsto a si éste es justo, o sea, si basta para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate (artículo 1.952).

La Junta difícilmente se pronunciará sobre estos puntos como tal Junta, como hemos dicho, pero entonces debemos determinar la trascendencia que la mala fe de los socios puede tener en la validez del acuerdo o, dicho en otras palabras, si se requiere o no unanimidad en la buena fe (por difícil que sea probar la mala fe). Creemos que bastará la mayoría de socios de buena fe para que el acuerdo deba tenerse por válido, pues al no establecer nada especial en la Ley de Sociedades Anónimas hay que aplicar las reglas generales.

La Junta General es el órgano soberano al que pueden referirse todos los actos y contratos de que son capaces las personas jurídicas, pero no actúa en representación de la Sociedad sino a través del consejo de administración, apoderado, director gerente...

Esta doctrina, aunque apoyada fundamentalmente en elaboraciones doctrinales mercantilistas y especialmente sobre sociedades anónimas, es aplicable a todo tipo de asambleas de personas jurídicas.

Como norma general, salvo en aquellos casos en que se exija unanimidad para la adopción de acuerdos, la mala fe de la minoría de los asistentes no se transmite a los mismos, siendo por tanto el acuerdo de buena fe. Será de mala fe cuando la mayoría actúe también de mala fe.

Vamos a examinar a continuación el comportamiento de las distintas clases de personas jurídicas en función de la buena fe y justo título de usucapión ordinaria.

LA BUENA FE Y EL JUSTO TÍTULO EN LAS DISTINTAS CLASES DE PERSONAS JURÍDICAS PRIVADAS

Sociedades civiles

Si se ha determinado que la sociedad sea representada por una sola persona, será ella la que deberá reunir los requisitos subjetivos necesarios para la usucapión ordinaria por parte de la sociedad. Si son varias con determinación de las funciones que corresponden a cada una, deberán actuar dentro de los límites de las mismas, y los requisitos subjetivos necesarios para la usucapión ordinaria aprovecharán a la sociedad en tanto en cuanto sean ostentados por el órgano representativo competente. Si se ha expresado que deben actuar conjuntamente, la mala fe de la minoría no trasciende a la sociedad salvo si se ha convenido que deben actuar por unanimidad, caso raro, pero no imposible. Si no se han determinado las funciones específicas de cada uno ni expresado que deban proceder conjuntamente, cada uno puede actuar en el ámbito general de sus funciones representativas, y la mala fe de la minoría de los administradores no afecta a la sociedad (23).

Sociedades colectivas

Hay que atenerse al artículo 128 del Código de Comercio, según el cual sólo los socios autorizados para usar la firma social la obligarán con sus actos y ellos son los que deben reunir los requisitos necesarios para la usucapión ordinaria. En caso de que sean éstos varios socios, la mala fe de la minoría no se transmite al acto, salvo que deban actuar por unanimidad.

Sociedades comanditarias

Habida cuenta de que esta clase de sociedades son administradas por los socios colectivos única y exclusivamente es aplicable a ellos cuanto

(23) Utilizamos la palabra administrador en sentido amplio comprensivo de actos de administración y representación.

acabamos de decir respecto de las Sociedades colectivas. Como según el artículo 148, 4.^a, del Código de Comercio los socios comanditarios no podrían hacer acto alguno de administración de los intereses de la Compañía ni aun en calidad de apoderados de los socios gestores, resulta que su situación de buena o mala fe en relación con la usucapión carece de trascendencia.

Sociedades anónimas

Ya hemos visto que como regla general la Junta manifiesta su voluntad con fines internos, aunque hay veces que se produce frente a terceros.

Siendo la Junta General el órgano soberano de la sociedad anónima deberá intervenir de buena fe en relación con el justo título en los actos que den lugar a la usucapión ordinaria, pero sólo cuando se sometan a su consideración, pues ordinariamente será el Consejo de Administración el que intervenga directamente en ellos, en cuyo supuesto se atribuirán al mismo estos requisitos. Tanto en un caso como en otro, la mala fe de la minoría no implica la del acuerdo.

Sociedades de responsabilidad limitada

Damos por reproducido aquí cuanto acabamos de decir respecto de la sociedad anónima en punto a los requisitos de la usucapión ordinaria en relación con sus órganos representativos.

LA BUENA FE Y EL JUSTO TÍTULO EN LAS PERSONAS JURIDICAS PUBLICAS

Administración del Estado

Organos unipersonales.—Los requisitos de buena fe y justo título exigidos para la usucapión ordinaria deberán ser cumplidos por la persona física que ostente la representación de derecho público, o sea, el Jefe del Estado, Presidente del Consejo de Ministros y Ministros.

Organos pluripersonales.—Hay que estar al régimen vigente en cada caso para tomar acuerdos. Por regla general, salvo que se exija unanimidad, la mala fe de la minoría no trasciende al acuerdo.

Administración Local

a) AYUNTAMIENTOS

El artículo 116 de la Ley de Régimen Local dice que corresponderá al Alcalde g) representar judicial y administrativamente al Ayuntamiento y Establecimientos que de él dependan y, en general, en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos para el ejercicio de dicha representación, y el artículo 121, 9.º, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales habla de celebrar contratos a nombre del Ayuntamiento y suscribir escrituras, documentos y pólizas.

Según el artículo 121 de la Ley de Régimen Local corresponde al Ayuntamiento pleno, como órgano deliberante de la Administración Municipal c) la adquisición o disposición de bienes y derechos del municipio, y el artículo 122 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en su apartado 5.º, se refiere también a la resolución de expedientes de adquisición o enajenación de bienes.

Como la adquisición de bienes es, según vemos, competencia del Ayuntamiento pleno, será este órgano el que deberá reunir los requisitos de buena fe en relación con el justo título que requiere la usucapión ordinaria. La mala fe de la minoría de los Concejales no determinará la del acuerdo. Siendo el Alcalde el órgano de representación legal del Ayuntamiento frente a terceros, también deberá éste reunir los citados requisitos además de ostentarlos el Ayuntamiento pleno, pues ambos deben intervenir en la adquisición dentro de los límites de su respectiva competencia.

b) DIPUTACIONES

Damos por reproducido aquí cuanto acabamos de decir respecto de los Ayuntamientos, sin más que sustituir el Alcalde por el Presidente de la Diputación y el Ayuntamiento pleno por la Diputación provincial (artículos 268, 270 y concordantes de la Ley de Régimen Local).

RESPONSABILIDAD DE LAS PERSONAS FISICAS QUE INTEGRAN LOS ORGANOS PLURIPERSONALES

Como hemos visto anteriormente, el carácter de los acuerdos en función de su buena o mala fe se rige por las reglas que cada persona ju-

rídica ha de observar para adoptarlos válidamente. En otras palabras, que cuando se exija unanimidad para la adopción de un acuerdo, será necesaria la buena fe de todos los miembros presentes para reputar dicho acuerdo de buena fe; pero cuando se exija mayoría simple, la buena fe de la mayoría será suficiente para reputarlo así. Si la mayoría actúa de mala fe no podrá hablarse de buena fe de la persona jurídica y lo mismo puede decirse del justo título. En este caso no será posible la usucapión ordinaria (hablamos, naturalmente, en el terreno de los principios, pues somos conscientes de la dificultad de la prueba).

La cuestión se plantea cuando el acuerdo es válido y debe reputarse tomado de buena fe a pesar de que alguno o algunos miembros del órgano conocían los vicios de la adquisición, cuando alguno o algunos miembros han actuado de mala fe. Como hemos visto, y repetimos, ha de reputarse que el ente jurídico ha obrado de buena fe, pero parece indudable que el perjudicado podrá dirigirse contra los miembros del órgano que lo hayan hecho de mala fe, silenciando una situación que les era conocida y contribuyendo maliciosamente a tomar un acuerdo que lesiona intereses de terceros. Se trata de una responsabilidad extracontractual que habrá que fundar en el artículo 1.902 del Código civil.

EL CORPUS

La posesión, como es notorio, está integrada por *corpus* y *animus*. Ya hemos hablado suficientemente de ésta; vamos ahora a referirnos al primero.

El hecho posesorio, el contacto físico con la cosa, puede tener lugar en las personas jurídicas a través de cualquier persona física que mantenga con ellas una relación de representación, administración o simplemente laboral, o que ejerza una función pública tratándose de entes públicos, aunque sea de tipo subalterno (cualquier funcionario) y tanto si se trata de funcionario en propiedad como contratado o interino.

CONCLUSIONES

De todo lo dicho, podemos extraer las siguientes conclusiones:

- 1.º La actuación de las personas jurídicas se realiza a través de sus órganos de representación y administración (24), a los que ha de refe-

(24) No nos pronunciamos sobre si se trata de órgano o representante, pues esta cuestión carece de trascendencia a nuestro objeto; la utilización de una u otra palabra no implica que nos inclinemos por una u otra posición doctrinal.

- rirse la buena fe y el justo título, así como también la voluntad de poseer a título de dueño en materia de prescripción ordinaria. El problema, sin embargo, no es tan simple como a primera vista parece, pues al existir personas jurídicas con órganos representativos varios y pluripersonales nos surgen dos cuestiones: quién debe reunir los expresados requisitos y en qué medida los acuerdos de un órgano pluripersonal pueden ser influidos por la mala fe de sus miembros.
- 2.º Los expresados requisitos de tipo interno, intelectual o psicológico deben referirse al órgano individual o pluripersonal competente en orden a la adquisición del bien objeto de la usucapión y que de hecho haya intervenido en el negocio adquisitivo que sirva de título.
 - 3.º Tratándose de órganos pluripersonales, la mala fe de uno o varios de sus miembros trasciende al acuerdo únicamente en la medida en que la proporción de votos sea exigida para adoptar el mismo. Si se exige mayoría absoluta para tomar un acuerdo, la mala fe de la minoría no supone que el acuerdo esté tomado de mala fe; para que esto fuera así se requeriría la mala fe de la mayoría.
 - 4.º Aunque el acuerdo se repute de buena fe, los socios que hayan actuado de mala fe serán responsables frente al perjudicado que (salvando todas las dificultades de prueba) podrá exigirles la correspondiente indemnización de daños y perjuicios al amparo del artículo 1.902 del Código civil.
 - 5.º El «corpus» puede ser hecho efectivo por cualquier persona física que tenga con el ente moral una relación jurídica de representación, mandato o simplemente laboral; y tratándose de personas jurídicas públicas, por un funcionario de las mismas.

CELESTINO A. CANO TELLO
Profesor Adjunto de Derecho Civil