

Suspensión de la prescripción adquisitiva durante la vigencia del estado de alarma

Suspension of the acquisitive prescription during the validity of the state of alarm

por

AGUSTÍN ANDRADES NAVARRO
Becario FPI de la Universidad de Sevilla

RESUMEN: La suspensión de los plazos prescriptivos y de caducidad acordada por la disposición 4.^a RD 463/2020 de 14 de marzo, se refiere no solo a los plazos de prescripción extintiva, sino también a los plazos de usucapión. Tras el alzamiento de la suspensión, finalizados los plazos ordinarios fijados en la ley, deberán sumarse todos los días naturales en que quedaron suspendidos.

ABSTRACT: *The suspension of the prescriptive and expiration periods agreed by the provision 4.^a of RD 463/2020 of March 14, refers not only to the extinctive prescription periods, but also to the usucaption periods. After the suspension has been lifted, after the ordinary periods established by law have ended, all the calendar days on which they were suspended must be added.*

PALABRAS CLAVE: Ley de 1 abril de 1939. Disposición 4.^a RD 463/2020. Suspensión. Prescripción adquisitiva. Usucapión *contra tabulas*.

KEY WORDS: Law 1 april 1939. Provision 4.^a of RD 463/2020. Suspension. Acquisitive prescription. Usucaption contra tabulas.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD.—III. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN 4.^a RD 463/2020.—IV. ESPECIAL REFERENCIA AL PLAZO DE LA USUCAPCIÓN *CONTRA TABULAS* (ART. 36 LH).—V. ALZAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN. EXCEPCIONES: 1. PROPIETARIOS CUYA PROPIEDAD RADICA EN PROVINCIA O COMUNIDAD AUTÓNOMA DISTINTA A LA DE SU RESIDENCIA HABITUAL. 2. AUSENTES QUE TIENEN SU RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO.—VI. UNA MIRADA AL PASADO: LA SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN DURANTE LA GUERRA CIVIL ESPAÑOLA.—VII. CÓMPUTO DEL PLAZO TRAS EL ALZAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN.—VIII. CONCLUSIONES.—IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—X. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

Como consecuencia de la crisis sanitaria vivida en nuestro país a raíz de la expansión del COVID-19, el Gobierno se vio obligado a declarar el estado de alarma, adoptando a través del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo (en adelante RD 463/2020), una serie de medidas, con el fin de hacer frente a la grave situación en la que aún seguimos inmersos. Y como no, el Derecho en general, y más específicamente el Derecho civil, a objeto de nuestro estudio, ha resultado afectado por dichas medidas. Así, en las disposiciones 2.^a y 3.^a se acordaba la suspensión de los plazos procesales y administrativos.

Siendo el objetivo del presente trabajo, analizar la forma en que la usucapción inmobiliaria ha podido verse afectada por este estado de alarma, es la disposición 4.^a de este RD 463/2020¹ la que a nosotros nos interesa, y la que va a ser objeto de estudio a lo largo de las siguientes páginas. Según esta «los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren».

De esta forma, estudiaremos si la suspensión incluida en la citada norma va referida solamente a los plazos de prescripción extintiva, o si por el contrario deben entenderse también comprendidos los plazos de prescripción adquisitiva o usucapción. En este último caso (es decir, que los plazos de usucapción se hayan visto suspendidos por la declaración del estado de alarma), abordaremos cómo debemos proceder para el cómputo de los mismos una

vez declarado el alzamiento de la suspensión, haciendo especial referencia a las propuestas realizadas por el Consejo General del Poder Judicial (en adelante CGPJ) en este sentido.

Sin embargo, antes de entrar en el análisis de todo ello, es conveniente que precisemos la distinción entre dos instituciones que suelen confundirse y que aparecen en esta disposición 4.^a: la prescripción y la caducidad.

II. PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD

De acuerdo con el artículo 1930 del Código civil, podemos distinguir dos tipos de prescripción: adquisitiva o usucapión, que es cuando, cumpliendo ciertos requisitos, adquirimos un derecho por el transcurso del tiempo; y extintiva, que supone justamente lo contrario, es decir, la pérdida del mismo.

Por su parte la caducidad, supone también la extinción de un derecho por su falta de ejercicio durante el plazo temporal fijado en la ley, no siendo este susceptible de interrupción.

De la definición que acabamos de dar sobre la prescripción y la caducidad, puede *a priori* existir cierta confusión entre ambos conceptos. Sin embargo, como apunta DÍEZ-PICAZO (DÍEZ-PICAZO, 2007, 12-13), el Tribunal Supremo (en adelante TS) ha venido estableciendo reiteradamente una serie de diferencias entre ambas instituciones:

1.º *La prescripción ha de ser siempre alegada por la persona interesada, es decir a instancia de parte. Por el contrario, la caducidad puede ser apreciada de oficio por los tribunales*². Es decir, la prescripción adquisitiva (usucapión) ha de ser alegada por la parte interesada. No es apreciable nunca de oficio por los tribunales³. Por el contrario, la caducidad del plazo para interponer un recurso, puede ser apreciado de oficio por el tribunal competente, e inadmítirlo⁴.

2.º *El tiempo fijado para la prescripción, es susceptible de ser interrumpido. Por el contrario, en la caducidad solo podemos hablar de suspensión*⁵.

Esta es, sin duda, la principal diferencia entre una y otra. Mientras los plazos de prescripción quedan sujetos a las posibilidades de interrupción contempladas en el artículo 1973 del Código civil, la caducidad no es susceptible de ningún tipo de interrupción.

¿Pero cuáles son las diferencias entre interrupción y suspensión?

Sobre ello, y en primer lugar, debemos advertir que muchas veces el legislador no hace un uso muy preciso de ambos términos, hablando indistintamente de interrupción y suspensión, como si ambos conceptos vinieran a significar exactamente lo mismo. Esto da lugar, sin atisbo de dudas, a una gran confusión en torno a estos dos conceptos.

Esta utilización, poco precisa, del legislador a la hora de hablar de suspensión e interrupción, se puede comprobar, sin ir más lejos, en el propio RD 463/2020. Así, si atendemos a su disposición adicional segunda, en la que se acuerda la «suspensión» de los plazos procesales, podemos comprobar que el legislador utiliza indistintamente ambos conceptos, como si tuvieran el mismo significado, empleando unas veces el término suspensión; en otras emplea los términos suspensión e interrupción (párrafos 1.º y 2.º); y en otras simplemente el de interrupción (párrafo 3.º). Lo mismo puede observarse también en su disposición adicional tercera, en el que se acuerda la «suspensión» de los plazos administrativos, y sin embargo, en el desarrollo del mismo, el legislador emplea el término «interrupción de plazos».

Otro claro ejemplo de ello, lo encontramos en el artículo 134 de la Ley de enjuiciamiento civil que refiriéndose a plazos que son de caducidad (como los procesales), habla de interrupción, cuando, conforme a lo dicho por el Tribunal Supremo, para estos plazos solo es posible hablar de suspensión.

Con los ejemplos aquí expuestos, queda patente que el uso que hace el legislador de ambos conceptos no es nada claro, y que ha sido la doctrina la encargada de diferenciarlos. Así, la interrupción conlleva la necesidad de comenzar el cómputo del plazo desde el principio, y no por donde este se había quedado justo antes de que acaeciera el acto que provocó la interrupción. Eso sí, dicho acto debe tener éxito, pues de lo contrario se sigue computando el plazo como si nada hubiera ocurrido⁶. Es decir, si disponemos de 10 años para ejercitar la acción reivindicatoria contra el que está usucapiendo de manera ordinaria nuestro dominio, interpuesta esta a los cinco años, queda interrumpido el plazo de la usucapión. A partir de aquí, tenemos dos posibles soluciones:

1. Si la acción reivindicatoria tiene éxito, el actor recuperará su posesión, y al usucapiente no le habrán servido absolutamente de nada los cinco años en los que había estado poseyendo el dominio. Para que este último pueda intentar nuevamente adquirirlo por usucapión, tendría que volver a empezar desde cero. Es decir, tendría que procurar hacerse de nuevo con la posesión del dominio, y empezar a computar el plazo *ad usucapionem* desde el principio.

2. Por el contrario, si la acción reivindicatoria fracasa, no habrá habido interrupción como tal, y el plazo de la usucapión sigue corriendo como si nada hubiese pasado. Así se establece en el artículo 1946.3 del Código civil.

Por su parte la suspensión, único supuesto posible cuando hablamos de caducidad, provoca que el cómputo del plazo quede paralizado, volviéndose a reanudar justo por donde se había quedado antes de acaecer la causa de suspensión⁷. Sería, por ejemplo, el plazo del que disponemos para contestar

a una demanda. Si por la causa que sea pedimos la suspensión, desaparecida esta, el plazo vuelve a continuar por donde se quedó.

Una vez analizada la diferencia entre interrupción y suspensión desde el punto de vista doctrinal, si atendemos a las ya mencionadas disposiciones 2.^a y 3.^a del RD 463/2020, aunque se habla indistintamente de interrupción y suspensión, parece que la intención del legislador es optar por esta última, al establecer en ellas que «el cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente Real Decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo»⁸. Por esta misma razón, y aunque en la disposición 4.^a del RD 463/2020, objeto de nuestro estudio, no se haga referencia expresa a la reanudación de los plazos, entendemos que cuando la misma establece que «los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos...» efectivamente se está optando por la suspensión, y no por la interrupción.

3.º. *En la prescripción, la autonomía de la voluntad tiene un cierto margen de actuación especialmente en algunas modalidades de estipulación de los plazos, en la renuncia y en los reconocimientos de derechos que sirven para mantener a estos últimos con vida, mientras que en la caducidad la autonomía de la voluntad no tiene juego alguno*⁹.

Por tanto, cuando en la disposición 4.^a del RD 463/2020 se habla de la suspensión de los plazos de prescripción y de caducidad, es importante saber diferenciar ambas instituciones y no confundirlas, pues, como hemos visto, las diferencias entre una y otra son muy importantes.

III. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN 4.^a DEL RD 463/2020

Una vez aclarada la distinción entre prescripción y caducidad, debemos analizar el ámbito de aplicación de la disposición 4.^a del RD 463/2020. Como ya hemos apuntado anteriormente, en esta disposición se acuerda la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad. No hay duda alguna de que esta suspensión abarca a todos los supuestos de prescripción extintiva. Sin embargo, nos surge el interrogante de si la misma debe hacerse extensible también a los plazos de usucapión. Es decir, decretado el estado de alarma a través del RD 463/2020 ¿se ha visto afectada la usucapión?; y, en su caso, ¿le es extensible la suspensión acordada en el mismo? Para poder responder a estas cuestiones, antes de nada, debemos analizar brevemente la figura de la usucapión, y sus correspondientes requisitos.

Como es sabido, esta institución tiene por objeto hacer coincidir la apariencia con la realidad, basándose para ello en la posesión. Es decir,

convierte en titular a aquel que, sin tener derecho alguno sobre la cosa, ha venido poseyéndola durante un cierto tiempo, y en las condiciones fijadas por la ley. Todo ello con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica y del tráfico, y no crear confusión¹⁰. Así las cosas, la usucapión se configura en nuestro sistema jurídico como uno de los modos originarios de adquirir la propiedad y demás derechos reales, distinguiéndose en nuestro Código civil dos tipos: ordinaria (arts. 1940 y sigs.); y extraordinaria (1959 CC). La primera se distingue de la segunda en que el usucapiente, además de la necesidad de poseer en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente, precisa de justo título y buena fe para poder usucapir. Esa mayor exigencia de requisitos, se ve compensada con una reducción de los plazos necesarios para poder adquirir la titularidad del derecho en cuestión. Así, en el caso de los inmuebles, que es a lo que a nosotros nos interesa, mientras que en la usucapión extraordinaria se necesita poseer durante 30 años para poder adquirir la propiedad de un inmueble (art. 1959 CC), en la usucapión ordinaria basta con 10 años entre presentes, y 20 entre ausentes (art. 1957 CC). Sobre estos últimos, nos referiremos más adelante, pues consideramos que, en relación con la usucapión, se trata de uno de los sujetos que más afectado se ha podido ver por esta crisis sanitaria.

Aclarando que centraremos nuestro estudio en la usucapión inmobiliaria, nos toca analizar la posible incidencia que ha conllevado para el usucapiente la declaración del estado de alarma, es decir, si le ha podido influir o no en el hecho de seguir cumpliendo con los requisitos necesarios para adquirir por usucapión.

En principio, los requisitos específicos de la usucapión ordinaria (justo título¹¹ y buena fe¹²) en nada se verían afectados por la situación de emergencia. Sin embargo, si atendemos a los requisitos específicos de la posesión *ad usucapionem*, comunes a ambos tipos de usucapión, sí que puede haber más dudas acerca del cumplimiento de los mismos por el usucapiente durante el estado de alarma.

a) *Posesión en concepto de dueño*

Según la doctrina mayoritaria¹³, posesión en concepto de dueño es aquella que es ejercida por quien, sin ser dueño real de la cosa, se comporta respecto a ella como si lo fuese. Y en este sentido, también se admite que para poder ser reputado poseedor en concepto de dueño, no basta simplemente con el *animus* de tener la cosa como propia, sino que también deberá exteriorizarse a la sociedad, generándose la apariencia de que se es verdadero titular del derecho¹⁴. Y al exigirse esa exteriorización del concepto en el que poseemos, sí que nos surge la duda de si este requisito se ha

podido ver alterado en su cumplimiento por el usucapiente, consecuencia de la declaración del estado de alarma y el consiguiente confinamiento de la población. Podríamos pensar, por ejemplo, que el usucapiente de una vivienda, al decretarse el confinamiento de la población, no ha podido realizar actos externos dominicales, seguir generando apariencia de derecho alguna en su entorno. ¿Pero esto realmente ha sido así?.

Si bien es verdad que con el citado RD 463/2020 se había limitado la libertad de circulación de las personas, en el artículo 7 del mismo se establecían una serie de actividades (cuestiones laborales, cuidado de personas mayores o dependientes, etc.) en las que sí estaba permitido salir del domicilio, lo cual ha contribuido, sin duda, a que el usucapiente haya podido seguir generando una apariencia de derecho en su entorno.

Más complicada ha podido ser la situación cuando el objeto que se está usucapiendo es un inmueble distinto al de vivienda, como por ejemplo una finca de cultivo, un local de negocio, etc. Si bien es verdad que en estos casos, como consecuencia del estado de alarma, el usucapiente no ha podido quizás ejercer una posesión efectiva sobre el inmueble, y actuar como titular en su entorno, no hay que olvidar, como tiene declarado el Tribunal Supremo, en Sentencias, por ejemplo, de 22 de septiembre de 1984¹⁵ y de 3 de junio de 1993¹⁶, que hay una serie de actos inequívocamente dominicales, de los que también se pueden deducir la posesión en concepto de dueño, como son: el pago de contribuciones, del agua, de la luz, el IBI, etc. Actos que el usucapiente de un inmueble, a pesar del estado de alarma, ha podido seguir realizando, cumpliendo en consecuencia con ese requisito de posesión en concepto de dueño exigido por el artículo 1941 del Código civil para poder usucapir.

Por tanto, debemos concluir que este requisito de la posesión en concepto de dueño, a pesar de la situación provocada por el estado de emergencia, se seguiría cumpliendo.

b) Posesión pública

Podríamos decir que posesión pública es aquella que se ejerce de una forma no oculta, de manera que todos aquellos que tengan un interés en conocerla, puedan hacerlo de una manera natural¹⁷. Entre ellos estaría, sin lugar a dudas, el verdadero propietario, a quien debe dársele la oportunidad de poder conocer, con un mínimo de diligencia, la situación posesoria que está poniendo en peligro su derecho, a fin de que pueda interrumpirla. No obstante, como afirma ALBALADEJO GARCÍA (ALBALADEJO GARCÍA, 2004, 67), posesión pública no significa simplemente ejercer la posesión de una manera externa, sino hacerlo además en el concepto en

el que se pretender usucapir¹⁸. Esta necesidad de exteriorizar el concepto en el que poseemos, y al igual que ocurría con la posesión en concepto de dueño, nos hace plantearnos si el mismo ha podido verse afectado durante la declaración del estado de alarma, debiéndose apuntar nuevamente que si lo que se está usucapiendo es un inmueble destinado a vivienda, la respuesta tiene que ser la misma que ya hemos ofrecido para el primero de los requisitos analizados. Es decir, al habérsele permitido al usucapiente salir del domicilio para realizar algunas de las actividades permitidas durante el confinamiento de la población, entendemos que ha podido seguir comportándose públicamente como propietario del inmueble frente a los demás.

En el caso de un inmueble con uso distinto al de vivienda, aunque efectivamente puede que durante este tiempo no haya habido una posesión efectiva por parte del usucapiente a la vista de todos, esta sí que puede desprenderse de actos que hubiera realizado aquel antes de declararse el estado de alarma sobre la propiedad, permitiendo al verdadero propietario darse cuenta de la situación. Por ejemplo, en una finca de cultivo, cuando esta ha sido trabajada y cultivada por el usucapiente; o las reparaciones y obras llevadas a cabo por este sobre el inmueble; etc. Todas ellas son manifestaciones de la posesión pública que ha venido ejerciendo el usucapiente en concepto de dueño, y que permiten al verdadero propietario, aunque no haya habido una posesión efectiva de aquel durante el estado de alarma, cerciorarse de la lesión que está sufriendo su derecho.

Y aunque quizás es cierto que durante todo este tiempo el verdadero propietario, por encontrarse, por ejemplo, en una zona lejana de su propiedad, ha podido tener más dificultades para poder conocer la posesión contraria a sus intereses, no podemos decir desde luego que haya sido porque el usucapiente la haya ejercido de una manera clandestina u oculta, sino más bien, por el deber de confinamiento y las limitaciones a la hora de poder desplazarse de aquel.

Por tanto, entendemos que este segundo requisito también se seguiría cumpliendo por parte del usucapiente, a pesar del estado de alarma.

c) Posesión pacífica

La posesión pacífica es aquella que es adquirida y ejercida sin ningún tipo de violencia, sin contrariar la voluntad del anterior poseedor¹⁹. Este requisito, en relación al estado de alarma, no genera ningún tipo de problemas en cuanto a su posible cumplimiento. No obstante, sí que hay una cuestión relacionada con ello, y que como consecuencia del estado de alarma, puede resultar interesante analizar.

Según se dispone en el artículo 444 del Código civil, los actos ejecutados con violencia no afectan a la posesión, no sirviendo el mantenimiento de esta a efectos *ad usucapionem*. Es decir, si hemos adquirido violentamente la posesión, esta no nos sirve para usucapir. Pero obviamente, esto no va a ser así de manera indefinida, y un importante sector de la doctrina²⁰, con la que me muestro partidario, entiende que esa posesión va a contar a efectos de usucapión, una vez se haya subsanado el vicio de la violencia. ¿Y cuándo se entiende subsanado ese vicio? Cuando transcurra el año al que se hace referencia en el artículo 460.4.º del Código civil. Es decir, el año del que dispone el poseedor para ejercer algunas de las acciones protectoras de la posesión, transcurrido el cual, el despojante pasará a ser poseedor *ad usucapionem*, comenzando el cómputo para la prescripción adquisitiva²¹.

La pregunta que nos surge es si este plazo dispuesto en el artículo 460.4.º del Código civil para que pueda entenderse subsanada la posesión adquirida de una manera violenta, se pudo ver también afectado por el estado de alarma, o si por el contrario siguió corriendo sin ningún tipo de problema en beneficio del usucapiente.

Y en este sentido la respuesta tiene que ser clara: si el transcurso de este plazo vino a coincidir con la declaración del estado de alarma, por supuesto que también se ha debido ver afectado, porque el despojado, al decretarse la suspensión de los plazos procesales en la disposición 2.ª del RD 463/2020, no ha tenido la posibilidad de ejercer la acción contemplada en el artículo 1968.1.º del Código civil, a fin de poder recuperar su posesión violentamente arrebatada.

De no ser así, el poseedor despojado resultaría claramente perjudicado pues, al haberse decretado la suspensión de los plazos procesales, consecuencia del estado de alarma, y con ello su posibilidad de defensa, habrían seguido corriendo los plazos sustantivos establecidos en los artículos 460.4.º y 1968.1.º del Código civil a favor del despojante. Y al ser tan corto el plazo del que dispone el despojado (solo de un año) para tratar de recuperar su posesión y evitar así que el despojante sane su vicio y empiece a usucapir, hace más necesario el determinar si dichos plazos deben entenderse efectivamente suspendidos con la declaración del estado de alarma.

Imaginemos al propietario cuya posesión le había sido violentamente arrebatada en mayo del año 2019, y que como consecuencia del estado de alarma decretado el 14 de marzo de 2020, cuando aún contaba con más de un mes de plazo para poder recuperarla, se le hace imposible poder hacerlo para antes de la fecha de vencimiento (mayo de 2020) debido a la suspensión de los plazos procesales. En estas circunstancias, carecería de sentido que el despojante, a partir de la declaración del estado de alarma, pudiera seguir computando dicho plazo de subsanación a su favor, cuando el despojado no tenía la opción de interrumpirla.

A la misma conclusión llegamos atendiendo, por ejemplo, a las STS de 16 de noviembre de 1994²², 25 de enero de 2000²³, y 29 de marzo de 2010²⁴, que abordan el tema de las incautaciones llevadas a cabo por el Estado, de manera unilateral, durante el periodo de la Guerra Civil Española, y que comentaremos más detalladamente a continuación. Baste ahora decir que, en todos estos casos, el Tribunal Supremo entiende que, al haber adquirido el Estado la posesión a través de un procedimiento asimilable a la adquisición violenta, esta no podía ser considerada apta para usucapir.

Y aunque, como ya hemos explicado anteriormente, transcurrido el plazo del año del artículo 460.4.º del Código civil, la posesión del Estado habría comenzado a considerarse apta para usucapir, como durante el periodo de la guerra, e incluso de la posguerra, debido al régimen político instaurado en España, era imposible que la persona agraviada por el acto violento del Estado pudiera defenderse, y ejercer las correspondientes acciones recuperatorias a su favor, entiende el Tribunal Supremo que hasta la publicación de la Constitución Española en el año 1978, y con ello el restablecimiento de los derechos y libertades, tal posesión del Estado debía ser mantenida como violenta y no computarse a efectos *ad usucapionem*.

Es decir, que hasta que los agraviados por las incautaciones llevadas a cabo por el Estado, no tuvieron realmente la posibilidad de ejercitar sus acciones recuperatorias y defenderse del despojo sufrido, con la publicación de la Constitución Española en 1978, entiende el Alto Tribunal que la posesión del Estado debía mantener el carácter de adquisición violenta hasta esa fecha, no contando en consecuencia a efectos *ad usucapionem*.

Por todo ello, entendemos que efectivamente dichos plazos sustantivos (arts. 460.4.º y 1968.1.º CC) deben entenderse incluidos en la suspensión acordada en la disposición 4.ª del RD 463/2020.

d) *Posesión ininterrumpida*

Implica que esa posesión en concepto de dueño, pública y pacífica debe ser continuada durante todo el tiempo necesario para adquirir por usucapión. Como sabemos, de acuerdo con el artículo 1943 del Código civil, la interrupción de la posesión *ad usucapionem* se puede producir de manera natural (cuando el usucapiente pierde la posesión, o sigue poseyendo pero de una manera distinta a la necesaria para usucapir) o de manera civil (citación judicial y acto de conciliación²⁵). La declaración del estado de alarma no entraría en ninguna de estas situaciones, porque como ya hemos analizado, el usucapiente seguiría poseyendo en concepto de dueño, pública, y pacíficamente; y tampoco hay ninguna interrupción por citación judicial o acto de conciliación. Por tanto, este requisito tampoco se vería afectado.

Analizados ya todos estos requisitos, necesarios tanto para la usucapión ordinaria como para la extraordinaria, y llegados a la conclusión de que los mismos se han seguido cumpliendo por parte del usucapiente, a pesar de la declaración del estado de alarma, tendríamos que concluir que la suspensión de los plazos de prescripción, acordada en la disposición 4.^a del RD 463/2020, alcanzaría simplemente a los supuestos de prescripción extintiva, pero no a los de prescripción adquisitiva o usucapión.

Sin embargo, si bien es verdad que hay una corriente doctrinal que defiende el carácter autónomo de la prescripción extintiva de las acciones reales respecto de la usucapión²⁶, entendemos que ambos conceptos (usucapión y prescripción extintiva), van necesariamente unidos. Es decir, que hasta que verdaderamente no se produce una posesión contraria al interés del propietario (una posesión *ad usucapionem*), no comienza el cómputo de prescripción extintiva de la acción que se trate.

Así lo manifiesta ROCA SASTRE, según el cual *«el dominio no se extingue propiamente por vía de prescripción, pues es un derecho real perpetuo, abstracción hecha del cambio de sus titulares; únicamente es susceptible de usucapión, a base de la posesión ejercida durante cierto tiempo por otra persona, provocando esta posesión contraria la actio reivindicatoria, la cual se extingue al consumarse dicha usucapión»* (ROCA SASTRE, 1979, 53). En el mismo sentido DÍEZ-PICAZO, para quien la prescripción extintiva solamente se produce cuando se consolida la usucapión, pues de lo contrario, la cosa se convertiría en *nullius*, o sería adquirida de hecho por el poseedor, aún no habiendo completado el tiempo necesario de usucapión, por ser su posesión irreivindicable. Por ello, para él, la acción reivindicatoria debe entenderse excluida del ámbito de aplicación del artículo 1963 CC, y solo a partir de una posesión a título de dueño susceptible de perturbar el derecho de propiedad, arranca el cómputo de la prescripción extintiva. Así manifiesta: *«solo una posesión a título de dueño constituye verdadera lesión del derecho de dominio y solo a partir del momento de la lesión arranca el cómputo de la prescripción extintiva»* (DÍEZ-PICAZO, 1989, 221 y sigs.)²⁷.

La misma postura parece defender en la actualidad el Alto Tribunal, al declarar en su STS de 19 de noviembre de 2012²⁸ que, aunque la acción reivindicatoria es acción real, incluida implícitamente en la relación de facultades del dueño contenida en el artículo 348 del Código civil, y a pesar de lo dispuesto sobre la prescripción extintiva de las acciones reales en el artículo 1963 del Código civil, no prescribía aisladamente considerada²⁹.

El mismo criterio adoptó la STS de 11 de julio de 2012³⁰, señalando *«la primacía o preferencia de los efectos de la adquisición del dominio respecto de las reglas de la prescripción extintiva, de suerte que actúan como presupuesto o condicionante para que esta última pueda producir sus plenos efectos. La pérdida del derecho de dominio por el mero transcurso del tiempo que implica*

la prescripción extintiva de la acción carecería de fundamento, conforme a lo dispuesto en el artículo 348, como pieza angular de nuestro sistema patrimonial, si previamente no se hubiera producido una pérdida de la posesión que resulte relevante para lesionar el derecho de dominio del titular de la acción, es decir, que represente una posesión hábil para la usucapión en concepto de dueño (arts. 447 y 1941 CC)».

Una clara muestra de la inseparabilidad de la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y de la usucapión es la ya anteriormente citada STS de 29 de marzo de 2010³¹, en la que el actor (Inmobiliaria Ureta, S.A.) reivindicaba el inmueble que, en el año 1937, le había sido incautado por el Gobierno provisional de Burgos, por considerar que esta sociedad era una filial del Partido Nacionalista Vasco. Con la llegada de la democracia, el Estado cedió el citado inmueble al Partido Nacionalista Vasco (en adelante PNV), solicitándose años más tarde su devolución por parte del actor, alegando que no tenía nada que ver con el partido en el año 1937 y que la incautación había sido ilegal. Frente a ello, el PNV alegaba que la reclamación de los bienes había prescrito, dado que el plazo legal previsto en el artículo 1963 del Código civil para el ejercicio de acciones reales sobre inmuebles (incluida la acción reivindicatoria) es de 30 años, habiendo estado la finca inscrita a favor del Estado desde el 15 de noviembre de 1937.

Sin embargo, el Tribunal Supremo establece que, *«el juego de los artículos 441 y 444 del Código civil impide cualquier consideración acerca de una eventual adquisición del dominio por el Estado en virtud del instituto de la prescripción adquisitiva o usucapión al haber poseído por más de treinta años (art. 1959 Código civil), pues no puede aceptarse que la posesión material del inmueble por el Estado en virtud de su incautación fuese apta para adquirir por usucapión pues se trató de una adquisición forzada y unilateral por su parte frente a la que no cabía oposición alguna y en consecuencia asimilable a la posesión adquirida de modo violento».*

Es decir, el Tribunal Supremo entiende que al haber adquirido el Estado el inmueble de una forma violenta y unilateral, no se iniciaba una posesión *ad usucapionem* por parte de este, y en consecuencia, hasta la publicación de la Constitución de 1978, tampoco empezaba a correr el plazo extintivo de la acción reivindicatoria, pues durante los años de la guerra, e incluso *a posteriori*, durante la permanencia del régimen político instaurado en España, resultaba casi imposible el ejercicio de acciones recuperatorias por parte del actor.

Así afirma el Tribunal Supremo que *«el recurso ha de prosperar por cuanto el día inicial para el cómputo del plazo de prescripción de la acción real de que se trata ha de fijarse a partir de la publicación de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978».*

El mismo criterio se sigue en la, también anteriormente citada, STS de 16 de noviembre de 1994³², en la que se dispone que *«el recurrente tenía imposibilitado el ejercicio, pero no prescrita la acción que le asistía, y que recobró plena eficacia a partir de la fecha de 29 de diciembre de 1978, en que se publicó la Constitución Española (disposición final), fecha que ha de tenerse en cuenta como el momento inicial desde el cual pudo ejercitarse la acción de recobro e indemnizatoria que esgrime en el pleito (art. 1969 CC)»*.

También en la STS de 25 de enero de 2000³³, según la cual *«la cuestión estriba en determinar si la acción reivindicatoria pudo ser utilizada por los dueños del inmueble, no solo en el ciclo de la Guerra Civil, sino después, durante la permanencia del régimen político instaurado en España»* *«los dueños del inmueble objeto del debate tenían imposibilitado el ejercicio, pero no prescrita la acción que les asistía, y que recobró plena eficacia a partir del 29 de diciembre de 1978, en que se publicó la Constitución Española (disposición final) —en cuyo artículo 33.3, por cierto, se establece que «nadie puede ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública e interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes»—, y España se constituyó en un Estado social y democrático de derecho, cuya fecha ha de tenerse en cuenta como el momento inicial desde el que pudo ejercitarse la acción de recobro esgrimida en el pleito»*.

Como se puede apreciar, el Alto Tribunal, en todas estas sentencias une el inicio del cómputo de ambas prescripciones (extintiva y adquisitiva). Esto quiere decir que el plazo de treinta años que se establece en el artículo 1963 del Código civil para el ejercicio de las acciones reales sobre bienes inmuebles, y más concretamente el de la acción reivindicatoria de la que dispone el verdadero propietario para recuperar su derecho, va a quedar condicionado tanto por los plazos de la usucapión ordinaria como por los plazos de la extraordinaria.

Así, cuando hablemos de esta última por faltarle al usucapiente la buena fe o el justo título, ese plazo de 30 años para poder ejercer la acción reivindicatoria, se va a mantener inalterado; en cambio, cuando el usucapiente sí reúna tales requisitos (buena fe y justo título) nos encontramos ante un supuesto de usucapión ordinaria, y el propietario solo dispondrá de 10 años (o 20 años si se trata de ausentes) para poder ejercer la acción reivindicatoria, y no de treinta como establece el artículo 1963 del Código civil.

Por tanto, como vemos, usucapión y prescripción extintiva, son dos caras de un mismo fenómeno jurídico. Son dos caras que van necesariamente de la mano. Y esto nos tiene que llevar a la necesaria conclusión de que si se acordó la suspensión de los plazos de prescripción extintiva a través de la disposición 4.^a del RD 463/2020, debía llevar aparejada necesariamente

la suspensión (que no interrupción) de los plazos de usucapición. Llegar a otra conclusión carecería de sentido, pues si bien es cierto, como ya hemos analizado, que la posesión *ad usucapionem* se seguiría produciendo a favor del usucapiente, lo que sí se ha podido ver seriamente obstruido es la posibilidad del verdadero propietario para interrumpir esa posesión.

En primer lugar, porque, además del obligado confinamiento de la población, como veremos más adelante, se prohibieron los desplazamientos a todas aquellas partes del territorio nacional que se encontraran fueran de la provincia de residencia habitual, haciendo prácticamente imposible que aquellos propietarios que tuvieran su propiedad fuera de la misma, a pesar de la posesión pública del usucapiente, pudieran conocer esa situación contraria a sus intereses.

Y en segundo lugar, porque aunque hubiera podido tener conocimiento de la situación, al haberse decretado también la suspensión de los plazos procesales con la declaración del estado de alarma, el verdadero propietario no hubiera podido iniciar actuaciones judiciales ni formular actos de oposición en contra del usucapiente.

Por todo lo dicho, resulta también razonable extender el efecto suspensivo, no solo a los plazos de prescripción extintiva, sino también a los de la usucapición. De lo contrario, se estaría beneficiando al usucapiente y perjudicando al verdadero propietario, pues a pesar de la imposibilidad de este para paralizar la situación contraria a sus intereses durante los meses de vigencia del estado de alarma, aquel continuaría computando estos a efectos de su posesión *ad usucapionem*.

Y, además, si el plazo de prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, como ya hemos explicado anteriormente, se encuentra supeditado al de la prescripción adquisitiva o usucapición, si se suspende aquel, en consecuencia, debe también entenderse suspendido este.

Imaginemos, por ejemplo, al usucapiente que por contar con justo título y buena fe, está usucapiendo el dominio de manera ordinaria, siendo el plazo del que dispone el propietario para ejercer la acción reivindicatoria de 10 años, y no de 30 como dispone el artículo 1963 del Código civil. Si por el estado de alarma se acuerda la suspensión de ese plazo de 10 años del que dispone el propietario para reivindicar su derecho, debe consecuentemente entenderse también suspendido ese mismo plazo a efectos *ad usucapionem*. Y si bien es verdad que en plazos extensos, como son los de la usucapición ordinaria (10 años) y de la extraordinaria (30 años), la suspensión de unos cuantos meses en su cómputo global puede no tener una gran relevancia a efectos prácticos, sí que la tiene en algunos plazos mucho más cortos, como el previsto en la denominada usucapición *contra tabulas* del artículo 36 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), y que vamos a abordar brevemente.

IV. ESPECIAL REFERENCIA AL PLAZO DE LA USUCAPIÓN *CONTRA TABULAS* (ART. 36 LH)

Como bien sabemos, en el artículo 36 LH se regula la denominada usucapión *contra tabulas*, es decir aquella que se lleva a cabo contra lo dispuesto en el Registro, regulándose los únicos supuestos en los que el denominado tercero hipotecario, perderá la protección que le confiere el Registro en favor del usucapiente. De acuerdo con lo dispuesto en este artículo, nos encontramos dos situaciones diferentes: a) que en el momento de la adquisición del tercero hipotecario, la usucapión se hubiera ya consumado; b) o bien que esta no lo haya hecho aún, pero lo hará dentro del año siguiente a la adquisición por el tercero.

En ambos casos, según se dispone en el artículo 36 LH, el tercero hipotecario perderá su protección frente al adquirente por usucapión cuando, no habiendo conocido ni podido conocer tal posesión de hecho al tiempo de su adquisición, la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a su adquisición. Es decir, el tercero hipotecario, desde que inscribe su derecho³⁴, dispone del plazo de un año para ejercitar las correspondientes acciones en contra del usucapiente. De lo contrario, si transcurre el plazo en cuestión, sin que el tercero hipotecario haya hecho nada para oponerse a esa posesión, el usucapiente será preferido frente al tercero.

¿Este plazo previsto en el artículo 36 LH para poder oponerse a la posesión del usucapiente debemos entenderlo también suspendido con la declaración del estado de alarma?

La respuesta debe ser idéntica a la que ofrecimos anteriormente cuando analizábamos el plazo del artículo 460.4 del Código civil para entender subsanado el vicio de la posesión adquirida de forma violenta. Mientras ha estado vigente la suspensión de los plazos procesales, el tercero hipotecario, no ha tenido la oportunidad de poder acudir a los tribunales para oponerse expresamente a esa posesión del usucapiente. Por tanto, parece evidente que ese plazo de un año, con la declaración del estado de alarma, debe haberse visto suspendido, pues de lo contrario el tercero hipotecario resultaría claramente perjudicado, viendo reducido el plazo que dispone la ley para oponerse a esa situación.

Este plazo de un año seguiría computándose a favor del usucapiente, sin que el titular inscrito hubiera tenido la posibilidad de interrumpirlo durante todos los meses en que quedaron suspendidos los plazos procesales, agravándose aún más la situación si la fecha de vencimiento de dicho plazo vino a coincidir con el estado de alarma.

Imaginemos al tercero hipotecario, que procedió a inscribir su derecho en el Registro en mayo de 2019, cuando este ya había sido usucapido por otra persona. El tercero hipotecario, de conformidad con el artículo 36 LH, dis-

pondría hasta mayo de 2020 para impedir que el usucapiente fuera preferido y consolidase así su adquisición. Si decretado el estado de alarma el 14 de marzo de 2020 sin que aquel hubiera aún interrumpido dicha situación, y no entendiésemos suspendido el plazo del año previsto en el artículo 36 LH, el usucapiente, al llegar mayo de 2020 y no haber podido el tercero hipotecario acudir a los tribunales por la suspensión de los plazos procesales, resultaría preferido sobre este. De ahí que entendamos perfectamente justificado que el plazo establecido en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, para impedir que el usucapiente resulte preferido, se entienda también suspendido con la declaración del estado de alarma.

El propio artículo 42 del RDL 8/2020, de 17 de marzo de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, vino a ordenar la suspensión del plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, aclarando la DGSJyFP en su instrucción de 28 de mayo de 2020³⁵, que dicha suspensión seguiría vigente mientras no se acordase su levantamiento en este ámbito. La expresa derogación de dicho artículo 42 tuvo lugar el pasado 10 de junio, a través del la disposición adicional 4.^a del RDL 21/2020, de 9 de junio³⁶, que acordaba el alzamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, reanudándose su cómputo esa misma fecha. Y en este sentido, la RDGSJyFP de 11 de junio de 2020³⁷, afirma que el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión no tuvo lugar hasta el día 10 de junio de 2020. Y por ello, entendemos que lo aplicable a los demás asientos registrales debe valer también para el asiento de inscripción y sus efectos protectores, quedando, en consecuencia, suspendido el plazo de caducidad del plazo del año que el artículo 36 LH concede al tercero adquirente.

En el caso que no estuviera aún consumada la usucapición, además de la suspensión del plazo del año del que dispone el verdadero propietario para no resultar preferido el usucapiente, el propio plazo de la prescripción adquisitiva, con la declaración del estado de alarma, se vería suspendido por las razones que ya hemos analizado en otra parte de este trabajo. Es decir, la usucapición *cuasi consumada*, mientras no se ha declarado el alzamiento de la suspensión de los plazos prescriptivos, tampoco ha seguido corriendo en contra del tercero hipotecario.

Habiendo ya realizado este análisis, y llegados a la conclusión de que a los plazos de prescripción adquisitiva también les alcanza la suspensión

acordada en la disposición 4.^a del RD 463/2020, resulta necesario a continuación determinar durante cuánto tiempo han quedado estos suspendidos.

V. ALZAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN. EXCEPCIONES

A través del Real Decreto 537/2020 de 22 de mayo, por el que se prorrogaba el estado de alarma (en adelante RD 537/2020)³⁸, se acordó tanto el alzamiento de los plazos procesales, como de prescripción. Así, en su artículo 8 se disponía «con efectos desde el 4 de junio de 2020, se alzarán la suspensión de los plazos procesales». De la misma manera, el artículo 10 declaraba que «con efectos desde el 4 de junio de 2020, se alzarán la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de derechos y acciones».

Esto quiere decir que desde el pasado 4 de junio, acordado ya el alzamiento de la suspensión de los plazos procesales y de prescripción, y teniendo en consecuencia el verdadero propietario la oportunidad de acudir nuevamente a los tribunales para oponerse a esa posesión *ad usucapionem*, los plazos de usucapión comenzaron a computarse nuevamente justo por donde se habían quedado cuando se decretó el estado de alarma (como explicaremos más adelante). Pero, ¿todos los propietarios tienen ahora verdaderamente la posibilidad de defenderse ante esa situación contraria a sus intereses?

En este sentido, creemos que debemos hacer referencia a dos situaciones particulares: los propietarios cuya propiedad inmobiliaria radica en una provincia o comunidad autónoma distinta a la de su residencia habitual; así como los denominados ausentes que se encuentran en el extranjero.

1. PROPIETARIOS CUYA PROPIEDAD RADICA EN PROVINCIA O COMUNIDAD AUTÓNOMA DISTINTA A LA DE SU RESIDENCIA HABITUAL

Debemos precisar que desde el pasado Real Decreto 514/2020 de 8 de mayo (en adelante RD 514/2020)³⁹, solo estaban permitidos los desplazamientos entre territorios de una misma provincia, pero no fuera de ella. Por tanto, no era posible viajar a otras partes del territorio nacional, salvo que concurriese alguna de las excepciones previstas en su artículo tercero (motivos sanitarios, laborales, profesionales, etc.) Fuera de esos motivos, no se podía salir del territorio provincial.

Posteriormente, a partir del 8 de junio, algunas comunidades autónomas (en adelante CCAA), que ya se encontraban en la fase 3 de la desescalada, permitieron los viajes interprovinciales (caso de Andalucía, Aragón, Galicia...). Otras en cambio, como Madrid, Cataluña, la mayor parte de Castilla-

La Mancha, que continuaban en la fase 2, mantuvieron la prohibición de desplazamientos interprovinciales. Y no ha sido hasta este pasado 22 de junio, tal y como apuntaba el Real Decreto 555/2020 de 5 de junio (en adelante RD 555/2020)⁴⁰, cuando se ha permitido la libertad de desplazamiento en todo el territorio nacional. Hasta ese momento los desplazamientos entre CCAA estaban totalmente prohibidos.

Como hemos advertido anteriormente, el alzamiento de la suspensión de los plazos de prescripción se acordó a partir del jueves 4 de junio, lo cual nos hace plantearnos la siguiente cuestión: ¿Qué ocurre con aquellos propietarios cuya propiedad, que ha estado siendo objeto de usucapión, se encuentra en una provincia o CCAA distinta a aquella en la que tienen su residencia habitual, y a la que no les ha sido permitido viajar hasta este pasado lunes 22 de junio?

Obviamente, si no podían viajar fuera de sus CCAA, y en algunos casos, ni siquiera fuera de sus provincias, no han tenido la oportunidad de poder conocer esa posesión *ad usucapionem* contraria a sus intereses, y en consecuencia no han podido defenderse. Por esta razón, entendemos que respecto a ellos, además de los días en que los plazos de prescripción han quedado suspendidos, no deberían computarse a efectos de usucapión todos aquellos en los que el propietario no ha podido desplazarse hasta aquella parte del territorio nacional en que se encontraba su finca, y por ende de conocer esa situación contraria a sus intereses (es decir, los 18 días que van desde el pasado 4 de junio hasta el 22 de junio, en el que se han permitido nuevamente los viajes por todo el territorio nacional sin ningún tipo de limitación).

De lo contrario, el verdadero propietario resultaría claramente perjudicado pues, aún pudiendo acudir nuevamente a los tribunales para defender su derecho con el alzamiento de los plazos procesales, de nada le serviría esta posibilidad, si no ha tenido verdaderamente la oportunidad de conocer esa situación desplazándose fuera de su comunidad autónoma. Por tanto, los plazos de la usucapión jugarían en su contra desde el pasado 4 de junio.

2. AUSENTES QUE TIENEN SU RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO

Por otro lado, tenemos a los denominados ausentes que, a efectos de prescripción, son aquellos que residen en el extranjero (art. 1958 CC). ¿Qué ocurre con aquellos que se encuentran fuera del territorio nacional y que durante este tiempo no han podido volver al país?

La ausencia, solo juega a favor del usucapido a efectos de usucapión ordinaria, en el sentido de que el plazo necesario para usucapir un inmueble se amplía de 10 a 20 años. Por el contrario, en la usucapión extraordinaria,

no se distingue entre presentes o ausentes. El plazo necesario para usucapir es siempre de 30 años.

Según se dispuso en la Orden INT/401/2020, de 11 de mayo⁴¹ (prorrogado por la Orden SND/439/2020, de 23 de mayo⁴²) solo se permitía la entrada en territorio nacional a través de las fronteras interiores a las siguientes personas: a) Ciudadanos españoles; b) Residentes en España, que deberán acreditar su residencia habitual; c) Residentes en otros Estados miembros o Estados asociados Schengen que se dirijan a su lugar de residencia; d) Trabajadores transfronterizos; e) Profesionales sanitarios o del cuidado de mayores que se dirijan a ejercer su actividad laboral; f) Quienes vayan a permanecer en territorio español por cualquier otro motivo exclusivamente laboral, incluidos los trabajadores de temporada, siempre que se acredite documentalmente; g) Aquellas que acrediten documentalmente causas de fuerza mayor o situación de necesidad.

No ha sido hasta este pasado 22 de junio, una vez finalizado el estado de alarma, cuando se ha permitido la entrada en España de todos aquellos ciudadanos procedentes de los diversos países de la Unión Europea y del espacio Schengen. Todos, a excepción de Portugal que al igual que para el resto de países extracomunitarios, no se ha permitido la entrada hasta este pasado 1 de julio.

Esto quiere decir que el ciudadano español, que cuenta con una propiedad en nuestro territorio, y que ha sido objeto de usucapición, no ha tenido problemas durante este tiempo para poder regresar a España y darse cuenta de esa posesión *ad usucapionem*. Sin embargo, ¿qué ocurre con aquellos otros que también con una propiedad en territorio español, y que estaba siendo usucapida, no contaban ni con el requisito de la ciudadanía española ni con el de residente habitual?

En estos casos, y sin tener en cuenta las posibles restricciones de sus países de procedencia y el miedo que puede suponer el emprender un viaje a otro país en las actuales condiciones de incertidumbre en la que nos encontramos, hasta este pasado 22 de junio (si procedían de un estado miembro de la Unión) o hasta el pasado 1 de julio (si procedían de un estado extracomunitario), no han tenido la opción de entrar en territorio español y de poder conocer esa situación contraria a sus intereses, ni en consecuencia ejercitar la acción correspondiente para defender su derecho.

Por tanto, para el propietario que se ha encontrado en esta situación, y al igual que hemos concluido ya anteriormente para los casos de propietarios que no han podido desplazarse a otras provincias o comunidades autónomas, entendemos que también a los días en que han quedado suspendidos los plazos de prescripción por el estado de alarma, deben añadirse (a efectos del cómputo de la usucapición) todos aquellos en los que el propietario ha

tenido prohibido desplazarse a territorio español (hasta el pasado 22 de junio con carácter general).

Y debemos aclarar que ello alcanzaría no solo a efectos de la usucapión ordinaria, sino también a efectos de la extraordinaria, pues aunque, como ya hemos advertido anteriormente, en esta la ausencia no se tiene en cuenta, entendemos que una cosa es ausentarse por propia voluntad, y otra muy distinta ausentarse por imposición, sin dar la oportunidad de poder viajar y conocer la posesión que está poniendo en peligro mi propiedad. Es decir, si no tengo la posibilidad de conocer, no tengo la posibilidad de defenderme.

VI. UNA MIRADA AL PASADO: LA SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN DURANTE LA GUERRA CIVIL ESPAÑOLA

La conclusión a la que hemos llegado anteriormente de no computar a efectos de usucapión el plazo comprendido entre los días 4 y 22 de junio, para aquellas personas que no tenían garantizados el ejercicio de sus derechos, queda justificado si atendemos al precedente histórico vivido en nuestro país con la Guerra Civil española.

Como ponen de manifiesto autores como DÍEZ-PICAZO (DÍEZ-PICAZO, 2007, 1), DOMÍNGUEZ LUELMO y ÁLVAREZ ÁLVAREZ (DOMÍNGUEZ LUELMO y ÁLVAREZ ÁLVAREZ, 2009, 14 y 15), aunque en nuestro Código no se recoge expresamente la suspensión de la prescripción con carácter genérico, no es una figura extraña en nuestro Derecho, habiendo ya sido utilizada, con anterioridad a este RD 463/2020, por alguna que otra ley especial.

Tal fue el caso de la Ley de 1 de abril de 1939⁴³, que acordó la suspensión, *ex lege* y con efecto retroactivo desde el día 17 de julio de 1936, de todos los plazos de prescripción, en atención a la Guerra Civil y a la imposibilidad o extraordinaria dificultad que por ello existía para el ejercicio de los derechos.

Así en el artículo primero de esta ley se disponía que «con efecto de retroacción al 17 de julio de 1936 se suspenden los plazos para la prescripción adquisitiva y extintiva de derechos y acciones, sean de índole civil o mercantil, en todos los casos en que por la situación de las personas, de los bienes o de los medios necesarios o adecuados, no haya sido posible desde entonces el ejercicio de los expresados derechos y acciones». La reanudación del tracto prescriptivo, según su artículo sexto, empezaría «para cada caso, desde el día en que se halle en territorio liberado la persona que sin la suspensión hubiese sido perjudicada por su transcurso

y cuente con los medios de justificación suficientes para hacer valer su derecho o su acción».

Como vemos, en esta ley se acordaba expresamente la suspensión de los plazos de usucapión debido a la imposibilidad o extraordinaria dificultad de la persona perjudicada para poder defender su derecho durante la Guerra Civil española.

Por ello, se preveía en la ley que dicha suspensión seguiría vigente, atendiendo a cada caso, hasta que la persona en cuestión se encontrara en zona liberada y tuviera asegurado su derecho a ejercer las correspondientes acciones.

Sobre esto, podemos encontrar numerosas sentencias del TS⁴⁴ en las que, con aplicación de la Ley de 1 de abril de 1939, se acordaba la suspensión de la prescripción adquisitiva, al no quedar garantizada la posibilidad de los verdaderos propietarios de poder defender sus derechos, ejerciendo las correspondientes acciones recuperatorias.

De especial interés resulta la STS de 12 de abril de 1951⁴⁵. En este caso D. Everardo resultó fallecido el día 19 de julio de 1932 en estado de viudo y sin herederos forzosos, por lo que se tramitó expediente de declaración de herederos por el Juzgado de Primera Instancia de Cieza, dictándose auto en 27 de febrero de 1933, que declaraba vacante la herencia y heredero al Estado. No obstante, antes de su muerte, D. Everardo había reconocido a D. Alexis (demandante) como hijo natural suyo mediante actos y frases que no permitían la más leve duda, pero la situación político-social vivida en España en aquellos años, impidió a D. Alexis ejercitar las oportunas acciones ante los tribunales y recuperar su posición de heredero de D. Everardo. Con fecha 25 de enero de 1943, D. Alexis presentó una demanda contra el Estado, el Ministerio Fiscal y las personas que se creyeran con derecho a la herencia de D. Everardo. Frente a ello alegó el Estado principalmente que habían transcurrido diez años y diez días desde la muerte de D. Everardo hasta el 28 de julio de 1942, fecha en la que D. Alexis acudió al Ministerio de Hacienda pretendiendo su reconocimiento como hijo natural y la entrega de la herencia; y que durante todo este tiempo había estado poseyendo los bienes de manera ininterrumpida, alegando adquisición por prescripción adquisitiva.

El Juzgado de Primera Instancia sentenció que *«en el periodo de tiempo transcurrido durante la época en que el Estado había poseído los bienes que pretendía usucapir, figuraba dicho periodo desde el 17 de julio de 1936 al 1 de abril de 1939 durante el cual no transcurrieron los términos para la prescripción adquisitiva, ni para la prescripción de créditos contra el Estado, a tenor de las leyes de 1 de abril de 1939 y 13 de julio de 1940; que los pocos medios que podía utilizar el Sr. Alexis, que permaneció durante el indicado periodo de tiempo en zona roja, para ejercitar su acción, hubieran sido el testimonio*

de sacerdotes, funcionarios públicos y otras personas que durante esa época estuvieron sufriendo cautiverio o permanecieron escondidas en defensa de su vida seriamente amenazada, o que se encontraban en zona nacional; que para que existiese la adquisición de bienes por usucapión por parte del Estado, debería ser computable el tiempo no solo de la época comprendida entre el 17 de julio de 1936 y 1 de abril de 1939, sino la contenida entre las fechas del fallecimiento del Sr. Everardo y la cual en que real y legalmente se posesionó el Estado de los bienes; [...] que el Estado había poseído públicamente y en concepto de dueño los bienes que constituían la herencia de D. Everardo, desde el 8 de mayo de 1933, en que se le dio posesión de dichos bienes, según constaba en la certificación librada por el secretario del Juzgado de Primera Instancia de Cieza, en dicha fecha acompañada a la contestación a la demanda, hasta la de 17 de julio de 1936 y desde el 1 de abril de 1939 hasta el 28 de julio de 1942, o sea, en total, seis años, seis meses y siete días, que aun computándole incorrectamente el tiempo comprendido entre el fallecimiento y la toma de posesión de los bienes, la posesión pública y a título de dueño por parte del Estado sería desde el 19 de julio de 1932 al 17 de julio de 1936, y desde el 1 de abril de 1939 al 28 de julio de 1942, o sea, en total, siete años, cuatro meses y veintiocho días, y, por lo tanto, en ninguno de ambos supuestos habían transcurrido los diez años necesarios para la adquisición de los bienes por usucapión».

La Audiencia Provincial de Albacete, y posteriormente el Tribunal Supremo, vinieron a ratificar la decisión adoptada por el Juez de Primera Instancia, entendiendo efectivamente que la situación en la que se encontraba D. Alexis, entraba dentro de la *ratio* o fundamento de la Ley de 1 de abril de 1939⁴⁶, y que por ello el período comprendido entre el 17 de julio de 1936 y el 1 de abril de 1939 no debía computarse a efectos de prescripción adquisitiva a favor del Estado, no cumpliendo este por tanto el plazo necesario para adquirir la propiedad.

El mismo criterio sigue el Alto Tribunal en STS de 8 de marzo de 1956⁴⁷, en la que afirma que *«es obvio que el demandado se mantuvo en esa posesión durante diez años, un mes y catorce días, descontando el tiempo de guerra en Madrid, desde el 17 de julio de 1936, al 28 de marzo de 1939, con arreglo al artículo primero de la Ley de 1 de abril de 1939, por no ser este caso de los comprendidos en el artículo sexto de la misma Ley, y por tanto adquirió ese dominio por usucapión»*. Es decir, en este caso, en el que el Tribunal Supremo reconoce al demandado haber adquirido por usucapión la finca en cuestión, descuenta del cómputo *ad usucapionem* el periodo de guerra comprendido del 17 de julio de 1936 al 28 de marzo de 1939, por ser de aplicación el supuesto de hecho de la Ley de 1 de abril de 1939.

Como podemos observar, son supuestos en los que el Tribunal Supremo deja de computar a efectos de prescripción adquisitiva, todos aquellos

plazos en los que entiendo no garantizada la posibilidad de los verdaderos propietarios de poder accionar y defender sus derechos.

Y aunque en el RD 463/2020, no se recoge de forma expresa la suspensión de los plazos de prescripción adquisitiva, como sí se hace en la ley de 1 de abril de 1939, las decisiones adoptadas en su día por el Tribunal Supremo en un contexto similar a la situación actual, desde el punto de vista de la imposibilidad de defensa del verdadero propietario, nos debe llevar efectivamente a la conclusión, como ya hemos advertido anteriormente, de que además de entender incluida la prescripción adquisitiva entre los plazos suspendidos por la disposición 4.^a RD 463/2020, consecuencia del estado de alarma, debemos entender excluidos a efectos de cómputo de la usucapión, todos aquellos días en que los propietarios por la complicada situación, han tenido muy difícil o prácticamente imposible ejercitar las correspondientes acciones recuperatorias de sus derechos.

VII. CÓMPUTO DEL PLAZO TRAS EL ALZAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN

Como ya hemos advertido anteriormente, a través del RD 463/2020 se acordó la suspensión, que no interrupción, de los plazos de prescripción. Habiendo ya tratado al inicio de este trabajo las diferencias entre una y otra, recordamos que la suspensión supone reiniciar el cómputo del plazo justo por donde este se había quedado cuando acaeció la causa suspensiva.

De conformidad con el RD 537/2020, desde el pasado 4 de junio se acordó el alzamiento de la suspensión de los plazos de prescripción. ¿Cómo debemos proceder para realizar el cómputo de los plazos suspendidos?

Si atendemos a lo estipulado en el artículo 5 del Código civil, podemos decir que los plazos de prescripción han quedado suspendidos, con carácter general, 82 días naturales. Es decir, desde el 14 de marzo de 2020, en el que se decretó el estado de alarma, hasta el 3 de junio de 2020.

El CGPJ, a raíz de la suspensión de los plazos procesales y sustantivos (prescripción y caducidad) acordada en las disposiciones 2.^a y 4.^a del RD 463/2020, consciente de la discusión doctrinal que se generaría acerca de las reglas de cómputo de los referidos plazos, una vez cesado el estado de alarma el día 20 de abril, realizó una propuesta al Ministerio de Justicia de medidas urgentes para su inclusión en el Real Decreto Ley (en adelante RDL) de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia⁴⁸.

De esta forma, respecto a los plazos de prescripción y caducidad, ofrecía una solución en el párrafo 4.º de la primera propuesta, que básicamente nos venía a decir que, respecto de los plazos fijados por meses o años (como

son los de usucapión), una vez finalizado el plazo ordinario previsto en la ley, deberían sumarse los días naturales en los cuales este quedó suspendido durante el estado de alarma⁴⁹. Sin embargo, la propuesta realizada por el CGPJ no fue atendida por el Ministerio de Justicia, y en el RDL 16/2020 de 28 de abril⁵⁰, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, parece optarse por una solución completamente opuesta: el reinicio de los plazos. Así se desprende de la lectura del artículo 2 del citado RDL.

Sin embargo, en dicho artículo, solo se hace referencia a los plazos previstos en leyes procesales, no haciéndose alusión alguna acerca de cómo deben computarse aquellos otros que se encuentran recogidos en textos como, por ejemplo, el Código civil o la Ley Hipotecaria (y que son los que hemos tratado en este trabajo). Desde luego que el reinicio de los plazos, en relación con la prescripción adquisitiva, no parece la opción más correcta (imagínemos una persona que lleva usucapiendo el derecho de propiedad durante 25 años, y alzada la suspensión tuviera que comenzar desde el principio).

De ahí que entendamos que la propuesta realizada por el CGPJ es la más acertada, llevándonos a concluir que a partir del 4 de junio se reiniciarían tanto los plazos de prescripción extintiva como los de prescripción adquisitiva, debiéndosele sumar todos los días naturales que los mismos quedaron suspendidos, es decir, 82⁵¹. Ahora bien, como ya explicábamos anteriormente, esto será para todos aquellos propietarios que a partir de la suspensión de los plazos procesales no han tenido problema alguno para poder defender sus derechos.

Sin embargo, para aquellos otros que no han podido hacerlo, por las razones antes comentadas (propietarios cuya propiedad radica en una provincia o comunidad autónoma distinta a la de su residencia habitual, y a la que no han podido desplazarse; y los ausentes con residencia en el extranjero), además de esos 82 días de suspensión, deberían dejar de computarse a efectos de usucapión todos aquellos en los que los propietarios no han tenido asegurado su derecho de defensa. Y esto, como hemos argumentado, no porque no hayan podido acudir en este tiempo a los Tribunales, sino porque al tener limitado su derecho a la libre circulación, no han tenido verdaderamente la posibilidad de conocer la situación contraria a sus intereses, no sirviéndole para nada, en consecuencia, la posibilidad de ejercitar las correspondientes acciones.

VIII. CONCLUSIONES

Realizado todo este análisis acerca de cómo la pandemia del COVID-19 y la declaración del estado de alarma han podido influir en materia de usucapión inmobiliaria en nuestro país, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

I. Aunque durante el estado de alarma el usucapiente ha seguido conservando una posesión *ad usucapionem*, la suspensión acordada en la disposición 4.^a del RD 463/2020, iba referida no solamente a los plazos de prescripción extintiva, sino también a los plazos de prescripción adquisitiva (usucapión), pues ambas son dos caras de una misma moneda. De lo contrario, el usucapido se habría visto gravemente perjudicado, pues durante el estado de alarma, con la suspensión de los plazos procesales y las dificultades a la hora de poder desplazarse, no tenía la oportunidad de defenderse y ejercer las correspondientes acciones recuperatorias.

II. El alzamiento de la suspensión de los plazos de prescripción se produjo el pasado 4 de junio de 2020, volviéndose a reanudar los mismos justo por donde estos se habían quedado cuando se decretó el estado de alarma.

III. Respecto al cómputo de los plazos tras el alzamiento de la suspensión, entendemos que la forma más acertada de hacerlo es la propuesta en su día por el CGPJ, según la cual, en los plazos computados de fecha a fecha, una vez finalizados los plazos ordinarios fijados en la ley, deberán sumarse todos los días naturales en que quedaron suspendidos. En este caso, desde el 14 de marzo hasta el 4 de junio de 2020, serían 82 días naturales los que habría que añadir.

IV. Para los propietarios que, tras el alzamiento de la suspensión a partir del 4 de junio, han seguido teniendo prohibido el desplazamiento hacia alguna zona del territorio nacional en la que se encontraba enclavada su propiedad (propietarios cuya finca se encontraba en una provincia o comunidad autónoma distinta a la de su residencia; y ausentes extranjeros), entendemos que, además de los días naturales en que quedaron suspendidos los plazos de prescripción, deben entenderse excluidos a efectos del cómputo de usucapión, todos aquellos en los que no han tenido verdaderamente la oportunidad de defenderse, basándonos para ello en los precedentes históricos del Tribunal Supremo durante las épocas de la guerra civil y la posguerra española.

Y hablamos de imposibilidad de defensa, porque aún a fecha de la redacción del presente trabajo, debido a los diversos rebrotes surgidos a lo largo de todo el país, sigue habiendo personas que tienen limitado su derecho a la libre circulación, no pudiendo, en consecuencia, desplazarse a aquellos territorios en los que se encuentran sus propiedades. Y aunque desde el pasado 4 de junio se acordó el alzamiento de los plazos procesales, ¿de qué le sirve a estos propietarios la opción de acudir a los tribunales, si no tienen verdaderamente la oportunidad de conocer la lesión de sus derechos?

Cosa distinta es que antes de la declaración del estado de alarma, el propietario ya tuviera conocimiento de la invasión de su propiedad. En cuanto se decretó el alzamiento de los plazos procesales, ha tenido la oportunidad de acudir a los tribunales y defenderse. Pero si no conocía esa situación, y tampoco tiene ahora la posibilidad de poder hacerlo, al tener limitado su derecho a la libre circulación, de nada le sirve la posibilidad de ejercitar las correspondientes acciones.

Por ello, repetimos, respecto a estos propietarios, además de los días naturales en que quedaron suspendidos los plazos de prescripción, deben entenderse excluidos a efectos del cómputo de usucapión, todos aquellos en los que no han tenido verdaderamente la oportunidad de defenderse.

IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 12 de abril de 1951 [Roj: STS 716/1951]
- STS de 8 de marzo de 1956 [Roj: STS 166, 1956]
- STS de 28 de enero de 1983 [*RJ* 1983, 393]
- STS de 30 de marzo de 1983 [*RJ* 1983, 1653]
- STS de 22 de septiembre de 1984 [*RJ* 1984, 4302]
- STS de 29 de abril de 1987 [*RJ* 1987, 2731]
- STS de 3 de junio de 1993 [*RJ* 1993, 4385]
- STS de 16 de noviembre de 1994 [*RJ* 1994, 8840]
- STS de 30 de diciembre de 1994 [*RJ* 1994, 10592]
- STS de 25 de enero de 2000 [*RJ* 2000, 349]
- STS de 17 de mayo de 2002 [*RJ* 2002, 5343]
- STS de 29 de mayo de 2006 [*RJ* 2006, 3345]
- STS de 28 de diciembre de 2006 [*RJ* 2006, 9609]
- STS de 29 de marzo de 2010 [*RJ* 2010, 4351]
- STS de 30 de diciembre de 2010 [*RJ* 2011, 1788]
- STS de 11 de julio de 2012 [*RJ* 2012, 10117]
- STS de 19 de noviembre de 2012 [*RJ* 2013, 1246]
- STS de 21 de enero de 2016 [*RJ* 2016, 318]

SENTENCIAS TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

- STSJ de Navarra de 20 de enero 2006 [*AS* 2006, 1083]

DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

- Instrucción de 28 de mayo de 2020 de la DGSJFP [BOE-A-2020-5475]
- RDGSJyFP de 11 de junio de 2020, Disponible en: <https://www.notariasyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2020/06/Resoluci%C3%B3n-consulta-plazos-11-06-2020.pdf>

ABOGACÍA GENERAL DEL ESTADO

- Consulta sobre la forma en la que habrá de procederse en el momento que pierda vigencia la suspensión de los plazos previstos por el RD 463/2020. Interpretación de la disposición adicional tercera. Disponible en: <https://www.arpa.es/wp-content/uploads/2020/03/AE%C2%BA-Consulta-20-03-2020-termino-plazo-suspensi%C3%B3n.pdf>

X. BIBLIOGRAFÍA

- ALAS, L., DE BUEN, D., y RAMOS, E.R. (1916). *De la Usucapión*, Madrid: Imprenta Ibérica de E. Maestre.
- ALBALADEJO GARCÍA, M. (1990). La prescripción de la acción reivindicatoria. *ADC*, núm. 1, 25-57.
- (2004). *La usucapión*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.
- (1964). *Instituciones de Derecho civil*, Publicaciones del Real Colegio de España, Barcelona: Bosch.
- CALVO MEIJIDE, A. (2000). Reflexiones sobre la usucapión y la protección registral del tercero hipotecario. Comentarios al artículo 36 de la Ley Hipotecaria. *Actualidad Civil*, núm. 1, 127-155.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2020). *Aspectos jurídicos del coronavirus*, Madrid: Reus.
- CUENA CASAS, M. (2016). Comentario a los artículos 441-460. En: Ana Cañizares Laso y Pedro de Pablo Contreras (dir.), *Comentarios al Código civil*, t. I, 2.^a ed., Navarra: Civitas (1816-1820; 1878-1883).
- DE PABLO CONTRERAS, P. (2015). *Curso de Derecho civil*, vol. I, Madrid: Colex.
- DÍEZ-PICAZO, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, III, 4.^o ed., Madrid: Civitas.
- (2007). Diferencias entre prescripción y caducidad. En: *La prescripción extintiva. Estudios y comentarios legislativos*, Civitas, [BIB 2007\3309], consultado en <https://www.thomsonreuters.es>.
- (2007). Interrupción de la prescripción y figuras afines. En: *La prescripción extintiva. Estudios y comentarios legislativos*, Civitas, [BIB 2007\3312], consultado en <https://www.thomsonreuters.es>.
- (1989). Las relaciones entre usucapión y prescripción extintiva y la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria. En *Libro homenaje al profesor Roca Juan*, Murcia: Universidad de Murcia, (221 y sigs.).
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A., y ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. (2009). La prescripción en los PECL y en el DCFR. *Revista para el análisis del derecho*, n.º 3 [en línea], disponible en: <https://indret.com/la-prescripcion-en-los-pecl-y-en-el-dcfr/>
- ENNECCERUS, L., KIPP, T., y WOLFF, M. (1950). *Tratado de Derecho Civil*. Parte General, t. I, Barcelona: Bosch.

- ESPÍN CANOVAS, D. (1968). Función del justo título en la adquisición de derecho por Usucapión. *Revista de derecho privado*, t. LII, 833-841.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (1999). Comentario al artículo 36 LH. En: Manuel Albaladejo García (dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, vol. 4.º, t. VII [VLEX-231980], versión electrónica consultada en la base de datos Vlex.
- GARCÍA VALDECASAS, G. (1953). *La posesión*, Granada.
- GONZÁLEZ PACANOWSCA, I. (1993). Notas sobre el justo título para usucapir y la sucesión mortis causa. *ADC*, núm. 4, 1899-1922.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2009). El justo título para usucapir. *RCDI*, núm. 711, 492-497.
- (2016). La posesión en concepto de dueño como base de la usucapión extraordinaria. *RCDI*, núm. 757, 2869-2883.
- HERNÁNDEZ-GIL, A. (1980). *La posesión*. Madrid: Civitas.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. (2005). *Elementos de Derecho civil*, t. I, vol. III, Madrid: Dykinson.
- MARTÍNEZ DE SANTOS, A. (2016). El acto de conciliación en la nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria. *Diario La Ley*, núm. 8699, sección doctrina [LA LEY 420/2016], consultado en <https://www.wolterskluwer.es>.
- MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J. (1995). Voz: Justo título. *Enciclopedia jurídica básica*, III, Madrid.
- MORALES MORENO, A.M. (1971). La inscripción y el justo título de usucapión. *ADC*, n.º 4, 1123-1142.
- (2000). La usucapión. *Revista jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 3, 175-204.
- (1972). *Posesión y Usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la Usucapión en el Código civil Español*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- ROCA SASTRE, R.M. (1968). *Derecho hipotecario*, t. II, 6 ed., Barcelona: Bosch.
- ROCA SASTRE, R.M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1979). *Derecho hipotecario*, t. II, 7 ed., Barcelona: Bosch.
- PANIZA FULLANA, A. (2015). Buena fe y usucapión: la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2014. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 5, 153-163.
- PUIG BRUTAU, J. (1986). *Caducidad y prescripción extintiva*. Barcelona: Bosch.
- (1996). *Caducidad, prescripción extintiva y usucapión*. 3.ª ed., Barcelona: Bosch.
- SANCINENA ASURMENDI, C. (2009). *La usucapión inmobiliaria*. Pamplona: Aranzadi.
- (2014). La relación entre prescripción extintiva y adquisitiva: propiedad y herencia. En: *La prescripción extintiva*, XVII Jornadas de la Asociación de Profesores de Derecho Civil, (514-525).
- SANZ FERNÁNDEZ, A. (1947). *Instituciones de Derecho hipotecario*, t. I, Madrid: Reus.
- YZQUIERDO TOLSADA, M. (1998). *Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*. Madrid: Dykinson.
- (2001). Tipología del Justo título en la usucapión. Crónica de una cuestión pendiente. *ADC*, núm. 2, 547-680.

- (2000) ¿Usucapión de cosa propia? El más difícil todavía del Tribunal Supremo (o la asombrosa sentencia del 17 de julio de 1999). en *La Ley: Revista jurídica española de doctrina, jurisprudencia y bibliografía* n.º 2 [LA LEY 22994/2001], consultado en <https://www.wolterskluwer.es>.

NOTAS

¹ Puede verse en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3692>

² *Vid.* en este sentido STS de 28 de enero de 1983 [*RJ* 1983, 393].

³ Así lo expresa, por ejemplo, PUIG BRUTAU, J. (1996). *Caducidad y prescripción extintiva*, 3.ª ed., Barcelona: Bosch, 33: «*La prescripción afecta a derechos que han nacido con vida en principio ilimitada y solo por su inactividad durante un plazo bastante prolongado, pueden quedar extinguidos. Pero este resultado no se producirá nunca automáticamente ni podrá apreciarse de oficio, sino en virtud de la excepción que, pasado dicho plazo, la Ley concede a la parte obligada*».

⁴ *Ibidem*, 57.

⁵ *Vid.* en este sentido STS de 29 de mayo de 2006 [*RJ* 2006, 3345]. También la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra (en adelante STSJN) de 20 de enero de 2006 [*AS* 2006, 1083].

⁶ Como dice CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2020). *Aspectos jurídicos del coronavirus*, Madrid: Reus, 237-238, «*la interrupción supone la anulación del plazo transcurrido, de modo que, tras la interrupción, el plazo vuelve a computarse por completo desde el principio (desde cero)*. Podría decirse, en términos informáticos, que el plazo, una vez interrumpido, se reinicia; o, en términos coloquiales, que se produce “borrón y cuenta nueva”».

⁷ Así lo manifiesta por ejemplo PUIG BRUTAU, J. (1986). *Caducidad y prescripción extintiva*. Barcelona: Bosch, 105 y 106. Para ENNECCERUS, L., KIPP, T., y WOLFF, M. (1950). *Tratado de Derecho Civil*. Parte General, t. I, Barcelona: Bosch, 523, «*la suspensión se funda en que no debe contarse dentro del plazo de prescripción el tiempo durante el cual el titular no puede demandar o al menos no puede exigírsele que deduzca su acción*».

⁸ A esta misma conclusión llega la Abogacía del Estado en su informe sobre la disposición adicional tercera del RD 463/2020, afirmando que «*el sentido del apartado 1 de la disposición adicional tercera del RD 463/2020 es el de establecer que los plazos procedimentales a los que se refiere quedan suspendidos en el momento de la declaración del estado de alarma, reanudándose por el periodo que restare cuando desaparezca dicho estado de alarma, inicial o prorrogado, sin que en ningún caso vuelvan a empezar desde cero. Es decir, se “reanudan” pero no se “reinician”*». Puede consultarse en: <https://www.arpa.es/wp-content/uploads/2020/03/AE%C2%BA-Consulta-20-03-2020-termino-plazo-suspensi%C3%B3n.pdf>

⁹ *Vid.* STS de 30 de marzo de 1983 [*RJ* 1983, 1653]. En el mismo sentido puede verse la anteriormente citada STSJN de 20 de enero de 2006 [*AS* 2006, 1083].

¹⁰ En este sentido MORALES MORENO, A.M. (2000). La usucapión. *Revista jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 3, 176.

¹¹ Para profundizar más sobre este tema véase MORALES MORENO, A.M. (1972). *Posesión y Usucapión...*, cit., 84 y sigs.; HERNÁNDEZ-GIL, A. (1980). *La posesión*. Madrid: Civitas, 523; MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J. (1995). Voz: Justo título. *Enciclopedia jurídica básica*, III, Madrid, 3904; GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, M. (2009). El justo título para Usucapir. *RCDI*, núm. 711, 492 y sigs.; GONZÁLEZ PACANOWSCA, I. (1993). Notas sobre el justo título para usucapir y la sucesión *mortis*

causa. ADC, núm. 4, 1899 y sigs.; YZQUIERDO TOLSADA, M. (2001). Tipología del Justo título en la usucapión. Crónica de una cuestión pendiente. ADC, núm. 2, 547-680.

¹² Para profundizar más en este tema véase MORALES MORENO, A.M. (1971). La inscripción y el justo título de usucapión. ADC, n.º 4, 1133 y sigs.; PANIZA FULLANA, A. (2015). Buena fe y usucapión: la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2014. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 5, 153-163; ESPÍN CANOVAS, D. (1968). Función del justo título en la adquisición de derecho por Usucapión. *Revista de derecho privado*, t. LII, 834- 836; YZQUIERDO TOLSADA, M. (2000). (2000) ¿Usucapión de cosa propia? El más difícil todavía del Tribunal Supremo (o la asombrosa sentencia del 17 de julio de 1999). en *La Ley: Revista jurídica española de doctrina, jurisprudencia y bibliografía*, n.º 2, [LA LEY 22994/2001], consultado en <https://www.wolterskluwer.es>, 5 y sigs.

¹³ MORALES MORENO, A.M. (1972). *Posesión y Usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la Usucapión en el Código civil Español*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 76; ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004). *La usucapión*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 58 y sigs.; GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, M. (2016). La posesión en concepto de dueño como base de la usucapión extraordinaria. *RCDI*, núm. 757, 2873.

¹⁴ Pueden verse en este sentido SANCINENA ASURMENDI, C. (2009). *La usucapión Inmobiliaria*. Pamplona: Aranzadi, 61; CALVO MEIJIDE, A. (2000). Reflexiones sobre la usucapión y la protección registral del tercero hipotecario. Comentarios al artículo 36 de la Ley Hipotecaria. *Actualidad Civil*, núm. 1, 129. También STS de 30 de diciembre de 1994 [RJ 1994, 10592]; STS de 17 de mayo de 2002 [RJ 2002, 5343]; y STS de 30 de diciembre de 2010 [RJ 2011, 1788].

¹⁵ STS de 22 de septiembre de 1984 [RJ 1984, 4302].

¹⁶ STS de 3 de junio de 1993 [RJ 1993, 4385].

¹⁷ En este sentido ALAS, L., DE BUEN, D., y RAMOS, E.R. (1916). *De la Usucapión*, Madrid: Imprenta Ibérica de E. Maestre, 170.

¹⁸ En el mismo sentido MORALES MORENO, A.M. (1972). *Posesión...*, cit., 166.

¹⁹ Así lo entiende MORALES MORENO, A.M. (1972). *Posesión...*, cit., 172.

²⁰ Señalamos entre otros a MORALES MORENO, A.M. (1972). *Posesión...*, cit., 175; y CUENA CASAS, M. (2016). Comentario a los artículos 441-460. En: Ana Cañizares Laso y Pedro de Pablo Contreras (dir.), *Comentarios al Código civil*, t. I, 2.ª ed., Navarra: Civitas, 1819 y 1882.

²¹ En contra de esta teoría, encontramos a autores como GARCÍA VALDECASAS, G. (1953). *La posesión*, Granada, 30; DíEZ-PICAZO, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, III, 4.º ed., Madrid: Civitas, 635 y 636; y ALBALADEJO GARCÍA, M. (1964). *Instituciones de Derecho civil*, Publicaciones del Real Colegio de España, Barcelona: Bosch, 116-117. Para estos autores la posesión del despojante, aunque se haya adquirido con violencia, cuenta desde el principio y no desde que haya transcurrido el año al que hace referencia el artículo 460.4.º del Código civil.

²² STS de 16 de noviembre de 1994 [RJ 1994, 8840].

²³ STS de 25 de enero de 2000 [RJ 2000, 349].

²⁴ STS de 29 de marzo de 2010 [RJ 2010, 4351].

²⁵ Tal y como pone de manifiesto MARTÍNEZ DE SANTOS, A. (2016). El acto de conciliación en la nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria. *Diario La Ley*, núm. 8699, sección doctrina [LA LEY 420/2016], consultado en <https://www.wolterskluwer.es>, 5, con la nueva ley de jurisdicción voluntaria «la presentación con ulterior admisión de la solicitud de conciliación interrumpirá la prescripción desde el momento en que se produzca aquella. Sin embargo, el plazo para la prescripción volverá a computarse desde que recaiga decreto del letrado de la Administración de Justicia o auto del Juez de Paz poniendo término al expediente (art. 143 LJV [LA LEY 11105/2015]); remisión que pese a tratarse de una novedad legal ya se reconocía por la jurisprudencia aunque desde la fecha en que se terminaba la conciliación sin avenencia».

²⁶ Así autores como LACRUZ BERDEJO, J.L. (2005). *Elementos de Derecho civil*, t. I, vol. III, Madrid: Dykinson, 338; YZQUIERDO TOLSADA, M. (1998). *Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*. Madrid: Dykinson, 65; ALBALADEJO GARCÍA, M. (1990). La prescripción de la acción reivindicatoria. *ADC*, núm. 1, 48 y sigs.; entienden a grandes rasgos que, aunque no se use la propiedad, mientras nadie la perturbe, la acción reivindicatoria no nace. Sin embargo, si alguien la perturba, aunque no sea con *animus domini*, el plazo de prescripción de la acción comenzaría a computarse. Es decir, separan los plazos de prescripción extintiva y de usucapión.

²⁷ *Vid.* también en el mismo sentido DE PABLO CONTRERAS, P. (2015). *Curso de Derecho civil*, vol. I, Madrid: Colex, 304.

²⁸ STS de 19 de noviembre de 2012 [*RJ* 2013, 1246].

²⁹ No obstante, el Tribunal Supremo en un primer momento, como puede desprenderse por ejemplo de las STS de 29 de abril de 1987 [*RJ* 1987, 2731] y STS de 28 de diciembre de 2006 [*RJ* 2006, 9609], parecía decantarse por la autonomía de la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria. «El artículo 1963 del Código civil opera sin perjuicio de lo establecido para la usucapión, y así de haberse consumado la usucapión entre presentes o ausentes la acción quedaría extinguida antes del transcurso de los treinta años que establece el precepto.

El artículo 1963 distingue la prescripción de las acciones reales sobre bienes inmuebles de la pérdida del dominio por consecuencia de la usucapión consumada, puesto que coexisten ambos supuestos, tratando el referido artículo de la prescripción de las acciones que perecen por el transcurso del tiempo sin su ejercicio y entre las mismas ha de incluirse la acción reivindicatoria al resultar precepto en el que la prescripción se enuncia en términos generales, presentándose como efecto distinguible, separable y autónomo la pérdida inmediata del dominio que tiene lugar a través de la usucapión».

³⁰ STS de 11 de julio de 2012 [*RJ* 2012, 10117].

³¹ STS de 29 de marzo de 2010 [*RJ* 2010, 4351]. En el mismo sentido se pronuncia SANCICEÑA ASURMENDI, C. (2014). La relación entre prescripción extintiva y adquisitiva: propiedad y herencia. En: *La prescripción extintiva*, XVII Jornadas de la Asociación de Profesores de Derecho Civil, 522-523.

³² STS de 16 de noviembre de 1994 [*RJ* 1994, 8840]. Se discute «la procedencia o no del resarcimiento y pago del valor correspondiente y beneficios dejados de percibir, respecto a los veinte depósitos desaparecidos de alhajas, que expresan los correspondientes recibos de fecha 8 de septiembre de 1937 y que constituyó en las oficinas centrales de Madrid del «Banco de España», don Alejandro G.A., fallecido y padre del que recurre, que actúa para sí y la comunidad hereditaria del referido causante-depositante.

Dicho depósito fue impuesto por el Decreto 6 de agosto de 1937, en relación a la Orden Ministerial de fecha 18 siguiente, que obligó a todos los ciudadanos a la entrega de toda clase de piedras, metales preciosos, perlas y alhajas que tuvieran en su poder, con la sanción de reputar la detención de los mismos como constitutiva de la comisión de delito de contrabando, a más de las responsabilidades políticas por desobediencia al Gobierno y desafección al régimen de la República».

³³ STS de 25 de enero de 2000 [*RJ* 2000, 349]. En este caso, la cuestión litigiosa se centraba principalmente en la reivindicación ejercitada sobre una casa, donde se ubicaba el Casino de Artesanos de Muxía, que fue incautada el 15 de agosto de 1936 en virtud de Decreto del delegado civil del municipio de Muxía, siendo utilizado, entre otros usos, como comedor de auxilio social, hasta que, aproximadamente en el año 1950, fue abandonado por los incautados, no devolviéndose el inmueble a sus legítimos propietarios. Más tarde de la indicada dejación, durante la década de 1950, empezó a ser detentada por D. Manuel, padre de uno de los codemandados.

Habida cuenta de que el edificio no fue reintegrado a sus legítimos propietarios, la cuestión estriba en determinar si la acción reivindicatoria pudo ser utilizada por los dueños del inmueble, no solo en el ciclo de la guerra civil, sino después, durante la per-

manencia del régimen político instaurado en España, entendiendo el Alto Tribunal que sí, puesto que desde la reseñada fecha de la publicación de la Constitución Española hasta la de la presentación de la demanda, que tuvo entrada en el Juzgado de Primera Instancia Decano de Corcubión el día 2 de julio de 1991, no había transcurrido el tiempo determinado en el artículo 1963 del Código civil para la prescripción de las acciones reales.

³⁴ Respecto a ello, apuntamos que ha habido mucha discusión doctrinal acerca de si el cómputo del año debe comenzar a contarse desde el momento de la adquisición del tercero, o desde el momento en que se practica la inscripción. A favor de esto último, encontramos a SANZ FERNÁNDEZ, A. (1947). *Instituciones de Derecho hipotecario*, t. I, Madrid: Reus, 554, para quien el cómputo del plazo del año se produce a partir de la inscripción del tercero. En cambio, ROCA SASTRE, R.M. (1968). *Derecho hipotecario*, t. II, 6 ed., Barcelona: Bosch, 39, entiende que el plazo del año se cuenta desde el otorgamiento de la escritura pública y no desde la inscripción.

En este sentido consideramos muy acertada la opinión de GARCÍA GARCÍA, J.M. (1999). Comentario al artículo 36 LH. En: Manuel Albaladejo García (dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, vol. 4.º, t. VII [VLEX-231980], versión electrónica consultada en la base de datos Vlex, 30, según el cual «el apartado b) del artículo 36 alude de modo terminante al adquirente inscrito como sujeto que ha de consentir o interrumpir, pues dice que «el adquirente inscrito la consienta durante todo el año siguiente a la adquisición». Esto significa que no basta el cómputo a partir de la escritura pública, sino que ha de ser mientras el tercero sea tal, es decir, «adquirente inscrito». Y como mientras no inscriba no es «adquirente inscrito», es necesario que se cumplan dos requisitos: la adquisición en escritura pública y la adquisición a non domino a través de la inscripción».

³⁵ Instrucción de 28 de mayo de 2020 de la DGSJFP [BOE-A-2020-5475] sobre levantamiento de la suspensión de plazos administrativos, que puede verse en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2020/BOE-A-2020-5475-consolidado.pdf>

³⁶ Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-5895>

³⁷ Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2020/06/Resoluci%C3%B3n-consulta-plazos-11-06-2020.pdf>

³⁸ Puede verse en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-5243>

³⁹ Puede verse en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-4902>

⁴⁰ Puede verse en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-5767>

⁴¹ Puede verse en: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-4929

⁴² Puede verse en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-5264#:~:text=Orden%20SND%2F439%2F2020%2C,Publicado%20en%3A&text=146%2C%20de%2023%2F05%2F2020.>

⁴³ Ley de 1 de abril de 1939 sobre suspensión de los términos prescriptivos en los órdenes Civil, Mercantil, Hipotecario de caducidad de instancia, Administrativo y Penal.

⁴⁴ STS de 12 de abril de 1951 [Roj: STS 716/1951]; 29 de enero de 1952 [STS Roj: 725, 1952]; 8 de marzo de 1956 [Roj: STS 166, 1956].

⁴⁵ STS de 12 de abril de 1951 [Roj: STS 716/1951].

⁴⁶ Como se establece textualmente en la propia sentencia, el fundamento o ratio de la ley de 1 de abril de 1939 «trata en primer lugar del tiempo, el espacio (división en zonas) y la fortitudad (imposibilidad de accionar) como elementos de poderosa inercia en los institutos jurídicos, añadiendo que con estos últimos elementos favorables a la adversidad, el tiempo coadyuvaría dolosamente destruyendo actividades y creando y consolidando derechos apócrifos, si el legislador no le pusiese esto por medio de su intención a los efectos» legales. A continuación de la exposición de motivos consigna textualmente: «Se suspenden los términos de la prescripción adquisitiva para que no caduquen derechos de titulares legítimos por hechos de reproble irregularidad».

⁴⁷ STS de 8 de marzo de 1956 [Roj: STS 166, 1956]. En este caso, el demandado, por subasta judicial, había adquirido el 11 de junio de 1935 la finca de la que hasta ese

momento había sido su administrador, pasando a poseer en concepto de dueño. El actor vino a reclamar parte de esa finca, considerándola de su propiedad.

⁴⁸ Puede verse en: <file:///C:/Users/usuario/Downloads/PROPUESTA%20DE%20MEDIDAS%20URGENTES%20PARA%20SU%20INCLUSI%C3%93N%20EN%20REAL%20DECRETO-LEY.pdf>

⁴⁹ Relacionado con ello podemos ver la STS de 21 de enero de 2016 [*RJ* 2016, 318], en el que un procedimiento, iniciado el 17 de febrero de 2010 por la administración contra Aguas de Telde, quedó suspendido por resolución de 6 de abril de 2010 (cuando restaban 11 días para que finalizase el plazo de 2 meses), al solicitarse información adicional a Red Eléctrica de España, que fue aportada el 22 de junio de 2010, momento en el cual quedó alzada la suspensión. El 30 de junio de 2010 la administración dictó resolución, notificándose a la sociedad recurrente el 5 de julio de 2010. En el momento de la notificación, habían transcurrido más de 11 días desde que se acordó el alzamiento de la suspensión, considerando por tanto el Tribunal Supremo que el procedimiento había caducado.

⁵⁰ Puede verse en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4705>

⁵¹ Esta es también la solución seguida por la DGSJFP, en su anteriormente mencionada resolución de 11 de junio de 2020, que, en relación al cómputo del plazo de la anotación preventiva tras acordarse el alzamiento de su suspensión por el RDL 21/2020 de 9 de junio, fijaba que habrían de sumarse los 88 días en los que había quedado suspendido el cómputo de los plazos registrales. Es decir, todos los días transcurridos desde el 14 de marzo (fecha en que se acordó la suspensión) hasta el 9 de junio (fecha en que se alzó), ambos inclusive.

*Trabajo recibido el 22-9-2020 y aceptado
para su publicación el 15-1-2021*