

# La regulación de la usucapión en el Código Civil de Cataluña\*

**SANTIAGO ESPIAU ESPIAU**  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad de Barcelona

## RESUMEN

*La regulación de la usucapión cuenta con una larga tradición en el derecho civil catalán y ha sido habitual aludir a ella como uno de los rasgos distintivos que han venido diferenciando dicho derecho frente al recogido en el Código Civil español. Sin embargo, en la legislación anterior a la entrada en vigor del vigente Código Civil de Cataluña, dicha regulación se reducía al artículo 342 CDCC, que establecía tan sólo el plazo de tiempo que debía durar la posesión ad usucapionem para convertir al poseedor en titular del derecho en cuyo concepto poseía; para regular todas las demás circunstancias que afectan a este título adquisitivo era preciso acudir a la aplicación supletoria del Código Civil español.*

*Pues bien, modificando radicalmente esta situación, el Código Civil de Cataluña establece ahora una regulación completa y sistemática de la usucapión, con la pretensión de adecuarla a la realidad social y económica actual. En este proceso de actualización se han introducido novedades como la reducción de los plazos de la posesión para usucapir o los preceptos dedicados a la interrupción y de la suspensión de la usucapión. La existencia de estas novedades justificaría por sí sola el estudio de la institución; a ello hay que añadir que las disposiciones del Código Civil catalán excluyen la aplicación supletoria de la legislación estatal y de ahí que el presente trabajo se refiera a la totalidad de la regulación establecida por el Código catalán, con la pretensión de tratar de ofrecer una visión de conjunto de la misma y señalar sus características más destacadas.*

---

\* El presente estudio se redactó en diciembre de 2007 y se enmarca dentro del Proyecto de Investigación SEJ 2006-14875-C02-01/JURI del Ministerio de Educación y Cultura.

Con posterioridad a su redacción, la Ley 10/2008, de 10 de julio, del Libro IV del Código Civil de Cataluña (DOGC núm. 5175, de 17 de julio de 2008), ha suprimido la situación de herencia yacente como causa de suspensión de la usucapión. Esta modificación no ha podido ser tenida en cuenta en este trabajo, que se ajusta a la redacción originaria del Libro V del Código Civil catalán.

SUMARIO: 1. *Introducción*.—2. *La usucapión como título adquisitivo*.—3. *El objeto de la usucapión: los derechos reales posesorios*.—4. *La estructura de la usucapión*. 4.1 La posesión como elemento componente del título adquisitivo de la usucapión. 4.1.1 Los requisitos de la posesión: requisitos propios e impropios. 4.1.1.1 Los requisitos propios: posesión en concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida. 4.1.1.2 Los requisitos impropios: la irrelevancia del título y de la buena fe. 4.1.2 La unión de posesiones. 4.2 El tiempo como elemento componente del título adquisitivo de la usucapión. 4.2.1 Los plazos de usucapión. 4.2.1.1 La usucapión de los bienes muebles. 4.2.1.2 La usucapión de los bienes inmuebles. 4.2.1.3 La usucapión de los bienes hurtados, robados u objeto de apropiación indebida. 4.2.2 El inicio del cómputo del plazo de usucapión.—5. *La eficacia de la usucapión*. 5.1 La adquisición del derecho en cuyo concepto se posee. 5.1.1 La adquisición del derecho por el poseedor *ad usucapionem* y la prescripción de la pretensión del titular anterior. 5.1.2 La retroactividad o irretroactividad de la adquisición por usucapión. 5.2 La denominada usucapión liberatoria. 5.3 La alegación de la usucapión. 5.3.1 La alegación de la usucapión como requisito de publicidad y de oponibilidad del derecho adquirido. 5.3.2 La legitimación y los medios para alegar la usucapión.—6. *La interrupción de la usucapión*. 6.1 Las causas de interrupción de la usucapión. 6.1.1 Causas relacionadas con el hecho posesorio. 6.1.2 Causas relacionadas con el concepto posesorio en que se ejercita la posesión *ad usucapionem*. 6.1.3 Causas relacionadas con el carácter pacífico de la posesión *ad usucapionem*. 6.1.4 Causas relacionadas con el transcurso del plazo de tiempo. 6.2 Los efectos de la interrupción de la usucapión.—7. *La suspensión de la usucapión*. 7.1 La suspensión de la usucapión y la suspensión de la prescripción de las pretensiones relativas al derecho que se usucapen. 7.2 Las causas de suspensión de la usucapión. 7.3 Los efectos de la suspensión de la usucapión.—8. *La renuncia a la usucapión*. 8.1 Los requisitos de la renuncia a la usucapión consumada. 8.2 Los efectos de la renuncia a la usucapión consumada. 8.2.1 Las consecuencias jurídicas de la renuncia al título adquisitivo. 8.2.2 La inoponibilidad de la renuncia al título adquisitivo.

## 1. INTRODUCCIÓN

El Libro V del Código Civil de Cataluña (en adelante, CCCat), aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo (DOGC núm. 4640, de 24 de mayo de 2006)<sup>1</sup>, dedica la sección IV del Capítulo I de su Título III a la regulación de la usucapión. Como es sabido, la regulación de la usucapión cuenta ya con una larga tradición en el derecho civil catalán y ha sido habitual aludir a ella como uno de los

<sup>1</sup> Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro V del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

rasgos distintivos que han venido diferenciando dicho derecho frente al recogido en el Código Civil español.

El antecedente inmediato de la regulación de la usucapión que establece el Libro V CCCat lo constituye el artículo 342 CDCC, precepto escueto en el que había venido a resumirse la normativa tradicional del derecho civil catalán en torno a la institución. En rigor, en este precepto se establecía tan sólo el plazo de tiempo que debía durar la posesión *ad usucapionem* para convertir al poseedor en titular del derecho en cuyo concepto poseía; para regular todas las demás circunstancias que afectan a este título adquisitivo era preciso acudir a la aplicación supletoria de las disposiciones correspondientes contenidas en el Código Civil español y ello siempre y cuando no fueran contrarias a los principios generales del ordenamiento jurídico catalán (arg. ex DF 4.<sup>a</sup> CDCC).

Pues bien, modificando radicalmente esta situación, el Código Civil catalán establece ahora una regulación completa y sistemática de la usucapión. A ella parece referirse –aun cuando no la menciona expresamente– el Preámbulo de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, cuando alude a la subsistencia dentro del Libro V CCCat, si bien «actualizadas profundamente, [de] instituciones tradicionales en el derecho catalán, algunas de ascendencia romana, ..., y otras de origen medieval» (apartado II, 3). En este proceso de actualización –y ahora sí refiriéndolo concretamente a la usucapión– el mismo Preámbulo señala, como novedades destacadas, la reducción de los plazos de la posesión para usucapir a tres años para los bienes muebles y a veinte para los inmuebles y los preceptos dedicados a su interrupción y suspensión, circunstancia esta última que constituye asimismo una novedad dentro del ordenamiento jurídico español (apartado III, 5).

La existencia de estas novedades justificaría por sí sola el estudio de la institución. A ello hay que añadir que las disposiciones del Código Civil catalán excluyen la aplicación supletoria de la legislación estatal y de ahí que el estudio que se realiza no se circunscriba única y exclusivamente a dichas novedades, sino que se refiera a la totalidad de la regulación establecida por el Código catalán, con la única pretensión de tratar de ofrecer una visión de conjunto de la misma y señalar sus características más relevantes<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> En junio de 2003, poco antes de la publicación del Proyecto de Ley correspondiente al Libro V CCCat en el *BOPC* núm. 451, de 30 de julio de 2003, el «*Observatori de Dret Privat de Catalunya*» publicó también los *Treballs preparatoris del Llibre cinqué del Codi civil de Catalunya*. «*Els drets reals*», Barcelona, 2003, en los que se recogen el texto articulado de lo que entonces era Anteproyecto y los comentarios explicativos de los miembros de la *Secció de Dret Patrimonial* encargados de su redacción, así como también las fuentes en que se inspiró dicha redacción. Por lo que respecta a los preceptos relativos a la

## 2. LA USUCAPIÓN COMO TÍTULO ADQUISITIVO

El artículo 531-23 CCCat establece la definición o concepto legal de «usucapión»<sup>3</sup>. De la definición contenida en este precepto se desprende la consideración de la usucapión como un «título adquisitivo», expresión técnicamente más correcta que la de «modo de adquirir» recogida en la rúbrica del precepto, entendiendo por «título adquisitivo» el hecho jurídico cuyo efecto es el nacimiento o la constitución de un derecho real a favor de una persona que, como consecuencia de ello, se convierte en titular del mismo.

Dentro de la sistemática del Libro V CCCat, la usucapión es un título adquisitivo de carácter general, en el sentido de que no se circunscribe o limita a la adquisición del derecho de propiedad, como sucede con los títulos adquisitivos «exclusivos» de este derecho, constituidos por la accesión y la ocupación (cfr. Preámbulo Ley 5/2006, de 10 de mayo, apartado III, 5 y 8). Ahora bien, dentro de los títulos adquisitivos «generales», la usucapión presenta una característica que la diferencia de la donación y de la sucesión y que comparte con la tradición, la cual restringe ese pretendido carácter general que el legislador le atribuye. En efecto, y en la medida en que la usucapión es un título adquisitivo «basado en la posesión del bien durante el tiempo fijado por las leyes», no se vincula a la adquisición de cualquier derecho real, sino tan sólo a la de «la propiedad o de un derecho real posesorio», o dicho de forma más sencilla, a la de los derechos reales posesorios única y exclusivamente.

## 3. EL OBJETO DE LA USUCAPIÓN: LOS DERECHOS REALES POSESORIOS

Presupuesto que la usucapión se basa «en la posesión del bien durante el tiempo fijado por las leyes», parece evidente que su

---

usucapión —que luego se incorporarían a la versión definitiva del Libro V sin que se aprecien sustanciales diferencias de contenido—, las fuentes legales de referencia las constituyen el Código Civil del Quebec y el Código Civil español, y, en menor medida, los Códigos Civiles portugués, francés y holandés. En cuanto a la bibliografía utilizada, se cita mayoritariamente doctrina extranjera: JOURDAIN, *Les biens*; TERRÉ-SIMLER, *Droit civil. Les biens*; SACCO-CATERINA, *Il possesso*; con carácter más específico, se alude a DUMAIS, *La prescription*. Por lo que hace referencia a la doctrina española, y salvo una cita a ALAS-DE BUEN-RAMOS, *De la usucapión*, las demás lo son a obras generales: DÍEZ PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, t. III; ALBALADEJO, *Derecho civil*, t. III; LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho civil*, t. III, vol. 1.<sup>o</sup>

<sup>3</sup> El artículo 531-23.1 CCCat señala, en efecto, que «[l]a usucapión es el título adquisitivo de la propiedad o de un derecho real posesorio basado en la posesión del bien durante el tiempo fijado por las leyes, de acuerdo con lo establecido en la presente sección».

objeto lo han de constituir –como el propio artículo 531-23.1 CCCat destaca y anuncia ya el artículo 522-6 CCCat– la propiedad y los derechos reales posesorios o, con mayor precisión y en la medida en que la propiedad es un derecho real de estas características, los derechos reales de contenido posesorio sin más. De este modo, estos dos preceptos limitan el ámbito de aplicación de la usucapión a los derechos patrimoniales, excluyendo del mismo a los derechos personales o familiares; y, dentro de los derechos patrimoniales, los mencionados preceptos concretan aún más este ámbito de aplicación: en primer lugar, niegan su procedencia respecto de los derechos de crédito, reduciéndolo a los derechos reales, y, en segundo lugar y dentro de éstos, lo circunscriben finalmente a los derechos reales de carácter posesorio.

El problema estriba en determinar cuáles son estos «derechos reales posesorios» a los que aluden los artículos 522-6 y 531-23 CCCat, puesto que el Libro V CCCat no es demasiado preciso al respecto; es más, en el propio artículo 531-23 CCCat la expresión se utiliza en dos sentidos distintos y ello impide fijar su significado incluso dentro del mismo precepto. En efecto, la contraposición entre los «derechos reales posesorios» del primer párrafo del artículo 531-23 CCCat y los «derechos reales no posesorios» del párrafo tercero debiera permitir establecer, por exclusión, el concepto de unos y otros<sup>4</sup>; pero resulta que no es así y que los «derechos reales no posesorios» de que habla el artículo 531-23.3 CCCat se incluyen dentro de los «derechos reales posesorios» que, según el artículo 531-23.1 CCCat, son susceptibles de ser adquiridos por usucapión.

De acuerdo con el párrafo primero del artículo 531-23 CCCat, son «derechos reales posesorios» y, por tanto, susceptibles de usucapión, todos los derechos reales que comportan la posesión –entendida como relación de utilización directa e inmediata sobre un bien– del objeto sobre el que recaen<sup>5</sup>. Ahora bien, también son susceptibles de usucapión determinados derechos que, sin comportar tal relación, posibilitan sin embargo una utilización mediata del bien que constituye su objeto, como son el derecho de censo y las servidumbres<sup>6</sup>: del censo, el artículo 565-3.c) CCCat destaca expresamente que

<sup>4</sup> Artículo 531-23.3 CCCat: «El efecto adquisitivo (de la usucapión) no perjudica a los derechos reales no posesorios o de posesión compatible con la posesión para usucapir si los titulares del derecho real no han tenido conocimiento de la usucapión».

<sup>5</sup> «La posesión –según el artículo 521-1.1 CCCat– es el poder de hecho sobre una cosa o un derecho, ejercido por una persona, como titular, o por medio de otra persona.»

<sup>6</sup> En este sentido, cfr. ya Ferran BADOSA COLL, «Els dos sistemes adquisitius de drets real en el Llibre cinqué del Codi Civil de Catalunya», en Área de Dret Civil Universitat de Girona (Coord.), *La codificació dels drets reals a Catalunya (Materials de les Catorzenes Jornades de Dret català a Tossa)*, Girona, 2007, pp. 89 ss.

puede adquirirse por usucapión, mientras que, por lo que respecta a las servidumbres, la manifestación expresa del artículo 566-2.4 CCCat, excluyendo su adquisición por usucapión, pone de relieve que, institucional y potencialmente, admiten este título adquisitivo, como, por otra parte ha venido manteniendo el propio derecho civil catalán hasta la Ley 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los derechos de superficie, de servidumbre y de adquisición voluntaria o preferente.

En consecuencia, en el contexto del artículo 531-23.1 CCCat, son usucapibles todos los derechos reales que implican una relación de utilización directa o indirecta respecto del bien al que afectan, mientras que –por el contrario– «no son susceptibles de ser adquiridos por usucapión», en cuanto «derechos reales no posesorios», única y exclusivamente aquellos derechos reales cuyo contenido no determina relación de utilización alguna –ni siquiera mediata– de su titular con la cosa sobre la que recaen, como sucede, p. ej., en los derechos reales de adquisición (arts. 568-1 y 568-16 CCCat) o en el derecho de hipoteca (arts. 569-27 y 569-30 ss. CCCat).

Ahora bien, la aplicación de este concepto de «derechos reales no posesorios» al artículo 531-23.3 CCCat produce cierta perplejidad. Como se verá más adelante<sup>7</sup>, esta disposición se ocupa de la denominada «usucapión liberatoria» y la oponibilidad o inoponibilidad de esta figura sólo puede predicarse con relación a derechos reales limitados que tengan cierta visibilidad o apariencia que permita conocer su existencia al usucapiente. En cambio, no tiene sentido referida a derechos reales como los de adquisición o de hipoteca, puesto que la posesión del poseedor *ad usucapionem* en ningún caso puede ejercerse de modo tal que permita desconocerlos y liberar así el dominio que adquiere: es impensable una «usucapión liberatoria» frente a una hipoteca o frente a un derecho de retracto, hipótesis que, sin embargo, debería admitirse si se atribuye a estos «derechos reales no posesorios» el significado que se desprende de la interpretación a contrario de la expresión «derechos reales posesorios» del artículo 531-23.1 CCCat. De ahí que los «derechos reales no posesorios» de que habla el párrafo tercero del artículo 531-23 CCCat no son los que permite deducir el primer párrafo de este mismo precepto, sino aquéllos que, gozando de una apariencia que los hace susceptibles de ser conocidos, no comportan la posesión –en sentido técnico– del objeto sobre el que recaen; o, dicho de otro modo, aquéllos en los que, en rigor, lo que se posee es el propio derecho, comportando éste una relación de utilización mediata o indirecta con la cosa que cons-

<sup>7</sup> Cfr. *infra* epígrafe 5.2 del presente trabajo.

tituye su objeto, incluyéndose, por tanto, dentro de los «derechos reales posesorios» susceptibles de ser adquiridos por usucapión.

En definitiva, pues, «derechos reales posesorios», a efectos de que su titularidad sea susceptible de ser adquirida por usucapión, lo son todos los que determinan una relación de utilización inmediata o mediata entre su titular y la cosa que constituye su objeto, pudiéndose considerar como tales –en abstracto y desde un punto de vista teórico– de acuerdo con la regulación del Libro V CCCat, los siguientes: el derecho de propiedad (art. 541-1 CCCat), el de usufructo (art. 561-2 CCCat), el uso (art. 562-6 CCCat) y la habitación (art. 562-9 CCCat), el derecho de superficie (art. 564-1 CCCat), el censo [art. 565-3.c) CCCat], el derecho de vuelo (art. 567-1 CCCat), el derecho de retención (art. 569-3 CCCat), la prenda (art. 569-19 CCCat), y el derecho de anticresis (art. 569-23 CCCat).

En cambio, las servidumbres, que tradicionalmente se incluían también –por más que no atribuyan al titular del predio dominante la posesión de la finca gravada– dentro de los derechos susceptibles de usucapión, han quedado ahora excluidas de esta modalidad adquisitiva por disposición expresa del artículo 566-2.4 CCCat, que sanciona de este modo el criterio recogido con anterioridad por la Ley 22/2001, de 31 de diciembre. Con ellas, ha de excluirse también el derecho de aprovechamiento parcial (art. 563-1 CCCat), puesto que la razón alegada para negar la usucapión de la servidumbre –dificultad de diferenciar los actos de ejercicio de la misma de los actos meramente tolerados– es igualmente aplicable al derecho de aprovechamiento, cuya regulación –como por otra parte destaca, además, el Preámbulo de la Ley 5/2006, apartado III, 14– «agrupa las antiguas servidumbres personales».

#### **4. LA ESTRUCTURA DE LA USUCAPIÓN**

La definición que ofrece el artículo 531-23.1 CCCat de la usucapión permite señalar como componentes de la misma la posesión y el tiempo, y esta circunstancia califica el hecho jurídico en que consiste el título adquisitivo de la usucapión como un hecho jurídico complejo, cuya eficacia resulta de la concurrencia de sus dos elementos integrantes: por una parte, la «posesión de un bien» y, por otra, el transcurso del «tiempo fijado por las leyes».

Por lo que respecta a la posesión, el artículo 521-1.1 CCCat la define como «el poder de hecho sobre una cosa o un derecho». Se trata, pues, de un hecho jurídico que recae o afecta a las cosas y a

los derechos patrimoniales, debiendo destacarse que unas y otros son considerados como «bienes» por el artículo 511-1.1 CCCat. Por tanto, la «posesión del bien» a que alude el artículo 531-23.1 CCCat puede referirse –y ello tiene trascendencia a efectos de determinar qué derechos son susceptibles de adquirirse por usucapión– no sólo a la posesión de una «cosa», sino también a la posesión de un «derecho».

En cuanto al tiempo, o, mejor dicho, al transcurso del mismo, constituye asimismo un hecho jurídico cuya concurrencia es necesaria para que se produzca el efecto adquisitivo consustancial a la usucapión: si quien ostenta el poder de hecho en que consiste la posesión no es titular del derecho en cuyo concepto posee, el mero ejercicio de ese poder de hecho no determina –salvo en el caso especial del artículo 522-8 CCCat– la adquisición de su titularidad, sino que es necesario que dicho ejercicio se prolongue durante un determinado período de tiempo. Por tanto, la consideración del «tiempo» como elemento constitutivo de la usucapión va necesariamente unida a la idea de un «plazo» dentro del cual ha de desarrollarse la posesión y sólo transcurrido y consumado dicho plazo se producirá la adquisición de la titularidad del derecho en cuyo concepto se ha ejercido esa posesión.

#### 4.1 La posesión como elemento componente del título adquisitivo de la usucapión

La usucapión es un título adquisitivo que, tal y como establece el artículo 531-23.1 CCCat, se basa en «la posesión [de un] bien durante el tiempo fijado por las leyes», de manera que esta posesión constituye uno de los elementos que integran el título adquisitivo<sup>8</sup>. Por otra parte, para que la posesión lleve a la usucapión «del derecho de propiedad o de los demás derechos posesorios», es necesario que reúna unos determinados requisitos (cfr. art. 522-6 CCCat), de cuya fijación se encarga el artículo 531-24.1 CCCat. Uno y otro precepto ponen, pues, de manifiesto de manera inequívoca que la posesión –y sólo la posesión– posibilita la adquisición de los derechos reales posesorios, puesto que sólo el ejercicio de hecho de un derecho de tales características sobre un bien por parte de quien no ostenta su titularidad permite a quien lo realiza convertirse en titular.

<sup>8</sup> Sobre la posesión y su relación con la usucapión, sigue siendo de consulta imprescindible, por más que se refiera a la regulación del Código Civil español, Antonio Manuel MORALES MORENO, *Posesión y usucapión*, Madrid, 1972.

En este sentido, la afirmación del párrafo segundo del artículo 531-24 CCCat de que «[l]a mera detentación no permite la usucapión» es absolutamente superflua. En primer lugar, porque la «mera detentación» (cfr. art. 521-1.2 CCCat) no es posesión y, por tanto, en modo alguno puede permitir o dar lugar a la usucapión. Y, en segundo lugar, porque según el artículo 521-1.2 CCCat, la detentación «solo produce los efectos que para cada caso concreto establecen las leyes». La detentación no determina, por regla general, ningún efecto jurídico y, si lo produce, es sólo el que en cada supuesto prevé expresamente la ley. La ley, por tanto, ha de establecer cuándo produce efectos la detentación y cuáles son esos efectos; pero no ha de decir –como hace el art. 531-24.2 CCCat– qué efectos jurídicos «no produce» la detentación, puesto que guardando silencio al respecto es suficiente.

#### 4.1.1 LOS REQUISITOS DE LA POSESIÓN: REQUISITOS PROPIOS E IMPROPIOS

Al enumerar los requisitos que deben concurrir en la posesión para que ésta sea apta para usucapir, el párrafo primero del artículo 531-24 CCCat destaca que dicha posesión «debe ser en concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida y no necesita título ni buena fe». El precepto enumera, pues, una serie de características que predica de la posesión *ad usucapionem*, sin más criterio distintivo que el de que su concurrencia sea o no precisa para su calificación como tal: es necesario que la posesión sea «en concepto de titular del derecho», que sea «pública», que sea «pacífica» y, finalmente, que sea también «ininterrumpida»<sup>9</sup>; en cambio, no es necesario que esté amparada en un «título», ni tampoco que sea de «buena fe».

Pues bien, a partir de la enumeración que efectúa el artículo 531-24.1 CCCat, es posible diferenciar entre requisitos *proprios* y requisitos *impropios* de la posesión *ad usucapionem*. Los primeros se predicán de la posesión en orden a establecer su eficacia adquisitiva y su concurrencia es ciertamente necesaria para que la posesión pueda ser calificada de «posesión *ad usucapionem*». En cambio, los requisitos *impropios*, aunque afectan igualmente a la posesión, no determinan en rigor la eficacia adquisitiva de la misma, sino que la modulan y afectan al plazo de tiempo que ha de durar dicha posesión para que se consume la usucapión y, en su caso, a las consecuencias que derivan de la liquidación del estatuto

<sup>9</sup> Estos requisitos están recogidos también en el artículo 1941 CC español, de aplicación supletoria en Cataluña hasta la entrada en vigor del Libro V CCCat.

posesorio cuando el poseedor «pierde la posesión a favor de otra persona que tiene un mejor derecho a poseer» (cfr. art. 522-2 y ss. CCCat). Los requisitos *proprios* son, pues, efectivamente requisitos de la posesión *ad usucapionem*, mientras que los requisitos *impropios* son tan sólo requisitos que inciden en la eficacia de la misma y que, si bien se predicen también de la posesión, no son, en cambio, requisitos adquisitivos en sentido estricto. De ahí que el artículo 531-24.1 CCCat, después de afirmar que la posesión para usucapir debe ser «en concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida», señalando así los requisitos que deben concurrir para que produzca su eficacia adquisitiva, añade también que dicha posesión «no necesita título ni buena fe», puesto que estas dos últimas características no son precisas para que la posesión tenga efecto adquisitivo.

Ahora bien, la manifestación de que la posesión para usucapir «no necesita título ni buena fe» no se orienta sólo a destacar que ni el «título» ni la «buena fe» determinan la eficacia adquisitiva de la posesión, sino que responde también y sobre todo a otra finalidad: confirmar que tanto el uno como la otra carecen asimismo de relevancia en uno de los posibles ámbitos en el que están llamados a desplegar sus efectos, es decir, con relación a la duración de la posesión *ad usucapionem* (cfr. art. 531-27 CCCat).

#### 4.1.1.1 *Los requisitos propios: posesión en concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida*

Los requisitos de los que depende la eficacia adquisitiva de la posesión configuran una modalidad o especie particular de posesión: la posesión *ad usucapionem*. El artículo 522-6 CCCat destaca ya esta idea, puesto que pone de manifiesto que la posesión en la que no concurren «los requisitos establecidos por el artículo 531-24» no es apta para la usucapición; la eficacia adquisitiva no se predica de cualquier posesión, sino única y exclusivamente de aquélla que reúne dichos requisitos. Con todo y por lo que respecta a alguno de ellos, no constituye tanto un requisito de eficacia adquisitiva de la posesión, como un verdadero requisito de existencia de la posesión, de manera que su ausencia no significa sólo que la posesión de que se trate carezca de efectos adquisitivos, sino que no es siquiera posesión.

##### a) Posesión en concepto de titular del derecho

El primer requisito al que alude el artículo 531-24.1 CCCat consiste en que la posesión sea «en concepto de titular del derecho» o, lo

que es lo mismo, que su ejercicio se adecúe a las facultades que corresponden a la titularidad del derecho que se ostenta de hecho sobre el bien poseído. Tal y como está formulado, este requisito no lo es sólo de la «posesión para usucapir», sino de la misma «posesión»: toda posesión, para serlo, ha de ejercitarse en un determinado concepto posesorio, puesto que el mero «ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o un derecho sin la voluntad ... de actuar como titular del derecho» es un supuesto de detentación (art. 521-1.2 CCCat).

Con todo, la exigencia del artículo 531-24.1 CCCat ha de entenderse en el sentido de que ese «concepto de titular del derecho» en virtud del cual se posee se refiere al derecho que se está usucapiendo, es decir, al derecho de propiedad o a uno de los derechos reales posesorios a los que alude el artículo 531-23.1 CCCat. Desde este punto de vista, dicha exigencia sí constituye un requisito propio y específico de la posesión *ad usucapionem*, puesto que no todo concepto posesorio comporta efectos adquisitivos: la posesión de un bien en el concepto correspondiente a un derecho posesorio de naturaleza personal –p. ej., posesión en concepto de comodatario– no convierte al poseedor en titular de ese derecho por mucho tiempo que dure su posesión. Sólo la posesión en «concepto de titular del derecho», cuando ese derecho es un derecho real de contenido posesorio, es una posesión apta para usucapir; ahora bien, siendo ello así, hubiera sido tal vez más adecuado conservar la fórmula del artículo 342 CDCC, «posesión en concepto de dueño», expresión que comprende la posesión tanto en concepto de titular del derecho de propiedad como de titular de cualquier derecho real de contenido posesorio.

#### b) Posesión pública

El segundo requisito del artículo 531-24.1 CCCat exige que la posesión para usucapir sea una posesión «pública». Ahora bien, toda posesión, en cuanto pone de manifiesto la aparente existencia de un derecho, ha de ser pública: de acuerdo también con el artículo 521-1.2 CCCat, «el ejercicio de un poder de hecho... sin la voluntad aparente externa de actuar como titular del derecho» constituye igualmente un supuesto de detentación. En este sentido, en el Código Civil catalán no existe ni puede existir una «posesión no pública», puesto que no sería posesión, sino mera detentación.

Ciertamente, en el ámbito de la posesión *ad usucapionem*, la exigencia de que la posesión sea «pública» puede tener un significado específico, referido a que sea conocida o pueda ser conocida por el titular del derecho que se está usucapiendo, de modo que pueda oponerse a ella e interrumpir la usucapión en curso. Con

todo, esta «voluntad aparente externa de actuar como titular del derecho» que exige el artículo 521-1.2 CCCat a todo poseedor ha de ser suficiente a mi juicio para permitir también a dicho titular la posibilidad de conocer la posesión ejercitada sobre el bien que le pertenece y, por tanto, el requisito de la «publicidad» no es tanto un requisito de la posesión *ad usucapionem* exclusivamente, como un requisito que se predica de toda posesión.

### c) Posesión pacífica

El tercero de los requisitos que menciona el artículo 531-24.1 CCCat es el de que la posesión *ad usucapionem* sea «pacífica». A mi juicio, en el derecho civil catalán, esta característica se relaciona con el ejercicio del poder de hecho en que consiste la posesión y no se refiere, por tanto, a su adquisición, razón por la cual no impide que una posesión adquirida con violencia pueda ser «pacífica», una vez cese la oposición del poseedor anterior (arg. *ex art.* 521-2.2 CCCat).

En este sentido, puede entenderse que la posesión es «pacífica» cuando se ejerce sin contradicción o sin que ese ejercicio se vea perturbado, ya sea por un tercero, ya sea por el propio titular del derecho que se usucape. Ciertamente, cuando la contradicción o la perturbación se traducen en una pérdida o en una privación de la posesión, entonces ésta no sólo pierde su carácter «pacífico», sino que además cesa y deja de existir. Ahora bien, no siempre ha de ser así y por esta razón ese carácter constituye realmente un requisito de la posesión *ad usucapionem*, pero no de la posesión en cuanto tal. Así, p. ej., cuando el titular del derecho que se usucape requiere notarialmente al usucapiente que reconozca su título posesorio [cfr. art. 531-25.1.d) CCCat], este requerimiento interrumpe la usucapición porque la posesión del usucapiente deja de ser «pacífica», pero no afecta al poder de hecho que ejerce, que puede subsistir.

Un supuesto dudoso con relación al carácter «pacífico» de la posesión se origina a partir de lo dispuesto en el artículo 521-4.2 CCCat<sup>10</sup>. En efecto, si la controversia a que se refiere el precepto se suscita entre dos o más poseedores *ad usucapionem* en igualdad de condiciones, de manera que el objeto de la posesión se deposita judicialmente, cabe plantear si esto supone que sus respectivas posesiones han dejado de ser «pacíficas» y que, por tanto, ya no

<sup>10</sup> Según el artículo 521-4.2 CCCat, «[s]i dos o más personas pretenden la posesión y los conceptos posesorios no son compatibles, se prefiere a la persona que tiene la posesión en el momento de la pretensión; si existen dos o más poseedores, al más antiguo; si las fechas de las posesiones coinciden, a quien presente un título, y si todas estas condiciones son iguales, el objeto de la posesión se deposita judicialmente mientras se decide la posesión o propiedad de acuerdo con lo establecido por las leyes».

son aptas para usucapir. Pero también puede pensarse que esta consecuencia sólo se producirá con relación al poseedor al que –una vez se ha decidido acerca de la posesión de acuerdo con lo establecido en las leyes– se niegue derecho a poseer; en cambio y por lo que respecta al poseedor al que se reconozca mejor derecho y se le restituya la posesión, el supuesto puede configurarse como de suspensión de la usucapión, por más que no esté regulado en el artículo 531-26 CCCat, o, mejor, como una situación que no afecta a la continuidad de su posesión, retrotrayéndose la reanudación del cómputo del plazo de usucapión al momento en que se inició la controversia.

#### d) Posesión ininterrumpida

La posesión, en cuanto ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o un derecho es, por definición, duradera y no se agota en un acto o en un conjunto de actos, sino que origina una situación posesoria mientras se mantiene y conserva (cfr. art. 521-1.1 CCCat). El poder de hecho en que consiste la posesión se ha de ejercitar de forma continuada para que produzca los efectos que le atribuye la ley, por más que esta exigencia tenga una manifestación específica con relación a su eficacia adquisitiva: la posesión ha de durar y ha de ejercitarse ininterrumpidamente «durante el tiempo fijado por las leyes» (art. 531-23.1 CCCat). En este sentido, pues, la interrupción en el ejercicio de la posesión afecta no sólo a la usucapión en curso, sino a la misma existencia de la posesión, pudiendo dar lugar a su pérdida o extinción [cfr. art. 521-8.b) y e) CCCat], de modo que el carácter ininterrumpido de la posesión constituye no sólo un requisito de la posesión *ad usucapionem*, sino de la propia posesión considerada en abstracto.

Ahora bien, el carácter ininterrumpido que predica el artículo 531-24.1 CCCat de la posesión para usucapir no sólo se refiere al hecho posesorio, sino también a los demás requisitos que se refieren al mismo, es decir, los relativos al concepto posesorio y a la exigencia de que la posesión sea «pública y pacífica». Por ello y en particular cuando la interrupción afecte al concepto posesorio y al carácter «pacífico» de la posesión, esta circunstancia no impide necesariamente la continuidad y subsistencia del hecho posesorio, si bien incide en la consumación de usucapión: de ahí, en definitiva, que el requisito de que la posesión sea «ininterrumpida» lo sea de la posesión *ad usucapionem*.

El carácter ininterrumpido de la posesión *ad usucapionem* se ve favorecido por sendas disposiciones relativas a la continuidad posesoria. En primer lugar, por la «afirmación de continuidad» que pro-

clama el artículo 521-6.3 CCCat en los supuestos en los que el ejercicio de la posesión «esté impedido o interrumpido temporalmente»<sup>11</sup>. Y, en segundo lugar, por la «presunción de continuidad» que establece el párrafo tercero del propio artículo 531-24 CCCat, precepto que reproduce de forma prácticamente literal lo ya dispuesto por el artículo 521-6.1 CCCat y que, por ello, puede considerarse en buena medida superfluo<sup>12</sup>. Con todo, puede justificarse si se considera –en consonancia con lo que se acaba de apuntar en el párrafo anterior– que dicha continuidad no sólo se presume respecto del puro hecho posesorio, sino también de los requisitos de la posesión apta para usucapir; y si bien el propio artículo 521-6 CCCat presume en su párrafo segundo la subsistencia del concepto posesorio, falta una declaración similar al menos con relación al carácter «pacífico» de la posesión *ad usucapionem*.

Por último y en la medida en que la interrupción de la posesión apta para usucapir no determina necesariamente la extinción o el cese del hecho posesorio, sus consecuencias se manifiestan en el segundo de los elementos componentes de la usucapición: el «tiempo fijado por las leyes» (art. 531-23.1 CCCat), provocando la paralización de su cómputo y permitiendo desconocer el plazo transcurrido, de modo que deba comenzar a correr de nuevo y desde el principio el período de tiempo legalmente establecido (art. 531-25.2 CCCat).

#### 4.1.1.2 *Los requisitos impropios: la irrelevancia del título y de la buena fe*

La afirmación del artículo 531-24.1 CCCat de que la posesión para usucapir «no necesita título ni buena fe» constituye una obviedad, porque el efecto adquisitivo se produce única y exclusivamente como consecuencia de la posesión pacífica en concepto de titular del derecho real en cuyo concepto se posee durante el plazo de tiempo fijado por la ley; otra cosa es si las consecuencias jurídicas de esta posesión han de venir o no moduladas por la existencia de un título que la legitime y por la concurrencia de la buena o de la mala fe y a ello es probablemente a lo que ha querido referirse el legislador catalán en este punto.

<sup>11</sup> El artículo 521-6.3 CCCat dispone, en este sentido, que «[s]e entiende que la posesión es continuada aunque su ejercicio esté impedido o interrumpido temporalmente, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 521-8. e.», que se refiere a la pérdida de la posesión por la posesión de otra persona, si esta nueva posesión dura más de un año.

<sup>12</sup> En efecto, el artículo 531-24.3 CCCat establece que «[s]e presume que la persona que adquiere por usucapición ha poseído el bien de forma continuada desde que adquirió la posesión», mientras que, por su parte, el artículo 521-6.1 CCCat señala, en su primer inciso, que «[s]e presume que los poseedores han poseído un bien de forma continuada desde que adquirieron su posesión».

La irrelevancia del justo título y de la buena fe en el ámbito de la usucapión ha sido tradicionalmente destacada como una de las características que diferencian la regulación del derecho civil catalán frente a la del derecho civil de Castilla<sup>13</sup>, permitiendo negar la vigencia de la contraposición entre la usucapión *ordinaria* y la usucapión *extraordinaria* (cfr. arts. 1955, 1957 y 1959 CC español) en el derecho catalán. En consonancia con esta idea, el artículo 342 CDCC de 1960 señalaba que «[l]a usucapión del dominio y de los demás derechos reales sobre cosas inmuebles ... tendrá lugar por la posesión en concepto de dueño por el tiempo de treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe», añadiendo inmediatamente a continuación que «[l]o mismo será aplicable al dominio y demás derechos reales sobre cosas muebles, pero el tiempo será de seis años». La afirmación del artículo 531-24.1 CCCat –aunque no tiene exactamente el mismo significado– parece responder, pues, a la finalidad de respetar y conservar un criterio que ya establecía la Compilación.

Ahora bien, en la actualidad, esta finalidad puede ser cuestionada. Ciertamente, la no concurrencia del «justo título» puede justificarse considerando que responde a criterios de política legislativa y teniendo en cuenta, además, que «el repaso de la jurisprudencia demuestra que el persistente desconocimiento de lo que históricamente significó justo título para la usucapión ha creado más problemas que resuelto»<sup>14</sup>. En cambio, la no concurrencia de la «buena fe» resulta más difícil de explicar, puesto que choca con los principios generales que informan el ordenamiento jurídico catalán vigente y con la regulación que establece en la actualidad el Código Civil catalán en materia de posesión y, dentro de ella, y en la medida en que dicha regulación le es igualmente aplicable, en materia de posesión *ad usucapionem*.

En efecto, entre los principios que inspiran el derecho civil catalán ocupa lugar destacado el principio de la buena fe, positivizado en el artículo 111-7 CCCat. Este principio tiene también especial trascendencia en la regulación de los derechos reales recogida en el Libro V CCCat y, así, al referirse a los «principios básicos» que inspiran esta regulación, el Preámbulo de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, alude expresamente al de la buena fe, que –dice– «se presume siempre y que se *manifiesta en la regulación* de la posesión

<sup>13</sup> En efecto, Durán y Bas calificaba ya esta irrelevancia de «diferencia muy importante» entre la legislación catalana y la castellana: cfr. Manuel DURÁN Y BAS, *Memoria de las Instituciones del Derecho civil de Cataluña*, Barcelona, 1883, pp. 283 y 286.

<sup>14</sup> Vid. Ángel CARRASCO PERERA, «Orientaciones para una posible reforma de los derechos reales en el Código Civil español», en Área de Dret Civil Universitat de Girona (Coord.), *La codificació dels drets reals a Catalunya (Materials de les Catorzenes Jornades de Dret català a Tossa)*, cit., p. 74.

[y] *de los títulos de adquisición ...* y, en general, en el hecho de que *nunca se otorga protección jurídica a quien actúa de mala fe*» (apartado II, 4; las cursivas son mías). Desarrollando estas ideas, el principio de la buena fe y la sanción a la mala fe están efectivamente presentes en los preceptos que regulan la posesión y, en particular, en los que se ocupan de la posesión *ad usucapionem*: así, p. ej., el régimen jurídico de la liquidación del estatuto posesorio –situación a la que aboca la pérdida de la posesión por parte del poseedor *ad usucapionem* «a favor de otra persona que tiene un mejor derecho a poseer» (art. 522-2 CCCat)– está inspirado por la contraposición entre la buena y la mala fe posesorias, otorgando un trato especialmente beneficioso al poseedor de buena fe y negando toda protección jurídica al poseedor de mala fe.

Por tanto, no es cierto que la buena o la mala fe posesorias no tengan trascendencia en la usucapión, puesto que la tienen cuando se interrumpe y el poseedor *ad usucapionem* debe subordinar su posesión al poseedor con mejor derecho o al titular del derecho. Y teniéndola en este ámbito, no se justifica que la buena o la mala fe sean irrelevantes en el otro ámbito en el que pueden desarrollar sus efectos, que es el de la duración del plazo de tiempo requerido para la consumación de la usucapión. Si, además, la pretensión del legislador catalán ha sido privar de protección jurídica a quien actúa de mala fe siempre y en todo caso, resulta contradictorio equiparar la posición jurídica del poseedor de mala fe a la del poseedor de buena fe en cuanto al tiempo que debe durar la posesión de uno y otro para producir su efecto adquisitivo, estableciendo un plazo único e idéntico para ambas.

Ciertamente, es admisible y puede ser una opción de política legislativa prescindir de la contraposición entre la buena fe y la mala fe posesorias, como hizo la Compilación de 1960, que partía de la consideración de la usucapión como una institución aislada dentro de un conjunto heterogéneo de «peculiaridades sociales y jurídicas» (Exposición de Motivos CDCC 1960, párrafo XXI). Ahora bien, cuando esta institución se inserta en un ordenamiento jurídico que erige como uno de sus principios rectores el de la buena fe y cuando este principio inspira la regulación de la posesión y de la adquisición de los derechos reales, desconocer la trascendencia de la buena fe en la usucapión y prescindir de sus posibles consecuencias en orden a la fijación del plazo de tiempo necesario para la consumación de su eficacia adquisitiva supone una contradicción entre normas y principios, incompatible con la misma noción de ordenamiento jurídico.

#### 4.1.2 LA UNIÓN DE POSESIONES

El último párrafo del artículo 531-24 CCCat permite al usucapiente «unir su posesión a la posesión para usucapir de sus causantes», regulando como facultad lo que el artículo 521-6.1 CCCat contempla con carácter meramente presuntivo<sup>15</sup>. En esta «unión de posesiones» que posibilita el artículo 531-24.4 CCCat confluyen dos figuras históricamente diferenciadas como son la *successio* y la *accessio possessionis*. La primera opera como consecuencia de una sucesión a título universal y se produce cuando el poseedor actual es heredero del poseedor *ad usucapionem*, una vez que ha aceptado la herencia y ha entrado en posesión de los bienes que la integran (cfr. art. 6 CS), mientras que la segunda se produce cuando «la persona que adquiere por usucapión» lo es en virtud de una transmisión o sucesión a título particular, originada en un negocio jurídico *inter vivos* o *mortis causa* otorgado por el usucapiente.

En rigor, el artículo 531-24.4 CCCat parece referirse a esta última, puesto que alude a dos posesiones diferenciadas –la de «la persona que adquiere por usucapión» y la de su causante– que, precisamente por ser distintas, pueden unirse a voluntad del poseedor actual, de forma que éste puede beneficiarse del plazo de tiempo ya transcurrido correspondiente a la posesión anterior, sin que exista interrupción entre dicha posesión y la que él ostenta. En cambio, en la *successio possessionis* no existe dualidad de posesiones: se trata de una sola y misma sucesión –la del causante– en la que –como indica el art. 6 CS– su heredero «continúa sin interrupción».

En cualquier caso, la «unión de posesiones» exige la presencia de un «causante» y presupone la existencia de una sucesión o transmisión de la que deriva la posesión del usucapiente. Esto quiere decir, por tanto, que si «la persona que adquiere por usucapión» ostenta la condición de poseedor como consecuencia de haber privado de su posesión al poseedor anterior sin o contra su voluntad [cfr. art. 521-8.e) CCCat], no podrá aprovechar el plazo de usucapión transcurrido a favor de este último, debiendo empezar a correr de nuevo y completamente el cómputo de dicho plazo, a partir del momento en que se adquirió la posesión y, en su caso, cesó la oposición del poseedor anterior (arg. *ex* art. 521-2.2 CCCat)<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> En efecto, el artículo 531-24.4 CCCat establece que «[l]a persona que adquiere por usucapión puede unir su posesión a la posesión para usucapir de sus causantes»; por su parte, el artículo 521-6.1 CCCat no sólo «presume que los poseedores han poseído un bien de forma continuada desde que adquirieron su posesión», sino que presume también «que pueden unir su posesión a la de sus causantes».

<sup>16</sup> Todo ello, por supuesto, sin que obste la aplicación de lo dispuesto en el artículo 531-27.2 CCCat y la necesidad de atender a la exigencia establecida en dicho precepto: cfr. *infra* epígrafe 4.2.1.3 de este trabajo.

## 4.2 El tiempo como elemento componente del título adquisitivo de la usucapión

La usucapión es un título adquisitivo específico de los derechos reales posesorios basado –dice el art. 531-23.1 CCCat– «en la posesión del bien durante el tiempo fijado por las leyes». De esta afirmación resulta –como ya se ha dejado apuntado– que el título adquisitivo en que consiste la usucapión está constituido por dos componentes: la «posesión del bien» y el «tiempo fijado por las leyes».

La función que el «tiempo» desarrolla en el título adquisitivo es doble: por una parte, es un elemento integrante del mismo; y por otra, define y califica al otro elemento componente, la posesión, en la medida en que ésta, entendida como «poder de hecho sobre una cosa o un derecho, ejercido por una persona» (cfr. art. 521-1.1 CCCat), requiere necesariamente una cierta duración temporal. La relevancia del tiempo con relación a la posesión en abstracto se manifiesta en la idea de la «continuidad» en la misma (art. 521-6 CCCat), mientras que, por lo que respecta específicamente a la posesión *ad usucapionem*, se concreta en la exigencia de que dicha posesión sea «ininterrumpida» (art. 531-24.1 CCCat, que refuerza esta característica con la presunción –también de continuidad– del párrafo tercero del propio precepto).

Ahora bien, además de desarrollar esta función, el «tiempo» es un componente del título, distinto de la posesión a la que califica. La eficacia adquisitiva de la posesión *ad usucapionem* sólo se consume si esta posesión continuada e ininterrumpida se ejercita durante un determinado plazo de tiempo y sólo una vez transcurrido este plazo de tiempo el usucapiente se convierte en titular del derecho en cuyo concepto ha poseído. La fijación de este plazo de tiempo corresponde a la ley –a diferencia de lo que sucede en el ámbito de la prescripción (cfr. art. 121-3 CCCat), la voluntad de las partes no incide en la determinación de su duración– y de ello se ocupa el artículo 531-27 CCCat.

### 4.2.1 LOS PLAZOS DE USUCAPIÓN

El artículo 531-27 CCCat se orienta a establecer la duración del plazo de usucapión y lo hace atendiendo únicamente a la distinta naturaleza –mueble o inmueble– de los bienes que constituyen el objeto del derecho que se usucape, pero sin tomar en consideración la existencia o no de un título que justifique la posesión y la con-

currencia de buena o mala fe en el poseedor<sup>17</sup>. El precepto sigue, así, un criterio ya tradicional en el derecho civil catalán, ratificado por el artículo 342 CDCC, y esta es la razón por la que probablemente el artículo 531-24.1 CCCat afirma que la posesión para usucapir «no necesita título ni buena fe».

Como ya se ha señalado<sup>18</sup>, esta afirmación –que para ser fiel a lo dispuesto en el artículo 342 CDCC hubiera debido recogerse en el artículo 531-27 CCCat y no en el artículo 531-24.1 CCCat– es discutible en el contexto del actual Libro V CCCat. Ahora bien, en cualquier caso, de ella resulta que en el derecho civil catalán no opera la distinción entre usucapión ordinaria y usucapión extraordinaria que sancionan los artículos 1955, 1957 y 1959 CC español. En este ámbito, por consiguiente, el poseedor de buena fe y el de mala fe están sometidos al mismo régimen, fijando la ley sendos plazos de usucapión, uno para los bienes muebles y otro para los inmuebles, que son aplicables tanto a uno como a otro poseedor: pese a que el Preámbulo de la Ley 5/2006 proclama que «nunca se otorga protección jurídica a quien actúa de mala fe» (apartado II, 4), el artículo 531-27 CCCat desconoce y niega toda trascendencia a la mala fe del poseedor *ad usucapionem*, al equipararlo al poseedor de buena fe.

En cuanto a la duración de dichos plazos, el legislador, siguiendo los criterios imperantes en las legislaciones que le han servido de inspiración, ha optado por reducir los establecidos en el artículo 342 CDCC, fijando en tres años el correspondiente a los bienes muebles y en veinte años el correspondiente a los bienes inmuebles (cfr. Preámbulo de la Ley 5/2006, apartado III, 5), duración que –por otra parte– coincide con la de los plazos de la usucapión ordinaria que, para unos y otros, establecen los artículos 1955.1 y 1957 CC español.

#### 4.2.1.1 *La usucapión de los bienes muebles*

El artículo 531-27.1 CCCat señala que el plazo de usucapión de los derechos reales posesorios cuyo objeto es un bien mueble es de tres años, frente a los seis que preveía el artículo 342 CDCC. Ahora bien, en principio, el ámbito de aplicación de la usucapión mobiliaria en el derecho civil catalán aparece notablemente restringido por la disposición contenida en el artículo 522-8.1 CCCat, en virtud de la cual, quien adquiere la posesión de un bien mueble de buena fe y a título oneroso se convierte de forma directa e inmediata –sin

<sup>17</sup> Así, el párrafo primero del artículo 531-27 CCCat se limita simplemente a establecer que «[l]os plazos de posesión para usucapir son de tres años para los bienes muebles y de veinte para los inmuebles».

<sup>18</sup> Cfr. *supra* epígrafe 4.1.1.2 de este trabajo.

necesidad de recurrir a la usucapión— en titular «del derecho en que se basa el concepto posesorio, aunque los poseedores anteriores no tuviesen poder de disposición suficiente sobre el bien o el derecho». El precepto, que pretende incorporar al ordenamiento jurídico catalán una norma similar a la que establece el artículo 464 CC español, presenta sin embargo, respecto de éste, una diferencia importante: mientras que en el artículo 464 CC español «la posesión *equivale* al título», en el artículo 522-8 CCCat «la posesión *es* título», de modo que el adquirente se convierte en titular por el mero hecho de serlo y no precisa usucapir el derecho en cuyo concepto posee porque ya es titular del mismo<sup>19</sup>. En consecuencia, pues, y presupuesta la existencia de un negocio transmisivo otorgado por quien no tuviese poder de disposición suficiente sobre el bien que enajena, la usucapión se concretará a los supuestos de adquisiciones a título gratuito y a las realizadas a título oneroso de mala fe, es decir, aquellas en las que no existe por parte del adquirente una «creencia justificable de la titularidad del derecho» que adquiere (arg. *ex art.* 521-7.1 CCCat).

Con todo, el párrafo tercero del mismo artículo 522-8 CCCat desvirtúa el carácter general de la norma establecida en el párrafo primero al permitir que «[l]os propietarios de un bien mueble perdido, hurtado, robado o apropiado indebidamente pued[a]n reivindicarlo de los poseedores que tienen su posesión efectiva». El significado de la disposición es claro: cuando lo que se adquiere es un «bien mueble perdido, hurtado, robado o apropiado indebidamente», el adquirente, por más que lo sea de buena fe y a título oneroso, no se convierte en titular del derecho en que se basa el concepto posesorio y no es sino un poseedor *ad usucapionem* que debe poseer el bien durante el plazo fijado por la ley, al que el propietario del mismo puede reclamar su restitución mientras la usucapión no se consume.

Ahora bien, así planteada, la posibilidad de reivindicar el bien mueble es tan amplia que, prácticamente, hace inviable la aplicación de la regla general. Desde este punto de vista, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 522-8.1 CCCat, convirtiendo al adquirente en titular del derecho en cuyo concepto posee sin que su adquisición pueda ser atacada, sólo procedería en dos supuestos<sup>20</sup>. En primer lugar, en el del «poseedor anterior», propietario, que enajena una cosa propia, infringiendo una prohibición de disponer;

<sup>19</sup> Sobre el artículo 522-8 CCCat, cfr. Santiago ESPIAU ESPIAU, «La adquisición de buena fe de bienes muebles en la regulación del Código Civil de Cataluña», *ADC*, 2007, pp. 15 ss.

<sup>20</sup> Cfr. ESPIAU ESPIAU, «La adquisición de buena fe de bienes muebles en la regulación del Código Civil de Cataluña», *cit.*, pp. 28-29.

y, en segundo lugar, en el de los negocios dispositivos anulables, resolubles o rescindibles, con relación a los cuales puede afirmarse –a tenor de lo que dispone el propio precepto– que quien adquiere a título oneroso y de buena fe se convierte en titular del derecho en cuyo concepto posee, sin que el propietario, que fue precisamente quien enajenó el bien, pueda reivindicarlo.

Por último, conviene apuntar que la reivindicabilidad de los bienes muebles «perdidos, hurtados, robados o apropiados indebidamente» no se admite cuando éstos se hubieran adquirido «de buena fe y a título oneroso en subasta pública o en establecimiento dedicado a la venta de objetos similares a dicho[s] bien[es] y establecido legalmente». La razón de ser de la disposición varía en uno y otro caso: si la adquisición se produce en un establecimiento mercantil, la irreivindicabilidad es consecuencia de la «prescripción de derecho» regulada en el artículo 85 CCO y de la conversión del adquirente en titular; en cambio, si la adquisición se realiza por medio de subasta pública, la irreivindicabilidad obedece a razones de política legislativa pero no significa que el adquirente se haya convertido en titular, debiendo recurrir a la usucapión para serlo<sup>21</sup>.

En cualquier caso, la brevedad del plazo de la usucapión mobiliaria suscita alguna cuestión en cuanto a su armonización con el plazo de la prescripción extintiva relativa a la pretensión correspondiente al derecho real que se usucape, siempre y cuando éste no sea el de propiedad, puesto que la acción reivindicatoria es imprescriptible (art. 544-3 CCCat). Llama la atención, en efecto, que, iniciado al mismo tiempo el cómputo del plazo de usucapión y el del plazo de prescripción, la titularidad del derecho real se adquiriera a los tres años mientras que, en cambio, la pretensión que se vincula a dicha titularidad prescriba a los diez años (cfr. art. 121-20 CCCat). Ciertamente, el artículo 121-20 CCCat tiene en cuenta esta discordancia y, para subsanarla, destaca que la prescripción de diez años se consumará transcurrido este tiempo, siempre y cuando alguien no haya adquirido antes el derecho por usucapión.

#### 4.2.1.2 *La usucapión de los bienes inmuebles*

El artículo 531-27.1 CCCat señala también que el plazo de usucapión de los derechos reales posesorios cuyo objeto es un bien inmueble es de veinte años, reduciendo de este modo el de treinta

<sup>21</sup> Sobre la cuestión, ESPIAU ESPIAU, *op. cit.*, pp. 29 ss.

años que preveía el artículo 342 CDCC<sup>22</sup>. En cualquier caso, se trata de un plazo único, lo que pone de relieve que, en la fijación del plazo de la usucapión inmobiliaria, el legislador catalán, además de prescindir de la concurrencia del título y de la buena o mala fe del poseedor, ha desconocido también –como hicieron ya los compiladores al formular el artículo 342 CDCC– la distinción que atiende al hecho de que la usucapión se desarrolle entre presentes o entre ausentes, asignando un plazo más largo a esta última (cfr., en cambio, arts. 1957 y 1958 CC español).

En este ámbito plantea asimismo algún problema la coordinación entre el plazo de usucapión y el de la prescripción extintiva, motivado en este caso por la excesiva duración del primero. En efecto, prescrita la pretensión real del titular a los diez años (art. 121-20 CCCat) sin haberse consumado todavía la usucapión del poseedor, durante los siguientes diez años el titular del derecho que se usucape carecerá de pretensión para interrumpir la usucapión o, mejor dicho, ostentará una pretensión cuya eficacia dependerá de la voluntad del usucapiente (cfr. arts. 121-4 y 121-9 CCCat), y, correlativamente, este último gozará de una posesión inatacable que conducirá necesariamente a la adquisición del derecho en cuyo concepto posee, a no ser que él mismo interrumpa su usucapión.

#### 4.2.1.3 *La usucapión de los bienes hurtados, robados u objeto de apropiación indebida*

De acuerdo con el artículo 531-27.2 CCCat, la usucapión de los bienes hurtados, robados u objeto de apropiación indebida no sólo requiere el transcurso del plazo de tiempo legalmente establecido para que se consume la adquisición del derecho real, sino también el transcurso del plazo de tiempo correspondiente a la prescripción del «delito, la falta, su pena o la acción que deriva de los mismos para exigir la responsabilidad civil»<sup>23</sup>. La referencia a la prescripción de los delitos y de las faltas debe entenderse hecha a los artículos 131 y 132 CP y la de las penas a los artículos 133 y 134 CP; en cuanto a la responsabilidad civil derivada del delito,

<sup>22</sup> Con todo, el plazo inicialmente previsto en el Anteproyecto de Libro V CCCat –que luego recogería también el Proyecto publicado en el BOPC– era de diez años, fijado con la idea de hacerlo coincidir con el plazo general de prescripción decenal de las pretensiones del artículo 121-20 CCCat.

<sup>23</sup> Establece, en efecto, el párrafo segundo del artículo 531-27 CCCat que «[l]os plazos de posesión para usucapir un bien hurtado, robado u objeto de apropiación indebida no empiezan a contarse hasta que ha prescrito el delito, la falta, su pena o la acción que deriva de los mismos para exigir la responsabilidad civil».

La determinación de lo que se entiende por «bien hurtado, robado u objeto de apropiación indebida» se desprende de conceptos legalmente tipificados: cfr. artículos 234, 237 y 252 CP, relativos, respectivamente, al hurto, al robo y a la apropiación indebida.

se regula en los artículos 109 a 122 CP, mientras que el plazo de la pretensión para exigir la responsabilidad civil es el de tres años del artículo 121-21.d) CCCat.

Pese al aparente carácter general de la disposición, ésta se aplica única y exclusivamente a quienes hurtaron, robaron o se apropiaron indebidamente de dichos bienes, pero no a aquéllos que los adquirieron con posterioridad, cuya usucapión se rige por el plazo de tres años previsto en el artículo 531-27.1 CCCat. En este sentido, el precepto es congruente con el artículo 522-8.3 CCCat, del que –como se acaba de apuntar<sup>24</sup>– se desprende que respecto de los adquirentes de estos bienes no opera la «adquisición del derecho en que se basa el concepto posesorio», siendo necesario que recurran a la usucapión para convertirse en titulares del derecho que ejercitan de hecho.

La imprecisión de que adolece la redacción del artículo 531-27.2 CCCat suscita, además, la duda de si la disposición que contiene afecta también –como sucede en el artículo 1956 CC español, fuente de inspiración del legislador catalán en este punto– a los «cómplices o encubridores», duda a la que, a mi juicio, ha de responderse afirmativamente. En cambio, el artículo 531-27.2 CCCat resuelve una cuestión tradicionalmente discutida con relación al artículo 1956 CC español, al destacar que el plazo de prescripción del «delito, la falta, su pena o la acción que deriva de los mismos para exigir la responsabilidad civil» no es suficiente por sí solo para adquirir derecho alguno sobre los bienes hurtados, robados o indebidamente apropiados y exigir que a este plazo se añada el correspondiente a la usucapión<sup>25</sup>. Como señala expresamente el mencionado precepto, «[l]os plazos de usucapión ... *no empiezan a contarse* hasta que ha prescrito el delito, la falta, su pena o la acción que deriva de los mismos para exigir la responsabilidad civil».

<sup>24</sup> Cfr. el anterior epígrafe 4.2.1.1 de este trabajo.

<sup>25</sup> Con relación al artículo 1956 CC español, la doctrina discute acerca de cuándo se consuma la usucapión de las «cosas muebles hurtadas o robadas»: como apuntan Luis Díez-PICAZO y Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho civil*, t. III, Madrid, 2001, p. 132, «[e]s discutible si en esta usucapión extraordinaria el legislador marca un plazo a partir del cual puede comenzarse a prescribir, o lo que prohíbe es la alegación de la consumada antes hasta que transcurra». A este respecto, existen, pues, dos opiniones contrapuestas: la que entiende que el plazo de usucapión empieza a partir de la extinción de las responsabilidades penal y civil, y la que considera, en cambio, que lo que establece el precepto es que hasta dicha extinción es inoperante la usucapión que pudiese haberse producido antes. En este último sentido se manifiestan Manuel ALBALADEJO GARCÍA, *Derecho civil*, t. III, Barcelona, 2002, p. 164, y Antonio Manuel MORALES MORENO, *Posesión y usucapión*, Madrid, 1972, p. 187; a favor de la tesis contraria, cfr. Agustín LUNA SERRANO, com. artículo 1956 CC, en Cándido PAZ-ARES RODRÍGUEZ, Luis Díez-PICAZO PONCE DE LEÓN, Rodrigo BERCOVITZ y Pablo SALVADOR CODERCH (dirs.), *Comentario del Código Civil*, t. II, Madrid, 1991, p. 2140.

El artículo 531-27.2 CCCat se refiere a bienes «hurtados, robados u objeto de apropiación indebida», lo que presupone la naturaleza mueble de los mismos, puesto que el hurto, el robo y la apropiación indebida son delitos contra el derecho de propiedad que se ostenta sobre bienes muebles. Esto no significa que no existan delitos contra la propiedad de los bienes inmuebles que se traduzcan en la privación de su posesión, pasando a ejercitarla el autor de los mismos: el artículo 245 CP sanciona como delito la ocupación de una cosa inmueble o la usurpación de un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena sin la autorización debida o actuando con violencia o intimidación, así como también el mantenerse en un inmueble, vivienda o edificación ajenos que no constituyan morada contra la voluntad de su titular. Pues bien, la cuestión que cabe plantear es la de si, siendo admisible la usucapión de los bienes inmuebles ocupados o usurpados, esta usucapión se rige por el mismo criterio previsto para la usucapión de los bienes muebles hurtados, robados o indebidamente apropiados.

En principio, no parece haber razón que justifique una posible diferencia de trato y, por tanto, resultaría procedente sujetar la usucapión de los bienes de cuya posesión se hubiera visto privado su titular de forma ilegítima o indebida a una regulación unitaria, con independencia de su carácter mueble o inmueble. Sin embargo y a partir de lo dispuesto en el artículo 1956 CC español, la doctrina ha entendido que la mención expresa y exclusiva que efectúa el precepto a las «cosas muebles» no es casual ni equivocada, excluyendo su posible aplicación a la usucapión de los bienes inmuebles<sup>26</sup>. Ahora bien, si en el ámbito del Código Civil español la omisión de toda referencia a dichos bienes puede justificarse y ello explica que el artículo 1956 CC no se aplique a la usucapión de los mismos, en el derecho catalán esta consecuencia no puede ser mantenida. En efecto, teniendo en cuenta que el artículo 531-27.2 CCCat afirma expresamente –cosa que no hace, en cambio, el artículo 1956 CC español– que «[l]os plazos de posesión para usucapir... no empiezan a contarse hasta que ha prescrito el delito, la falta, su pena o la acción que deriva de los mismos para exigir la responsabilidad civil», exigiendo, pues, la previa prescripción de uno y otras para que pueda iniciarse la usucapión, no existe motivo alguno que excluya la aplicación de este mismo criterio a la usucapión de los bienes inmuebles indebidamente ocupados o usurpados. En este sentido, pues, que el artículo 531-27.2 CCCat aluda única y exclu-

<sup>26</sup> Así, ALBALADEJO GARCÍA, *Derecho civil*, cit., p. 164, nota 3. Explica la razón de ser de esta inaplicabilidad, con diversos argumentos, MORALES MORENO, *Posesión y usucapión*, cit., p. 182.

sivamente a los bienes muebles parece obedecer a una cierta inercia del legislador, que se ha limitado a transcribir la fórmula que utiliza el artículo 1956 CC español, sin percatarse que la solución adoptada para el supuesto no es la misma que la que acoge el precepto en el que se inspira.

#### 4.2.2 EL INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO DE USUCAPIÓN

El artículo 531-27.2 CCCat no sólo se ocupa de la usucapión de los bienes hurtados, robados u objeto de apropiación indebida, sino que, además, contiene una regla de cómputo del plazo de usucapión de dichos bienes, fijando el momento a partir del cual ha de iniciarse el mismo. En estos supuestos, en efecto, el cómputo empieza una vez «ha prescrito el delito, la falta, su pena o la acción que deriva de los mismos para exigir la responsabilidad civil».

No existe ninguna otra disposición en este sentido, pero la regulación de la usucapión permite deducir que, en todos los demás casos, el inicio del cómputo del plazo de usucapión se vincula al momento de adquisición de la posesión *ad usucapionem* (cfr. arts. 521-2 y 522-6 CCCat). Si la posesión se ha adquirido contra la voluntad del poseedor anterior, dicho momento se produce cuando cesa –en su caso– la oposición de éste, pero no transcurrido un año desde esta circunstancia, puesto que este plazo –contemplado en el artículo 521-8.e) CCCat– determina la pérdida de la posesión por parte del poseedor anterior y no se refiere a la adquisición de la misma por el nuevo poseedor, ni purifica o subsana el vicio de violencia que pueda afectar a la nueva posesión, convirtiéndola en «pacífica» a efectos de usucapión: dicho requisito –en cuanto significa un ejercicio posesorio no discutido– concurre precisamente cuando desaparece la oposición del poseedor anterior (arg. *ex* art. 521-2.2 CCCat).

Conviene apuntar también que el momento de inicio del plazo de usucapión no supone, necesariamente, el inicio del plazo de prescripción de la pretensión correspondiente al derecho que se usucape, toda vez que, según el artículo 121-23 CCCat, esto sólo se producirá «cuando, nacida y ejercitable la pretensión, la persona titular de la misma conoce o puede conocer razonablemente las circunstancias que la fundamentan y la persona contra la cual se puede ejercitar». El nacimiento y la posibilidad de ejercicio de la pretensión coincidirán, pues, con la adquisición de la posesión *ad usucapionem* por parte del usucapiente y el inicio del plazo de usucapión; pero el cómputo de su plazo de prescripción no empezará sino en el momento en que el titular del derecho real conozca o

pueda conocer la existencia de la posesión adquirida y ejercida por el usucapiente, circunstancias que probablemente serán posteriores.

## 5. LA EFICACIA DE LA USUCAPIÓN

Del artículo 531-23.1 CCCat se desprende que el efecto jurídico que deriva de la usucapión se concreta en la adquisición por parte del poseedor de la titularidad del derecho en cuyo concepto ha ejercido su posesión, siempre y cuando esta posesión haya durado el plazo de tiempo fijado por la ley.

### 5.1 La adquisición del derecho en cuyo concepto se posee

Dentro de la clasificación que usualmente suele realizarse con relación a los títulos adquisitivos y que contraponen los que se califican como «originarios» frente a los de carácter «derivativo», la usucapión pertenece a la primera categoría, toda vez que el adquirente se convierte en titular *ex novo*, sin necesidad de un acto previo de transmisión del derecho por parte del titular anterior. La usucapión no supone la adquisición de la titularidad del derecho real como resultado de un negocio transmisivo celebrado por quien ostentaba dicha titularidad, sino una adquisición directa e inmediata de la misma que prescinde de la voluntad del titular anterior. No se adquiere porque dicho titular deje de serlo voluntariamente, sino que el efecto adquisitivo se produce con independencia de su voluntad.

Además, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 531-23.2 CCCat, el efecto adquisitivo de la usucapión «se produce sin necesidad de que la persona que adquiere haga ninguna actuación». En este sentido, basta, pues, la posesión del bien durante el plazo de tiempo previsto por la ley para que el poseedor que carece de derecho a poseer se convierta en titular del derecho en cuyo concepto ha poseído. O, dicho de otro modo, basta que transcurra y se consuma el plazo de tiempo legalmente establecido, para que el poseedor no titular adquiera la titularidad del derecho en cuyo concepto ha ejercido su posesión.

Consecuencia de todo esto es que el título adquisitivo en que la usucapión consiste no exige la realización de acto o formalidad alguna (cfr. art. 531-1 CCCat) para producir y desplegar su eficacia jurídica, de modo que puede calificarse de «título autosuficiente»

o, en palabras del Profesor BADOSA COLL, de «clarament suficient [per l'adquisició del dret real]»<sup>27</sup>. Ahora bien, en cualquier caso, esta circunstancia no excluye la necesidad de alegar la existencia de la usucapión para hacer valer la adquisición del derecho real producida como consecuencia de la misma (art. 531-28 CCCat), constituyendo tal alegación requisito de publicidad y de oponibilidad del derecho adquirido<sup>28</sup>.

#### 5.1.1 LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO POR EL POSEEDOR *AD USUCAPIONEM* Y LA PRESCRIPCIÓN DE LA PRETENSIÓN DEL TITULAR ANTERIOR

Si bien para la producción del efecto adquisitivo consustancial a la usucapión no es necesario que la persona que adquiere por usucapión haga ninguna actuación, sí que es preciso, en cambio, que el titular del derecho que se usucape se abstenga de realizar actuación alguna orientada a interrumpir la usucapión [art. 531-25.1.c) y d) CCCat] e impedir su consumación, ejercitando las pretensiones que le corresponden en orden a la defensa de su posesión y de su derecho. La usucapión no sólo determina que el poseedor *ad usucapionem* se convierta en titular del derecho en cuyo concepto ha poseído, sino también que, como consecuencia de ello, quien lo era hasta ese momento deje de serlo, tal y como pone de manifiesto el artículo 121-20 CCCat: «Las pretensiones de cualquier clase prescriben a los diez años, a menos que alguien haya adquirido antes el derecho por usucapión». En tal caso, las pretensiones relativas al derecho real usucapido se extinguen, pero no por prescripción, sino por haber desaparecido la titularidad que les sirve de soporte.

Tradicionalmente, ha sido usual unificar el régimen jurídico de la prescripción y de la usucapión, considerando a esta última incluso como una modalidad de prescripción: la denominada *prescripción adquisitiva* que se contrapone a la *prescripción extintiva* o prescripción en sentido estricto. El derecho civil catalán no ha sido ajeno a esta tradición y ello explica que la «Compilación del Derecho civil especial de Cataluña» de 1960 las regulara conjuntamente. Sin embargo, esta unificación no tiene razón de ser y ahora el legislador catalán –con acierto– ha diferenciado claramente la prescripción extintiva de la usucapión y se ocupa de ellas en sedes distintas, dedicando a la primera el Capítulo I del Título II Libro I

<sup>27</sup> Cfr. BADOSA COLL, «Els dos sistemes adquisitius de drets real en el Llibre cinqué del Codi civil de Catalunya», *cit.*, p. 93.

<sup>28</sup> Cfr., *infra*, epígrafe 5.3.1 del presente trabajo.

CCCat, y a la segunda una sección del Capítulo I del Título III Libro V CCCat.

En efecto, prescripción y usucapición son instituciones diferentes que sólo tienen en común que el efecto jurídico que producen es consecuencia del transcurso de un determinado plazo de tiempo. Ahora bien, la prescripción se refiere a las pretensiones que nacen de los derechos patrimoniales, de cualquier clase que sean, y trata de su extinción por la inactividad de su titular, que no las ejercita durante un determinado período de tiempo (arts. 121-1 y 121-20 CCCat). En cambio, la usucapición se refiere directa e inmediatamente a los derechos, se limita a los derechos reales de contenido posesorio, y permite la adquisición de su titularidad si quien carece de ella posee el bien sobre el que recaen tales derechos durante el plazo de tiempo establecido por la ley.

También los efectos que derivan de estas dos instituciones son distintos. La consumación de la prescripción determina la extinción de la pretensión, pero no afecta a la subsistencia del derecho (cfr. art. 121-9 CCCat), mientras que la consumación de la usucapición determina la adquisición del derecho en cuyo concepto se ha poseído y, con esta adquisición, la extinción del derecho para quien era su titular hasta ese momento, lo que, a su vez, provoca la extinción de la pretensión para hacerlo valer y ello aunque no haya transcurrido completamente el plazo de prescripción (art. 121-20 CCCat).

El distinto régimen de la prescripción y de la usucapición en el ámbito de los derechos reales posibilita, entonces, la consumación de la prescripción de las pretensiones relativas a los mismos, sin que se haya consumado necesariamente una correlativa usucapición de éstos. En el ámbito del Código Civil español, la cuestión ha sido discutida, en particular por lo que se refiere a la prescripción de la acción reivindicatoria y a la usucapición del derecho de propiedad, dando lugar a una conocida polémica doctrinal<sup>29</sup>. En el derecho

---

<sup>29</sup> Como es sabido, a partir de la regulación establecida por el Código Civil español, existen opiniones contrapuestas sobre la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y la prescripción adquisitiva del dominio y, más concretamente, sobre la necesidad o no de su correlación. Para el Profesor Albaladejo, la prescripción extintiva de las acciones reales tiene autonomía y, salvo que antes que ella se produzca la usucapición del derecho que protegen, en cuyo caso la acción se extingue por consecuencia de tal usucapición, la extinción de la acción puede producirse por prescripción, aunque no haya usucapición por otro del derecho de que se trate. El Profesor Díez-Picazo entiende, en cambio, que, en materia de derecho de dominio, la llamada prescripción extintiva y la llamada usucapición no son más que dos caras o dos vertientes de un único fenómeno jurídico, pues se presentan siempre indisolublemente ligadas. Por lo que respecta a la tesis del Profesor Albaladejo, cfr. *Derecho civil*, t. I, Barcelona, 2002, pp. 898-900 y notas 23 y 24; sus comentarios a los artículos 1962 y 1963 CC, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales* (dirigidos por Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart), t. XXV, vol. 2.º, Madrid, 1994, pp. 149 ss.; y «La prescripción de la acción reivindicatoria», *ADC*, 1990, pp. 25 ss. En cuanto a la opinión del Profesor Díez-Picazo, cfr. *La prescripción en el Código Civil*, Barcelona, 1964,

civil catalán la cuestión no puede suscitarse porque la acción reivindicatoria es imprescriptible (art. 544-3 CCCat). Pero puede plantearse, p. ej., con relación a la prescripción de la pretensión real que corresponde al titular de un derecho de usufructo y a la usucapión de este derecho por parte de quien posee el bien usufructuado. De acuerdo con el artículo 121-20 CCCat, el plazo de prescripción de esta pretensión es de diez años, «salvo –dice el precepto– que alguien haya adquirido antes el derecho por usucapión». Esto puede suceder si el usufructo recae sobre un bien mueble, puesto que en tal caso la usucapión se consumará por el transcurso de tres años (art. 531-27.1 CCCat, primer inciso), extinguiéndose la pretensión correspondiente al usufructo, no por prescripción, sino por haber desaparecido la titularidad que la justificaba. En cambio, si el plazo de usucapión es más largo que el de prescripción, como ocurre cuando se refiere a un derecho de usufructo sobre un bien inmueble, en cuyo caso no se consuma hasta transcurridos veinte años (art. 531-27.1 CCCat, segundo inciso), la pretensión real puede extinguirse por prescripción a los diez años, pero, al no haberse consumado todavía la usucapión del usufructo, su titular, que lo sigue siendo, carecerá de acción para reclamar la posesión del inmueble al poseedor *ad usucapionem*, de modo que la posesión de este último será inatacable y conducirá irremediablemente a la adquisición de la titularidad del derecho en cuyo concepto posee, a no ser que el propio usucapiente renuncie a ello; pero, en cualquier caso, esta adquisición no se producirá sino cuando hayan transcurrido los diez años que restan para la consumación de la usucapión.

### 5.1.2 LA RETROACTIVIDAD O IRRETROACTIVIDAD DE LA ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN

Suele ser usual en la doctrina afirmar que la usucapión es un título adquisitivo que opera con efectos retroactivos, en el sentido de que, una vez consumada, sus efectos se retrotraen al momento en que se inició la posesión *ad usucapionem*. Se entiende, así, que de este modo quedan confirmados y convalidados los actos realizados por el usucapiente antes de la consumación de la usucapión, mientras que los del titular del derecho usucapido durante este mismo período de tiempo devienen ineficaces. Este efecto retroactivo vendría exigido por el propio papel que la usucapión desempeña, la cual «tiende a consolidar los actos que, como titu-

pp. 159 ss.; y «Las relaciones entre usucapión y prescripción extintiva de la acción reivindicatoria», en *Libro homenaje al Profesor Juan Roca Juan*, Murcia, 1989, pp. 221 ss.

lar (sin serlo) ... realizó [el usucapiente] durante el transcurso de la usucapición»<sup>30</sup>.

Ahora bien, a mi juicio, estas ideas son discutibles y, de hecho, ningún precepto establece las consecuencias que se hacen derivar de ellas ni pone de manifiesto ese papel que se atribuye a la usucapición. Los efectos de los actos realizados por el usucapiente y por el titular antes de la consumación de la usucapición se rigen por sus propias reglas y su validez y eficacia en modo alguno se ven afectadas por ella. De ahí que los actos dispositivos del poseedor *ad usucapionem* son ineficaces, puesto que, al realizarlos, carecía de la legitimación que brinda la titularidad del derecho y si, en su caso, se protege a quien adquirió como consecuencia de dichos actos, no es en virtud de una hipotética retroactividad de la usucapición, sino de la aplicación de las normas de protección de terceros. Y algo similar puede decirse con relación a los actos del titular, cuyos actos son eficaces en la medida en que se realicen en ejercicio de las facultades que le confiere su titularidad y mientras no se haya consumado la usucapición del poseedor *ad usucapionem*, sin que se invaliden una vez producida dicha usucapición. En cualquier caso, la pretendida retroactividad de la misma no encuentra tampoco reflejo o justificación en las disposiciones del Libro V CCCat, razón por la cual cabe negar que la acoja el derecho civil catalán<sup>31</sup>.

## 5.2 La denominada usucapición liberatoria

La última de las disposiciones contenidas en el artículo 531-23 CCCat se refiere a la llamada «usucapición liberatoria». Con esta denominación se alude a la situación que se produce cuando quien posee en un determinado concepto posesorio un bien gravado lo posee como libre y desconociendo la existencia del gravamen, de manera que, al consumir la usucapición no sólo adquiere la titularidad del derecho en cuyo concepto poseía, sino que lo hace eliminando también la carga o el gravamen que lo afectaba.

<sup>30</sup> Vid. ALBALADEJO GARCÍA, *Derecho civil*, cit. p. 160, de donde se recoge la frase transcrita; cfr., también, José Luis LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho civil*, t. III, vol. 1.º, Barcelona, 1998, p. 191. En sentido similar, Luis Díez-PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, T. III, Madrid, 1995, pp. 742-743, quien, por más que considere que «la tesis de la retroactividad de la usucapición [tiene] algo de arbitraria», concluye que «la tesis opuesta daría un golpe de muerte a la figura».

<sup>31</sup> Como, por otra parte, se ocuparon ya de destacar los propios redactores del Anteproyecto en que se basa la regulación vigente: cfr. Observatori de Dret Privat de Catalunya, *Treballs preparatoris del Llibre cinqué del Codi civil de Catalunya*. «Els drets reals», cit., pp. 79-80.

El artículo 531-23.3 CCCat predica este efecto liberatorio de los «derechos reales no posesorios» y de los derechos reales posesorios de «posesión compatible con la posesión para usucapir». Como ya se ha dejado apuntado<sup>32</sup>, los «derechos reales no posesorios» del tercer párrafo del artículo 531-23 CCCat no pueden definirse por contraposición a los «derechos reales posesorios» a los que alude el primer párrafo de este mismo artículo 531-23 CCCat, puesto que las disposiciones que aluden a unos y a otros responden a distintas finalidades. Así, en el ámbito de la usucapión liberatoria, «derechos reales no posesorios» son aquellos cuyo ejercicio comporta una posesión indirecta o mediata del objeto sobre el que recaen, a través del poder de hecho sobre el propio derecho que posibilita tal ejercicio. La exigencia de posesión indirecta o mediata es esencial, puesto que dota de visibilidad y pone de relieve la propia existencia del derecho frente al que opera la usucapión liberatoria: para que proceda la liberación de un gravamen a través de la posesión del bien gravado es necesario que dicho gravamen se manifieste de alguna manera, de modo que pueda desconocerse su existencia poseyendo el bien como si no existiera. Por esta razón, la usucapión liberatoria no opera ni puede operar frente a un derecho de adquisición o frente a una hipoteca: porque no existen indicios de su existencia frente a los cuales pueda ejercerse una posesión como libre. En este sentido, pues, hay que precisar el significado de la expresión «derechos reales no posesorios» del artículo 531-23.3 CCCat, toda vez que no todos ellos pueden resultar afectados o perjudicados por la usucapión del derecho gravado, sino tan solo aquellos dotados de una cierta apariencia o visibilidad, como, p. ej., sucede en el caso de las servidumbres.

En cuanto a los derechos reales de «posesión compatible con la posesión para usucapir», la expresión alude a los derechos reales posesorios cuyo ejercicio comporta la posesión directa e inmediata del objeto sobre el que recaen. Respecto de estos derechos y para que, en su caso, se extingan en virtud de la usucapión liberatoria, el artículo 531-23.3 CCCat precisa que la posesión consustancial a su ejercicio sea «compatible con la posesión para usucapir». Este requisito es esencial para que pueda producirse dicha usucapión liberatoria, puesto que si se trata de posesiones incompatibles o, más correctamente, de posesiones cuyos conceptos posesorios son incompatibles, lo que estará en cuestión será la usucapión misma, al suscitarse un conflicto posesorio (cfr. art. 521-4 CCCat) y no concurrir uno de los requisitos –carácter «pacífico»: artículo 531-24.1 CCCat– que se predicán de la posesión *ad usucapionem*. Pues bien, la compatibili-

<sup>32</sup> Cfr., *supra*, epígrafe 3 de este trabajo.

dad entre la posesión que se vincula al ejercicio de los derechos reales posesorios que gravan el derecho que se usucape y la posesión que se ejerce en el concepto posesorio correspondiente a este derecho se pone de manifiesto cuando existe una relación de dependencia de la primera de esas posesiones respecto de la segunda, como sucede, p. ej., con la posesión en concepto de usufructo frente a la posesión en concepto de propiedad.

Ahora bien, para que se produzca esta usucapión liberatoria o, en palabras del propio artículo 531-23.3 CCCat, para que la usucapión perjudique «a los derechos reales no posesorios o de posesión compatible con la posesión para usucapir», el precepto exige que los titulares de los derechos reales que, en su caso, resultarán afectados por el efecto extintivo que se atribuye a la usucapión, hayan tenido conocimiento de la misma. Esta exigencia resulta un tanto sorprendente, en la medida en que no se precisa para la propia usucapión del derecho gravado. En efecto, la consecuencia adquisitiva que deriva de la misma se produce en beneficio del poseedor *ad usucapionem* con independencia de que el titular del derecho en cuyo concepto se posee haya conocido o no esta posesión: transcurrido el plazo de tiempo fijado por la ley, el poseedor adquiere el derecho usucapido, perdiéndolo quien ostentaba su titularidad hasta este momento. En cambio, y de acuerdo con lo que establece el artículo 531-23.3 CCCat, no sucede lo mismo con los derechos reales que lo gravan: por más que el poseedor *ad usucapionem* haya ejercitado la posesión en el concepto posesorio correspondiente al derecho que adquiere desconociendo los gravámenes que lo afectan, dichos gravámenes subsistirán si sus titulares desconocieron la usucapión y sólo se extinguen si tuvieron conocimiento de ella. Tal vez pudiera pensarse que, en tal caso, la extinción se justifica por la inactividad de dichos titulares que no han ejercitado las pretensiones correspondientes a la defensa de sus derechos, pudiendo hacerlo. Pero el mismo razonamiento podría aplicarse al titular del derecho usucapido y sancionar la pérdida de su titularidad única y exclusivamente en el caso de que hubiera conocido la usucapión y pudiendo haberla interrumpido, no lo hubiera hecho. Por ello y para conciliar los efectos de la usucapión del derecho con los de la usucapión liberatoria de los gravámenes que recaen sobre el mismo, puede sugerirse que lo que exige el artículo 531-23.3 CCCat no es tanto que sus titulares «hayan tenido conocimiento» de la usucapión, como que «hayan podido tener conocimiento» de la misma, lo cual –por otra parte– resultaría congruente con el requisito de «publicidad» que se exige con carácter general a la posesión *ad usucapionem* (art. 531-24.1 CCCat).

### 5.3 La alegación de la usucapión

El artículo 531-28 CCCat se ocupa de la alegación de la usucapión y el precepto resulta a primera vista un tanto sorprendente, porque –en definitiva– trata de la legitimación en orden a alegar la titularidad de un derecho o, si se prefiere, el título adquisitivo que justifica la adquisición de un derecho<sup>33</sup>. Si se acude a la regulación de los otros dos modos de adquirir la titularidad de los derechos reales –tradición y donación– que contempla el Código Civil catalán, se observa que ninguno de los preceptos que se ocupan de ellos se dedica a esta cuestión. Cabe preguntarse, pues, qué justifica una disposición en este sentido en sede de usucapión.

La pregunta resulta especialmente pertinente si se piensa, además, que, según el artículo 531-23 CCCat, «[e]l efecto adquisitivo [de la usucapión] se produce sin necesidad de que la persona que adquiere por usucapión haga ninguna actuación», y, por tanto y en la medida en que ello constituye una «actuación», sin necesidad tampoco de que se alegue su existencia. Siendo esto así, no se entiende la necesidad –por más que presentada como mera facultad o posibilidad– de alegar la adquisición de la titularidad del derecho real por usucapión que sanciona el artículo 531-28 CCCat.

#### 5.3.1 LA ALEGACIÓN DE LA USUCAPIÓN COMO REQUISITO DE PUBLICIDAD Y DE Oponibilidad DEL DERECHO ADQUIRIDO

Con todo y a modo de explicación, puede argumentarse el paralelismo existente entre la usucapión y la prescripción extintiva, paralelismo que, por supuesto, en ningún caso puede llevar a confundir ambas instituciones, ni mucho menos justifica la pretensión de regularlas de forma unitaria. Como ya se ha dejado apuntado, tanto una como otra son instituciones –y de ahí, en todo caso, el paralelismo que puede establecerse entre ellas– cuyos efectos se producen como consecuencia del transcurso de un determinado plazo de tiempo, si bien y por lo que respecta a la prescripción, estos efectos tienen carácter extintivo y se refieren a las pretensiones relativas a los derechos disponibles (cfr. art. 121-1 CCCat).

Pues bien, en cuanto a esta última, por más que el artículo 121-1 CCCat sancione la eficacia extintiva de la prescripción, casi inmediatamente a continuación el artículo 121-4 CCCat advierte que «[l]a

<sup>33</sup> Dispone, en efecto, el artículo 531-28 CCCat que «[p]ueden alegar la usucapión las siguientes personas: a) La persona que ha adquirido por usucapión o sus herederos. b) Toda persona interesada en el hecho de que se declare que la persona que adquiere por usucapión ha adquirido el bien».

prescripción no puede ser tenida en cuenta de oficio por los tribunales, sino que ha de ser alegada judicial o extrajudicialmente por una persona legitimada». Esto significa, pues, que, si no la extinción misma de la pretensión, al menos los efectos o consecuencias que derivan de esta extinción se dejan en manos del sujeto pasivo de la pretensión o del interesado en estos efectos o consecuencias, que puede hacerlos valer o no.

Algo similar sucede en el ámbito de la usucapión. Si bien la adquisición del derecho que la misma posibilita se produce de forma automática, por el transcurso del plazo de tiempo establecido legalmente, los efectos o consecuencias de esta adquisición dependen de la voluntad del usucapiente o del interesado o posible beneficiario de estos efectos o consecuencias. Esta constatación se basa en el hecho de que la usucapión –a diferencia de la tradición y de la donación– es un modo de adquirir originario, que se produce sin la voluntad del titular anterior, que además y formalmente lo sigue siendo. Por tanto y para destruir esta apariencia de titularidad formal que ampara todavía al titular anterior es necesaria la alegación de la usucapión o, mejor, de la adquisición de la titularidad verificada a través de la usucapión, en el bien entendido que –en todo caso– la adquisición del derecho por el usucapiente no se produce con la alegación, sino –en un momento anterior– con la consumación del plazo marcado por la ley: como el propio artículo 531-28 CCCat destaca, lo que se alega es una adquisición previa, esto es, que la persona de quien se interesa «ha adquirido el bien». Ahora bien, aunque esta adquisición se haya producido, necesita ser alegada a efectos de que se declare judicialmente su existencia y pueda ser oponible, no sólo frente al titular del derecho que se ha usucapido, sino también frente a terceros: la alegación de la usucapión es, pues, requisito de publicidad y de oponibilidad de la misma, que pone de manifiesto la adquisición del derecho usucapido.

### 5.3.2 LA LEGITIMACIÓN Y LOS MEDIOS PARA ALEGAR LA USUCAPIÓN

La alegación de la usucapión consumada se orienta a obtener una resolución judicial meramente declarativa, en la que se ponga de manifiesto la adquisición del derecho ya producida como consecuencia de la posesión ejercitada durante el plazo de tiempo fijado por la ley. Pues bien, a este respecto, hay que determinar quién puede alegar la usucapión, a través de qué mecanismos ha de hacerlo y frente a quién ha de alegarla.

El artículo 531-28 CCCat se ocupa sólo de lo primero, señalando que el usucapiente y sus herederos, así como cualquier persona interesada en que se declare la usucapión producida están legitimados para alegarla. Que el propio poseedor *ad usucapionem* y sus herederos puedan alegar la usucapión parece claro y no suscita duda alguna. En cambio, que pueda hacerlo también «cualquier persona interesada» constituye una novedad y plantea, en primer lugar, el problema de determinar quiénes son las personas que ostentan este «interés» que legitima su actuación. En este sentido, puede apuntarse que «personas interesadas» a los efectos de este precepto lo son, en primer lugar, las mencionadas en el artículo 531-29.2 CCCat<sup>34</sup>, en la medida en que si la renuncia a la usucapión no les perjudica, con mayor razón podrán hacer valer una usucapión no alegada pero en modo alguno renunciada: serán, pues, «personas interesadas», los «acreedores de quien ha adquirido por usucapión» y los «titulares de derechos constituidos sobre el bien usucapido». Pero lo amplio y genérico de la fórmula que utiliza el artículo 531-28 CCCat apunta –como señalan los redactores del Anteproyecto del Libro V CCCat– que pueden haber otros «interesados», además de los ya señalados: p. ej., los legitimarios del usucapiente, cuyo interés en incrementar el patrimonio de su futuro causante es evidente<sup>35</sup>.

Por lo que respecta a los medios o mecanismos a través de los cuales cabe alegar la usucapión, el usucapiente y sus herederos podrán hacerla valer ejercitando una acción declarativa de dominio o como excepción frente a la acción de quien pretenda tener mejor derecho o de quien reclame o reivindique el bien como titular del derecho usucapido. En cambio, más problemática se presenta la cuestión cuando quien alega la usucapión es una «persona interesada» en hacerla valer, puesto que, aunque pueda alegar efectivamente su existencia, difícilmente podrá obtener una declaración judicial que la recoja sin contar con el consentimiento del usucapiente, a no ser que actúe al amparo de la denominada «acción subrogatoria» del artículo 1111 CC español.

Finalmente y en cuanto a la legitimación pasiva relativa a la alegación de la usucapión consumada, no existe en el artículo 531-28 CCCat pronunciamiento alguno al respecto. Con todo, hay que entender que corresponde no sólo al titular del derecho

<sup>34</sup> El artículo 531-29 CCCat se ocupa de la renuncia a la usucapión y, con relación a ella, su párrafo segundo establece que «no perjudica a los acreedores de quien ha adquirido por usucapión, ni a los titulares de derechos constituidos sobre el bien usucapido».

<sup>35</sup> Cfr. Observatori de Dret Privat de Catalunya, *Treballs preparatoris del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya*. «Els drets reals», cit., p. 85.

usucapido, sino también a quien pretenda atribuirse la titularidad de dicho derecho o un mejor derecho a poseer.

## 6. LA INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN

La regulación de la interrupción de la usucapión requiere una precisión previa. Aunque el artículo 531-25 CCCat refiere la interrupción a la posesión para usucapir, lo que, en rigor, se interrumpe es la «usucapión», o, si se quiere, el proceso adquisitivo que se vincula al ejercicio de la posesión durante un plazo de tiempo legalmente establecido. Es verdad que, en algunos casos, la posesión se interrumpe o cesa efectivamente, determinando esto la interrupción de la usucapión; pero no siempre es así y, en ocasiones y atendidas las causas enumeradas en el artículo 531-25.1 CCCat, puede subsistir y mantenerse la posesión, sin que ello excluya ni impida la interrupción de la usucapión.

Tal vez por esta razón, el legislador catalán no habla de la «interrupción de la posesión», sin más, sino que alude a la «interrupción de la posesión *para usucapir*», poniendo de manifiesto que esta consecuencia se produce no sólo cuando alguna circunstancia interruptiva afecta al hecho posesorio, sino también cuando repercute sobre los requisitos que determinan su eficacia adquisitiva, de manera que, aunque la posesión subsista, carece ya de dicha eficacia. Ahora bien, siendo así y precisamente porque lo que resulta afectada como consecuencia de la concurrencia de esa circunstancia interruptiva es la eficacia adquisitiva de la posesión, resulta técnicamente más correcto calificar esta situación como «interrupción de la usucapión», en la medida en que, en definitiva, el efecto que deriva de ella es extinguir o poner fin a la usucapión misma, impidiendo su consumación. En última instancia, la disposición del artículo 531-27.3 CCCat, relativa a «[l]a renuncia al tiempo transcurrido de una usucapión en curso», confirma que la interrupción que se produce durante el transcurso de la usucapión lo es de ésta y no de la posesión<sup>36</sup>.

De acuerdo con lo que establece el artículo 531-25 CCCat, la interrupción de la usucapión se produce cuando, durante el transcurso del plazo de tiempo fijado por la ley y antes de que éste se haya consumado, concurren determinadas causas o circunstancias que afectan a la subsistencia de los elementos componentes de la

<sup>36</sup> El artículo 531-27.3 CCCat señala, en efecto, que «[l]a renuncia al tiempo transcurrido de una usucapión en curso equivale a la interrupción de la posesión para usucapir».

usucapión o de sus requisitos, de forma que la extinguen. El párrafo primero del artículo 531-25 CCCat enumera cuáles son algunas de estas causas, mientras que el segundo párrafo de este mismo precepto señala qué efectos derivan de su concurrencia.

## 6.1 Las causas de interrupción de la usucapión

El artículo 531-25.1 CCCat recoge las causas de interrupción de la usucapión y, al predicarlas de la «posesión para usucapir», destaca –como se acaba de apuntar– que se trata de causas que no solamente afectan al hecho posesorio, sino que se relacionan también con los requisitos de la posesión *ad usucapionem*. Por ello, las causas enumeradas por el precepto pueden sistematizarse distinguiendo según si se refieren al hecho posesorio, al concepto posesorio o al carácter «pacífico» que exige dicha posesión. En la clasificación propuesta no se menciona la posible existencia de causas que afecten al carácter «público» de la posesión para usucapir; pero ello obedece a que la ausencia de publicidad determina que ya no exista ni pueda hablarse de posesión, razón por la cual dichas causas pueden incluirse dentro de las que determinan la extinción o cese de la misma.

La enumeración del artículo 531-25.1 CCCat no es, por otra parte, una enumeración cerrada: dentro de las causas de interrupción de la usucapión debe mencionarse también la regulada en el artículo 531-27.3 CCCat, que afecta, no a la posesión apta para usucapir, sino al segundo de los elementos componentes de la usucapión: el tiempo.

### 6.1.1 CAUSAS RELACIONADAS CON EL HECHO POSESORIO

De acuerdo con el artículo 531-25.1.a) CCCat, la posesión para usucapir se interrumpe «[c]uando cesa la posesión». Ahora bien, pese a lo categórico del pronunciamiento legal, no todas las causas que según el artículo 521-8 CCCat –que es el que se ocupa de enumerarlas– determinan el cese o la pérdida de la posesión la *interrumpen*, ni, por tanto, constituyen causas de interrupción de la usucapión. Así, p. ej., «[1] a cesión voluntaria de los bienes que son objeto de la misma [se refiere a la posesión] a otra persona, en un concepto incompatible con la posesión de la persona que hace la cesión», que, según el artículo 521-8.a) CCCat es una causa de pérdida de la posesión, por más que determine esta consecuencia para el cedente, no interrumpe sin embargo la usucapión iniciada por éste; es más, permite su continuación por

parte del cesionario, que, a mayor abundamiento, se beneficia del plazo de tiempo transcurrido durante la posesión del cedente, pudiéndolo agregar al tiempo de ejercicio de su propia posesión (art. 531-24.4 CCCat).

En cambio, el «abandono» del bien poseído [art. 521-8.b) CCCat] sí constituye una causa de pérdida de posesión que, al mismo tiempo, interrumpe la posesión para usucapir que hubiera ejercido quien abandona, y, con ello, interrumpe al mismo tiempo la usucapición en curso, sin que el que, en su caso, se apoderara con posterioridad del bien abandonado pueda aprovecharse del tiempo transcurrido hasta el abandono. Y, en el mismo sentido, «[l]a pérdida o destrucción total» del bien, así como «[e]l hecho de quedar fuera del tráfico jurídico» [cfr. art. 521-8.c) y d) CCCat] constituyen causas de pérdida de posesión que interrumpen la usucapición, con la particularidad de que impiden el inicio de una nueva posesión y, por tanto, de una nueva usucapición, de forma definitiva, en el caso de la pérdida o destrucción, o mientras el bien sea *extracommercium*, en el caso de quedar fuera del tráfico jurídico.

Alguna duda puede plantear la pérdida de la posesión en el supuesto de «posesión por otra persona, incluso adquirida contra la voluntad de los anteriores poseedores, si la nueva posesión dura más de un año» [art. 521-8.e) CCCat], en particular por lo que respecta a la calificación de la situación posesoria durante ese año en el que concurren la posesión del despojante y la posesión del despojado y a la eficacia adquisitiva que se atribuye a ambas, cuando despojante y despojado carecen de derecho a poseer. En efecto, a partir de este supuesto pueden plantearse, al menos, tres posibilidades. En primer lugar, puede pensarse que, puesto que la pérdida de la posesión no se produce hasta el transcurso del año y dado que durante este período de tiempo el poseedor despojado continúa poseyendo, es posible que consume su usucapición dentro de este plazo de tiempo, y por ello y aunque se confirme la pérdida de su posesión, habiéndose convertido en titular, podrá ejercitar la pretensión correspondiente a su derecho para que se le restituya la posesión del bien. En segundo lugar, cabría pensar también que la posesión del despojado no es una posesión «pacífica» y que tampoco lo es la del despojante, razón por la cual ni una ni otra serían aptas para la usucapición: por tanto, se interrumpiría la usucapición del poseedor despojado, mientras que, por lo que respecta al poseedor despojante, no empezaría a usucapir sino una vez transcurrido el plazo del año y extinguida la posesión anterior. Por último, y esta es la solución que me parece preferible, puede considerarse que sólo la posesión del despojado deja de ser

«pacífica», interrumpiéndose su usucapión, mientras que, en cambio, la del despojante, una vez consolidada la adquisición de su posesión y cesada la oposición del despojado (cfr. art. 521-2.2 CCCat), lo es a partir de ese momento, iniciando entonces su usucapión. Ahora bien, en este caso, el despojante no puede beneficiarse del plazo de tiempo durante el cual se desarrolló la posesión anterior y no puede pretender unir su posesión a la del despojado: como ya se ha dejado apuntado, al haberse adquirido la nueva posesión sin o contra la voluntad del antiguo poseedor, éste no puede considerarse en rigor «causante» del nuevo (cfr. art. 531-24.4 CCCat).

También constituye un supuesto de pérdida de posesión –por más que el artículo 521-8 CCCat no lo mencione– el que se suscita a partir del conflicto posesorio contemplado en el artículo 521-4.2 CCCat. Aunque el precepto se presta a distintas interpretaciones, me parece claro que, al menos por lo que respecta al poseedor al que se niega su derecho a poseer, la decisión supone la pérdida de su posesión y, con ella, la interrupción de su usucapión.

Finalmente y con relación al cese o pérdida de la posesión, puede plantearse la cuestión de su recuperación por parte del poseedor que se ha visto privado de ella y de las consecuencias de dicha recuperación en la usucapión interrumpida. Se echa en falta una disposición similar a la contenida en el artículo 466 CC español y más si se tiene en cuenta que el derecho civil catalán reconoce y regula expresamente la denominada «acción publiciana» (art. 522-7.2 CCCat). Ciertamente, puede pensarse que –como dice el art. 466 CC español– el poseedor que recupera, conforme a derecho, la posesión indebidamente perdida, se entiende para todos los efectos que puedan redundar en su beneficio que la ha disfrutado sin interrupción; pero falta un precepto que lo diga expresamente.

#### 6.1.2 CAUSAS RELACIONADAS CON EL CONCEPTO POSESORIO EN QUE SE EJERCITA LA POSESIÓN *AD USUCAPIONEM*

Según el artículo 531-25.1.b) CCCat, la posesión para usucapir se interrumpe también «[c]uando quien adquiere por usucapión reconoce expresa o tácitamente el derecho de los titulares del bien».

En este caso, el poseedor *ad usucapionem*, al reconocer que el derecho en cuyo concepto posee corresponde y lo ostenta otra persona, admite que carece de dicho derecho y niega su propio concepto posesorio. Este reconocimiento determina, pues, que el usu-

capiente deje de poseer «en concepto de titular del derecho», razón por la cual su posesión ya no es apta para usucapir y se interrumpe la usucapición. Pero es que, en rigor, si continúa teniendo el bien en su poder, al no existir la voluntad de ejercitar este poder como titular de un derecho posesorio, ni siquiera será ya poseedor del mismo, sino mero detentador (cfr. art. 521-1.2 CCCat).

El reconocimiento al que alude el artículo 531-25.1.b) CCCat es un reconocimiento «espontáneo», en el sentido de que el poseedor *ad usucapionem* lo efectúa por iniciativa propia; si se produce como consecuencia de un previo requerimiento notarial del titular del derecho que usucape, lo que interrumpe la usucapición es este requerimiento [cfr. art. 531-25.1.d) CCCat] y no el reconocimiento que se realice en cumplimiento del mismo.

### 6.1.3 CAUSAS RELACIONADAS CON EL CARÁCTER PACÍFICO DE LA POSESIÓN *AD USUCAPIONEM*

En este apartado pueden incluirse los siguientes supuestos: en primer lugar, la oposición judicial a la usucapición en curso por parte de los titulares del bien o de una tercera persona interesada [cfr. art. 531-25.c) CCCat]; en segundo lugar, el acuerdo entre los titulares del bien y la persona que adquiere por usucapición de someter a arbitraje las cuestiones relativas a la usucapición [art. 531-25.c) CCCat]; en tercer lugar, el requerimiento notarial por parte de los titulares del bien a los poseedores para que les reconozcan el título de la posesión [art. 531-25.d) CCCat]; y, por último, el conflicto posesorio que se suscita entre dos poseedores cuyas posesiones reúnen las mismas características (art. 521-4.2 CCCat).

En todos estos supuestos, en efecto, se suscita una controversia o contradicción en torno a la posesión del usucapiente, que ve discutido el ejercicio de su poder de hecho sobre el bien que posee por el propio titular del derecho que usucape o por un tercero interesado. La existencia de esta controversia no ha de traducirse necesariamente en la pérdida de la posesión por parte del usucapiente, que puede continuar ejerciéndola; pero al no hacerlo ya de forma «pacífica», esta posesión ya no es apta para usucapir y, en consecuencia, se interrumpe la usucapición.

La referencia a la «oposición judicial» de los titulares del bien o de tercera persona interesada suscita alguna cuestión. En primer lugar y por lo que a esta «tercera persona interesada» respecta, cabe plantear qué tipo de acción puede interponer –no siendo titular de derecho alguno sobre el bien– en orden a poner de manifiesto su oposición judicial a la usucapición en curso. La respuesta varía en

función del «interés» que se pretenda hacer valer: así, p. ej., si la «persona interesada» es también un poseedor, que se ha visto privado de su posesión por parte del usucapiente, podrá utilizar las pretensiones protectoras que le atribuye el artículo 522-7 CCCat; y si se trata de un acreedor del titular del derecho que se usucape, podrá recurrir a la denominada acción subrogatoria, si reúne los requisitos que exige su ejercicio (cfr. art. 1111 CC español).

Por otra parte, cabe plantear también cómo se materializa esta «oposición judicial» que interrumpe la usucapión. En los trabajos preparatorios del Libro V CCCat, los miembros de la *Secció de Dret patrimonial* encargados de elaborarlo apuntaron que la expresión «és prou flexible com per a incloure qualsevol tipus de actuació judicial: demanda, contestació, etc.»<sup>37</sup>. Ahora bien, con relación a la interrupción de la usucapión no sólo se trata de establecer qué tipo de actuaciones judiciales la producen, sino también de fijar, respecto de estas actuaciones, cuándo la producen, puesto que, p. ej. y por lo que respecta a la demanda, esta interrupción puede vincularse al momento de su presentación o al momento de su admisión a trámite.

En la regulación de la interrupción de la prescripción, el legislador considera que esta consecuencia se produce –entre otras causas– por medio de «[e]l ejercicio de la pretensión frente a los tribunales, aunque sea desestimada por defecto procesal» [cfr. art. 121-11.a) CCCat], fórmula que permite entender que el momento determinante de la interrupción es el de la presentación de la demanda una vez es admitida<sup>38</sup>, y, por lo tanto, igual criterio puede seguirse en la interrupción de la usucapión<sup>39</sup>.

En cualquier caso, la «oposición judicial» a que se refiere el artículo 531-25.1.c) CCCat no se circunscribe única y exclusivamente a la demanda y a su contestación. Cabe entender también como tal y, por consiguiente, con efectos igualmente interruptivos

<sup>37</sup> Cfr. Observatori de Dret Privat de Catalunya, *Treballs preparatoris del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya*. «Els drets reals», cit., p. 82.

<sup>38</sup> Cfr. Santiago ESPIAU ESPIAU, com. artículo 121-11 CCCat, en Antoni VAQUER ALOY-Albert LAMARCA i MARQUÉS (eds.), *Comentari a la nova regulació de la prescripció i la caducitat en el Dret civil de Catalunya*, Barcelona, 2005, pp. 165 ss.

<sup>39</sup> En el ámbito del Código Civil español, la cuestión es discutida. En efecto, jurisprudencia y doctrina disienten en cuanto a la interpretación del artículo 1945 CC, que se limita a señalar que «[l]a interrupción civil [de la usucapión] se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente». A partir de esta disposición, existen dos posturas contrapuestas: la de quienes entienden que la presentación de la demanda interrumpe la prescripción y la de quienes consideran –ajustándose estrictamente a la letra de la ley– que esta consecuencia se produce a partir del emplazamiento al demandado para que conteste la demanda. Para un exhaustivo análisis de la cuestión, cfr. MORALES MORENO, *Poseción y usucapión*, cit., pp. 344 ss.; *vid.*, también, Luis Díez-PICAZO, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, t. III, Madrid, 1996, pp. 726-727; ALBALADEJO, *Derecho civil*, cit., p. 180.

por lo que respecta a la usucapión, la solicitud de las «diligencias preliminares» del artículo 256 LEC, el acto de conciliación del artículo 479 LEC 1881 (precepto declarado en vigor por la LEC vigente) y la petición del reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita del artículo 12 Ley 1/1996, de 10 de enero, siempre que en ella quede claramente especificado que el proceso para el que se solicita tal reconocimiento es el relativo al derecho que se está usucapiendo.

En cuanto a la consideración del acuerdo entre el poseedor *ad usucapionem* y el titular del derecho que se usucape en orden a someter a arbitraje las cuestiones relativas a la usucapión [art. 531-25.1.c) CCCat] como una causa de interrupción de la misma, no plantea, en cambio y a diferencia del supuesto anterior, demasiadas dudas y el precepto es claro en el sentido de identificar el momento en que esta consecuencia se produce con el de la perfección del acuerdo o convenio arbitral (cfr. art. 9 Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje). Este criterio se aparta del seguido en la regulación de la interrupción de la prescripción, en el que dicha interrupción es consecuencia del «inicio del procedimiento arbitral relativo a la pretensión o [de] la interposición de la demanda de formalización judicial del arbitraje» [art. 121-11.b) CCCat]. Ahora bien, la diferencia de criterio obedece a una razón muy sencilla: el artículo 121-11.b) CCCat presupone la existencia del convenio arbitral, mientras que en el artículo 531-25.1.c) CCCat el convenio es consecuencia de las discrepancias existentes en torno a la posesión del bien cuyo derecho se usucape y se celebra precisamente con la finalidad de solucionarlas.

Tampoco ofrece dudas la fijación del momento de interrupción de la usucapión en el caso de que ésta sea consecuencia de un requerimiento por parte del titular del derecho que se usucape al poseedor *ad usucapionem*, realizado con la finalidad de que éste reconozca el título posesorio de aquél: como todo requerimiento, produce sus efectos desde que es conocido o susceptible de ser conocido por su destinatario. En este caso y como ya se ha dejado apuntado, lo que interrumpe la usucapión no es el reconocimiento que, en su caso y a instancia del titular, efectúe el usucapiente, sino la misma actuación del titular del derecho, que se orienta a conseguirlo; el reconocimiento, en el supuesto de producirse, carecería de eficacia interruptiva, porque la usucapión ya se habría interrumpido con anterioridad.

Por otra parte, y aunque el precepto alude a un requerimiento «notarial», esta calificación se refiere a la necesidad de que sea «fehaciente»: cualquier manifestación de oposición a la posesión *ad usucapionem* por parte del titular del bien, exigiendo al usuca-

piente el reconocimiento de su derecho, interrumpe la usucapión siempre y cuando pueda constatarse su existencia.

Finalmente, la usucapión se interrumpe también en el supuesto contemplado por el artículo 521-4.2 CCCat, en la medida en que –como ya se ha señalado<sup>40</sup>– se considere que las posesiones de quienes pretenden tener *derecho a poseer* y entran en conflicto por esta razón han dejado de ser «pacíficas», por más que el artículo 531-25.1 CCCat no recoja dicho supuesto entre las causas de interrupción que enumera.

#### 6.1.4 CAUSAS RELACIONADAS CON EL TRANSCURSO DEL PLAZO DE TIEMPO

El último párrafo del artículo 531-27 CCCat se ocupa de regular la renuncia al tiempo transcurrido de la usucapión en curso y señala que «equivale a la interrupción de la posesión para usucapir». Aunque esta renuncia constituye una cuestión ciertamente relacionada con los plazos de usucapión, la ubicación de la disposición puede ser discutida, puesto que también podría haberse colocado en el artículo 531-29 CCCat, dentro de la regulación de la renuncia a la usucapión en general, o mejor, en el artículo 531-25 CCCat, entre las causas de interrupción de la usucapión: en este contexto, en efecto, la disposición contribuye a aclarar que esta «interrupción» es una circunstancia que no se predica de la *posesión*, sino de la *usucapión*, y que puede afectar a los dos componentes de la misma: la posesión y el tiempo.

Precisamente porque se trata de una circunstancia interruptiva que se refiere al «tiempo», esta «renuncia al tiempo transcurrido de una usucapión en curso» no incide ni en el hecho posesorio ni en los requisitos de la posesión *ad usucapionem*, que, por tanto, subsisten. La renuncia opera en abstracto y no se confunde con las causas de interrupción de la usucapión relativas a la posesión, ni, en particular, con el reconocimiento –ni siquiera tácito– por parte del usucapiente del derecho del titular del bien [art. 531-25.1.b) CCCat]. Podría inducir a pensar en ello el artículo 121-11.d) CCCat, que, por lo que respecta a la interrupción de la prescripción, parece considerar equivalentes «el reconocimiento del derecho o la renuncia a la prescripción de la persona contra quien puede hacerse valer la pretensión en el transcurso del plazo de prescripción». Pero en rigor, incluso en este ámbito, se trata de circunstancias diferentes, por más que produzcan la misma consecuencia. Aunque pudiera pensarse en esta renuncia como una modalidad de

<sup>40</sup> Cfr. epígrafe 4.1.1.1.c) de este trabajo.

reconocimiento tácito de la titularidad de la persona que ostenta el derecho que se usucape, el artículo 531-27.3 CCCat pone de manifiesto que no es así y que se trata de causas interruptivas distintas, que afectan a elementos también distintos: el reconocimiento del derecho se predica de la posesión y afecta al concepto posesorio en que se ejercita, mientras que la renuncia se predica del tiempo. Lo único que tienen en común una y otra causa de interrupción –aparte, claro está, el efecto interruptivo consustancial a ambas– es que se originan y consisten en un acto del propio usucapiente: se trata, pues, de causas de interrupción de la usucapación consecuencia de una actuación o conducta del poseedor *ad usucapionem*.

## 6.2 Los efectos de la interrupción de la usucapación

El párrafo segundo del artículo 531-25 CCCat se ocupa de los efectos de la interrupción de la usucapación. La concurrencia de las causas o circunstancias previstas por los artículos 531-25.1 y 531-27.3 CCCat desvirtúa la continuidad de la posesión, afirmada por el artículo 521-6.3 CCCat y presumida por los artículos 521-6.1 y 2 y 531.24-3 CCCat y, como consecuencia de ello, extingue la usucapación en curso, que no puede llegar a consumarse.

El artículo 531-25.2 CCCat utiliza una fórmula resumida para describir los efectos de la interrupción de la usucapación<sup>41</sup>. En rigor, dichos efectos no se concretan única y exclusivamente al hecho de que «deba comenzar de nuevo y completamente el plazo de (la posesión para usucapir)», sino que esto es consecuencia de dos circunstancias previas: la paralización o el cese del cómputo del tiempo y el desconocimiento del período de tiempo transcurrido hasta ese momento, como si no hubiera existido. Sólo una vez producidas estas dos circunstancias y precisamente porque se han verificado, opera lo dispuesto en el artículo 531-25.2 CCCat: el inicio de nuevo y desde el principio del cómputo de plazo de tiempo fijado por las leyes para la adquisición del derecho real.

En cuanto al inicio «de nuevo y completamente» del plazo de usucapación, el artículo 531-25.2 CCCat se ocupa de fijar el momento del mismo sólo con relación a la interrupción de la usucapación producida por «oposición judicial» o por otorgamiento de un convenio arbitral: en tales casos, el momento de inicio del cómputo se vincula a la «firmeza del acto que pone fin al procedimiento». Esta afirmación sugiere alguna observación. En primer lugar, que debe

---

<sup>41</sup> En efecto, el artículo 531-25.2 CCCat se limita a señalar, en su primer inciso, que «[l]a interrupción de la posesión para usucapir hace que deba comenzar a correr de nuevo y completamente el plazo de esta posesión».

entenderse referida a un acto que condene al usucapiente a restituir el bien a su titular, puesto que si dicho acto reconoce su legitimación para poseer –sin atribuirle la titularidad del derecho en cuyo concepto posee– no existe interrupción de la usucapión, sin que siquiera se considere suspendida durante el tiempo de duración del procedimiento. Por otra parte y por más que el acto que pone fin al mismo haya sido contrario a los intereses del usucapiente, que éste –a pesar de ello e incumpliendo probablemente lo que ordena dicho acto– continúa poseyendo el bien, sin restituirlo a su titular: de ahí que empiece a «correr de nuevo y completamente» el plazo de usucapión, previsión que no sería necesaria si el titular hubiera recuperado la posesión del bien. La disposición se aplica, pues, a aquellos supuestos en los que, pese a la interrupción de la usucapión, el poseedor *ad usucapionem* conserva la posesión del bien, puesto que, en caso de que el usucapiente hubiera perdido o cesado en su posesión, el inicio de nuevo del cómputo del plazo requiere –como es lógico– la previa adquisición o recuperación de la misma por su parte.

Por lo demás, el criterio establecido por el artículo 531-25.2, segundo inciso, CCCat presupone que la causa de interrupción tiene una cierta duración temporal, durante el transcurso de la cual se detiene el cómputo del plazo de tiempo. En cambio, en los supuestos previstos en el artículo 531-25.1.b) y d) CCCat, la interrupción de la usucapión es instantánea y el inicio «de nuevo y completamente» del plazo se produce inmediatamente a continuación del acto –reconocimiento o requerimiento– interruptivo.

## 7. LA SUSPENSIÓN DE LA USUCAPIÓN

La suspensión de la usucapión constituye una novedad con relación a los ordenamientos jurídicos catalán y español y ya el propio Preámbulo Ley 5/2006, de 10 de mayo, apartado III, 5, se refiere a ella al destacarla específicamente como una de las cuestiones de que se ocupa la regulación de la usucapión.

Con relación a esta institución conviene –al igual que se hizo respecto de la interrupción de la usucapión– una precisión previa, que atiende a su misma denominación. En efecto y pese a la dicción legal, la «suspensión» afecta a la usucapión y lo es de ésta, mas no de la «posesión para usucapir». La posesión es un hecho jurídico y precisamente por ser un «hecho», no puede suspenderse; si acaso, puede cesar, pero entonces no se trata de un supuesto de «suspensión», sino de extinción, que provoca la «interrupción» de

la usucapión. En este sentido y como aclara el párrafo segundo del artículo 531-26 CCCat, lo que sucede en un supuesto de «suspensión» es que se detiene durante cierto tiempo el cómputo del plazo de usucapión, que no se tiene en cuenta «en el plazo para usucapir establecido por las leyes». Por tanto, dicha «suspensión» afecta a todo el proceso adquisitivo, de modo que lo es de la usucapión en su totalidad y no de uno de sus componentes; y en todo caso, y de referirse a ellos, se predica antes del «tiempo» que de la «posesión».

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 531-26 CCCat, la suspensión de la usucapión consiste en una circunstancia duradera que se produce durante el transcurso de la misma y que determina que, mientras dura, no corra ni se tenga en cuenta el tiempo transcurrido. El párrafo primero del artículo 531-26 CCCat señala en qué casos sucede esto o, lo que es lo mismo, especifica cuáles son las causas que provocan esta consecuencia; el párrafo segundo, por su parte, se ocupa de los efectos que, a su vez, derivan de ella.

### 7.1 La suspensión de la usucapión y la suspensión de la prescripción de las pretensiones relativas al derecho que se usucape

Si se atiende a las causas de suspensión de la usucapión que enumera el artículo 531-26.1 CCCat, puede observarse que las circunstancias que determinan esta suspensión se refieren y afectan al titular del derecho frente al que se usucape, el cual, por encontrarse en determinadas situaciones previstas por la ley, no puede ejercitar las pretensiones que le corresponden en orden a la recuperación de la posesión que ostenta el poseedor *ad usucapionem*. Ahora bien, siendo esto así, entonces lo que se produce es una circunstancia que afecta a la prescripción extintiva de dichas pretensiones y, de hecho, las causas de suspensión de la usucapión que menciona el artículo 531-26 CCCat coinciden sustancialmente con las causas de suspensión de la prescripción de los artículos 121-15, 16 y 17 CCCat<sup>42</sup>, sin más diferencia que no considerar dentro de ellas a la «fuerza mayor» a la que alude el artículo 121-15 CCCat. En este sentido, pues, las causas de suspensión de la usucapión se identifican con las causas de suspensión de la prescripción extintiva de las pretensiones del titular del derecho que se usucape y, reguladas éstas, puede parecer que no tiene mucho sentido ocuparse también de aquéllas.

<sup>42</sup> Recuérdese que, como ya se advirtió al principio de este trabajo, la Ley 10/2008 ha suprimido la situación de herencia yacente como causa de suspensión de la usucapión.

La explicación, con todo, radica precisamente en el hecho de que no existe una relación de correspondencia entre usucapión y prescripción que permita considerarlas –como alguna vez se ha dicho– «las dos caras de una misma moneda»<sup>43</sup>, sino que operan con independencia la una de la otra y están sujetas a regímenes jurídicos distintos. Así, si bien es cierto que la usucapión de un derecho provoca la extinción de las pretensiones que correspondían a su titular, esta consecuencia la produce precisamente la desaparición del derecho que las sustentaba y no la prescripción de las mismas. Y, del mismo modo, la prescripción de las pretensiones relativas a un derecho en vías de usucapión no significa que ésta se haya consumado y que el usucapiente adquiera la titularidad del derecho en cuyo concepto posee, puesto que su titular puede seguir siéndolo aunque carezca ya de la posibilidad de ejercitar dichas pretensiones. Por ello, si la suspensión de la prescripción extintiva de las pretensiones correspondientes al derecho frente al que opera la usucapión en curso no comportase al propio tiempo la correlativa suspensión de la misma, ésta se consumiría antes que aquélla y extinguiría unas pretensiones que su titular no habría ejercitado, no por dejadez o porque no quisiera hacerlo, sino porque no podía hacerlo.

Ahora bien, si la regulación de la suspensión de la usucapión está justificada, era suficiente concretarla a una disposición que dijera que la usucapión se suspende cuando se suspende la prescripción extintiva de las pretensiones del titular frente a quien se usucape, lo cual –por otra parte– incluiría como causa de suspensión de la usucapión la fuerza mayor que impide el ejercicio de dichas pretensiones, cuya omisión por el artículo 531-26 CCCat no parece justificada. El hecho de que la fuerza mayor, por más que suspenda la prescripción de la pretensión, no suspenda al mismo tiempo la usucapión ni impida que ésta se consuma, desvirtúa por completo la suspensión de la prescripción, privándola de eficacia, puesto que no impide la extinción de la pretensión, no por prescripción, pero sí por la pérdida de la titularidad del derecho usucapido, al poder consumarse la usucapión durante el período de tiempo en que la prescripción se encuentra suspendida. De este modo, se perjudica al titular del derecho, que, imposibilitado para ejercitar su pretensión, no puede defenderlo impidiendo su usucapión y, correlativamente, se favorece al poseedor *ad usucapionem*, que puede consumir la usucapión sin que se detenga el cómputo de su plazo y

<sup>43</sup> La expresión la utiliza el Profesor Díez-Picazo, al defender la idea de la correlación o correspondencia entre la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y la usucapión o prescripción adquisitiva del dominio; cfr. *La prescripción en el Código Civil*, cit., p. 159.

sin que, además, el titular del derecho pueda interrumpirlo al impedirlo la fuerza mayor que le afecta.

## 7.2 Las causas de suspensión de la usucapión

Se recogen en el párrafo primero del artículo 531-26 CCCat, que, en cualquier caso, no establece una enumeración cerrada de las causas de suspensión de la usucapión. En este sentido, se echa en falta –como se acaba de apuntar– una referencia a la «fuerza mayor» que afecte al titular del derecho que se usucape y que le impida ejercitar la pretensión correspondiente a la defensa de su derecho, así como también y en la medida en que se considere que puede dar lugar también a esta suspensión, a la situación de conflicto posesorio regulada en el artículo 521-4.2 CCCat. Con todo, en este último supuesto, en el que podría considerarse que, mientras se dirime el conflicto, se suspende la usucapión del poseedor al que se reconoce mejor derecho a poseer, también cabe pensar –tal vez con mayor razón– que ni tan siquiera se suspende y que tal conflicto no afecta a la usucapión de dicho poseedor, puesto que el cómputo del plazo de usucapión se reanuda retro trayéndolo al momento en que se inició el conflicto.

Ahora bien, en cualquier caso, de acuerdo con el artículo 531-26.1 CCCat, la suspensión de la usucapión procede en los siguientes supuestos:

a) Cuando la usucapión se produce contra las personas que no pueden actuar por sí mismas o por medio de su representante, mientras se mantiene esta situación.

Se corresponde con el supuesto de suspensión de la prescripción del artículo 121-16.a) CCCat. Las personas que «no pueden actuar por sí mismas» a las que alude el artículo 531-26.1.a) CCCat son aquellas que carecen de capacidad de obrar; el artículo 121-16.a) CCCat, por su parte, menciona específicamente a los menores de edad y a los «incapaces», expresión poco rigurosa con la que el legislador ha querido sin duda referirse a los «incapacitados». En cualquier caso y en uno y otro supuesto, se trata de situaciones en que el titular del derecho que se usucape, al no tener capacidad de obrar, no puede tampoco interponer las correspondientes pretensiones en defensa de su derecho e interrumpir así tanto la prescripción de las mismas como la usucapión contra el derecho que ostenta.

Lo que no se entiende demasiado es que –según el propio artículo 531-26.1.a) CCCat– existan personas que «no pueden actuar por medio de su representante»: si lo tienen, no hay razón para que

éste no actúe en defensa de los derechos de su representado; y si no lo tienen, entonces se trata pura y simplemente de «personas que no pueden actuar por sí mismas» y que, por ello, necesitan que se les nombre un representante.

En cualquier caso, la suspensión de la usucapión se produce mientras se mantiene o subsiste esta situación de imposibilidad de actuar; esto es, mientras no se nombre un representante a las personas «que no pueden actuar por sí mismas» o —en palabras del artículo 121-16.1.a) CCCat— mientras «no dispongan de representación legal».

b) Cuando la usucapión se produce contra la herencia yacente<sup>44</sup>.

Se corresponde con el supuesto de suspensión de la prescripción del artículo 121-17 CCCat. En rigor, para que se produzca la suspensión de la usucapión y la suspensión de la prescripción no basta que la herencia se encuentre en situación de yacencia, sino que, además, es necesario que no existan personas llamadas a la misma o que no tenga un administrador o un curador (cfr. arts. 8, 143 ó 148 CS). Ahora bien, a diferencia de lo que sucede en el ámbito de la suspensión de la prescripción, en el que esta situación se produce con relación a las pretensiones «de las personas llamadas a heredar y [de] la herencia yacente», es decir, tanto a favor como en contra de esta última, el artículo 531.26.1.b) CCCat se refiere única y exclusivamente a la usucapión *contra* la herencia yacente y no a la que se produce *a favor* de ésta, por lo que hay que entender que la que la beneficia no se suspende.

A diferencia también de lo que prevé el artículo 121-17 CCCat —y de lo que sucede en el caso anterior—, el artículo 531-26.1.b) CCCat no señala hasta cuándo se mantiene la suspensión. En este sentido, puede considerarse que la suspensión dura mientras se mantiene la situación de yacencia, es decir, hasta que no sea aceptada la herencia, criterio que, por otra parte, coincide con el que establece también el artículo 121-17 CCCat. Ahora bien, dado el silencio del artículo 531-26.1.b) CCCat y atendida la finalidad de esta suspensión, que trata simplemente de evitar la situación de indefensión en que puede encontrarse la herencia yacente, tal vez debiera entenderse que la suspensión de la usucapión subsiste mientras no existan personas llamadas a la herencia o hasta el nombramiento de un administrador que pueda reclamar la posesión de los bienes hereditarios que se encuentren en poder del poseedor *ad usucapionem*. Piénsese que, de acuerdo con las normas del derecho

<sup>44</sup> Supuesto actualmente suprimido por la Disposición Derogatoria única, letra c), de la Ley 10/2008, de 10 de julio.

sucesorio catalán, durante la situación de yacencia de la herencia, las personas llamadas a heredar pueden realizar actos de conservación, administración y vigilancia de la herencia y promover pretensiones posesorias en defensa de los bienes hereditarios (cfr. art. 8 CS y, ahora, art. 411-9 CCCat), circunstancia que lleva a plantear la misma oportunidad de esta causa de suspensión de la usucapión, que sólo se justificaría si no existieran tales personas.

c) Cuando la usucapión se produce contra el cónyuge o la cónyuge o el otro miembro de la unión estable de pareja, mientras dura la convivencia.

Se corresponde con el supuesto de suspensión de la prescripción del artículo 121-16.b) y c) CCCat. El legislador ha considerado que el hecho de que uno de los cónyuges o de los integrantes de la pareja esté usucapiendo frente al otro no ayuda a la estabilidad del matrimonio o de la unión de pareja y, por esta razón, suspende la usucapión –al igual que suspende la prescripción de las pretensiones entre ellos– mientras dura la convivencia conyugal o la de la pareja.

Por lo que respecta a la «unión estable de pareja» y pese a que la misma denominación de pie a pensar en ello, no creo que –atendida la finalidad de la disposición– haya de referirse necesariamente a la constituida de acuerdo con las disposiciones de la Ley 10/1998, de 15 de julio, de uniones estables de pareja, por lo que lo dispuesto en el artículo 531-26.1.c) CCCat es igualmente aplicable a la unión de pareja no regulada por dicha ley, siempre que sea «estable»<sup>45</sup>.

d) Cuando la usucapión se produce entre las personas vinculadas por la potestad de los padres o por una institución tutelar.

Se corresponde con el supuesto de suspensión de la prescripción del artículo 121-16.d) y e) CCCat. Al igual que en el caso anterior, el legislador ha pensado que la existencia de una usucapión en curso en la que se vean implicadas –tanto a favor como en contra– las personas a las que se refiere el precepto no beneficia el correcto desarrollo de la potestad de los padres o de la tutela. Incidentalmente, la disposición admite que personas carentes de capacidad de obrar puedan usucapir, lo cual se explica porque basta la capacidad natural para adquirir la posesión (art. 521-3 CCCat), produciéndose el efecto adquisitivo de la usucapión «sin necesidad de que (el poseedor)... haga ninguna actuación» (art. 531-23.2 CCCat).

Aunque el artículo 531-26.1.d) CCCat no se pronuncie al respecto, hay que entender que la suspensión se mantiene mientras subsiste la potestad o la tutela.

<sup>45</sup> Así, p. ej., con relación a una unión de pareja uno de cuyos integrantes sea una persona casada, en cuyo caso –tal y como se desprende del art. 1 Ley 10/1998– la unión no está sujeta a la regulación legal.

### 7.3 Los efectos de la suspensión de la usucapión

El párrafo segundo del artículo 531-26 CCCat se ocupa de los efectos de la suspensión de la usucapión. Aunque el precepto se limita a señalar que «el tiempo de suspensión de la posesión no se computa en el plazo para usucapir establecido por las leyes», del contenido de la disposición se desprenden tres consecuencias distintas: en primer lugar, que la aparición de una causa de suspensión de la usucapión detiene el cómputo del plazo de tiempo de la misma; en segundo lugar, que el tiempo que dura la circunstancia suspensiva no se tiene en cuenta en el plazo para usucapir; y, en tercer lugar, que desaparecida esta circunstancia, se reanuda el cómputo del plazo, a partir del momento en que se detuvo, teniendo en cuenta el tiempo ya transcurrido hasta ese momento. Esta circunstancia diferencia la suspensión de la usucapión de su interrupción, en la cual, la desaparición de la causa que paraliza o detiene la usucapión en curso no provoca la reanudación del cómputo del plazo, sino el inicio de éste de nuevo y desde el principio (cfr. art. 531-25.2 CCCat).

## 8. LA RENUNCIA A LA USUCAPIÓN

El artículo 531-29 CCCat regula la renuncia a la usucapión y a través de esta regulación se pone de relieve lo peculiar de este título adquisitivo<sup>46</sup>. El precepto, en efecto, permite distinguir entre *renuncia al título adquisitivo* y *renuncia al derecho adquirido*, ocupándose sólo de la primera, mas no de la segunda, cuya regulación –en cualquier caso– resultaría ociosa habida cuenta la disposición general recogida en el artículo 532-4 CCCat<sup>47</sup>. Esta distinción entre *renuncia al título adquisitivo* y *renuncia al derecho real adquirido* opera única y exclusivamente en el ámbito de la usucapión y se justifica porque sólo en este ámbito es necesario, por más que se haya producido efectivamente la adquisición del derecho real (cfr. art. 531-23 CCCat), alegar el título adquisitivo (art. 531-28 CCCat) como requisito de ejercicio de dicho derecho.

<sup>46</sup> El artículo 531-29 CCCat, bajo la rúbrica «Renuncia», establece lo siguiente: «1. La renuncia requiere la capacidad para disponer del derecho usucapido. 2. La renuncia al derecho usucapido no perjudica a los acreedores de quien ha adquirido por usucapión, ni a los titulares de derechos constituidos sobre el bien usucapido. 3. La renuncia no impide a quien ha adquirido por usucapión volver a iniciar la usucapión del mismo derecho».

<sup>47</sup> Según el artículo 532-4 CCCat, «[e]l derecho real se extingue si los titulares, unilateral y espontáneamente, renuncian al mismo», añadiendo a continuación que «[l]a renuncia hecha en fraude de acreedores de los renunciantes o en perjuicio de los derechos de terceros es ineficaz».

Pues bien, la «renuncia a la usucapión» del artículo 531-29 CCCat se refiere a la usucapión *consumada* y se predica del propio título adquisitivo, constituyendo –en rigor– una renuncia a alegar dicha usucapión y a hacer valer el derecho adquirido a través de la misma. Se trata, pues, de una renuncia a la *usucapión consumada* y *no alegada* y esta renuncia no se refiere ni puede confundirse con la renuncia al derecho adquirido por usucapión, por más que el precepto exija, para su validez, «capacidad para disponer del derecho». La exigencia obedece, simplemente, a que la renuncia al título adquisitivo incide en el derecho que se adquiere por medio de dicho título; pero no constituye una renuncia al derecho en sentido estricto, porque esta renuncia presupone un derecho existente y oponible, circunstancia esta última que no concurre en el derecho real adquirido por usucapión *antes* de la alegación. La renuncia a la usucapión *consumada* y *no alegada* equivale, pues, a negar la adquisición del derecho, de modo que resulta como si no se hubiera producido. En cambio y a diferencia de la renuncia a la usucapión consumada y no alegada que regula el artículo 531-29 CCCat, la renuncia al derecho adquirido por usucapión es la que se produce con posterioridad a la alegación, una vez realizada ésta: de ahí que afecte de forma directa al derecho usucapido y puesto de manifiesto a través de dicha alegación, provocando su extinción, que se regula de acuerdo con las reglas generales (cfr. artículo 532-4 CCCat).

Así pues, con relación a la usucapión, cabe plantear la posible existencia de cuatro clases de renuncia: la renuncia a la *usucapión consumada* y *alegada*, que constituye, en rigor, la renuncia al derecho real usucapido en sentido estricto y que se regula, con carácter general, en el artículo 532-4 CCCat; la renuncia a la *usucapión consumada* y *no alegada*, que es de la que se ocupa específicamente el artículo 531-29 CCCat; la renuncia a la *usucapión en curso*, recogida en el artículo 531-27 CCCat y que, de acuerdo con sus disposiciones, constituye una causa de interrupción de la usucapión<sup>48</sup>; y por último, la renuncia a la *usucapión futura* o renuncia anticipada a la usucapión, no regulada, pero que debe considerarse inadmisibles y nula si, pese a todo, se produce (arg. *ex art.* 121-10.1 CCCat).

## 8.1 Los requisitos de la renuncia a la usucapión consumada

El artículo 531-29.1 CCCat exige, para la validez de la renuncia a la usucapión consumada, «capacidad para disponer del derecho

<sup>48</sup> Cfr., *supra*, epígrafe 6.1.4 de este trabajo.

usucapido». Esta exigencia contrasta con lo previsto en la regulación de la capacidad para adquirir y ejercer la posesión, con relación a la cual el artículo 521-3.1 CCCat establece que es suficiente la denominada «capacidad natural». Es decir, que mientras que para usucapir basta simplemente capacidad natural, para renunciar a la usucapión se requiere capacidad de obrar; ahora bien, aquí no existe contradicción alguna, puesto que no es lo mismo «adquirir» que «renunciar» y la renuncia, en cuanto acto que implica un sacrificio o perjuicio patrimonial, exige en quien la realiza mayor capacidad que la adquisición.

Como ya se ha dejado apuntado, el hecho de que el precepto aluda a la «capacidad para disponer del derecho usucapido» como requisito de validez de la renuncia puede llevar a pensar que a lo que se renuncia es al derecho real adquirido a través de la usucapión y no a la usucapión misma. Sin embargo, ya entonces se señaló que no es así: la renuncia se refiere a la usucapión *consumada* y *no alegada*, lo que supone renunciar al título adquisitivo de la usucapión; y si esta renuncia afecta al derecho adquirido lo es en el sentido de no ejercitarlo y hacerlo valer.

Por otra parte, el precepto no se ocupa de la legitimación para efectuar esta renuncia, pero es obvio que sólo podrá realizarla el poseedor *ad usucapionem* que haya consumado la usucapión.

## 8.2 Los efectos de la renuncia a la usucapión consumada

Con relación a los efectos de la renuncia a la usucapión consumada y no alegada, hay que distinguir dos cuestiones: la relativa a las consecuencias jurídicas de la misma respecto del título adquisitivo y la que se refiere a su repercusión frente a terceros. Ahora bien, mientras que de esta última se ocupa expresamente el párrafo segundo del artículo 531-29 CCCat, a la primera cuestión sólo alude de forma incidental el último párrafo del precepto y dichas consecuencias han de deducirse de la configuración de la usucapión de que parte el legislador catalán.

### 8.2.1 LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA RENUNCIA AL TÍTULO ADQUISITIVO

La renuncia a la usucapión *consumada*, por más que *no haya sido alegada*, en tanto en cuanto se refiere al título adquisitivo de la usucapión, incide sobre un derecho efectivamente «adquirido» (cfr. art. 531-29.2 y 3 CCCat) o «usucapido» (art. 531-29.1 y 2 CCCat) y determina la pérdida de su titularidad por parte del usu-

capiente renunciante, en la medida en que éste puede «volver a iniciar la usucapión del mismo derecho» (art. 531-29.3 CCCat) y deberá hacerlo si quiere (volver a) convertirse en titular. En este sentido, la disposición del artículo 531-29.3 CCCat es importante, no sólo porque pone de manifiesto que el renunciante puede volver a usucapir sin que esto signifique ir contra sus propios actos (cfr. art. 111-8 CCCat), sino, sobre todo, porque revela que el usucapiente renunciante deja de ser realmente titular del derecho que adquirió por usucapión.

Ahora bien, puesto que el usucapiente renunciante no ha alegado la consumación de su usucapión y no ha puesto de manifiesto el derecho adquirido a través de la misma, la consecuencia que deriva de la pérdida de su titularidad es que el derecho usucapido del titular anterior recupere toda su vigencia y eficacia. Así, si la usucapión a la que se renuncia se refería al derecho de propiedad, el bien no se convierte en *res nullius*, sino que el propietario frente al que se usucapió vuelve a ostentar su derecho como si nunca lo hubiera perdido; y si se trataba de una usucapión liberatoria, no sólo revive el derecho de propiedad, sino también los derechos reales limitados extinguidos como consecuencia de la misma. En cambio, si la renuncia se produce una vez *consumada y alegada la consumación de la usucapión*, dicha renuncia determinará que el bien carezca de dueño y se convierta en *res nullius*; y, por supuesto, igual consecuencia se producirá si se trata de la renuncia a una usucapión liberatoria, no reviviendo tampoco los derechos reales limitados extinguidos. En uno y otro caso, pues, el usucapiente renunciante pierde su derecho de propiedad y, al no recuperarlo el propietario anterior, el bien queda en situación de abandono.

En el supuesto de que el derecho usucapido fuera un derecho real limitado y la usucapión operara frente a su titular, la renuncia a la *usucapión consumada y no alegada* supone la recuperación de la titularidad del derecho por parte de quien era su titular y no beneficia al propietario del bien, circunstancia que, en cambio, se producirá si se renuncia a la *usucapión consumada y alegada*, puesto que, en tal caso, el gravamen se extingue y la propiedad queda libre de cargas. Sin embargo, si la usucapión del derecho real limitado se produjera frente al dueño, las consecuencias de la renuncia a la *usucapión consumada y no alegada* serían las mismas que las que derivarían de la renuncia a la *usucapión consumada y alegada*: desaparece el gravamen y el propietario ostenta su titularidad como libre. En este caso, pues, los efectos de la renuncia al título adquisitivo coinciden con los de la renuncia al

derecho adquirido, por más que –como ya se ha visto– la razón de ello sea distinta.

## 8.2.2 LA INOPONIBILIDAD DE LA RENUNCIA AL TÍTULO ADQUIISITIVO

El artículo 531-29.2 CCCat sanciona el «no perjuicio» de los acreedores del usucapiente renunciante y de los titulares de los derechos constituidos por éste sobre el bien usucapido en el caso de renuncia a la usucapión consumada y no alegada. Con esta expresión –«no perjuicio»– se alude a la *inoponibilidad* de la renuncia frente a determinadas personas, titulares de derechos que el legislador considera merecedores de protección (cfr., también, art. 531-14 CCCat y, con carácter más general, art. 111-6 CCCat). Esta «inoponibilidad» es una manifestación específica que se predica de la eficacia de determinados actos jurídicos, en concreto, de los de naturaleza dispositiva: dichos actos producen efectos para quienes los realizan en la medida en que sean titulares del bien que enajenan o de que disponen, pero son ineficaces frente a terceros que puedan resultar perjudicados por la disposición, respecto de los cuales el acto dispositivo se tiene como no celebrado. En este sentido, el artículo 531-29.2 CCCat reproduce, si bien con mayor precisión, la misma idea que recoge el artículo 532-4.2 CCCat, puesto que, en rigor, la renuncia al derecho real en fraude de acreedores o en perjuicio de los derechos de terceros no es «ineficaz», sino «inoponible» a unos y a otros.

Los beneficiarios de la disposición contenida en el artículo 531-29.2 CCCat son –como ya se ha dejado apuntado– los acreedores del usucapiente renunciante y los titulares de los derechos constituidos por éste sobre el bien usucapido: aunque con relación a estos últimos el precepto los califica, sin más, como «titulares de derechos constituidos sobre el bien usucapido», destacando que lo son de derechos *constituidos* y no simplemente *adquiridos*, hay que entender que quien los constituyó fue el mismo usucapiente que renunció a la usucapión consumada y no alegada. Por otra parte y en cuanto a estos «derechos», si bien lo genérico de la expresión permitiría referirla tanto a los derechos reales como a los derechos personales o de crédito, los «derechos constituidos» de que habla el artículo 531-29.2 CCCat lo son sólo los primeros, toda vez que la protección a los titulares de los derechos de crédito se reconduce a la que establece para todos los «acreedores» el propio precepto.

En este contexto, importa fijar de qué derechos de crédito y de qué derechos reales se ocupa concretamente el artículo 531-29.2

CCCat, puesto que la protección que les dispensa el precepto no es ilimitada. En este sentido y por lo que respecta a los derechos de crédito, esta protección alcanza a todos aquellos de los que sea deudor el usucapiente renunciante y que existan en el momento en que se produce la renuncia. En cuanto a los derechos reales, la protección alcanza única y exclusivamente a los constituidos por el usucapiente entre la consumación de la usucapición y su renuncia; con relación a los constituidos durante el período de usucapición, el usucapiente, al no haber adquirido todavía derecho alguno, carecía de poder de disposición para constituirlos y, por tanto, sólo serán oponibles aquellos cuya usucapición se hubiere consumado –a su vez– en el momento de la renuncia.

La inoponibilidad de la renuncia a la usucapición consumada y no alegada permite a los titulares de los derechos protegidos por el artículo 531-29.2 CCCat ejercerlos como si esta renuncia no se hubiera producido. Por tanto, pueden hacer valer y alegar en su propio beneficio la usucapición en virtud de la cual su deudor o la persona que constituyó el derecho a su favor adquirió el derecho usucapido frente al titular originario que –como consecuencia de la renuncia a la usucapición consumada y no alegada– recupera su titularidad. A este respecto, cabe una última puntualización: la posibilidad de hacer valer la usucapición que regula el artículo 531-29.2 CCCat no se confunde con la contemplada en el artículo 531-28 CCCat, puesto que este precepto se refiere a una usucapición consumada y no alegada, mientras que aquél se predica –como se ha señalado reiteradamente– de una usucapición consumada, no alegada y renunciada.