

# Acción reivindicatoria y la prescripción por usucapión de bienes inmuebles

(Comentario a la [STS de 10 de julio de 2019](#))

**Casto Páramo de Santiago**

*Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid*

## Extracto

La acción reivindicatoria no puede prosperar, aunque se entienda que los demandados solo llegaron a adquirir la propiedad por usucapión. Acreditaron justo título y los años requeridos para la usucapión ordinaria e incluso extraordinaria. El tiempo para la prescripción adquisitiva, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse. Para la reivindicatoria ese momento se inicia cuando el derecho ha sido lesionado, es decir, desde que tiene lugar la posesión que vulnera el derecho del propietario, lo que sucede cuando los demandados comienzan una posesión idónea para la usucapión. Conviene recordar, a efectos de la posesión por personas distintas, que el Código Civil permite al poseedor actual completar el tiempo necesario para la usucapión uniendo al suyo el de su causante o transmitente de tal manera que, pese al cambio de sujeto, los nuevos poseedores son sucesores en sentido jurídico del primero. La inscripción válida a favor de los demandados queda equiparada legalmente al título para la usucapión ordinaria. Además, se presume, salvo prueba en contrario, que el titular registral ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

**Palabras clave:** acción reivindicatoria; prescripción adquisitiva; usucapión bienes inmuebles.

Fecha de entrada: 13-10-2019 / Fecha de aceptación: 29-10-2019

**Nota:** Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com/> (selección de jurisprudencia de Derecho civil de 1 al 15 de octubre de 2019).

En el planteamiento de acciones que tienen como base fundamental cuestiones referentes a la propiedad de bienes inmuebles y al ejercicio de la acción reivindicatoria, con independencia del momento de la adquisición del bien afectado, el cumplimiento de los requisitos para que esta prospere es esencial, debiendo quedar acreditada la propiedad del bien inmueble por parte del actor que reclama, así como la perfecta identificación de ese bien objeto del procedimiento.

En el presente caso nos encontramos con una reclamación por parte del Cabildo de la Catedral de Las Palmas que ejercita la acción reivindicatoria respecto de un bien que adquirió a finales del siglo XVIII, frente a unas personas que actúan desde hace tiempo como titulares, que adquirieron por diferentes títulos, y que además fueron objeto de inscripción registral.

Mientras que por el Juzgado de Primera Instancia se desestimó la demanda por la falta de correcta y concreta identificación de las fincas o trozos de tierra que a cada litigante se dirigían y que eran objeto de reivindicación, así como por el cómputo de los plazos, tanto para la usucapión como para la prescripción extintiva de la acción, reforzados por los tiempos del dominio de los demandados (o de quienes ellos recibiesen el dominio por cualquiera de los títulos alegados) así como la inscripción registral, máxime cuando la demandante no tenía inmatriculado a su nombre el bien afectado por la reclamación, sin embargo, en el recurso de apelación la Audiencia Provincial entendió que la acción reivindicatoria no había prescrito cuando se interpuso la demanda porque el plazo de 30 años de la acción reivindicatoria inmobiliaria no empezó a correr hasta que algunos de los propietarios demandados se opusieron a que la demandante ampliara en el Catastro la cabida de su finca.

No obstante, esta decisión del órgano de apelación no puede considerarse acertada, y así lo establece la sentencia que se comenta, por realizar una interpretación incorrecta del *dies a quo* para el cómputo de los plazos de prescripción de la acción reivindicatoria.

Respecto de la acción reivindicatoria debe mencionarse que tiene por fin obtener el reconocimiento del derecho de dominio permitiendo al propietario no poseedor recuperar la posesión de la cosa frente al demandado que la detenta indebidamente, requiriendo, entre otros requisitos: a) que el actor justifique su derecho de propiedad; b) que el demandado sea poseedor o detentador; y c) en cuanto a la cosa, que se acredite su identidad.

Como establece la STS, Sala 1.<sup>a</sup>, de 24 de enero de 2003:

Con arreglo a la doctrina jurisprudencial para la estimación de la acción reivindicatoria se requiere título de dominio, identificación de la finca y posesión de la misma por el demandado, pero es que, además, la jurisprudencia (sentencias de 31 de octubre de 1983; y 26 de enero y 18 de mayo de 1985) exige como requisito indispensable para la acción dicha «la inequívoca identificación de la finca de tal modo que no se susciten dudas racionales sobre cuál sea» y que tal requisito tiene un doble aspecto: por una parte, el de fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, por otra, que se acredite que el terreno reclamado es aquel al que el primer aspecto de la identificación se refiere (sentencias de 9 de junio de 1982; 22 de diciembre de 1983 y 25 de febrero de 1984).

La acción reivindicatoria, según reiteradísima jurisprudencia precisa, para prosperar, sendos requisitos relativos al demandante, al demandado y a la cosa (son de especial interés las sentencias de 25 de junio de 1998 y 28 de septiembre de 1999). En cuanto al demandante, que es el propietario no poseedor, debe probar su derecho de propiedad; el demandado, poseedor no propietario, puede impedir el éxito de la acción probando su derecho a poseer; la cosa reivindicada debe reunir los requisitos de identidad e identificación.

Sin embargo, de la lectura de la sentencia se desprende claramente que no concurrieron tales requisitos, no acreditándose de manera clara la identidad de lo reclamado.

Por otro lado, los demandados acreditaron una posesión, pública, pacífica y no interrumpida de los bienes objeto de reclamación, que además se inscribieron en el registro. Por tanto, de acuerdo con los artículos 34, 35 y 36 de la Ley Hipotecaria y los artículos 1.941, 1.950, 1.952, 1.953 y 1.957 del Código Civil, este último artículo es el que habla de que el dominio se prescribe por la posesión durante 10 años entre presentes y 20 entre ausentes con buena fe y justo título. Los demandados justificaron documentalmente las adquisiciones, así como el transcurso de los plazos para la prescripción ordinaria y extraordinaria, 30 años.

A falta de justo título la prescripción que podría alegarse es la extraordinaria recogida en artículo 1.959 del Código Civil, según el cual se prescribe el dominio sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante 30 años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes.

Existe jurisprudencia pacífica sobre la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles por el transcurso del plazo de 30 años, de la que puede servir como síntesis la Sentencia de 7 de febrero de 1997 que sienta lo siguiente:

La usucapión extraordinaria precisa simplemente de los requisitos comunes, sin necesidad de justo título ni buena fe. Y tales requisitos son la posesión, con los caracteres que enumera el art. 1941, y el tiempo, que es de mayor duración. La posesión, a los efectos de la usucapión, debe ser en concepto de dueño (o titular del derecho de que se trata), pública, pacífica y no interrumpida. El extremo que conviene destacar es el carácter de «en concepto de dueño». La jurisprudencia ha insistido reiteradamente en que es imprescindible para que se produzca la usucapión: Ss. 6 de junio de 1986, 5 de diciembre de 1986, 20 de noviembre de 1990, 14 de marzo de 1991, 10 de julio de 1992, 29 de octubre de 1994.

Pero cómo se computa el plazo. No parece que sea adecuado el criterio establecido por la Audiencia Provincial que entiende que no ha transcurrido el plazo de prescripción de 30 años de la reivindicatoria y que considera que el cómputo debe realizarse desde que los demandados se opusieron a los trámites realizados por el actor. Ese criterio es contrario a la doctrina jurisprudencial reiterada.

Si fuera de aplicación dicho criterio, cualquier posesión, incluso a título de dueño y mediante título inscrito en el Registro, por un tiempo suficiente para que pudiera adquirirse por prescripción ordinaria o extraordinaria, incluso aunque fuera conocida por el reivindicante, impediría su aplicación pues quedaría en manos del actor que se considera propietario el momento para reclamar y así evitar el transcurso del plazo.

Si se observa conforme al artículo 1.969 del Código Civil:

el tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse.

Para la acción reivindicatoria ese momento se inicia cuando el derecho ha sido lesionado, es decir, desde que tiene lugar la posesión que vulnera el derecho del propietario, lo que sucede cuando los demandados comienzan una posesión idónea para la usucapión; por tanto, el *dies a quo* para el cómputo tiene lugar cuando el poseedor de la finca del que el demandante es propietario se coloca en posición obstructiva de la propiedad, es a partir de este momento cuando el verdadero propietario puede accionar, y el transcurso del plazo le haría prescribir la acción, pero no antes; sin perjuicio, claro está, de que el poseedor adquiera por usucapión el dominio, lo que prevé el párrafo segundo del artículo 1.963.

En la computación del tiempo necesario para la prescripción, el poseedor actual puede completar dicho tiempo uniendo al suyo el de su causante (regla 1.ª del art. 1.960 del Código Civil). Ello ha de entenderse, obviamente, en el sentido de que la posesión de dicho causante lo hubiera sido en concepto de dueño, como ocurre en el presente caso; todos los demandados adquirieron los bienes de personas que tenían previamente la posesión y figuraba la titularidad en el Registro de la Propiedad.

Por ello, aunque se aceptara que el terreno adquirido por el Cabildo en virtud del documento de compra y aunque se aceptara igualmente que los demandados –o sus causantes o causahabientes– empezaron a poseer indebidamente, sería a partir de su posesión a título de dueño cuando este hubiera podido ejercer la acción reivindicatoria con la pretensión restitutoria, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde que se dicen producidos las sucesiones *inter vivos* o *mortis causa*.

Téngase en cuenta que el Cabildo no interpuso en ningún momento acción o reclamación alguna que hubiera determinado la interrupción del cómputo de la prescripción de acuerdo con el artículo 1.973 del Código Civil, ya fuere una reclamación judicial o extrajudicial, sin embargo cuando interpone la demanda los plazos de prescripción de la acción han transcurrido con holgura.

En las titularidades, conviene recordar que, a efectos de la posesión por personas distintas, debe tenerse en cuenta lo ya indicado respecto a la aplicación del artículo 1.960.1.ª, así como los artículos 440, 442 y 1.934 del Código Civil, que permiten al poseedor actual completar el tiempo necesario para la usucapión uniendo al suyo el de su causante o transmitente de tal manera que, pese al cambio de sujeto, los nuevos poseedores son sucesores en sentido jurídico del primero.

Es necesario indicarse, además, que el artículo 35 de la Ley Hipotecaria facilita la usucapión ordinaria al titular registral cuando establece que:

[...] a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquel ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

Por tanto la inscripción válida se equipara al título para la usucapión ordinaria.

De este modo, aun suponiendo que el Cabildo hubiese sido verdadero dueño de las fincas de las que los demandados son titulares registrales, y aun cuando estos últimos no hubieran adquirido a título oneroso y de buena fe de un titular registral, de modo que no estuvieran protegidos por la fe pública registral, bien por haber inmatriculado su finca, o por

haber adquirido gratuitamente de quien inmatriculó, o por haber adquirido a título oneroso y de buena fe pero sin justo título, lo cierto es que, conforme al artículo 35 de la Ley Hipotecaria, la inscripción válida a favor de los demandados queda equiparada legalmente al título para la usucapión ordinaria.