



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS

LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES: USUCAPIÓN

Trabajo investigativo para obtener el título de Licenciado en Derecho

Autor: Virgilio Mauricio Noguera Prado

Tutor: Msc. Diana Cecilia Santana Paisano

Managua, Nicaragua

Julio 2011

ABREVIATURAS

Art: Artículo.

C: Código Civil de la República de Nicaragua.

Cn: Constitución Política de la República de Nicaragua.

LGRP: Ley General de Registros Públicos.

INDICE

OBJETIVO GENERAL.....	6
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:	6
CAPÍTULO I.....	9
ASPECTOS GENERALES.....	9
1. Patrimonio	9
1.1 Distinción entre derecho real-derecho personal	10
2. Derechos Reales.....	14
2.1 Noción y concepto	15
2.2 Tipos	16
2.2.1 Pleno.....	17
2.2.1.1 Propiedad o Dominio	17
2.2.2 <i>Iura in re aliena</i>	18
2.2.2.1 Disfrute.....	18
2.2.2.1.1 Usufructo	18
2.2.2.1.2 Uso y Habitación	19
2.2.2.1.3 Servidumbre.....	20
2.2.2.2 Garantía	20
2.2.2.2.1 Hipoteca	21
2.2.2.2.2 Prenda	21
3. Dinámica de los Derechos Reales	22
3.1 Adquisición de los Derecho Reales: punto de encuentro entre los Derecho Personales y Reales.	23
3.2 Sistemas de adquisición de los derechos reales	24
3.2.1 La teoría del título y el modo	24
3.2.2 La doctrina de la trasmisión consensual del dominio	25
3.2.3 La doctrina del acuerdo abstracto traslativo:	25
3.3 Modos de Adquisición	26
3.3.1 Originarios	26

3.3.1.1 La accesión	27
3.3.1.2 La ocupación.....	28
3.3.1.3 La usucapión.....	29
3.3.2 Derivativos	29
CAPÍTULO II	31
USUCAPIÓN	31
1. Noción y evolución de la usucapión. Del Derecho Romano al Derecho Actual	31
2. Naturaleza jurídica.....	34
3. Concepto.....	35
4. Función.....	35
5. Ámbito subjetivo de la figura.....	36
6. Ámbito objetivo de la figura (Bienes susceptibles de usucapión)	37
7. Tipos de usucapión (Clases de usucapión)	39
7.1 Usucapión ordinaria.....	39
7.1.1 Usucapión Inmobiliaria Ordinaria	39
7.1.2 Usucapión Mobiliaria Ordinaria	40
7.2 Usucapión extraordinaria	41
7.2.1 Usucapión inmobiliaria extraordinaria	41
7.2.2 Usucapión mobiliaria extraordinaria	42
8. Requisitos para que opere la usucapión	42
8.1 Requisitos comunes a cualquier tipo de usucapión	43
8.1.1 Posesión	43
8.1.1.1 La posesión es una situación de hecho.....	45
8.1.1.2 La posesión de los bienes inmuebles es exclusiva del sujeto que es titular ...	47
8.1.1.3 La posesión es un hecho que recibe una protección de carácter provisional .	49
8.1.1.4 Es una apariencia del dominio	50
8.1.1.5 La posesión que conduce a la usucapión	50
8.1.1.5.1 Caracteres de la posesión que conducen a la usucapión	51
8.1.1.5.1.1 Posesión en concepto de dueño.....	51
8.1.1.5.1.2 Posesión pacífica.....	52
8.1.1.5.1.3 Posesión continua	53
8.1.1.5.1.4 Posesión pública.....	55

8.1.2 Tiempo (o plazo).....	56
8.1.2.1 Cómputo del tiempo (plazo)	57
8.2 Requisitos para alcanzar la usucapión ordinaria	57
8.2.1 Justo título	58
8.2.2 Buena fe.....	60
9. Efectos de la usucapión	62
10. Renuncia de la Usucapión	63
11. Conformación de la usucapión en otros modelos	64
11.1 Modelo Español	65
11.2 Modelo Chileno	66
11.3 Corolario.....	67
12. La usucapión en nuestro Ordenamiento Jurídico: Elementos conclusivos	68
12.1 Posesión y usucapión	69
12.2 Usucapión ordinaria	70
12.3 Usucapión Extraordinaria	73
CONCLUSIONES.....	74
RECOMENDACIONES.....	76
LISTA DE REFERENCIA	77

OBJETIVO GENERAL

- Analizar desde la perspectiva de la jurisprudencia de intereses la adquisición del dominio a través del modo originario denominado “usucapión”.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Estudiar el concepto de la usucapión.
- Determinar los elementos y requisitos esenciales de la usucapión en el ordenamiento jurídico nicaragüense.
- Destacar la configuración de los elementos problemáticos de la usucapión en nuestro ordenamiento jurídico.

INTRODUCCIÓN

En la presente investigación, que pretende estudiar la figura de usucapión según nuestro ordenamiento jurídico, principia presentando una serie de preceptos teóricos e históricos aportados por la doctrina, ideas que sitúan la investigación en un ámbito de ubicación dogmática relativa al tema, cuestiones que como no podían ser de otra forma, se presentan en contraste con las disposiciones que contempla nuestra legislación en torno a la institución jurídica de la usucapión. Es decir que en un primer momento, retomamos las cuestiones generales relativas al tratamiento de los derechos reales, para poder introducirnos adecuadamente en base a tales lineamientos y preceptos, al tema específico que nos compete abordar en nuestra investigación.

Este primer recorrido, nos recuerda los conceptos básicos que acuñan al derecho real, con la intención de lograr entender de una forma sistemática e integral la figura que es nuestro menester analizar. En esta primera parte también abordamos, las cuestiones referentes a la dinámica de los derechos reales, que en el desarrollo de este tema es indispensable comprender, ya que la usucapión, es una figura que desde Roma ha coadyuvado de forma relevante al tráfico jurídico de los derechos reales.

Una vez introducidos en el tema, nos disponemos a presentar de forma pormenorizada, los diferentes componentes y elementos que de manera orgánica e integral, forman la institución de la usucapión. En este sentido, es importante destacar, que este acercamiento a los elementos de la usucapión se concuerda con las disposiciones previstas por nuestra legislación. En este punto se presenta con estricto desarrollo la posesión, que es esencial en un estudio sobre usucapión.

En fin que este trabajo de investigación, tiene como meta la presentación de la usucapión a través de un ejercicio de reflexión sobre la esencia de este modo de adquirir, procurando tomar posición sobre los puntos controversiales.

Sin más que decir, respecto al tratamiento del trabajo, me dispongo a presentarles su correspondiente desarrollo.

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

El tratamiento del tema investigado en este trabajo requiere, por lógica coherencia, de un cúmulo de conceptos que permitirán contextualizar y adecuar el subsiguiente desarrollo en torno a la función que cumple el concepto “usucapión” en el ordenamiento jurídico nicaragüense. Así pues, presentamos el estado actual de la doctrina entorno a las categorías principales del Derecho Real.

1. Patrimonio

El reconocimiento que el ordenamiento jurídico concibe respecto a la personalidad jurídica de los sujetos, trae como consecuencia, que a éstos les sean atribuidos una serie de derechos, los cuales constituyen una suerte de facultades o poderes inherentes al individuo, estos son los llamados derechos subjetivos.

Los derechos subjetivos de una persona, es decir sus intereses jurídicamente protegidos –en la clásica definición propuesta por Ihering- se clasifican en las siguientes categorías: los personalísimos, los de familia y los derechos reales y de crédito. Estos dos últimos, encierran un valor económico, por lo cual son los que componen el patrimonio de una persona (Etkin, 1978).

A este respecto, Guzmán García (2010) señala lo siguiente:

De manera específica, el reconocimiento que hace el Estado respecto a que el sujeto tiene derecho a un determinado ámbito económico –derecho elevado incluso a nivel constitucional-, revela la existencia de un bloque importante de derechos subjetivos cuyo objeto es la determinación y protección del ámbito patrimonial del sujeto: “*Son principios de la nación*

nicaragüense:...el reconocimiento a las distintas formas de propiedad...”:
Art. 5 Cn. (p.3).

La protección dispensada a proteger estos derechos subjetivos que constituyen el llamado patrimonio de los sujetos, encuentra su razón de ser en que los bienes y los servicios sobre los que recaen tales derechos, son realidades finitas, a las que no pueden tener acceso todos los sujetos. Por lo cual, el Estado funge como regulador imprescindible, en la labor de atribución y protección de tales bienes.

El profesor Diez Picazo (1996), plantea un concepto, en el cual la idea de patrimonio aparece como una derivación necesaria de la idea misma de persona y se concibe como un “conjunto unitario de relaciones jurídicas, a las cuales el ordenamiento dota de la necesaria unidad por estar sujetas a un régimen unitario de poder y de responsabilidad”. (p. 39).

En definitiva, el patrimonio ocupa un ámbito de vital importancia en cuanto al desarrollo de la personalidad del individuo, ya que éste es consecuencia de la persona. Ideas que destacan la necesidad de dejar sentado qué es en concreto – en el ámbito jurídico- el patrimonio: conjunto de derechos y obligaciones estimables económicamente, que pertenecen a un sujeto de Derecho, por razón de la personalidad que se le reconoce. Estos derechos y obligaciones, le permiten a la persona obtener ventajas económicas sobre los bienes y los negocios sobre que recaen. De entre las distintas manifestaciones de bienes el patrimonio se encuentra integrado por los derechos reales y los derechos personales o de créditos (Guzmán García, 2010).

1.1 Distinción entre derecho real-derecho personal

Si hemos afirmado que el patrimonio se encuentra constituido por una serie de derechos subjetivos, concretamente por los conocidos como derechos reales y derechos personales, resulta necesario distinguir las características que distancian

una y otra figura; todo a efecto de apreciar y entender en toda su dimensión el concepto del patrimonio.

Del estudio de la doctrina civilista se aprecia que el tema no ha sido ni mucho menos pacífico ni exento de contrariedades. Así, la discusión se bifurca en dos grandes áreas, una respecto de qué características definen una y otra categoría. Otra relativa a la tipología de facultades subjetivas que incorporan cada uno.

Puig Peña (1972) comenta:

Todo el magnífico edificio del Derecho patrimonial –quizá la parte más “jurídica” del Derecho y quizá, también, la parte más privada del Derecho civil- ha sido dividida en la doctrina, desde antiguo, en los dos fundamentales compartimientos relativos a los derechos reales y a los derechos de obligaciones. (p. 9).

Por encontrarse el Patrimonio de un individuo, conformado por derechos reales y derechos personales, resulta predecible que sean estos las dos grandes ramas de los derechos patrimoniales. Unos y otros representan las dos maneras básicas de poder dar satisfacción a un interés jurídicamente protegido. (Puig Brutau, 1978 a).

Para lograr distinguir entre derecho real y derecho personal, resulta práctico definir los elementos constitutivos de una categoría de derechos, en este sentido nosotros elegimos para tal fin señalar los elementos del derecho real, para lograr evidenciar la diferencia que presenta frente a la configuración del derecho personal (Santos Briz, 1973).

Puig Brutau (1978 a) señala que los elementos constitutivos de Derecho Real son dos:

El poder del sujeto sobre la cosa, que le permite recabar por sí solo de ella las utilidades de que sea susceptible, correspondiéndole, por consiguiente, un poder autónomo (elemento interno y económico, reflejado en la absolutidad o absolutividad a que nos hemos referido), y b) La relación del sujeto con los terceros, o sea, el deber de contenido negativo, que tienen

los terceros de no invadir aquella relación autónoma y directa entre el sujeto y la cosa (elemento externo, de actuación frente a todos) (p.8). Es decir, las manifestaciones materializadas de las facultades que ostenta el sujeto titular de un derecho real, sobre los correspondientes bienes

Resulta apropiado en este momento, traer a colación el análisis realizado por el conspicuo autor Díez Picazo (1996), el cuál para desarrollar su razonamiento, toma en cuenta dos criterios; que dan un sentido de trascendencia jurídica a la distinción de derechos reales y personales; en primer lugar, el criterio de eficacia y en segundo lugar, el criterio de la función económica que cumplen o la estructura de poder que otorgan a su titular.

Éste plantea en un primer análisis, la posibilidad de “distinguir unos derechos reales y otros derechos no reales. La característica diferencial de los derechos reales es diversa en el derecho de propiedad y en los llamados *iura in re aliena*” (Díez Picazo, 1996, p.71).

Por un lado se perfila el derecho de propiedad, el cual encierra los elementos del derecho real, ya que le permite al titular reclamar la cosa donde quiera que esta se encuentre y contra quien sea la persona que la posea o detente. Por otro lado, se afirma que los *iura in re aliena* son derechos reales porque permiten a su titular, ejercer una acción directa sobre un bien, sin importar quien sea el propietario de dicha cosa, ya que estos constituyen un gravamen sobre la cosa (Díez Picazo, 1996).

En cambio, desde el punto de vista de la función económica que cumplen o con la estructura del poder que otorgan a su titular, propone que los derechos patrimoniales pueden ser clasificados en derechos de disfrute y derechos de obligaciones. Entendiendo que el primer tipo de derechos dispensan un poder directo de acción directa sobre las cosas sobre la cual recaen las facultades del titular; en cambio los derechos de obligaciones –personales- posibilitan a un sujeto el poder de dirigirse contra otro, que se encuentra constreñido por un vínculo obligacional, a exigir un determinado comportamiento (Díez Picazo, 1996).

Para concluir con la explicación, Díez Picazo (1996) concluye su análisis indicando la siguiente idea:

Por su parte, los derechos de obligación revisten una configuración jurídica distinta según que la satisfacción de los intereses del titular tengan que realizarse exclusivamente a través del comportamiento debido (derecho a la obtención de unos servicios, de una abstención o una omisión del deudor, de la entrega de una suma de dinero, etc.), o se contraigan sobre una cosa concreta y determinada. El derecho de adquirir una cosa concreta y determinada posee un relieve especial y puede por ello configurarse como un derecho de obligación con un efecto de modificación jurídico-real (p. 72).

Por lo que hace al segundo punto de controversia se presentan cuatro teorías:

- a) Teoría Clásica o tradicional: atiende exclusivamente al poder que ejerce la persona (dueño) sobre la cosa. En ella se realiza una llana interpretación, en cuanto lo que se destaca, es la existencia de una relación directa e inmediata entre la persona y la cosa (Santos Briz, 1973).

Los argumentos esgrimidos por los difusores de esta teoría se encontraron con dos críticas que denotan inconsistencia: por un lado la imposibilidad de hablarse de la existencia de una relación jurídica entre persona y cosa; y por otro la errónea pretensión de obviar y desligar la función que juegan los derechos de créditos dentro de la dinámica de los derechos reales (Sánchez Calero, 2004).

- b) Doctrina obligacionista o personalista: “creyó subsanar el inconveniente que presentaba la teoría tradicional, haciendo recaer el carácter básico de los derechos sobre las cosas en la obligación de las demás personas de respetar la relación material existente entre persona y cosa” (Santos Briz, 1973, p. 9).

De modo que señala que la configuración del derecho real, es de la misma naturaleza de la presentada por el derecho personal; ya que en ambos, existe un facultad similar a la del sujeto activo –acreedor- de exigir un comportamiento en contra del sujeto pasivo –deudor-; con la diferencia que

en el caso del derecho real, la obligación se aprecia desde un punto de vista negativo, es decir que lo exigido al sujeto pasivo, es un comportamiento de abstención, en cuanto a las facultades ostentadas por el titular del bien (Sánchez Calero, 2004).

- c) Teoría Unitaria: en ella no se encuentra la necesidad de distinguir entre derechos reales y personales, pretendiendo de este modo dar por finalizada tal discusión, avizorando así la fusión de ambos tipos de derechos en una única categoría, y negando consecuentemente la existencia de diferencias verdaderas y significativas.
- d) Teoría ecléctica: mezcla los elementos contenidos en las teorías anteriormente aludidas, creando una teoría más completa. En ella se destacan de una forma más sistemática los elementos constitutivos del derecho real: poder directo sobre la cosa (elemento interno) y facultad de exigir abstención y respeto de parte de los demás sobre los bienes sometidos a sus facultades (elemento externo) (Sánchez Calero, 2004).

Una vez estudiadas las diferentes teorías, logramos obtener una comprensión integral del fenómeno jurídico en cuestión, la cual ahora nos permite analizar las notas características del derecho real frente a las del derecho personal, con mayor sistematicidad y propiedad.

2. Derechos Reales

Una vez expuestos los elementos que conforman el patrimonio, y una vez delimitadas las diferencias entre éstos; en aras de obtener una comprensión sistemática de los fenómenos jurídicos que atañen a la figura que en este trabajo es menester desarrollar; nos decantaremos por explicar lo atinente a los derechos reales, en miras de contextualizar cada vez más nuestro tema de investigación, respecto al conjunto de conceptos generales que se encuentran directa e inexorablemente relacionados.

2.1 Noción y concepto

Los bienes, como realidades objetivas que proporcionan utilidades traducibles en beneficios económicos, se hallan destinados a ser apropiados por las personas. No obstante, los bienes no son suficientes en número como para que todos los sujetos puedan disfrutar de los beneficios que tales otorgan. Es el diseño social, el que con sus respectivos matices (culturales y políticos) busca resolver la problemática de atribución y asignación de los bienes, por medio de sus respectivas estructuras. Se aprecia la indiscutible necesidad de la atribución de los bienes, de modo que se propicien las condiciones indispensables para el pleno disfrute de los beneficios dispensados ellos; coadyuvando así a la conformación de una sociedad donde exista seguridad, respeto, orden y paz social (Guzmán García, 2010).

El ordenamiento, a través de la ciencia jurídico-privada, ofrece una respuesta a tal necesidad social, para lo cual configura un derecho subjetivo, el cual se encuentra destinado a atribuir algo (bien) a un sujeto, proporcionándole así facultades y prerrogativas. De tal atribución se desprende como principal consecuencia el deber de abstención del resto de sujetos excluidos de dicha dinámica, el cual puede exigirse por el sujeto titular de las facultades, incluso bajo coacción jurídica (Lacruz Berdejo, 1992).

El referido derecho subjetivo, recibe el nombre de “derecho real”. “Al hablar del derecho real nos referimos a un concepto formado a base de aislar y agrupar ciertas características comunes de algunas figuras jurídicas”. “Por consiguiente, se trata de una figura genérica formada a base de los rasgos que son comunes a otras figuras más concretas” (Puig Brutau, 1978 a, p.7).

De tal forma, que éstas figuras concreta, son recogidas y reconocidas por el ordenamiento jurídico¹, y permiten que un sujeto de derecho pueda obtener las utilidades directas e inmediatas sobre un objeto con exclusión de los demás sujetos; y que además pueden actuar directa e inmediatamente gracias a que el ordenamiento impone a los no titulares el deber jurídico de respetar el ejercicio del derecho². “Existe, pues, un derecho real cuando el ordenamiento jurídico protege el interés de un sujeto de derecho sobre un bien determinado” (Puig Brutau, 1978 a, p.7).

De lo dicho resulta adecuado afirmar que derecho real, es el derecho subjetivo que otorga a un sujeto -al que se le ha atribuido la titularidad sobre un bien- facultades que le permiten obtener los beneficios que le puede proporcionar un bien y excluyen a los terceros del aprovechamiento de las ventajas que pueden procurar dichos bienes (Guzmán García, 2010).

2.2 Tipos

Presentados ya los puntos anteriores debemos presentar ahora la clasificación de los derechos reales.

La configuración del derecho real, permite que sean diversas figuras jurídicas, las que por coincidir con las características que identifican y componen el derecho real, gocen de la naturaleza jurídica del mismo.

Existe un derecho real que se perfila como paradigmático entre los otros, este es el derecho de dominio o propiedad. Este otorga a su titular todas las facultades y prerrogativas sobre un bien, por lo que se considera el derecho real más perfecto y completo. A la par del dominio, encontramos a los otros derechos reales, los

¹ “El concepto derecho real es producto de una generalización. Es decir, paulatinamente han ido surgiendo la propiedad, el usufructo, la hipoteca, y a *posteriori* el observador ha comprobado la existencia de una serie de rasgos comunes entre estas variedades que permite agruparlas bajo un mismo concepto superior, más genérico y abarcándolas a todas” (Lacruz Berdejo, 2000, p. 1).

² De aquí que el derecho real es oponible *erga omnes*.

cuales se manifiestan de otras formas menos completas; es tal situación la que otorga a este grupo la denominación de “*iura in re aliena*” –derechos sobre cosa ajena-.

Los derechos sobre cosa ajena, al mismo tiempo se clasifican en dos tipos: derechos de disfrute y derechos de garantía. La diferencia, está dada en razón de la función o la utilidad que otorgan los derechos reales a favor de su titular. A continuación exponemos cada uno de los derechos reales típicos de la legislación nicaragüense.

2.2.1 Pleno

2.2.1.1 Propiedad o Dominio

“Entre los derechos reales, ocupa un lugar preeminente –por su misma naturaleza y por los efectos que produce- la propiedad que es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas” (Puig Peña, 1972, p. 47).

Por ello, en palabras de Guzmán García (2010):

La propiedad o el dominio es el derecho real por el cual, el sujeto que lo tiene, ostenta una titularidad completa y excluyente, tanto como el interés social expresado a través de las vías prevista por la ley, lo permiten o restringen (P. 48).

En nuestro Código Civil se esgrime el siguiente concepto: Art. 615.- “*La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más obligaciones que las establecidas por las leyes...*”. Se evidencia la amplitud de este derecho, que únicamente se encuentra limitado por la función social.

2.2.2 *iura in re aliena*

Además del expuesto derecho de dominio, se perfilan una serie de derechos reales, los cuales pertenecen al grupo de los *iura in re aliena*. Los denominados “derechos reales de disfrute”, por presentar una imperfecta configuración frente al derecho de dominio –que es la más completa titularidad-, se derivan y giran en torno a éste, dispensando a favor de su beneficiario “ventajas económicas más o menos completas, a través de la permisión de apropiarse de la utilización, explotación completa o menos completa, adquisición de los frutos” (Guzmán García, 2010, p. 38).

2.2.2.1 Disfrute

2.2.2.1.1 Usufructo

En este apartado estamos hablando del “derecho real más completo después de la propiedad” (Guzmán García, 2010). Puig Peña señala que la definición que se utiliza en la mayor parte de los códigos vigentes³, conserva una directa similitud con la elaborada por el jurisconsulto romano Paulo, la cual consta en el Digesto: *Usufructus est ius alienis rebús utendi, fruendi, salva rerum substantia* -Usufructo es el derecho de usar y disfrutar una cosa ajena dejando a salvo su substancia- (D., 7, 1, 1). (Puig Peña, 1972).

El usufructo responde a la posibilidad de que se le reconozca a una persona el poder de utilizar una cosa, sin perjuicio del derecho real de propiedad perteneciente a otra persona, por esto es esencial a este derecho que sea

³Nuestro Código Civil, confirma lo expresado por PUIG PEÑA, y utiliza la siguiente definición: “El usufructo es el derecho de disfrutar de las cosas que a otro pertenecen, pero con la obligación de no alterar su forma ni substancia” (art. 1473). Se evidencia que la única variante al concepto romano es que se agregó el término “forma”.

temporal, ya que de no ser así el derecho de propiedad no tendría valor alguno frente al usufructo (Espín Cánovas, 1981).

2.2.2.1.2 Uso y Habitación

A propósito de estas instituciones del Derecho de Bienes, Alessandri Rodríguez (1997) expresa:

El uso y la habitación no son más que usufructos restringidos; son derechos reales menos amplios que el usufructo. El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación (p. 24).

El derecho de uso permite que su titular, pueda aprovechar los frutos que proporcione el bien gravado, no obstante, esta facultad de aprovechamiento se encuentra limitada por el concepto de “congrua sustentación”, el cual permite la apropiación de los frutos hasta donde sea suficiente para el sustento y consumo de la familia del titular del derecho⁴. El incumplimiento, a la limitación de no exceder del aprovechamiento de los frutos, otorga un crédito a favor del nudo propietario⁵.

Por otro lado, el derecho real de habitación, aunque persigue una finalidad similar al derecho de uso, tiene una diferencia fundamental, la cual radica en que la habitación se dirige exclusivamente al uso de los bienes inmuebles. La configuración de esta figura, al igual que la anterior, encuentra límites, quedando prohibido al titular del derecho de habitación, aprovecharse y apropiarse de los frutos que pudiera producir el bien⁶.

⁴Art. 1547 C.

⁵ Art. 1551 C.

⁶ Art. 1547 C.

2.2.2.1.3 Servidumbre

Esta figura jurídica consiste en un gravamen que recae sobre bien inmueble ajeno, para que éste proporcione un beneficio a favor del titular de otro predio, constituyendo así una relación entre los dueños de dos o varias fincas⁷. Cabe señalar, que esta dinámica puede variar en razón del tipo de servidumbre que se constituya.

Alessandri Rodríguez (1997), concibe este derecho de la siguiente forma:

Simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Se llama predio *serviente* el que sufre el gravamen, y predio *dominante* el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama *activa*, y con respecto al predio sirviente, *pasiva*. (p. 24).

2.2.2.2 Garantía

En palabras de Guzmán García (2006): estos derechos cumplen una función económico-social que consiste en poner a disposición de su titular el bien sobre el cual recae el gravamen, a los efectos de que obtenga el valor de realización económica. Aquí se concreta un punto de encuentro entre el derecho real y el derecho personal, por el cual, el bien se somete a los rigores jurídicos de las garantías de cumplimiento de obligaciones. A este tipo de facultades subjetivas reales pertenecen:

⁷ El artículo 1559 del Código Civil define: "Servidumbre es una carga impuesta a un predio en provecho o servicio de otro predio perteneciente a otro dueño: el predio sujeto a servidumbre se llama sirviente, y el que se utiliza de ella se llama dominante".

2.2.2.2.1 Hipoteca

En cuanto al tratamiento de esta figura, Díez Picazo & Gullón (2002), opinan:

La hipoteca inmobiliaria o hipoteca, por antonomasia es un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles, y que asegura el cumplimiento o la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización del valor de aquellos, enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento su poseedor o propietario (p. 438).

Dicho de otra forma, es un negocio jurídico que goza de una naturaleza accesorio, este permite que al momento de presentarse el incumplimiento de la prestación por la parte que hipoteca el bien, los bienes sobre los cuales recae (bienes inmuebles), se realizarán económicamente, a fin de que el sujeto acreedor se pague con el producto de la venta de los bienes hipotecados dados en garantía, asegurando de este modo el cumplimiento de una obligación.

2.2.2.2.2 Prenda

Es un derecho real de naturaleza accesorio, que recae exclusivamente sobre bienes muebles. Se configura con miras a garantizar el cumplimiento de una obligación, de tal forma que al momento de acaecer el incumplimiento, su titular puede instar la realización económica del bien⁸.

Guzmán García (2006) explica la dinámica de esta figura señalando lo siguiente: “Así pues, la prenda posesoria implica la permisión de que alguien se alce con la

⁸ Art. 3728 C.

posesión de un bien mueble que por su valor económico, es garantía patrimonial singularmente afectada a la obligación a que se yuxtapone” (pp. 617, 618).

3. Dinámica de los Derechos Reales

La importancia que juegan los derechos reales en la sociedad es incuestionable, las facultades que estos otorgan a sus respectivos titulares se convierten en ventajas traducibles en riqueza económica.

Con la determinación de los derechos reales, se concluye una tarea vital, en cuanto a la necesidad de dotar de seguridad jurídica a tan trascendente institución, dentro del ordenamiento jurídico.

No obstante, en cuanto a este tema, se vislumbran nuevas interrogantes, las cuales están vinculadas con los actos reconocidos por nuestro Ordenamiento Jurídico, y que están dirigidos a modificar o alterar la titularidad de los derechos reales. Concretamente, es imprescindible dar respuesta a las siguientes interrogantes: “¿Cómo se conoce la efectiva constitución, modificación o extinción de un derecho real?. Y lo más importante, ¿Cuáles son las formas en que ello se realiza?”. (Guzmán García, 2010. p. 29).

Lo planteado con antelación, es producto de la necesidad de tener certeza, al momento de determinar y reconocer la titularidad de un sujeto sobre un bien, de tal forma, que cuando se realicen transacciones que modifiquen la titularidad sobre un derecho real, se tenga certeza de quién es el sujeto legitimado para realizar dicha transacción económica. Es decir, se trata de una cuestión de seguridad jurídica en el desplazamiento de los bienes que integran en el patrimonio de los sujetos de derecho.

Así, la dinámica de los derechos reales explica las diferentes vicisitudes por las que los derechos reales pueden atravesar y, “de una manera especial a su adquisición, a su transmisión y a su extinción” (Díez Picazo & Gullón, 2002. p. 58).

Por constituir la usucapión, uno de los modos originarios por el cual se adquiere el dominio de los bienes, resulta apropiado e indispensable, prestar atención a lo atinente a la dinámica de los derecho reales; con particular énfasis a la adquisición del dominio; antes de iniciar el estudio pormenorizado de la figura que se aborda en las páginas de esta modesta investigación.

3.1 Adquisición de los Derecho Reales: punto de encuentro entre los Derecho Personales y Reales.

Para que la dinámica de transmisión del derecho real ocurra, necesita inexorablemente de la interacción Derecho personal-derecho real –idea básica de la adquisición por medio de los modos derivativos-, de tal forma que los derechos personales como negocios jurídicos patrimoniales, que facultan a un sujeto el poder de exigir a otro un comportamiento determinado, son el nexos causal previo, para que tengan lugar los desplazamientos patrimoniales.

La aseveración anterior, encuentra lógica, en el hecho que tanto derechos reales como personales, conforman la esfera patrimonial del derecho privado. La aparente antagónica, encuentra su punto de asociación, en la complementación entre ambas figuras, al momento que los sujetos que ostentan las respectivas titularidades, desean poner en marcha la transmisión de sus derechos. Dibujándose así, una relación de interdependencia entre el derecho real y el derecho personal.

En cuanto nos referimos a los modos originarios de adquisición del derecho real, apreciamos que la dinámica explicada se desvirtúa. Tal aseveración se apropia de sentido, debido a que la adquisición originaria prescinde de la existencia de un negocio jurídico previo –el contrato que hace nacer el respectivo vínculo obligacional-, para que una persona pueda adquirir el respectivo derecho real sobre un determinado bien.

A continuación presentamos las propuestas dogmáticas para la realización del desplazamiento de los bienes.

3.2 Sistemas de adquisición de los derechos reales

3.2.1 La teoría del título y el modo

Díez Picazo & Gullón (2002) explica lo siguiente:

Nace de una interpretación causalista de la *traditio* romana. La *traditio* por sí sola no sirve para transmitir el dominio si no va precedida de un negocio jurídico antecedente que justifica la transmisión (*venditio aut aliqua iusta causa*). Es necesaria, pues, la yuxtaposición de dos elementos que dan lugar a un supuesto complejo de formación sucesiva: el contrato antecedente, al que se llamará causa remota, *iusta causa* o *titulus*; y el traspaso posesorio, que será la causa próxima o el modo de adquirir. La conjunción de ambos elementos determina la transmisión. Si únicamente ha existido *titulus* o *iusta causa*, habrá una simple relación con puro valor obligacional; si únicamente ha existido *traditio* no fundada en un *titulus*, habrá traspaso posesorio, pero no verdadera transmisión de la propiedad (pp. 60, 61).

En este sistema se aprecia el punto de encuentro entre los derechos personales y reales. No obstante, en esta teoría aparentemente, se deja de lado el fenómeno de adquisición originaria de los derechos reales, esto porque únicamente se decanta por explicar el fenómeno de la transmisión dentro de la dinámica de la forma derivativa de obtener el derecho real; idea que se evidencia al cuando se alude al título como uno de los elementos indispensables que se yuxtaponen.

3.2.2 La doctrina de la transmisión consensual del dominio

Díez Picazo & Gullón (2002) es cuanto a este punto dice:

Tiene su fuente en la progresiva espiritualización que el requisito de la *traditio* fue paulatina y gradualmente experimentando. Al lado de la *traditio* real, se admitieron muy pronto formas de tradición simbólica y aun de tradición ficticia –*traditio brevi manu, constitutum possessorium*, etc.-, de tal manera que se puede decir que la *traditio* conservaba su valor pero en la práctica era la voluntad de las partes la que determinaba la transmisión.

La escuela del Derecho natural racionalista (GROCIO, PUFENDORF) elevó el resultado práctico a la categoría de dogma, sentando que la voluntad de las partes por medio por medio del contrato es suficiente para producir el efecto de la transmisión de la propiedad (p. 61).

Vemos que la entrega de la cosa es relegada dentro de la concepción de los que esgrimen esta doctrina, de modo que el consentimiento es el único acto necesario para que se produzca la adquisición de los bienes.

3.2.3 La doctrina del acuerdo abstracto traslativo:

Siempre en torno a la explicación de Díez Picazo & Gullón (2002):

Los pandectistas alemanes del siglo XIX, partiendo de la gran autoridad de SAVIGNY, propendieron a interpretar el requisito de la *iusta causa traditionis* – exigido por las fuentes romanas- en un sentido no causal, sino abstracto. La eficacia traslativa de la *traditio* no requiere, según esta idea, la validez de un contrato anterior que le sirva de fundamento, sino pura y simplemente una concorde voluntad de las partes de adquirir y de transmitir el dominio.

La transmisión y adquisición se fundan en un acuerdo abstracto. El acuerdo es abstracto no porque no vaya precedido de una causa última de naturaleza obligacional.

Las cosas se transmiten efectivamente porque se venden o porque se regalan o porque se pagan deudas con ellas, etc. Pero el acuerdo es abstracto porque este previo negocio obligatorio no desempeña ningún papel en el fenómeno de transmisión y adquisición.

Este sistema, que facilita mucho la celeridad y la seguridad del tráfico jurídico, ha sido consagrado por el Código civil alemán. En él, los bienes muebles se transmiten mediante la entrega de la cosa acompañada de un acuerdo abstracto, y los bienes inmuebles mediante un acuerdo abstracto unido a la inscripción en el Registro de la Propiedad (lo mismo que para gravarlos) (p. 61).

3.3 Modos de Adquisición

Los modos de adquirir los derechos reales, representan el universo del cual la usucapión es parte integrante. En definitiva la utilidad de abordar este tema, en el siguiente apartado del trabajo, resulta inexorable, en miras de dotar de sistematicidad nuestra investigación. Por tal razón, abordaremos de forma general lo concerniente a los distintos modos de adquisición, dejando así esbozada la ubicación, trascendencia e importancia de la usucapión, dentro de la dinámica de los derechos reales.

3.3.1 Originarios

Con este tema, nos encontramos frente a un punto de mucha relevancia, en razón del tema que en esta investigación es nuestra misión investigar. El hecho de que a la usucapión se le conozca por ser una forma originaria de adquisición del dominio, es puntualmente la razón que hace relevante el tratamiento de este tema.

Messineo (2003) conceptualiza lo que sea modo originario de adquisición del dominio de la siguiente forma:

Es aquel por el cual el derecho adquirido no depende de un derecho igual de otro propietario anterior, e incluso puede a veces afirmarse en contradicción al derecho del titular precedente, como derecho que nace por primera vez en el actual titular. En otras palabras, cuando se adquiere de un modo originario un derecho no se verifica aquel fenómeno peculiar que hemos visto que es la sucesión en los derechos subjetivos, esto es, falta un título de adquisición que provenga del titular anterior; incluso, nace del nuevo titular un derecho nuevo, aun cuando, por lo general, de contenido idéntico al que correspondería al titular anterior (p. 346).

En otras palabras, una adquisición es originaria cuando no figura el *tradens*, es decir que el sujeto que adquiere, no recibe el derecho de manos de alguien a quien se le atribuya la titularidad. A la falta de una persona que se ubique en la posición de *tradens* dentro de la dinámica de transmisión, es a lo que se le denomina adquisición originaria, por no derivar el derecho adquirido de un antecesor, o un previo titular del derecho real. Lo planteado en este el presupuesto básico para considerar una adquisición de naturaleza originaria.

Para poder adquirir de forma originaria, es necesario que concurren varias circunstancias, las cuales son determinadas por la ley en torno a las diferentes figuras dispuestas a realizar esta situación.

Son modos originarios de adquirir los derechos reales los siguientes:

3.3.1.1 La accesión

A nuestro criterio, resulta acertada la determinación que el autor español Castán Tobeñas (1987), proporciona en cuanto concepto de lo que se entiende por accesión:

Es uno de los caracteres de la propiedad la posibilidad de recibir un incremento o una disminución de la cosa que constituye su objeto, sin que esta alteración

modifique (salvo en su aspecto puramente económico) el derecho de propiedad. Pues bien: estos incrementos o ampliaciones objetivas del dominio son agrupados por la doctrina bajo la denominación genérica de *accesión* (p. 155).

La accesión es una aplicación fiel al principio del Derecho común que dice: “*accessorium sequitur principale*”.

Los fenómenos que según nuestra legislación civil se ubican dentro de ésta figura se clasifican de la siguiente forma:

- a) Los frutos: La adquisición del dominio de los frutos como fenómeno de accesión, es puesta en duda, ya que la apropiación de estos, es producto del derecho de propiedad sobre el bien principal.
- b) Accesión natural inmobiliaria: aluvión, avulsión, mutación de cause, formación de islas.
- c) Accesión industrial inmobiliaria: “*Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos...*” (art. 627).
- d) Accesión mobiliaria: Adjunción, conmixtión y especificación (art. 646).

3.3.1.2 La ocupación

Esta institución jurídica, se encuentra regulada por el Código Civil en el Título III, entre los artículos 655 hasta el 723, las formas de ocupación más particulares y destacadas son: la caza, pesca y el descubrimiento de tesoro. En el Derecho romano, equivalía a la mera posesión de las cosas que según el derecho no pertenecía a nadie, constituyendo de este modo la primera manifestación del dominio (Guzmán García, 2010).

El profesor Lacruz (2001) define a esta figura de la siguiente forma: “Ocupación, es la toma de posesión de una cosa corporal que carece de dueño, con ánimo expreso o implícito de incorporarla al propio patrimonio” (p. 102).

Para que se opere la ocupación, como modo de adquisición del dominio, deben concurrir los siguientes supuestos:

- a. Aprehensión física.
- b. Capacidad voluntad.

3.3.1.3 La usucapión

Esta figura, es conocida también como “prescripción adquisitiva”, nuestra legislación Civil la regula dentro de su cuerpo normativo con el nombre de “prescripción positiva”. Dicha institución jurídica del derecho real, personifica la posibilidad de adquirir de forma originaria la propiedad de un bien por medio de la posesión prolongada de éste, durante un plazo de tiempo. Cabe señalar que para que ocurra tal supuesto deben cumplirse una serie de requisitos y condiciones, los cuales son prescritos por la ley.

En cuanto al tratamiento de esta figura; por constituir el tema medular que es menester desarrollar en esta investigación; no procederemos a profundizar en este apartado, para posteriormente detallar de forma plena e íntegra lo relevante y particular de ésta, permitiéndonos de esta forma presentar las incongruencias en cuanto a su regulación, y consecuentemente en su aplicación.

3.3.2 Derivativos

Este tipo de maneras de adquirir el dominio sobre las cosas, también son genéricas para la constitución de otros derechos reales. Lo propio de estos actos

es transmitir una titularidad que con anterioridad ya se tenía por el sujeto. Son pues, maneras en las que está presente un antecesor jurídico y un sucesor en la titularidad dominical (Guzmán García, 2010).

No nos concierne durante el desarrollo de esta investigación, profundizar en cuanto a las figuras que permiten la adquisición de los derechos reales de forma derivativa. En tal sentido, nos referimos a los negocios jurídicos que marcan la pauta para que tenga lugar la transmisión de los derechos reales. Tales negocios jurídicos, que sirven de medio para la adquisición de los derechos reales, son tratados con la debida pertinencia por otras áreas del Derecho Civil.

CAPÍTULO II

USUCAPIÓN

En este capítulo del trabajo, vamos a presentar el tratamiento de la usucapión desde un punto de vista histórico y doctrinal, los cuales a su vez iremos contrastando con el tratamiento que se dispensa dentro de nuestro ordenamiento en torno a tal figura. La finalidad de realizar tales actividades, es desentrañar la realidad y las situaciones que se desencadenan en torno a dicha institución.

Amerita realizarse la aclaración, que los puntos generales que abordan el tema usucapión, serán presentados de una forma que aunque es aislada, por no tratarse en un primer acercamiento de forma hermenéutica con nuestro ordenamiento, es la manera en que se conciben tanto por su evolución jurídica, tratamiento doctrinal, y por nuestra legislación.

1. Noción y evolución de la usucapión. Del Derecho Romano al Derecho Actual

Alterini (1991:p. 879) encontramos el siguiente estudio en cuanto a este tema:

La antigua institución de la *usucapio*, a la que ya aludía la ley de las XII Tablas, permitía a un poseedor convertirse en propietario por el uso continuado de la cosa (*ususcapere*: adquirir por el uso), durante un año en las cosas muebles y dos en las inmuebles. Ello acaecía, cuando a pesar de de haberse hecho tradición de la cosa, se omitía el formalismo de la *mancipatio* o de la *in iure cessio*, o también, cuando el *tradens* no era el propietario o no tenía poder para enajenar. Sin embargo, la *usucapio* por

ser un modo de adquirir del Derecho civil, no se aplicaba a los extranjeros ni a los fundos provinciales⁹.

Se entiende pues, que originalmente cumplía una función de convalidación, de consolidación de los derechos reales transmitidos con defecto en cuanto a la forma.

Continuando con la exposición, encontramos la opinión de Lacruz Berdejo (2000):

Goza también del beneficio de la usucapión en la época clásica el poseedor de buena fe en cuanto a las cosas que le fueron transmitidas por un no propietario. La usucapión tiene aquí la misión de suplir, no ya un defecto de forma, sino la falta de titularidad del transmitente. Aparte la buena fe inicial se exigía al adquirente una justificación válida de su tenencia: el *titulus* o *iusta causa usucapionis* (p.150)

Alterini (1991:p. 879) continua diciendo:

En otro plano, las acciones del Derecho Civil eran generalmente perpetuas, pero el pretor introdujo acciones con vida temporal por el juego de la *praescriptio*. La *praescriptio* aparece en el procedimiento formulario, donde la jurisdicción *in iure* e *iniudicio* estaban escindidas y a cargo del magistrado y del juez, respectivamente. Era una parte de la fórmula por la cual el magistrado liberaba al juez del examen de fondo de la cuestión debatida, y lo autorizaba a denegar directamente la acción, de verificarse el hecho enunciado en ella (el tardío ejercicio de la acción); son las *praescriptio temporis*. Si bien estas prescripciones eran distintas a las excepciones, terminaron por confundirse con ellas.

Quizá la más importante de las prescripciones haya sido la *praescriptio longi temporis*, que permitía a los poseedores de los fundos provinciales (excluidos de la *usucapio*), repeler las acciones que el propietario emprendiese contra ellos siempre que tuvieran buena fe y justo título, transcurridos 10 ó 20 años (según fueren entre presentes o entre ausentes).

⁹ Únicamente podían adquirir por medio de la usucapión, los ciudadanos romanos y latinos, en lo concerniente a los inmuebles, sólo se podían adquirir por este procedimiento los fundos itálicos.

No obstante la, *praescriptio longi temporis*, no era un modo de adquirir el dominio como la *usucapio*, la diferencia apuntada se fue borrando y desapareció con Justiniano, quien las asimila, optando por la denominación de prescripción en el caso de los inmuebles, y de usucapión en el de los muebles.

Además, en el Derecho romano advertimos la *praescriptio longissimi temporis* por medio de la cual al cabo de treinta o cuarenta años el poseedor de una cosa fuera del comercio o robada (que no podía usucapirse), o que carecía de justo título, podía repeler las acciones reivindicatorias, pero no era titular de acciones reales contra terceros que recién le fueron concedidas por Justiniano y siempre que fuera de buena fe.

Las legislaciones contemporáneas adoptaron a la figura de la usucapión da la forma que lo dispuso Justiniano, entendiendo a la *usucapio* y la *praescriptio longi temporis* como una misma figura. De aquí, nacen las tendencias de llamar a la institución en cuestión por el nombre de “usucapión” o “prescripción adquisitiva”¹⁰. Es a partir de tal situación; y de la supuesta aproximación con la prescripción extintiva, que nacen dos posiciones en cuanto a la forma de entender, y por lo tanto de regular ésta figura (Alterini, 1991).

Por un lado aparece una “posición unificadora”, la cual opta por regular a la institución jurídica investigada con el nombre de “prescripción adquisitiva”. La idea fundamental de esta noción, es que la prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva conforman una misma institución; ya que éstas invocan análogos fundamentos, tiene una influencia similar del factor tiempo, comunes causas de suspensión y de interrupción, conceptos únicos de presentes y ausentes, etc. Esta postura se vitalizó con los canonistas y con la escuela de Derecho natural, siendo partidarios de esta postura unitarista, el Código francés, el chileno, el español, el austriaco, el argentino, y el italiano desde el código de 1865 (Alterini, 1991).

A propósito del tema también existe la “posición dualista”. Los autores que propugnan esta tendencia sostienen que la usucapión¹¹ y la prescripción extintiva son instituciones distintas. La línea de pensamiento de quienes siguen esta

¹⁰ A como señalamos antes, nuestra legislación la llama por el nombre de “prescripción positiva”.

¹¹ Las legislaciones que siguen esta postura dan el nombre de “usucapión” a la figura en cuestión.

postura, consiste en que la usucapión, es un medio de adquisición que opera en el ámbito de los derechos reales, y que es necesaria que tenga lugar la actividad del poseedor para que el efecto adquisitivo se verifique, en cambio la prescripción extintiva o liberatoria a como su nombre lo indica es causa de extinción, goza de un ámbito de acción mucho más amplio, y para la cual únicamente requiere de la omisión del “titular” de un derecho para que opere. Son seguidores de esta corriente: el Código alemán, la legislación suiza, el código brasileño (Alterini, 1991).

2. Naturaleza jurídica

La usucapión es en su esencia jurídica un modo de adquirir el dominio¹² de forma originaria, ya que el sujeto usucapiente no recibe su derecho de manos de un *tradens*. Esta afirmación no se desvirtúa ni cuando ocurre el supuesto en que el usucapiente contrata con un *non dominus*, ya que éste no puede transferir el derecho de dominio que no posee, por lo cual el contrato celebrado no tiene ningún valor traslativo de titularidad alguna, reduciéndose a lo más, a delimitar el ámbito del derecho poseído por el sujeto usucapiente (Lacruz Berdejo, 2000).

Cabe señalar, que la condición de modo originario que sostiene la doctrina en cuanto a la usucapión es relativa. El usucapiente no recibe una cosa sin una historia, completamente libre de gravámenes, como ocurre cuando alguien adquiere el dominio de una cosa mueble por ocupación o, en otro tiempo, un inmueble. Por lo tanto el sujeto usucapiente, va a adquirir de forma originaria los bienes, sin embargo, éstos no son *res nullius*. Por tal razón, el usucapiente, no podrá evitar que el bien, siendo propiedad de otro, se encuentre sometido a gravámenes, condiciones, causas de rescisión o nulidad, contra las cuales habrá de usucapir de forma simultánea a favor de su libertad. Igual ocurre cuando el usucapiente adquiere por medio de contrato, de parte de un *non dominus*; aquí la

¹²El Código Civil determina a la Usucapión como una forma de adquirir un derecho.

adquisición se entiende originaria, en cuanto el usucapiente no deriva su titularidad del sujeto que en apariencia legal se encuentra facultado para realizar la transmisión; de modo que se rompe el esquema previsto para considerar la adquisición del dominio dentro de los modos derivativos (Lacruz Berdejo, 2000).

La tarea de estudiar una institución jurídica, implica realizar un estudio pormenorizado en torno a dos directrices fundamentales; la primera es la atinente a lo formal, la cual sugiere la determinación de los requisitos y formas en que la que se manifiesta la usucapión, en atención a la necesidad que esta satisface; la segunda, evoca a la función económica y social que la usucapión cumple dentro del ordenamiento (Guzmán García, 2006).

3. Concepto

La usucapión es la institución jurídica que permite adquirir el dominio y ciertos derechos reales (derechos reales de goce), sobre las cosas corporales por medio de la posesión continuada en carácter de dueño, por el periodo de tiempo y las condiciones que fija la ley.

4. Función

Desde antiguo, la adquisición del dominio sobre las cosas, principalmente sobre las que satisfacen las necesidades y otorgan beneficios a los sujetos, han sido objeto de disputas sociales, y por lo tanto posteriormente objeto de regulación por el ordenamiento jurídico.

En este panorama aparece la figura de la usucapión, la cual es una creación del Derecho, que coadyuva con el orden público a brindar seguridad a la propiedad y

derechos reales. Al ser un mecanismo de adquisición del dominio contribuye a la seguridad del derecho y a la paz jurídica (Santos Briz, 1973).

En tal sentido, Santos Briz (1973) expresa lo siguiente:

Se ha declarado reiteradamente en este sentido que está encaminada a dar fijeza y certidumbre a la propiedad y a toda clase de derechos emanados de las relaciones sociales y de las condiciones en que se desarrolla la vida, aun cuando éstas no se ajusten siempre a principios de estricta justicia, que hay que subordinar, como mal menor, al que resultaría de una inestabilidad indefinida (p. 236).

En otras palabras, el fundamento de la usucapión es proteger y garantizar la seguridad del tráfico jurídico, ya que por medio de ella pueden ser justificadas las situaciones de atribución de los derechos reales, aunque para conservar dicha seguridad tengan que “sacrificarse situaciones jurídicas pero no fácticas cuando la inercia de los titulares y el ejercicio prolongado por demasiado tiempo hacen más respetable el interés del titular aparente y activo que el del titular real”(Lacruz Berdejo, 2000, p. 151). Ésta figura proporciona la prueba de la propiedad y evita la incertidumbre de los derechos.

Es por tal razón que el legislador, en la búsqueda de diseñar figuras para que los bienes no carezcan de propietario, consagra a la usucapión en los cuerpos normativos, sancionando así la negligencia del titular de un derecho, cuando este lo abandona exteriorizando desinterés en conservar y ejercitar su derecho (Díez Picazo & Gullón, 2002; Román & Araica, 2008)

5. Ámbito subjetivo de la figura

En lo tocante al sujeto que puede adquirir por usucapión, según la letra del artículo 871 C. *“Pueden adquirir por prescripción positiva, todos los que son capaces de*

adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados, pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes”.

La disposición transcrita, no es más que una disposición de mera referencia, ya que nos sugiere, y a la vez nos remite, a los principios generales sobre la capacidad para adquirir. De este modo, vemos que en materia de usucapión, no se exige ninguna limitación especial, por lo cual en este punto la norma es negativa. En nuestro Código Civil, no encontramos ninguna regla específica acerca de la capacidad necesaria para adquirir (Díez Picazo & Gullón, 2002).

En este sentido, por simple deducción, es útil traer a colación la idea de que la posesión es connatural a la usucapión, y además un presupuesto inexorable de la misma, por tal razón es un hecho que todas las personas que son capaces de adquirir la posesión¹³, son también capaces de usucapir, previendo naturalmente las cuestiones relativas a los representantes legales de los menores o incapacitados.

6. Ámbito objetivo de la figura (Bienes susceptibles de usucapión)

En una primera determinación, nuestra legislación civil señala que son objeto de usucapión, las cosas o derechos que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley¹⁴. En cuanto a este punto, hay que precisar algunos señalamientos; primero que por medio de la usucapión lo que se adquiere es el

¹³Art. 1722.- Pueden adquirir la posesión todos los que tengan uso de razón, y aun los que carezcan de él en las cosas que puedan ocuparse libremente.

¹⁴Art. 869. La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva: la exoneración de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa. Art. 870.- Sólo pueden prescribirse las cosas, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvas las excepciones establecidas por la ley.

derecho¹⁵ y no exactamente la cosa; en otras palabras se usucape el derecho real que puede ser objeto de posesión¹⁶.

En segundo lugar, “la comercialidad significa en términos generales posibilidad legal de que una cosa sea objeto de tráfico jurídico o comercio jurídico, bien por su naturaleza o por su función económica-social, bien por la ley” (Díez-Picazo & Gullón, 2002, p.125).

En este sentido, no podrán ser alcanzados por la usucapión los bienes públicos y los comunales¹⁷. En lo atinente a las tierras que no tienen un dueño, el art. 614 las atribuye como propiedad del estado¹⁸, lo cual las excluye del comercio y por consiguiente de ser usucapidas.

En el Código Civil, se regula lo atinente a la prescripción positiva tanto de bienes muebles como inmuebles¹⁹, dejando claro que la usucapión recae sobre los derechos reales que son susceptibles de posesión, como el derecho de propiedad, usufructo²⁰, uso, habitación y servidumbre. Este dato adquiere una relevancia medular, ya que la posesión es antesala de la usucapión, y sin ésta la usucapión no tiene cabida.

¹⁵Art. 868.- La prescripción es un medio de adquirir un derecho...

¹⁶Art. 1721.- Únicamente pueden ser objeto de posesión, cosas y derechos ciertos, determinados, y que sean susceptibles de apropiación.

¹⁷ Los que damos en llamar como bienes comunales, son los que los que se mencionan en el artículo 612. Esta denominación surge de la búsqueda de una respuesta lógica a la confusión que existe entre los bienes públicos (art. 611) y comunes. En este sentido el Profesor Jairo Guzmán, aclara diciendo: “La confusión planteada, a nuestro criterio, se aclara, cuando la denominación “común”, se la entiende, no referida a lo que no siendo privativo de ninguna persona, pertenece a se extiende a varios, sino más bien a la “comuna”, es decir al municipio” (Guzmán García, 2010, p. 15).

¹⁸Art. 614.- Son bienes del Estado, todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

¹⁹Art. 897.- Para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por prescripción, se necesita una posesión de diez años. El derecho de poseer se prescribe por la posesión de un año. Art. 899.- Las cosas muebles se prescriben en dos años, si la posesión es continua, pacífica y acompañada de buena fe y justo título.

²⁰Art. 1478.- El usufructo se constituye por acto entre vivos, o última voluntad, o por la prescripción. Art. 1480.- El usufructo se adquiere por prescripción de la misma manera que se adquiere la propiedad de los bienes.

7. Tipos de usucapión (Clases de usucapión)

Nuestro ordenamiento jurídico civil, realiza un tratamiento asistemático de este tema. No se presenta una clasificación de la usucapión de forma sistemática y conceptual, pero sí se dejan entrever una serie de rasgos que permiten determinar las diferentes clases existentes. A continuación procuraremos presentar un tratamiento sistemático de los tipos de usucapión existentes:

7.1 Usucapión ordinaria

Se conoce por usucapión ordinaria, a aquella que se caracteriza por la necesidad de que en la posesión del sujeto usucapiente concurren ciertos requisitos establecidos por la ley, los cuales consisten generalmente en la buena fe en su adquisición y un justo título, conceptos que estudiaremos a continuación (Puig Peña, 1972; Albaladejo, 1982).

7.1.1 Usucapión Inmobiliaria Ordinaria

En consonancia con los requisitos ya mencionados de forma general, nuestro Código Civil prevé para que opere la usucapión ordinaria en los bienes inmuebles, se requiere que la posesión ostentada se encuentre fundada en justo título, buena fe, obtención pacífica, continua y pública²¹. En cuanto al tiempo para que ésta pueda surtir los efectos de legitimar la propiedad sobre los bienes inmuebles, se requiere una posesión prolongada por 10 años²². Por ser ésta objeto medular de

²¹ Art. 888.

²² Art. 897.- Para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por prescripción, se necesita una posesión de diez años. El derecho de poseer se prescribe por la posesión de un año.

nuestra investigación, se abordará nuevamente su desarrollo de forma pormenorizada en el oportuno momento.

7.1.2 Usucapión Mobiliaria Ordinaria

Las circunstancias requeridas para usucapir bienes muebles en nuestra legislación Civil, buscan que la posesión que conlleva a la usucapión sea: continua, pacífica y acompañada de buena fe y justo título²³.

Notamos que los requisitos para que tenga lugar la usucapión mobiliaria son los mismos que los que se prescriben para el caso de la usucapión inmobiliaria, omitiéndose únicamente el requisito de la publicidad en la posesión. Probablemente la lógica del legislador al excluir este requisito, es que la publicidad de la posesión referida según el artículo 894²⁴: *“es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de los que tienen interés en interrumpirla, o la que ha sido debidamente registrada”*. No participandolos bienes muebles del sistema registral, en consecuencia, no puede ser objeto de inscripción registral lo atinente a su situación jurídica, por lo tanto, este requisito no tiene sentido en cuanto la posesión que recae sobre los bienes muebles.

El tiempo que se necesita para usucapir los bienes muebles es de dos años, cumpliendo los requisitos previamente señalados.

²³Art. 899.- Las cosas muebles se prescriben en dos años, si la posesión es continua, pacífica y acompañada de buena fe y justo título.

²⁴ En cuanto al tema de la publicidad de la posesión otorgada por la inscripción el Registro Público, será objeto de discusión y estudio; en cuanto a la validez de este requisito en torno al nacimiento de la usucapión; con mayor profundidad con posterioridad dentro de nuestra investigación.

7.2 Usucapión extraordinaria

Se conoce de este modo, a la usucapión que se adquiere únicamente con la posesión *animus domini*, es decir que para operar no necesita que la posesión cumpla ningún otro requisito, como ocurre con la usucapión ordinaria. Para que este tipo de usucapión, no sea contraproducente y no cause inestabilidad en el tráfico jurídico por la falta de requisitos, se exige un plazo mayor para conseguirla (Puig Peña, 1972; Albaladejo, 1982).

7.2.1 Usucapión inmobiliaria extraordinaria

Para que se pueda adquirir el dominio sobre un inmueble por medio de la usucapión extraordinaria, no se necesita que en la posesión cumpla con ningún requisito, únicamente el sujeto usucapiante tiene que haber poseído el inmueble por un lapso de treinta años²⁵. En este sentido se puede inferir que el requisito de que la posesión sea continua es el único que se requiere, prescindiendo por completo de los otros.

Al igual que en el caso de la usucapión inmobiliaria ordinaria, profundizaremos los requisitos que esta requiere, proponiéndonos como cometido, desentrañar la aplicabilidad y pertinencia de los requisitos en torno a los tipos de usucapión inmobiliaria.

²⁵Art. 897.-...No obstante, extraordinariamente puede adquirirse el dominio de las cosas comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción común, en virtud del lapso de treinta años, aunque no se tenga título y cualquiera que sea la condición del poseedor. Esta prescripción no se suspende en favor de las personas enumeradas en el artículo 930...

7.2.2 Usucapión mobiliaria extraordinaria

Resulta relevante que en nuestro ordenamiento civil, en cuanto a lo atinente a la usucapión de bienes muebles, señala circunstancias en las cuales se pueden usucapirlas cosas muebles, sin que necesariamente concurren los requisitos previstos en la usucapión mobiliaria ordinaria, y se amplía el plazo requerido de la posesión sobre el bien.

Sin embargo, esta situación es planteada por el artículo 900²⁶, en un supuesto particular. De tal forma que el sujeto usucapiente no es aquel que obtiene la posesión del objeto de forma directa, por la pérdida o el robo a su respectivo dueño, sino que es el tercero que adquiere el objeto de buena fe. Este supuesto viene a darle mayor sentido a este tipo de prescripción que se perfila como extraordinaria, ya que la posesión que despliega el tercero, de cierto modo cumple con la mayoría de los requisitos previstos por la usucapión ordinaria sobre bienes inmuebles, a como lo son que la posesión sea continua, pacífica y acompañada de buena fe, faltando únicamente el requisito del justo título.

8. Requisitos para que opere la usucapión

En cuanto a la usucapión, encontramos que los requisitos dependen del tipo de usucapión que se trate. Por estar este trabajo encaminado al tratamiento de los bienes inmobiliarios, centraremos nuestra atención a estudiar los requisitos propios de la usucapión inmobiliaria, en las dos formas que ésta se puede presentar.

²⁶Arto. 901.- El que exige la restitución de la cosa, en plazo hábil, de aquel que la compró en mercado o plaza pública, o a un mercader que negocia en cosas del mismo género o semejantes, está obligado a pagar al tercero de buena fe el precio en que éste haya adquirido la cosa, salvas sus acciones contra el que la halló, si fue perdida o abandonada, o contra el autor del robo, en su caso.

Son requisitos comunes a todo tipo de usucapión, la posesión²⁷ y el tiempo (Espín Cánovas, 1981). A continuación, vamos a presentar el desarrollo sistematizado de los requisitos que según la doctrina y la letra de nuestra legislación son necesarios que concurren para que opere la usucapión, tratando de avizorar en una primera aproximación, las contradicciones e inconsistencia en cuanto a la figura en cuestión.

8.1 Requisitos comunes a cualquier tipo de usucapión

Tanto la posesión ordinaria como la extraordinaria requieren que inexorablemente concurren los siguientes requisitos que son comunes a ambas:

8.1.1 Posesión

La posesión se ubica como la piedra angular cuando a usucapión nos referimos. Su tratamiento es inexorable para entender el fenómeno en cuestión, por tal razón necesitamos exponer lo atinente a la misma. Hablar de posesión, es tocar uno de los temas que concita mayores inquietudes, y a su vez dificultades al momento de ser explicado. Nuestro ordenamiento jurídico, no se escapa de tal situación, y por el contrario complejiza en mayores proporciones el poder explicar esta figura, debido a las inconsistencias presentadas en los respectivos cuerpos normativos.

Vamos a iniciar este punto explicando ciertas generalidades del tema, y conforme avanzamos presentaremos a la posesión que es necesaria para encaminar a la usucapión.

²⁷ El estudio de la posesión se tratará con posterioridad, ya que esta figura trasciende de ser un requisito más para poder usucapir; siendo ésta el hecho inexorable que desencadena la posibilidad de adquirir el dominio por usucapión, de tal forma que en este apartado únicamente señalaremos los requerimientos que ésta debe presentar para ser apta de dar lugar a que nazca la usucapión, precisando también la exigencia del tiempo como requisito.

Sin duda, la posesión es la primera manifestación de la idea de la propiedad. A partir de la necesidad de proteger la aprehensión de hecho sobre las cosas, se busca garantizar la atribución de los bienes, y el sistema que legitima y proteja tal situación.

Esta idea nos evidencia que el derecho de dominio que hoy conocemos como el más completo y perfecto, no es más que la legitimación de la aprehensión por medio de conjunto de normas que constituyen el ordenamiento jurídico (Guzmán García, 2010; Román & Araica, 2008).

Y es que la posesión es un hecho que representa la física detentación de los bienes, una mera apariencia de señorío, que se expresa por la utilización y detentación de los bienes, por un sujeto determinado. La posesión no trasciende de ser una apariencia de señorío, porque lo que se percibe es simplemente el despliegue de un conjunto de actividades que le corresponden al titular, denotando entonces una situación de apariencia; la cual nos hace pensar que esa situación hecho se encuentra respaldada en un derecho (Lacruz Berdejo, 2000; Guzmán García 2010; Román & Araica, 2008).

Al llegar a este momento, es oportuno citar las ideas que sobre este tema expresan Román & Araica (2008):

En este punto se nos plantea una cuestión muy relevante: es el hecho de que una persona puede ostentar un bien, sin tener necesariamente el dominio del mismo, lo que podría ser posible en caso de la existencia previa de una permisión por parte de quien sí tiene el dominio sobre el bien, para que el otro pueda ostentar la cosa y de esta manera, aparentar la titularidad dominical. En este caso nos referimos a las situaciones que nacen a causa de figuras jurídicas como el uso o la habitación (entre otros), que se constituyen como derechos reales limitados a partir de los cuales se puede hablar de la existencia de la posesión, sin que ésta sea necesariamente una expresión del derecho de dominio. Es a partir de eso que DUSI consideraba la posesión como: “el ejercicio de hecho de un derecho,

independientemente de la consideración jurídica de si el derecho pertenece o no a quien lo ejercita como derecho suyo”. También debemos mencionar que hay muchos casos en que las personas poseen un bien sin ampararse en la protección de ninguna figura tutelada por el Derecho. Sin embargo, lo cierto es que pueden presentarse ambos casos. Lo destacable es que la posesión siempre se nos presenta como un reflejo del dominio, lo haya o no, pues siempre aparenta la existencia de una titularidad sobre los bienes (p. 25).

En cuanto a la regulación de este tema, encontramos en el Título XXXIV Libro II del Código Civil, lo atinente al desarrollo de la posesión. El sistema adoptado por nuestro legislador para regular la posesión, es una mezcla de artículos, tomados de diferentes legislaciones, las cuales siguen sistemas diferentes. Dentro de las legislaciones de las cuales se adoptan los modelos encontramos: la portuguesa – en la cual lo fundamental para que se entienda que se tiene la posesión es con la inscripción del título-, chilena, argentina, italiana y de la costarricense. Es tal situación la que convierte el tratamiento de la posesión en algo confuso y complejo (Guzmán García, 2010).

De la lectura del articulado que da tratamiento a la posesión en nuestro Código Civil, podemos extraer las siguientes notas características:

8.1.1.1 La posesión es una situación de hecho

Es una situación de hecho que mana de un derecho amparado en un título, no entendiéndolo como documento, sino como el derecho mismo para tener la cosa.

Así nos dice Valdecasas (2006):

La posesión consiste en un poder de hecho sobre una cosa. Este poder puede ser más o menos amplio: desde un señorío total y exclusivo, verdadera imagen del

derecho de propiedad, hasta el simple disfrute de alguna utilidad concreta de la cosa, como ocurre, *v. gr.*, en la posesión de las servidumbres prediales.

En todo caso, no es necesario, para que exista un poder de hecho sobre la cosa, el ejercicio actual del mismo ni siquiera la *posibilidad* de ejercitarlo actualmente. Basta, que la persona se halle en una determinada relación objetiva con la cosa que, para la opinión común, aparezca como un poder de hecho sobre la misma. Dicha relación ha de tener cierta *estabilidad*: el mero contacto material con la cosa con la cosa, o una actuación fugaz y pasajera sobre ella, no constituyen posesión.

Todo poder de hecho sobre una cosa es exteriorización de la voluntad del sujeto de dicho poder. En toda posesión existe, pues, un elemento intencional que es inseparable del elemento objetivo o corporal de la posesión. Como decía IHERING, ni el *corpus* puede existir sin el *animus* ni éste sin aquél; entre el *corpus* y el *animus* existe una relación semejante a la que hay entre la palabra y el pensamiento.

El elemento intencional de la posesión admite diversas gradaciones, a compás de la mayor o menor amplitud de sus manifestaciones externas. Así, el poseedor puede tener la intención de dominar la cosa en todas sus relaciones y con exclusividad, como si fuera (*animus domini*); sólo en algunas de sus relaciones, como si le perteneciese un derecho real limitado sobre ella (*v. gr.* usufructo, servidumbre, prenda: *animus iure in re utendi*); o como si, en virtud de una relación personal (*v. gr.* arrendamiento, depósito, comodato) estuviese facultado a poseerla; o con la sola intención de cumplir una obligación (*v. gr.* el caso del secuestrario, o de quien encontró una cosa perdida y tiene la intención de restituirla). Supuestos, estos últimos, en que no existe un *animus domini* ni *iure in re utendi*, sino simplemente la intención de poseer (*animus possidendi* en su más amplia acepción) (pp. 10, 11).

La posesión no es un derecho, y no debemos entender lo contrario por el hecho de que el ordenamiento dispense una tutela en torno a ella, ya que la tutela de la posesión como estado de derecho, tiene un carácter completamente provisional, ya que no supone la tutela de un verdadero derecho. No se debe confundir la posesión con el derecho de poseer (*ius possidendi*) que no es más que una de las facultades correspondientes al propietario. En definitiva, la posesión no es un

derecho, sino un estado de hecho que del cual derivan una serie de importantes consecuencias con trascendencia jurídica (Trabucchi, 1967).

En este sentido son destacables los artículos 1715²⁸ y 1716²⁹, ya que estos señalan que la posesión es un estado de “retención o disfrute” de cosas o de derechos que se prolongan en todo el tiempo que dura la retención, y por ende esta figura es aplicable tanto a los bienes como a los inmuebles (Guzmán García, 2010).

8.1.1.2 La posesión de los bienes inmuebles es exclusiva del sujeto que es titular

Trascendental en nuestro estudio es indagar sobre como principia la posesión de los bienes inmuebles, en tal sentido cabe destacar el artículo 1729 dispone: “*La posesión de los bienes inmuebles, se adquiere por la inscripción del título, con tal que haya durado un año tanto la inscripción como la tenencia de la cosa*”.

Algún autor sostiene –Guzmán García- que del análisis del artículo 1729 C, se deduce que la posesión de los bienes inmuebles, es un hecho que exclusivamente se le reconoce –con trascendencia jurídica- al sujeto que es titular de un derecho, y que además, acude al Registro Público a inscribir su título. Tal situación, a todas luces sugiere, que la posesión de los bienes inmuebles únicamente puede ser reconocida a favor del titular del bien, ya que solamente éste puede inscribir un título en el Registro Público tal como determina ese citado artículo 1729. Dicho en pocas palabras, nuestro Código Civil reconoce a la posesión como un componente exclusivo de la titularidad real.

²⁸Art. 1715.- Llámase posesión la retención o disfrute de cualquier cosa o derecho. Los actos potestativos o de mera tolerancia, no constituyen posesión.

²⁹Art. 1716.- Consérvase la posesión mientras dura la retención o disfrute de la cosa o derecho, o la posibilidad de continuar en ellos.

Esta disposición fue tomada del sistema chileno, de los artículos 724 y 924 específicamente, posteriormente haremos referencia a este dato, y las consecuencias que implica.

En cuanto a los sujetos que tienen la aprehensión física del bien, no se les puede reconocer como poseedores, por la situación antes mencionada, consecuencia de la trascendencia del artículo 1729 C, de modo que éstos lo que ejercen sobre la cosa, es una mera tenencia³⁰, ya que estos no gozan del bien en carácter de dueños, sino en lugar o en nombre de éste. La diferencia entre la posesión y la mera tenencia, tiene una trascendencia jurídica importante, ya que la posesión goza de medios que garantizan de su protección y además –al menos legalmente dicho³¹- da lugar a la adquisición del dominio por medio de la usucapión.

Por último, hay que destacar que la Ley general de Registros Públicos, determina en su artículo 74: “Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro”. Esta disposición es clara en cuanto restringe la posibilidad de que el hecho de la posesión pueda tener entrada al Registro, corroborando la aseveración, de que en nuestro ordenamiento jurídico la posesión solo puede ser atribuida al titular de un derecho.

Es interesante hacer alusión a que este artículo viene a completar el sistema que forma imperfecta proponía nuestro Código desde 1904, y respecto al cual la práctica y la jurisprudencia siguieron siempre de forma pura el sistema francés.

³⁰Art. 1800.- “Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

³¹Este señalamiento se explicara con mayor profundidad y propiedad posteriormente.

8.1.1.3 La posesión es un hecho que recibe una protección de carácter provisional

La protección del poseedor, entendido de la forma que propusimos antes, encuentra cabida en los artículos 1732³² al 1734 del Código Civil, protección que no deberá atenderse en caso de que la posesión sea menor de un año, o en caso de que no se fundamente en título legítimo, o un título que goce de preferencia frente al título presentado por otra persona, como lo prescriben las disposiciones de los artículos 1735³³ y 1736³⁴ (Román & Araica, 2008, p.26).

Es importante señalar, que esta protección no implica que a la posesión se le reconozca como derecho, ya que la protección dispensada tiene una naturaleza provisional en cuanto no supone la defensa de derecho (Trabucchi, 1967).

La razón que justifica que la posesión sea un hecho merecedor de protección, es que constituye componente exclusivo de la titularidad, su expresión fáctica. La aprehensión que sobre las cosas se tiene por medio de la posesión, es derivada directamente de un derecho, ya que cuando una persona adquiere el dominio sobre un bien, adquiere a su vez el derecho de poseer. Es por tal razón que por ser un componente relevante del derecho propiedad, la protección de la posesión

³²Art. 1732.- El poseedor tiene derecho a ser amparado o restituído a su posesión, contra cualquier perturbación o despojo. El perturbador o despojante será condenado, si sucumbe, en daños y perjuicios. Art. 1733.- El poseedor que tema fundadamente ser perturbado o despojado por otro, puede pedir la intervención de la justicia, a fin de que se intime al que le amenaza para que se abstenga de hacerle agravio, bajo una multa de cien mil pesos, según el caso, además de los daños y perjuicios. Art. 1734.-- El poseedor que sea perturbado o despojado puede amparar su posesión o restituirse por su propia fuerza y autoridad, siempre que su acto sea consecutivo al de la agresión, o acudir a los Tribunales para que éstos le amparen o hagan restituir.

³³Art. 1735.- Si la posesión fuere de menos de un año, nadie podrá ser mantenido en ella o restituído judicialmente, sino contra aquellos cuya posesión no sea mejor.

³⁴ Art. 1736.- Se entiende mejor, la posesión abonada por título legítimo; a falta de éste, o en presencia de títulos iguales, tiene preferencia la posesión más antigua; si las posesiones fueren iguales, debe preferirse la actual; si ambas fueren dudosas, se depositará lo que sea su objeto, mientras no se decida a quien pertenece.

es indispensable para garantizar la seguridad del tráfico jurídico (Román & Araica, 2008).

8.1.1.4 Es una apariencia del dominio

Finalmente, podemos decir que de manera externa la posesión se configura como una apariencia del dominio, es decir, que la posesión da cabida a una presunción a partir de esa mera tenencia de la cosa, a favor del poseedor. El artículo 1719 de nuestro Código Civil es claro al respecto cuando dice: “La posesión produce a favor del poseedor la presunción de propiedad que las circunstancias podrán hacer más o menos atendibles” (Román & Araica, 2008, p.27).

8.1.1.5 La posesión que conduce a la usucapión

Se ha mencionado con antelación, que uno de los efectos más propios de la de la posesión es conducir a la usucapión. La usucapión, tal y como se ha dejado dicho antes, ha sido considerada por la doctrina, la historia y las legislaciones como una forma de adquirir el dominio. Es por tal razón que se afirma que gracias a la usucapión se transmuta un hecho, el de la posesión, en un derecho, que no es más que el nacido de la titularidad adquirida (Sánchez Calero, 2004).

No obstante, para que la usucapión pueda aparecer y cumplir con la función que le fue asignada por el ordenamiento, esta debe presentar una serie de requisitos que son establecidos por la correspondiente legislación.

Siempre enfocados en la usucapión realizable sobre los bienes inmuebles, presentamos las características que deben concurrir para que la posesión pueda

transmutarse en un derecho de dominio, por medio del fenómeno jurídico de la posesión:

8.1.1.5.1 Caracteres de la posesión que conducen a la usucapión

A pesar de que los siguientes caracteres, son requeridos por el Código para que opere, en cuanto a la usucapión ordinaria, nosotros consideramos que también son aplicables a la posesión que da lugar la usucapión extraordinaria.

Ciertamente, ordena el artículo 897 que extraordinariamente se puede usucapir “... *aunque no se tenga título y cualquiera que sea la condición del poseedor...*”. Nosotros creemos que, “aunque la usucapión extraordinaria no requiera justo título, la posesión para lograrla no puede ser adquirida lesionando las normas que garantizan la seguridad del orden jurídico posesorio” (Morales Moreno, 1972, p. 172).

8.1.1.5.1.1 Posesión en concepto de dueño

La posesión en concepto de dueño, puede definirse diciendo que es la que conduce a la adquisición de la propiedad por medio de la usucapión (Miquel, 2009).

Y en palabras de Sancióneda Asurmendi (2009) se conceptúa de la siguiente forma:

La posesión en concepto de dueño –o de titular del derecho- implica en el poseedor el *animus domini*, el *animus rem sibi habendi*, la intención de haber la cosa o derecho como dueño, con el ánimo de propietario o de titular del derecho de que se trate (p. 66).

En nuestro ordenamiento, el que posee lo hace en carácter de dueño, por tal razón los artículos que regulan la usucapión, parecen omitir tal razón. No obstante, tal situación es necesaria para que se pueda adquirir la usucapión, ya que la apariencia de titularidad³⁵ que la posesión otorga, es la que da lugar a que el hecho se convierta en derecho.

En nuestro Derecho Civil la posesión de los bienes inmuebles no puede ser en otro concepto diferente que no sea el de dueño, como consecuencia del artículo 1729; los que no son dueños únicamente pueden presumir de la mera tenencia del bien. La mera tenencia, en contraposición de la posesión, no se ejerce en carácter de dueño, sino que consiste en la aprehensión física del bien, reconociendo el dominio de otro sujeto³⁶.

Además de ello, nuestro ordenamiento jurídico prevé que la mera tenencia no puede “mudar” en posesión. Cuestión que resulta lógico por el hecho de que nuestro Código adopta, como ya tuvimos ocasión de exponer, sistemas que en circunstancias como esta resultan antitéticos.

8.1.1.5.1.2 Posesión pacífica

La posesión pacífica es indispensable para producir la usucapión. Se entiende por tal, aquella que se adquiere y se mantiene sin violencia³⁷; “considerando el momento de la adquisición, es posesión pacífica toda aquella que ha sido adquirida con arreglo a Derecho sin lesionar otra posesión” (Morales Moreno, 1972).

En esta misma sintonía, Morales Moreno (1972) sintetiza:

³⁵Art. 1719.- La posesión produce en favor del poseedor la presunción de propiedad que las circunstancias podrán hacer más o menos atendibles.

³⁶Art. 1800.- Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño.

³⁷Art. 892: “Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia”.

Precisando estas ideas, podría afirmarse que es pacífica toda posesión que se adquiere sin contrariar la voluntad del anterior poseedor, bien porque se cuente con su consentimiento, bien porque no esté poseída (cosa abandonada). Por exclusión, no será pacífica la posesión que se adquiere en contra de la voluntad del anterior poseedor. Basta este hecho para que la posesión adquirida merezca la sanción del Derecho, sin necesidad de que haya intervenido la violación material (posesión violenta) (p. 172).

Cabe destacar, que la violencia vicia la posesión transitoriamente, ya que una vez que esta cesa es apta para que tenga lugar la usucapión³⁸. “Es decir, que solamente la violencia actual o aquella cuyos efectos aún no se han extinguido, impide la usucapión” (Espín Cánovas, 1981, p. 111).

8.1.1.5.1.3 Posesión continua

La continuidad se determina por nuestra legislación³⁹, cuando no se interrumpe la posesión. El carácter de continuidad cobra gran relevancia, ya que ésta es indispensable para dar lugar a esa expresión externa o imagen de titularidad del derecho en el poseedor (Román & Araica, 2008). La no interrupción implica que el titular del derecho que se está usucapiendo, no manifiesta ninguna reacción ante tal situación (Sánchez Calero, 2004).

La interrupción de la posesión, acarrea como consecuencia lógica e inmediata la interrupción de la usucapión. Nuestra legislación señala en los artículos 926 y 927, las formas en que se interrumpe la posesión. El primero de los artículos aborda a lo que podemos llamar interrupción natural, en contraposición de la del artículo 927, que el código cataloga como interrupción civil.

³⁸ Art. 895.- La posesión adquirida o mantenida con violencia, no es útil para la prescripción, sino desde que cesa la violencia.

³⁹ Art. 893.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido de alguno de los modos enumerados en el artículo 926 y siguientes.

La interrupción natural tiene lugar cuando el poseedor es privado de la posesión por cualquier causa durante un año o más⁴⁰.

Yzquierdo Tolsada (2002) expresa frente a la interrupción natural, observaciones que concuerdan con lo previsto en nuestra legislación:

La posesión anual por otro que continúa con una posesión derivada de la que venía teniendo el usucapiente no interrumpe la prescripción frente al *verus dominus*, sino que, el nuevo poseedor continuaría el curso de la usucapición iniciada por su causante. Pero la posesión anual por otro sí interrumpe cuando ella responde a que el usucapiente ha dejado voluntariamente de poseer o cuando esa nueva posesión es contradictoria con la del usucapiente, por provenir del verdadero dueño o hasta de un tercero que toma posesión de la cosa ajena y comienza una nueva usucapición en su favor. Los intervalos inferiores al año no interrumpen, y ni siquiera lo hacen los superiores si, ejercitando a tiempo y con éxito el interdicto de recobrar⁴¹ (pp. 55, 56).

Por otro lado, en cuanto a la interrupción civil, no implica actividad de nadie que suponga cese en la posesión (Yzquierdo Tolsada, 2002). Esta simplemente ocurre cuando al poseedor se le emplaza judicialmente, se le embarga o notifica un secuestro, sin importar que el juez que conoce los actos sea incompetente, o que los actos sean nulos por defectos de forma, o que el demandante no haya tenido la capacidad requerida para presentarse en el juicio. Sin embargo, las situaciones antes mencionadas no interrumpirán la prescripción cuando⁴² el actor desistiere de la demanda, ésta se declara desierta, el demandado fuere absuelto por sentencia ejecutoriada

⁴⁰Art. 926.- Se interrumpe la prescripción positiva, cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho durante un año, a menos que recobre una u otro judicialmente.

⁴¹Art. 926

⁴²Art. 928 C.

También tiene lugar dicha interrupción, cuando el usucapiente realiza un reconocimiento tácito o expreso del derecho que tiene el dueño sobre el bien que era objeto de la usucapión⁴³.

La consecuencia de la interrupción en la posesión, es detener el curso de la usucapión, y, aunque el usucapiente continúe poseyendo, el lapso de tiempo usucapido no tendrá ninguna validez⁴⁴.

8.1.1.5.1.4 Posesión pública

Según la letra de nuestro Código⁴⁵ se considera pública aquella posesión que se disfruta de manera que puede ser conocida de los que tienen interés en interrumpirla, o la que ha sido debidamente registrada. En cuanto al registro de la posesión, solo resta traer a colación el artículo 74 LGRP: “Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro”.

La doctrina formula una definición en torno al marco de la posesión pública de la siguiente forma:

Tratándose de la nota de publicidad, predicada de la posesión *ad usucapionem*, habrá de contener esta definición el siguiente elenco de ingredientes: la exteriorización (la reclama la publicidad) predicada de los dos elementos que integran a la posesión *ad usucapionem* (*corpus* y concepto de dueño) y una referencia al tiempo, por cuanto que en él se desarrollan este tipo de posesión. Posesión pública es la que se exterioriza,

⁴³Art. 927.- Toda prescripción se interrumpe civilmente: 1º Por el reconocimiento tácito o expreso que el poseedor o deudor haga a favor del dueño o acreedor de la propiedad o derecho que trata de prescribirse; y 2º Por el emplazamiento judicial, embargo o secuestro notificado al poseedor o deudor, aunque el Juez que conozca de estos actos sea incompetente, aunque dichos actos sean nulos por defecto en la forma, y aunque el demandante no haya tenido capacidad para presentarse en juicio.

⁴⁴Art. 929.

⁴⁵ Art. 894 C.

en cuanto al hecho de la tenencia y en cuanto al concepto en que se posee, durante todo el tiempo de la usucapión (Morales Moreno, 1972, pp. 165, 166).

La finalidad de la publicidad, sin duda lo que persigue, es dotar a los actos por medio de los cuales se adquiere la usucapión, de notoriedad, la cual debe de alcanzar el poder ser recibida por el titular del bien que se encuentra usucapido, con la finalidad de que este tenga la posibilidad de oponerse a tales hechos. De este modo se descarta la posibilidad de usucapir por medio de una posesión oculta o clandestina⁴⁶.

8.1.2 Tiempo (o plazo)

El tiempo es consustancial a la usucapión, ya que durante los respectivos plazos que determina ley, debe de cumplirse con los requisitos que la ley exige en cuanto a la posesión que debe existir.

Para hablar del tiempo necesario para usucapir, debemos diferenciar entre los tipos de usucapión a que nos refiramos –en nuestro caso siempre en el ámbito de los bienes inmuebles-, de modo que en el caso de la usucapión ordinaria el tiempo requerido en la posesión es de 10 años; y en el caso de la posesión extraordinaria es de 30.

La diferencia de los plazos aparece como una forma de compensar la falta de requisitos que se requieren en el caso de la usucapión ordinaria; de este modo la posesión y sus caracteres deberán de estar presentes por un mayor tiempo, garantizando así que la publicidad, la continuidad y la pacificidad sobre la posesión sean justificación suficiente para que transmuten en un derecho de dominio.

⁴⁶Art. 896.- De la misma manera la posesión oculta impide la prescripción, mientras no haya sido debidamente registrada, o no pueda ser conocida de los que tengan interés en interrumpirla.

Cabe señalar que el Código Civil señala en el art. 886: *“El que prescribe puede completar el término necesario para su prescripción, reuniendo el tiempo que haya poseído al que poseyó la persona que le transmitió o transfirió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales”*.

8.1.2.1 Cómputo del tiempo (plazo)

Las reglas para el cómputo de los plazos, son comunes tanto para la usucapión como a la prescripción extintiva: la prescripción se cuenta por días y no por horas, que el día en que se produce el evento que le sirve de punto de partida no se cuenta; y, en fin, que la prescripción no queda cumplida sino hasta la media noche del último día del término. En nuestro caso, el último día de los trescientos sesenta y cinco posteriores a la tenencia material e inscripción del título en el Registro Público.

8.2 Requisitos para alcanzar la usucapión ordinaria

Además de los requisitos mencionados con antelación, que son comunes a los diferentes tipos de usucapión, en el caso de la usucapión ordinaria, aparecen como necesarios los requisitos de justo título y buena fe. A continuación presentamos su desarrollo en torno a las opiniones esgrimidas por la doctrina y las disposiciones propias de nuestra legislación:

8.2.1 Justo título

Según el artículo 889, *“se tiene por justo título para la prescripción, el que siendo traslativo de dominio, encierra alguna circunstancia que le hace ineficaz para verificar por sí mismo la enajenación”*.

Para abordar este tema, vamos a iniciar definiendo qué sea “título”, y qué es justo, que aparecen como calificativos del título, lo estudiaremos en conjunto con el título a la par de las otras características del título, llegando así a un concepto unitario de justo título.

La doctrina jurídica concibe por título, tanto a la causa o razón que justifica el hecho o acontecimiento –negocio jurídico- que produce la posesión legítima sobre una cosa, y que hubiese producido de igual forma la adquisición de la propiedad, si no adoleciera de algún defecto; como también el instrumento con que se acredita el derecho que se ejerce sobre la cosa (Santos Briz, 1973; Puig Peña, 1972).

De forma específica, en cuanto a la usucapión, los estudiosos del derecho suelen definir con acierto el título de la usucapión cuando lo enfocan a partir de la causa de la posesión. En este sentido Miquel (2009) afirma lo siguiente:

“Llamamos causa jurídica a aquel hecho o conjunto de hechos de los cuales la posesión se deriva como una consecuencia jurídica; el hecho en virtud del cual la toma de posesión se considera jurídicamente fundada”.

Esta definición es exacta; mas convendría quizá añadir que el título se refiere simplemente al aspecto obligacional de una transmisión es decir, a la relación entre las partes que en ella intervienen.

Nos quedamos, pues, con un concepto de título que destaque, tanto el efecto de ser causa de la posesión como el de no referirse más que a la relación obligacional (156).

Una vez definido que es el título, podemos proseguir trayendo a esta sede lo dicho por Díez Picazo & Gullón (2002):

El usucapiente debe haber adquirido en virtud de un título que tenga virtualidad intrínseca para producir ese efecto (v. gr. una compraventa, una donación, una dación en pago, etc.), si bien en la adquisición del derecho no se ha dado, sino exclusivamente de la posesión. De ahí que la usucapión sirva para que aquella adquisición sea efectiva (p. 128).

La razón por la que la adquisición del derecho no tuvo lugar, puede ser consecuencia de múltiples causas. No obstante la opinión dominante dentro de la doctrina, es que por medio de la usucapión, el único defecto que interesa subsanar es la adquisición de manos de un no propietario. Pese a esta opinión, a nuestro criterio en base al artículo 889, cabe pensar que la usucapión también pudiera purgar el hecho de que el propietario careciera de un pleno poder dispositivo sobre la cosa. La situación planteada exige que el sujeto que transmite el dominio pueda disponer la cosa, haciendo creer al usucapiente la creencia de que éste es el dueño del bien (Díez Picazo & Gullón, 2002).

El concepto de justo título encierra una serie de requisitos para que pueda ser considerado como tal. En concordancia con eso, nuestro Código Civil señala también, en el artículo 890 *“El que alega la prescripción positiva, debe probar la existencia del título en que funda su derecho y las demás circunstancias que este Código exige”*.

Se infiere de la letra del artículo, que el título para la usucapión ha de ser probado, y se deja abierta en cuanto a otras circunstancias que deben concurrir, sin precisar cuáles sean éstas. Frente a la indeterminación del código y apoyándonos en la doctrina, podemos señalar que las otras circunstancias que requiere el título para ser justo es que éste además de ser probado sea: verdadero y válido (Díez Picazo & Gullón, 2002; Puig Peña, 1972; Puig Brutau, 1978 a).

En cuanto al carácter de que sea verdadero, se refiere a que el título debe de tener existencia real, independientemente de los defectos de que adolezca. Quedan excluidos los títulos putativos (aquel que carece de existencia real, existiendo solamente en el pensamiento del poseedor), las simulaciones absolutas

(la simulación relativa puede valer como verdadero título que justifica el negocio disimulado), y los títulos falsos (Díez Picazo & Gullón, 2002; Puig Peña, 1972; Puig Brutau, 1978 a).

Por título válido Díez Picazo & Gullón (2002) señalan:

Este requisito es interpretado por DE BUEN en el sentido de que el título debe bastar para transmitir el derecho si el transmitente fuera propietario. Por ello no basta un título nulo, ya que un título de esta índole no transmite nunca el derecho aunque concurren aquella circunstancia. Pero sirve un título anulable, en tanto que produce sus efectos salvo que sea anulado por quien pueda ejercitar la acción correspondiente.

Finalmente, la condición del art. 890 de que el justo título sea probado, nos induce a entender que el justo título no se presume nunca, por lo tanto corresponde al usucapiente probar la existencia del justo título que le transmite el dominio o el derecho que justifica la usucapión. Lo cual nos remite al sistema de pruebas de nuestro ordenamiento.

8.2.2 Buena fe

El artículo 891 dice que *“La buena fe es sólo necesaria en el momento de la adquisición y se presume siempre”*. Evidentemente, esta disposición no conceptualiza que sea la buena fe, sin embargo, encontramos una determinación que se acerca más a este concepto en el artículo 1718, el cual expresa: *“Posesión de buena fe, es la que procede de un título, cuyos vicios no sean conocidos del poseedor...”*

Podemos inferir, que la buena fe requerida por la posesión para dar lugar a la usucapión, es aquella que se funda en justo título, y que además el poseedor usucapiente cree que quien le ha realizado la transmisión del bien era su legítimo propietario.

Sanciñena Asurmendi (2009) puntualiza:

La buena fe en materia de usucapión al igual que en sede de derechos reales se cataloga como estado de conocimiento de la propia situación (Sentencia de 26 de noviembre de 1970 y de 16 de mayo de 1983⁴⁷); diferenciándose de la buena fe en sede de obligaciones que se configura como una conducta.

Complementando la idea señalada, traemos a colación lo comentado por Planiol Marcel & Ripert Georges (1997):

La buena fe consiste, pues, en engañarse sobre la existencia del derecho de propiedad en la persona del enajenante, cuando se trata con un no propietario. La buena fe del adquirente debe ser absoluta, si tiene la menor duda sobre la propiedad de su autor se debe considerar que tiene mala fe.

No es necesario que el poseedor ignore los otros vicios que puedan existir en su título de adquisición. (p. 470).

Reforzando la última idea de los citados autores, no es necesario que el poseedor creyera que su adquisición es completamente regular; basta que haya creído erróneamente que adquiriría del verdadero propietario, pero con un error excusable. El error que puede evitarse actuando con una diligencia normal, no puede ser considerado de buena fe (Mazeaud Henri, 1960; Díez Picazo & Gullón, 2002).

La buena fe debe verificarse al momento de la adquisición, de modo que si el poseedor se entera que no adquirió del verdadero propietario, no es relevante ya que en ese momento aparece la usucapión para purgar esa situación.

Por otro lado, en cuanto a la presunción de la buena fe, el artículo 891 es claro que en establecer que se presume siempre, y corroboran esta aseveración desde el punto de vista de la buena fe en cuanto a la posesión los siguientes artículos: 1720 *“La posesión se presume de buena fe en cuanto no se pruebe lo contrario, excepto en los casos en que la ley, expresamente, no admita semejante presun-*

⁴⁷ Sentencia del Tribunal Supremo Español.

ción”; y el artículo 1762 “*Todo poseedor tiene para sí la presunción de buena fe de su posesión, hasta que se pruebe lo contrario, salvo los casos en que la mala fe se presume...*”. En este sentido, en nuestro ordenamiento, hasta la entrada en vigencia de la Ley General de Registros Públicos, no existió un concepto legal sobre buena fe. En dicha ley se expresa que es requisito de la figura del tercero registral, y por analogía podría utilizarse⁴⁸.

Finalmente, en este punto es conveniente traer a colación al artículo 1717, el cual dice: “*La posesión, como medio de adquirir, puede ser de buena o de mala fe*”. Este artículo nos trae a las mentes la idea, que la posesión de buena fe es la que se debe presentar en el caso de la usucapación ordinaria, reafirmando así, que en cuanto a la usucapación extraordinaria, no precisa de que la posesión sea de buena fe⁴⁹.

9. Efectos de la usucapación

La usucapación produce como principal efecto la posibilidad de transformar una situación de hecho, como es la posesión, en un verdadero derecho, justificada tal situación por la apariencia que proporciona la posesión. De modo, que es la obtención de la titularidad de un derecho lo que deriva de la usucapación adquiridas en razón de las disposiciones señaladas por la ley.

En cuanto a este tema, Díez Picazo & Gullón (2002) expresan la siguiente idea:

Los efectos de la usucapación se producen tan pronto concurren los requisitos necesarios para ello, pero queda a la autonomía de la voluntad del usucapiente oponerlos frente a quien le discute la propiedad o derecho real adquirido. El juez no puede acoger de oficio la usucapación.

48 Art. 49 LGRP: “...Que actúe de buena fe. Por buena fe se entiende el desconocimiento por el tercer adquirente de las causas resolutorias del derecho de su transmitente no publicadas por el Registro. La buena fe se presume siempre”.

⁴⁹Art. 1718.- Posesión de buena fe, es la que procede de un título, cuyos vicios no sean conocidos del poseedor. Posesión de mala fe, es la que se verifica en la hipótesis contraria.

Por ese mismo motivo, la usucapión puede ser renunciada por el usucapiente.

Ahora bien, si normalmente la usucapión es operante por vía de excepción (como defensa del demandado frente a la acción que ejercita el demandante), ello no es algo absolutamente necesario. Como dice GENTILE, pues que la usucapión provoca la adquisición del derecho, se sigue de ello que el usucapiente queda investido de todos los poderes que corresponden al legítimo titular y que puede hacerlos valer por todos los medios concedidos por el ordenamiento jurídico y ello tanto por vía de acción como por vía de excepción⁵⁰. Así, puede el usucapiente deducir una demanda de reivindicación, con fundamento en la propiedad que ha adquirido.

La usucapión, según la doctrina, opera retroactivamente, desde el día en que comenzó (p. 132).

10. Renuncia de la Usucapión

El artículo 873 dispone que la usucapión puede renunciarse una vez que se haya cumplido, sin embargo, no puede renunciarse la que aún no se ha adquirido, y esto es completamente lógico, ya que nadie puede renunciar lo que no tiene.

Se admite también la renuncia tácita, la cual según nuestra legislación, ocurre durante el proceso judicial, cuando el usucapiente no opone la excepción correspondiente durante el proceso, antes de que la sentencia quede firme; o cuando éste manifieste por un hecho suyo, que reconoce la titularidad del dueño⁵¹. Esta situación se ve reforzada por el artículo 876: “El Juez no puede suplir de oficio la prescripción no opuesta...”

Se deja abierta la posibilidad de que cualquier persona interesada en hacer valer la prescripción, puede oponerla, indistintamente de que el deudor o el propietario renuncien a ella⁵². Finalmente, se deja sin oportunidad de renunciar al sujeto que

⁵⁰ Art. 887 C. La prescripción positiva puede alegarse como acción y como excepción.

⁵¹ Art. 874 C.

⁵² Art 877 C.

no puede enajenar, lo cual sugiere que los sujetos que no tengan capacidad jurídica, no podrán renunciar a la prescripción.

11. Conformación de la usucapión en otros modelos

Con la finalidad de entender la razón por la cual la usucapión según el actual sistema que presenta nuestro Código no debe aplicarse tal y cómo se presenta históricamente, a continuación vamos a exponer de forma sucinta cómo abordan el tema en cuestión, los principales sistemas que sirvieron de influencia a nuestro legislador para regular tanto el tema de la usucapión como el de la posesión.

Los sistemas referidos en este acápite, son el chileno (posesión) y el español (usucapión). Sabemos que la mezcla de ambos sistemas, los cuales son diferentes entre sí, es la causa de que tengamos un sistema poco depurado, dejando como consecuencia un sistema enrevesado y antinómico.

En cuanto al tema de la usucapión a propósito de nuestro Derecho, Cuadra Zavala (2004), indica que los artículos que perfilan como medulares, fueron extraídos de la legislación argentina, mexicana, costarricense, italiana, guatemalteca y chilena. Sin embargo, nosotros nos remitiremos en este sentido al modelo español, ya que lo expresado en dichos artículos destila en su configuración la herencia romano-francesa, que en muchos puntos fue la inspiración de dichos Códigos.

Lo pertinente a la posesión, es tomado en esencia del sistema chileno, del código de Andrés Bello, el cual nosotros copiamos en 1867, para adoptarlo como nuestra legislación civil. Es por tal hecho, que nosotros conservamos resabios importantes de dicho sistema en cuanto al tratamiento de la posesión. Y tal circunstancia implica la contraposición entre el sistema austriaco de derechos reales que adoptó Andrés Bello, con el sistema romano-francés acuñado por Domat y Pothier, que sería el fundamento del Código Napoleónico, el cual siendo retomando por los

Códigos argentino, mexicano, costarricense y español, sirvieron a su vez de modelos para nuestro legislador al momento de elaborar nuestro Código Civil.

11.1 Modelo Español

En cuanto al tratamiento de la usucapión y la posesión en España, Sancióneda Asurmendi (2009) puntualiza lo siguiente:

A los efectos de la usucapión de la propiedad o de otro derecho real, el Código Civil determina que la posesión debe ser en concepto de dueño, con las características de pública, pacífica y no interrumpida (artículo 1941).

En sede de posesión, el Código Civil recoge diversas clasificaciones de posesión, que simplemente menciono, posesión en concepto de dueño y posesión en concepto de tenedor (artículo 432 del Código Civil), posesión civil y posesión natural (artículo 430), posesión en nombre propio y posesión en nombre ajeno (artículo 431), y posesión y detentación.

Para usucapir se necesita una posesión en concepto de dueño o de *titular* del derecho real en cosa ajena, con *animus domini* o *animus rem sibi habendi*; con las notas de pública, pacífica y no interrumpida.

De manera similar se caracteriza la posesión en el Derecho francés y en el italiano. En efecto, en el ordenamiento francés requiere para la prescripción una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca, y a título de propietario (artículo 2229 del *Code Civil*). El *Code Civil* añade la característica de posesión no equívoca. El carácter equívoco supone la duda en los terceros sobre la intención del poseedor de comportarse como propietario. El derecho italiano excluye de la usucapión la posesión violenta y clandestina (artículo 1163 del *Codice Civile*). Ha sido la jurisprudencia quien ha determinado la posesión *ad usucapionem*, exigiendo una posesión en concepto de dueño, pacífica y pública, continuada y no interrumpida. La jurisprudencia italiana admite que la posesión para usucapir puede ser inmediata o mediata a través de un detentador (p. 60, 61).

Para los españoles, la clasificación de la posesión en natural y civil, tiene trascendencias jurídicas importantes. “Así pues, la distinción que establece la ley entre posesión y mera detentación o tenencia, viene a coincidir con la de posesión en concepto de dueño y posesión en concepto distinto de dueño” (Valdecasa, 2006, p.17). La posesión natural equivale a la posesión en concepto distinto de dueño, y la civil en concepto de dueño.

La posesión que sirve para la usucapión ha de ser en título de dueño, como dice el Código Civil español en concepto de dueño (art. 447), por lo cual, únicamente la posesión civil es apta para usucapir.

En cuanto a la adquisición de la posesión, el artículo 438 señala que la posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, de modo que en este sistema, la usucapión tiene la posibilidad de actuar, ya que no solamente el titular de un derecho puede adquirir la posesión sobre los bienes, sino los demás sujetos que ocupen un bien y adquieran por tal situación la posesión, pudiendo de este modo alcanzar la usucapión, siempre y cuando lo hagan según los requisitos establecidos por la ley.

11.2 Modelo Chileno

En Chile “la prescripción adquisitiva o usucapión puede definirse como un modo de adquirir el dominio de las cosas comerciables, por haberlas poseído durante cierto tiempo con los requisitos legales” (Alessandri Rodríguez, 1997, p.150).

En cuanto al tema de la posesión, que es en el cual interesa enfatizar de este sistema, Cuadra Zavala (2004) trae a colación lo dicho por Adres Bello en Obras Completas, Tº 9, Opusculus Jurídico, p. 453:

La transferencia y la transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real exceptuadas, como he dicho, las servidumbres, exige la tradición; y la única forma de tradición que para esos actos corresponde es la inscripción en el Registro

Conservatorio. Mientras ésta no se verifique, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna.

La inscripción es la que da posesión real, efectiva y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título no posee; es un mero tenedor. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputable que la inscripción (p. 588).

Este sistema reserva la posesión exclusiva a favor del titular del derecho del dominio, excluyendo a los demás de poseer, y por lo tanto de los efectos propios del hecho de la posesión.

Es por ello que resulta lógico para el autor del Código chileno, que la posesión sea un estado que principia a través de la inscripción del título en el registro, siguiendo así una tendencia que no adopta el sistema francés y si los sistemas de raíz germánica.

11.3 Corolario

Nuestro legislador regula casi en su totalidad⁵³ el tema de la usucapión, inspirado en las disposiciones del sistema español; y lo concerniente al tema de la posesión lo traspola del sistema chileno, evidencia de esto es el artículo que se ubica como

⁵³ No afirmamos que es su totalidad, debido a la presencia de artículos, como por ejemplo el Art. 898 el cual dispone: La posesión de inmuebles o derechos reales sobre ellos, no vale para la prescripción contra tercero, sino desde que se inscriba el título en el Registro Público, salvo lo dicho en el Título de servidumbre. Con este artículo, el legislador trata de reafirma la idea del artículo 1729, sin embargo lo hace de una forma poco depurada sobreponiendo una sistema sobre otro, dejando como consecuencia, que la usucapión encuentre una incongruencia entre su naturaleza jurídica y su principal requisito, la posesión.

piedra angular en el tratamiento del tema de la usucapión, el 1729⁵⁴ el cual se encuentra impregnado de las ideas de Andrés Bello.

Y ello es trascendental como afirma Díez Picazo (1995) que “el núcleo o la esencia del instituto del instituto de la usucapión nos parece indisolublemente ligado con la disciplina de la posesión” (p. 696).

Es por tal razón que al combinar de forma no armónica, dos sistemas antagónicos en cuanto a la forma de entender y regular, temas tan abstractos como el de la posesión, el resultado es un conflicto que trasciende simples antinomias, y que alcanza niveles irreconciliables en el espíritu mismo de la norma. Tal conflicto, lo único que garantiza, es la inaplicabilidad o la errónea práctica de instituciones jurídicas, que histórica y doctrinalmente se han ido acuñando en razón de las normas que las regulan.

12. La usucapión en nuestro Ordenamiento Jurídico: Elementos conclusivos

Una vez presentado el panorama general de la usucapión, podemos proceder a realizar un estudio hermenéutico de la institución jurídica en cuestión, para desentrañar de forma objetiva la realidad en torno a tal figura, dentro del marco jurídico dispuesto en nuestro ordenamiento.

Para comenzar, vamos a contrastar la parte correspondiente a la regulación específica de la posesión frente a la usucapión, para posteriormente presentar los resultados y adecuarlos de una forma pormenorizada con los puntos clave de la institución jurídica de la usucapión.

⁵⁴ Art. 724 del Código Civil de 1871: Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio. Art. 924 del Código Civil de 1871: La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras ésta subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarlo.

12.1 Posesión y usucapión

Se ha querido dejar claro, que la posesión es el hecho inexorable que se requiere para que pueda tener lugar la usucapión, dicho llanamente, sin posesión no hay usucapión. Cuando líneas atrás presentamos un estudio aislado de la posesión como tal, llegamos a destacar que una de sus características principales de ésta, es la que señala el artículo 1729; tal disposición determina: *“La posesión de los bienes inmuebles, se adquiere por la inscripción del título, con tal que haya durado un año tanto la inscripción como la tenencia de la cosa”*.

Podemos pensar, que la intención del legislador con la inclusión de este artículo es dotar de seguridad jurídica el tráfico jurídico inmobiliario. Por lo cual se determina, que la única forma de adquirir la posesión, es por medio de la inscripción del título que refiere el dominio sobre el bien. Sobre tal situación es dable señalar una conclusión más contundente, y es que la posesión es un hecho que le corresponde única y exclusivamente al sujeto que es ostenta la titularidad dominical del inmueble.

Nuestra legislación no prevé como en el caso de la legislación española la existencia de varias formas de posesión, mencionamos que en el caso de la regulación española, se presenta la existencia de una posesión civil y otra natural. En nuestro particular caso, contamos con la existencia normativa de un único tipo de posesión, la cual, corresponde reconocer de forma exclusiva, a favor del sujeto que es titular del derecho, por ser éste, el único que se puede inscribir en el registro público.

A la par de la posesión, nos encontramos que nuestro código regula, la que éste da en llamar “mera tenencia”. El art. 1800 C. define: *“Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece”*.

En definitiva nuestro legislador al adoptar estas disposiciones, deja cada vez más claro que la posesión es un hecho exclusivo del sujeto del dominio, y que por tal razón todo aquel que tenga la aprehensión física de un bien y no sea el dueño, no es más que un mero tenedor, excluyéndolo de la posesión y de la protección y efectos propios que se reconocen en torno a la misma, incluida la usucapión.

Sin lugar a dudas, lo señalado por estos artículos, viene a convertirse en la piedra angular del problema que empezamos a avizorar entorno a la usucapión.

Si decimos que solo el dueño del bien puede poseer, entonces, ¿cómo puede ser que la usucapión sea un modo originario de adquirir el dominio?, y peor aún, ¿cómo puede ser posible, qué pueda existir la posibilidad de que se adquiriera por medio de la usucapión?, ¿tiene lógica que se contemple esta figura en nuestro ordenamiento?.

Para poder dar respuesta a las interrogantes surgidas, y hacerlo de la forma más sistemática y sencilla posible, vamos a proceder, planteando las interrogantes surgidas, en torno a los tipos de usucapión inmobiliarias que hemos señalado con antelación, en cuanto a la relevancia del papel que específicamente juega la posesión, en el *iter* que hay que recorrer, para alcanzar tanto la usucapión ordinaria como la extraordinaria.

12.2 Usucapión ordinaria

De todo lo esgrimido anteriormente, podemos aseverar, que la usucapión ordinaria sirve para adquirir la titularidad de las cosas que se obtuvieron mediante un contrato perfecto de manos de una persona que no era dueño. Por tal razón, la ley ha querido crear a la usucapión ordinaria como un mecanismo que enmiende el defecto de titularidad del *tradens* (Lacruz Berdejo, 2000).

En efecto, la usucapión ordinaria en la actualidad, se presenta como una forma de purgar los defectos de la adquisición. De tal forma que en puridad, no es una

forma originaria de adquisición de un derecho; a pesar de que esta sea la naturaleza que histórica y doctrinalmente se le ha atribuido; ya que hoy en día viene a legitimar vicisitudes que se presentan al momento de la transmisión de los derecho, por faltar titularidad al sujeto transmitente.

Puede matizarse el supuesto, de que la naturaleza jurídica de la usucapión es, ser un modo originario de la adquisición de un derecho, por legitimar la transmisión de manos de un *non domino*, el cual no tiene la facultad de transmitir, no recibiendo entonces de manos del que en verdad puede realizar tal situación.

Parece ser entonces, que en nuestro ordenamiento jurídico, este tipo de usucapión se presenta como una forma de subsanar y solucionar el problema de las adquisiciones a *non domino*.

En cuanto al tema de la posesión, en este tipo de usucapión, por ser el justo título uno de los requisitos indispensables para poder alcanzar la titularidad por medio de la usucapión; podemos afirmar que existe posesión, siempre y cuando el justo título sea inscrito, y además que haya durado un año, tanto la inscripción como la tenencia del bien.

Ante esta situación, parece ser que en nuestro ordenamiento, existe otra solución ante el problema de garantizar la titularidad del sujeto que adquiere de buena fe de manos de un *non domino*, la cual es más apropiada, y a la vez resulta más sencilla y requiere de menor tiempo y requisitos para operar. La figura a la que nos referimos es la del “tercero registral”.

El tercero registral se encuentra regulado en el artículo 49 de la Ley General de Registros Públicos, esta figura consiste en que aquel sujeto que ha adquirido de buena fe y a título oneroso, algún derecho de persona que de manos de una persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque posteriormente se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no

consten en el Registro, todo lo antes señalado tendrá lugar siempre que concurren las circunstancias que el mismo artículo señala⁵⁵.

Vemos entonces, que por medio esta figura, no es necesario esperar el lapso de 10 años; para que aquel sujeto que ha adquirido de manos de un *non dominus*, por medio de justo título, buena fe y que además ha inscrito en el registro su titularidad; para que este pueda ver protegida y reconocida su titularidad.

El único caso que parece escapar de la idea diseñada, es cuando el título que sirve para otorgar el dominio, y por lo tanto la posesión del bien, tiene como causa un negocio jurídico gratuito, ya que uno de los requisitos para que opere la figura del tercero registral es que la transmisión del dominio sea a título oneroso. Ante tal situación, la usucapión ordinaria parece tener una posibilidad de operar, concretándose el dominio, por medio de esta, de los sujetos que adquieren de un *non domino*, cuando el título que le otorga el derecho es fundado en un negocio jurídico oneroso.

La usucapión ordinaria hoy en día ha visto relativizada su función dentro de nuestro ordenamiento. En primer lugar por lo poco depurado que es nuestro Código Civil, ya que este mezcla diferentes sistemas, haciendo inconsistente las disposiciones entre sí; y segundo por la por la consolidación del sistema registral, el cual en la actualidad, por la accesibilidad que presenta, y por los principios que lo conforman, viene a brindar mayor seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario, protegiendo de esta forma las adquisiciones que siendo de buena fe, y basadas en justo título, se amparan en la publicidad registral.

⁵⁵Art. 49 LGRP Tercero Registral: La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la Ley. Sin embargo el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro. Tal protección se producirá siempre que concurren las siguientes circunstancias: 1. Que sea tercero registral. Se entiende por tercero registral al tercer adquirente, es decir al derecho-habiente de un titular registral a título oneroso; 2. Que actúe de buena fe. Por buena fe se entiende el desconocimiento por el tercer adquirente de las causas resolutorias del derecho de su transmitente no publicadas por el Registro. La buena fe se presume siempre; 3. Que la transmisión sea a título oneroso, no gozando, en consecuencia, el adquirente a título gratuito de más protección que la que tuviera su causante o transferente; y 4. Que haya inscrito su derecho en el Registro.

12.3 Usucapión Extraordinaria

Antes se planteó el concepto de la usucapión extraordinaria, y sobre ella se dijo que consiste en obtener el derecho de dominio, por medio de la posesión de un bien por el transcurso de 30 años. La extraordinariedad de este tipo de usucapión, es que, el único requisito que precisa para que acaezca, es la posesión continua, pacífica y pública.

La finalidad de la usucapión extraordinaria, a diferencia de la ordinaria, no es purgar los defectos en cuanto a la titularidad del sujeto transmitente, sino la de otorgar la titularidad a favor de un sujeto que únicamente posee el bien.

Aparece como la parte de la usucapión que verdaderamente genera la transmutación del hecho de la posesión en un derecho, sin que previamente haya existido un negocio jurídico. Es con la usucapión extraordinaria, que se mantiene la justificación la naturaleza jurídica de la usucapión, como un modo originario de adquirir el dominio, ya que esta no requiere de la existencia de justo título.

El problema que se presenta ante tal supuesto, es el que hemos mencionado anteriormente, ya que, en nuestro ordenamiento jurídico la posesión es una situación que favorece únicamente al titular de un bien que inscribe su titularidad, la cual debe de durar un año, tanto en la tenencia del bien como en la inscripción.

Entonces, si para poder beneficiarse el sujeto usucapiente por medio de este tipo de usucapión, no necesita ser titular y por lo tanto no requiere de justo título, la única conclusión a la que podemos llegar es que en nuestro ordenamiento jurídico civil esta figura no es aplicable, respecto a la original e histórica función de modo originario de nacimiento de los derechos reales, ya que el sujeto que no es titular, no puede ser considerado como poseedor, por no ser más que un simple tenedor de la cosa, y en razón de esta disposición, nunca podrá solicitar ante el juez que se le declare titular del bien por usucapión extraordinaria, aunque haya cumplido los 30 años de mera tenencia del bien.

CONCLUSIONES

La institución jurídica de la usucapión, tiene una doble función, estas giran en torno a la naturaleza jurídica que histórica y doctrinalmente se le ha atribuido, que es la concreción legal de la titularidad del sujeto que adquiere por el transcurso del tiempo, cumpliendo los requisitos que señale la ley.

La función que se cumple por medio de la usucapión ordinaria, es la de purgar los defectos de titularidad de los sujetos que adquieren de manos de un *non domino*. Y por otro lado, la usucapión extraordinaria, cumple con la función de otorgar la titularidad dominical a favor del sujeto usucapiente, que ha poseído durante 30 años.

La posesión de los bienes inmuebles, como requisito inexorable de la usucapión, en nuestro ordenamiento jurídico, únicamente puede ser adquirida por el sujeto que es titular de un bien, ya que para poder determinarse su adquisición, se requiere además del título, que esté inscrito en el Registro Público, y únicamente puede cumplir con este requisito el titular. Quienes no son titulares, se les considera como meros tenedores.

La validez de la usucapión ordinaria, dentro de nuestro ordenamiento se encuentra relativizada, ya que la función que realmente cumple –resolver los problemas de titularidad por adquisiciones a *non dominio*- es suplida también por la figura del “tercero registral”, siendo funcional la usucapión ordinaria únicamente, cuando la transmisión realizada tiene como causa un negocio jurídico gratuito.

Desde una estricta idea deducida de nuestro sistema jurídico civil, la aplicabilidad de la de usucapión extraordinaria, no es posible pues la posesión, únicamente la puede adquirir el titular de un derecho, de tal modo que los que pudieran adquirir por medio de esta figura, que son los que obviamente no tienen la titularidad, se ven imposibilitado de hacerlo, ya que son considerados como meros tenedores de los bienes.

La causa de que la usucapión no pueda ser aplicada en nuestro ordenamiento, según su histórica configuración, es que nuestro legislador, al momento de diseñar la figura, mezcló de forma pura dos sistemas que se hayan informados en principios diferentes en cuanto a la regulación de los derechos reales. Concretamente encontramos que en la propia de la posesión, se utilizaron las disposiciones del sistema chileno, el cual configura un sistema constitutivo de registro de los derechos reales; y en los artículos de la usucapión, se inspiró en el sistema romano-francés.

En la práctica foral de nuestro país, se ha incurrido en un error dándole cabida a esta figura, cuando resulta inaplicable.

RECOMENDACIONES

Primero debe de reconocerse que la figura de la usucapión es inaplicable, sería suficiente para no continuar creando caos en cuanto a lo relativo al tráfico jurídico inmobiliario.

En una pronta reforma al Código Civil, que se logre armonizarlo, y por consiguiente, que se adopte un sistema único para la regulación de la figura de la “usucapión” o “prescripción positiva”, la cual incluya todos sus requisitos regulados de forma adecuada a la política legislativa, en cuanto a constituir un modo originario de adquisición de Derechos Reales, especialmente sobre bienes inmuebles.

LISTA DE REFERENCIA

Doctrina:

Albaladejo, M. (1982). *Curso de Derecho Civil Español. Parte general y Derecho de Propiedad* (V. 3) Barcelona: Librería Bosh.

Alessandri, A., Somarriva, M. & Vodanovic, A. (1997). *Tratado de los derechos reales: Bienes*. (6ª ed. T. 1) Santiago: editorial jurídica de Chile.

Alterini, J. (1991). *Enciclopedia Jurídica OMEBA*, (T. 22); Buenos Aires: Driskill.

Bonnecase, J. (1997). *Tratado elemental de Derecho civil*, (Parte B. V. 2) México D.F: Harla.

Calero, F. (2004). *Curso de Derecho Civil 3: derechos reales y registral inmobiliario*. (2ª ed.)Valencia: Tirant lo Blanch.

Castán Tobeñas, J. (1987). *Derecho Civil español común y foral: Derecho de cosas; los Derechos reales en general El dominio. La posesión*. (13ª ed. T. 2. V 1) Madrid: Reus.

Castán Tobeñas, J. (1988). *Derecho Civil español común y foral: Derecho de cosas; los derechos reales limitados*. (14ª ed. T. 2. V. 2). Madrid: Reus.

Clemente Meoro, M. (2001). *Derecho Civil. Derechos reales y derecho inmobiliario registral*, (2ª ed.). Valencia: Tirant lo Blanch.

Cuadra Zavala, J. (2004). *Anotaciones al Código Civil de Nicaragua*. (1ª ed.) Managua: Hispamer.

Diez Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial 3: Las relaciones jurídico-reales, el registro de la propiedad, la posesión* (4ª ed.) Madrid: Civitas.

Diez Picazo, L. (1996). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial 1: Introducción teoría del Contrato*. (5ª ed.) Madrid: Civitas.

Díez, L., & Gullón, A. (2002). *Sistema de Derecho Civil. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, (7ª ed. V. 3) Madrid: Tecnos.

Espín Cánovas, D. (1981). *Manual de Derecho Civil español: Derechos reales* (6ª ed. V 2). Madrid: editorial Revista de derecho privado.

Etkin, A. (1978). *Enciclopedia Jurídica OMEBA*, (T21) Buenos Aires: Driskill.

Fuenteseca, C. (2002). *La posesión mediata e inmediata*. Madrid: Dykinson.

Gazzoni, F. (1998). *Manuale di Diritto Privato*. (7ª ed.) Edizione aggiornata; Edizione Scientifiche Italiane; Napoli.

Guzmán García, J. (2010). *Apuntes de Derecho Civil: Derecho de cosas; Para la licenciatura de la carrera de Derecho; Managua: UCA.*

Guzmán, J. & Herrera, J. (2006). *Contratos Civiles y Mercantiles.* Managua: UCA

Lacruz Berdejo, J. (1992). *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e introducción al Derecho.* (6 ed.) Barcelona: José María Bosch.

Lacruz Berdejo, J. (2000). *Elementos de derecho civil III: Derechos reales. Posesión y propiedad.* (Nva. ed. V. 1) Madrid: Dykinson.

Lacruz Berdejo, J. (2001). *Elementos de derecho civil III: Derechos reales, derechos reales limitado, situaciones de cotitularidad.* (Nva. ed. V. 2) Madrid: Dykinson.

Mazeaud, H., Mazeaud, J., & Mazeaud, L. (1960). *Lecciones de Derecho Civil.* (P. 2ª. V. 4) B. Aires: Ed. jurídicas Europa América.

Messineo, F. (2003). *Manual de Derecho Civil y Comercial.* (V. 3) México: Oxford.

Miquel, J. (2009). *Causa de la tradición y el título de la Usucapión en el vigente Derecho Español.* España: Publicaciones del Real Colegio de España; Bolonia.

Morales Moreno, A. (1972). *Posesión y Usucapión.* Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

- Planiol, M. & Ripert, G. (1997). *Derecho Civil*. (P. A. V. 3. 3ª Ed.) México D. F: Harla.
- Puig Brutau, J. (1978). *Fundamentos de Derecho Civil* (T. 3, V. 1) Barcelona: Bosch.
- Puig Brutau, J. (1978). *Fundamentos de Derecho Civil*. (T. 3. V. 2) Barcelona: Bosch.
- Puig Peña, F. (1972). *Compendio de derecho civil español: Derechos reales* (2ª ed. T. 2); Aranzadi; Pamplona.
- Román, H., & Araica, D. (2008). *Revista Critica de Derecho Inmobiliario Registral*. (No. 709 Septiembre-October) Managua, UCA.
- Sanciñeda Asurmendi, C. (2009). *La usucapión inmobiliaria*. Aranzadi; Navarra.
- Santoro Passarelli, F. (1964). *Doctrinas generales del Derecho Civil*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- Santos Briz, J. (1973). *Derecho Civil Teoría y práctica: Derecho de Cosas*. (T.2.) Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado.
- Trabucchi, A. (1967). *Instituciones de Derecho Civil 1* (15ª Ed.) Madrid: Revista de Derecho Privado.

Valdecasa, G. (2006). *La posesión*. Granada: Editorial Comares.

Yzquierdo Tolsada, M. (2002). *Lecciones sobre Posesión y Usucapión*. Madrid: Dykinson.

Normas jurídicas:

Constitución Política de la República de Nicaragua. (2007.) (1ª Ed.) Managua, Nicaragua:
Impresiones Helios S.A.

Código Civil de la República de Nicaragua (2007) (2ª Ed) Managua, Nicaragua:
BITECSA.

Ley No. 698: Ley General de Registros Públicos. (2009). Nicaragua: publicada en la
Gaceta No.239 del 17 de diciembre del 2009.