

INVALIDEZ DEL TÍTULO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE
LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

*INVALIDITY OF THE TITLE FROM THE POINT OF VIEW OF THE
ACQUISITIVE PRESCRIPTION*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 16, febrero 2022, ISSN: 2386-4567, pp. 490-509



Agustín
ANDRADES
NAVARRO

ARTÍCULO RECIBIDO: 15 de noviembre de 2021

ARTÍCULO APROBADO: 10 de enero de 2022

RESUMEN: El transcurso del plazo de la prescripción adquisitiva ordinaria no sana los vicios de los que pueda adolecer el título. Su ámbito de actuación se limita a sanar la falta de titularidad del tradente. Las causas de anulabilidad del título se subsanarán por el transcurso del plazo fijado en el art. 1301 CC.

PALABRAS CLAVE: Usucapión. Invalidez. Nulidad. Anulabilidad. Ineficacia. Justo título.

ABSTRACT: *The course of the term of the ordinary acquisitive prescription does not cure the vices of which the title may suffer. Its scope of action is limited to cure the lack of ownership of the transferor. The causes of annullability of the title will be cured by the expiration of the term established in art. 1301 CC.*

KEY WORDS: *Usucaption. Invalidity. Nullity. Annulability. Ineffectiveness. Legal title.*

SUMARIO.- I. INTRODUCCIÓN.- II. PLAZO AD USUCAPIONEM: ¿CONVALIDACIÓN DE LOS VICIOS DEL TÍTULO?.- III. EL TÍTULO ANULABLE COMO JUSTO TÍTULO AD USUCAPIONEM.- IV. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

Cuando hablamos de invalidez del contrato, como sabemos, podemos distinguir dos categorías distintas: por un lado, la nulidad (también llamada nulidad absoluta) y, por otro, la anulabilidad (también llamada nulidad relativa).

Empezando, grosso modo, por el contrato nulo, se ha sostenido tradicionalmente que éste no produce ningún efecto, siendo absolutamente inválido desde su celebración¹. De ahí que la sentencia que, en su caso, constata la nulidad de un contrato (hasta ese momento aparente), sea meramente declarativa de la misma. *¿Cuáles son las causas que van a dar lugar a que un contrato sea considerado nulo o inexistente?* pues podemos decir que la principal causa de nulidad sería la falta de alguno de los elementos esenciales del contrato a los que hace referencia el art. 1261 CC² (Consentimiento, objeto y causa). No obstante, también habría nulidad absoluta cuando, de conformidad con el art. 6.3 CC³, los actos resulten contrarios a normas imperativas y prohibitivas⁴.

Por el contrario, en la anulabilidad, el contrato reúne todos sus requisitos esenciales, pero adolece de algún vicio que lo hace susceptible de impugnación. Por tanto, podemos decir que este tipo de contratos tiene una eficacia claudicante. Es decir, el contrato anulable, en principio, produce sus efectos, si bien la plena consolidación de éstos se supedita a que no recaiga una sentencia que lo anule, pues, recaída ésta, habrá que considerar que el contrato fue inválido desde su celebración. Así puede desprenderse del art. 1300 CC que nos dice que “los

1 Como nos dice DE CASTRO Y BRAVO, F.: *El negocio jurídico*, Civitas, Madrid, 1985, p.471, el negocio nulo es aquél “cuya ineficacia es intrínseca, es decir, cuya carencia de efectos negociales ocurre sin necesidad de una previa impugnación del negocio”.

2 Según nos dice el art. 1261 CC “no hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1.º Consentimiento de los contratantes; 2.º Objeto cierto que sea materia del contrato; 3.º Causa de la obligación que se establezca”.

3 “Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención”.

4 OSSORIO SERRANO, J. M.: “Ineficacia de los contratos” en *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos* (coord. por F. J. SÁNCHEZ CALERO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 233-234.

• Agustín Andrades Navarro

Becario FPI de la US
aanavarro@us.es

contratos en que concurren los requisitos que expresa el artículo 1.261 pueden ser anulados, aunque no haya lesión para los contratantes, siempre que adolezcan de alguno de los vicios que los invalidan con arreglo a la ley". De ahí que, en estos casos de anulabilidad, sí se diga que la sentencia que reconozca la ineficacia del negocio tenga carácter constitutivo, ya que, sin ésta, no hay anulación posible, siendo plenamente eficaz el contrato⁵.

¿Cuáles son esos vicios que pueden hacer que un contrato que reúne los requisitos esenciales del art. 1261 CC, pueda ser susceptible de impugnación por anulabilidad? Pues sería los vicios del consentimiento (error, dolo, intimidación y violencia); y los defectos de capacidad de las partes contratantes (contratos celebrados por menores o persona con algún tipo de discapacidad).

Además de por su diferente eficacia, la nulidad y la anulabilidad, se diferencian en que mientras que en la primera (nulidad), la acción de nulidad no está sujeta a ningún tipo de plazo de caducidad, y puede ser ejercitada por cualquier persona que tenga un interés en obtenerla, en la segunda (anulabilidad), la acción de anulabilidad sí debe ser ejercitada en el plazo de cuatro años, conforme a lo dispuesto en el art. 1301 CC⁶, y sólo podrá ser ejercitada por la parte afectada por el contrato viciado.

Por otro lado, cuando hablamos de usucapión o prescripción adquisitiva, estamos haciendo referencia a una institución regulada en el Título XVIII de nuestro CC (arts. 1930 y ss.), que tiene por finalidad transformar un estado de hecho en un estado de derecho, basándose para ello en la posesión. O lo que es lo mismo, a través de la usucapión se adquiere el dominio y demás derechos reales (susceptibles de ser usucapidos), siempre que se cumplan los requisitos fijados para ello en el CC. En este sentido, el art. 1940 CC (regulador de la denominada usucapión ordinaria), nos dice que para poder prescribir ordinariamente el dominio y demás derechos reales "se necesita poseer las cosas con buena fe, y justo título por el tiempo determinado"⁷. Centrándonos en el requisito del justo título, que es en torno al cual gira nuestro trabajo, añade el art 1953 CC que el título para la prescripción, además de justo, debe ser verdadero y válido.

5 OSSORIO SERRANO, J. M.: "Ineficacia de los contratos", cit., pp. 234-235.

6 Según se nos dice en este artículo, el inicio del cómputo de los cuatro años dependerá en función de cada causa de anulabilidad. Así, nos dice que: "La acción de nulidad caducará a los cuatro años. Ese tiempo empezará a correr: 1.º En los casos de intimidación o violencia, desde el día en que estas hubiesen cesado; 2.º En los de error, o dolo, o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato; 3.º Cuando la acción se refiera a los contratos celebrados por los menores, desde que salieren de la patria potestad o la tutela; 4.º Cuando la acción se refiera a los contratos celebrados por personas con discapacidad prescindiendo de las medidas de apoyo previstas cuando fueran precisas, desde la celebración del contrato; 5.º Si la acción se dirigiese a invalidar actos o contratos realizados por uno de los cónyuges sin consentimiento del otro, cuando este consentimiento fuere necesario, desde el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio salvo que antes hubiese tenido conocimiento suficiente de dicho acto o contrato".

7 Tiempo que, en los inmuebles, que es lo que a nosotros nos interesa al objeto de nuestro estudio, será de 10 años entre presentes, y 20 entre ausentes, de conformidad con el art. 1957 CC.

Una vez realizada esta pequeña introducción acerca de la invalidez de los contratos y la usucapión, y poniendo en conexión ambas cuestiones, dos son los interrogantes que nos surgen y que vamos a tratar de resolver a lo largo de nuestra investigación. El primero de ellos, es el referente a si un título que adolece de alguna causa de nulidad o anulabilidad, va a quedar subsanado por el trascurso de los plazos de la usucapión ordinaria; y el segundo, si este mismo título (susceptible de impugnación por nulidad o anulabilidad) puede tener la consideración de justo título a efectos *ad usucapionem*.

Pasamos sin más preámbulos a tratar de resolver la primera cuestión.

II. PLAZO AD USUCAPIONEM: ¿CONVALIDACIÓN DE LOS VICIOS DEL TÍTULO?

Como ya hemos dicho al introducir nuestro estudio, para poder prescribir ordinariamente el dominio u cualquier otro derecho real susceptible de ser usucapido, se necesita, de conformidad con el art. 1940 CC, contar con justo título. Pero, ¿qué se entiende por justo título?

La respuesta nos la da nuestro CC en el art. 1952, según el cual, por justo título debe entenderse aquél “que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”. Es decir, aquel, como nos dice ALBALADEJO GARCÍA⁸, que de no haberse producido una determinada circunstancia impeditiva, habría resultado hábil para producir la transmisión de la propiedad o la titularidad del derecho en cuestión (compraventa, donación, permuta, etc.).

Además, el art. 1953 CC, nos dice que este justo título debe ser verdadero y válido. Según MORALES MORENO⁹, por título verdadero debemos entender aquel que verdaderamente existe, debiéndose excluir, en consecuencia, los títulos simulados y putativos. Por su parte, por título válido, debemos entender aquellos que reúnen sus requisitos esenciales, pero que, por alguna razón, resultan ineficaces. Es decir, no basta con que el título sea suficiente para transmitir el dominio. Requiere, además, que sea válido.

Al exigirse la necesidad de justo título para poder prescribir ordinariamente, mucho se ha discutido en la doctrina acerca de cuál son esas circunstancias impeditivas que hacen al título ineficaz, provocando, en consecuencia, que el adquirente deba recurrir al mecanismo de la usucapión para poder adquirir

8 ALBALADEJO GARCÍA, M.: *La usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2004, p.84. En el mismo sentido se pronuncia NÉLIDA TUR FAUNDEZ, M.: “Comentario del art. 1952 CC” en *Comentarios al Código Civil*, (dir. R. Bercovitz Rodríguez-Cano), T. IX, Tirant lo Blanch, 2013, p. 13213.

9 MORALES MORENO, A. M.: “La usucapión” en *Revista Jurídica Autónoma de Madrid*, nº3, 2000, p.195.

el dominio o el derecho real en cuestión. *¿Se trata de circunstancias ajenas por completo al título adquisitivo? o ¿también podrá actuar la usucapión cuando se trate de vicios referentes al título?*

Como nos pone de manifiesto GORDILLO CAÑAS¹⁰, el requisito de la validez del título para poder prescribir adquisitivamente de manera ordinaria, generó un gran desconcierto en parte de la doctrina, preguntándose que si el título para la usucapión debía ser justo, verdadero y válido, ¿cómo es que no se producía inmediatamente la transmisión? ¿para qué sirve entonces la usucapión si contamos con un título verdadero y válido?

De ahí que diversos autores hayan defendido que la función de la usucapión va a ser sanar, no sólo la falta de titularidad del *tradens*, sino también los vicios de los que adolezca el título. Ahora bien, dentro de esta postura, podemos distinguir:

1) Por un lado, aquellos que parecen defender que la usucapión viene a sanar cualquier vicio del que adolezca el título, ya sean éstos de nulidad o anulabilidad. Así se desprende, por ejemplo, de las palabras empleadas por ARECHEDERRA ARANZADI¹¹, cuando afirma que la prescripción ordinaria no es un modo de adquirir, sino una técnica sanatoria que, transcurridos los diez años, hace que el título devenga firme, sea cual fuese la razón que le dañaba. Es decir, parece que este autor da por sentado que, aunque el título adolezca de una causa de nulidad, ésta quedará sanada por los plazos de la prescripción adquisitiva.

Misma idea parece sostener también BÉRGAMO LLABRÉS¹², cuando afirma de manera tajante que “no importa que el título sea injusto, irreal o inválido, porque a la prescripción le incumbe precisamente la misión de suplir tales defectos”. Esta postura habría que excluirla de manera categórica, pues el propio TS, como veremos a continuación, excluye esta posibilidad, declarando que el título nulo, nunca podrá ser sanado por el transcurso del plazo de la usucapión ordinaria.

2) Por otro, los que defienden que, efectivamente, la usucapión ordinaria no se limita a sanar la falta de disposición del *tradens*, sino también los defectos de los que pueda adolecer el título, pero, siempre y cuando éstos no impliquen su nulidad. Es decir, entienden que la prescripción adquisitiva ordinaria sanará los vicios de los que pueda adolecer el título, pero única y exclusivamente los relativos

10 GORDILLO CAÑAS, A.: “Sobre el ámbito de la usucapión ordinaria: ¿Usucapión *inter partes* frente a la pretensión de resolución por incumplimiento contractual? (Comentario a la STS de 17 de julio de 1999)” en *Anuario de derecho civil*, vol. 53, nº2, 2000, p. 709.

11 ARECHEDERRA ARANZADI, I.: *Propiedad y constitución de servidumbres*, Dykinson, Madrid, 1993, p. 46. “La prescripción ordinaria no es un modo de adquirir. Estamos ante una técnica sanatoria y ante un medio de prueba. Pasados diez años, entre presentes, sea cual sea la razón que dañe al título, éste deviene firme”.

12 BÉRGAMO LLABRÉS, A.: “La usucapión y el Registro de la Propiedad” en *Anales de la academia maritense del notariado*, T. III, 1946, p. 282.

a la anulabilidad. En ningún caso la usucapión ordinaria podría sanar el título que adolece de alguna causa de nulidad radical. En este sentido apuntan GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA¹³, HERNÁNDEZ-GIL¹⁴, ESPÍN CÁNOVAS¹⁵, CALVO MEIJIDE¹⁶, o más recientemente TRINCADO AZNAR¹⁷, DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN¹⁸. Para todos ellos, como decimos, la prescripción adquisitiva ordinaria está llamada a subsanar no sólo la falta de titularidad del *tradens*, sino también los vicios que hagan a un título susceptible de impugnación por causa de anulabilidad.

¿Cuáles son las principales razones alegadas por este sector doctrinal para defender que la usucapión ordinaria viene a sanar, no sólo la falta de poder de disposición del tradente, sino también las causas de anulabilidad de las que pueda adolecer el título?

En primer lugar, nos dice ESPÍN CÁNOVAS que, aunque no cabe establecer un paralelismo entre los vicios a que se refiere la buena fe en el artículo 1950 CC y los defectos del título que puede sanar la usucapión, en todo caso, el art. 1951 CC, en materia de buena fe *ad usucapionem*, hace una remisión al art. 433 CC (buena fe posesoria general). Eso quiere decir que la buena fe en materia de usucapión abarcaría, no sólo la creencia de que el transmitente es el verdadero titular del derecho transmitido, sino también la ignorancia de que en el título o modo de adquirir existe vicio que lo invalida. En consecuencia, habría que concluir que por la usucapión se subsana todo vicio invalidatorio del título¹⁹.

- 13 GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, M.: “El justo título para usucapir” en *RCDI*, n° 711, 2009, p. 495.
- 14 HERNÁNDEZ-GIL, A.: “Comentario a sentencia de 30 de marzo de 1943” en *Revista general de Legislación y Jurisprudencia*, 1944, pp. 334 y ss.
- 15 ESPÍN CÁNOVAS, D.: “Función del justo título en la adquisición de derecho por Usucapión” en *Revista de derecho privado*, T. LII, 1968, pp. 837 y ss. Según este autor: “este justo título, exigido para la usucapión, debe entenderse referido a su existencia y no a la veracidad de su contenido, pues esto afecta al requisito de la buena fe, de modo que las posibles deficiencias de los títulos representativos de negocios jurídicos válidos, son purgados por el transcurso del tiempo en la posesión y así, aun cuando pudiese existir algún defecto o vicio originario en el mismo, ello no sería obstáculo para que opere la usucapión, pues precisamente para subsanar tales vicios o defectos existe este instituto de la usucapión, que, de otro modo, sería una institución inútil”.
- 16 CALVO MEIJIDE, A.: “Reflexiones sobre la usucapión y la protección registral del tercero hipotecario. Comentarios al artículo 36 de la Ley Hipotecaria” en *Actualidad Civil*, n° 1, 2000, p. 130, [LA LEY 1677/2001], consultado en: <https://www.wolterskluwer.es>
- 17 TRINCADO AZNAR, J. M.: “El ámbito legitimador de la usucapión ordinaria de bienes inmuebles” en *RCDI*, n° 780, 2020, pág. 2133: “Aunque la finalidad esencial de la usucapión ordinaria es sanar defectos del modo (adquisiciones a non domino) los antecedentes históricos, la finalidad de la usucapión de proporcionar seguridad jurídica y las consecuencias indeseables que provoca dicha tesis mayoritaria hacen que pueda admitirse la usucapión ordinaria en las adquisiciones a domino con título anulable. La consecuencia práctica de admitir la tesis defendida en este artículo es, por tanto, no solo que la usucapión corta no se le limita a adquisiciones a non domino, sino que se extendería, asimismo, a adquisiciones a domino con título anulable purgando los defectos del título que dan lugar a dicha anulabilidad”.
- 18 DÍEZ PICAZO, Y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial III*, Aranzadi, Cizur Menor, 2008, disponible en: <https://www.thomsonreuters.com>
- 19 ESPÍN CÁNOVAS, D.: “Función del justo título”, cit., p. 838. Así, frente a la postura que apoya que la buena fe en materia de usucapión se limita al contenido del art. 1950 CC (creencia de que el transmitente es el verdadero titular del derecho) y, en consecuencia, el ámbito subsanador de la usucapión abarcaría solamente este aspecto, nos dice este autor que “este camino para delimitar los requisitos del título y, por tanto, de la función subsanadora de la usucapión, no es aceptable. Bastaría considerar que en la estructura

Un segundo argumento ofrecido por este autor es que la usucapión larga (extraordinaria) opera la misma función legitimadora a pesar de la inexistencia de título y de buena fe, lo cual pone de manifiesto que no procede de estos requisitos la adquisición *a non domino*. Por tanto, si esta adquisición *a non domino* está desconectada de los requisitos del título y la buena fe, cabe pensar, según ESPÍN CANOVAS, en ampliar el campo legitimador de la usucapión ordinaria a otros defectos del negocio transmisivo²⁰.

Por todo ello, concluye ESPÍN CANOVAS que, desconectado el justo título del requisito de la buena fe *ad usucapionem*, se debe ampliar el ámbito legitimador de la usucapión, permitiéndose, en consecuencia, la subsanación de vicios de los que pueda adolecer el título anulable, que mientras no sea impugnado es perfectamente válido. Por tanto, aunque haya una adquisición *a domino*, si el título adoleciera de alguna causa de anulabilidad, también entraría en juego la usucapión. No ocurre lo mismo con los títulos nulos, ya que la exigencia de validez del art. 1953 CC, impide que estos puedan ser subsanados por la usucapión²¹.

Nuestro TS, a día de hoy, parece apoyar esta postura, pues ha declarado reiteradamente que “por justo título ha de entenderse el que legalmente baste para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate y en este concepto podrán comprenderse los contratos anulables, rescindibles, revocables o resolubles cuyos respectivos vicios o defectos vienen a quedar subsanados por el transcurso del tiempo necesario para que se produzca la usucapión que de otro modo vendría a ser una institución inútil”²². Es decir, nuestro Alto Tribunal deja claro que los títulos que adolezcan de alguna causa de anulabilidad, van a poder ser subsanados por el transcurso del plazo de la usucapión. No ocurre así con los títulos nulos que, aunque transcurran los plazos de prescripción adquisitiva ordinaria, seguirán siendo impugnables.

Así lo declara el Alto Tribunal, por ejemplo, en su STS 10 febrero 2006²³. En este supuesto, el actor (Don David), por contrato de compraventa privado

de la usucapión el título constituye un elemento autónomo (arts. 1940, 1957). Además, por virtud de la remisión que en tema de usucapión se hace a la buena fe posesoria en general (arts. 1951, en relación con el 433), siguiendo la misma fundamentación habría que concluir que por la usucapión se subsana todo vicio invalidatorio del título”. Le sigue también en este punto TRINCADO AZNAR, J. M.: “El ámbito legitimador”, cit., pp. 2120-2121.

20 ESPÍN CANOVAS, D.: “Función del justo título”, cit., p. 839: “Si prescindimos, conforme a lo expuesto, de la conexión del justo título con los requisitos legales de éste (especialmente el de su validez) y de la buena fe, podemos afirmar que por virtud de la usucapión ordinaria quedarán subsanados no sólo la falta de titularidad en el transferente, sino también la falta de legitimación y de capacidad en el mismo, o cualquier otro defecto del negocio transmisivo que no tropiece con los requisitos exigidos a éste. Por tanto, si el título es verdadero y válido, subsanará otros defectos además de la falta de titularidad en el transferente”. En el mismo sentido TRINCADO AZNAR, J. M.: “El ámbito legitimador”, cit., pp. 2120-2121.

21 ESPÍN CANOVAS, D.: “Función del justo título”, cit., p. 841.

22 STS 28 diciembre 2006 [R] 2006, 9609].

23 STS 10 febrero 2006 [R] 2006, 1700]

celebrado en 1977, adquirió la titularidad de una finca de quien, hasta entonces, era propietario de la misma (D. Javier), quien, a su vez la había adquirido en el año 1974 de quien en el Registro aparecía como titular (el padre de la demandada). No obstante, el contrato de compraventa celebrado en el 1974 fue resuelto por incumplimiento contractual en 1988, estableciéndose la obligación de devolución de la finca a la ahora demandada (D^a Frida). Ante ello D. David interpuso demanda frente a D^a Frida, para que se le reconociese su derecho de propiedad y se le devolviese la finca que había adquirido por contrato de compraventa en el año 1977. Desestimándose su recurso en las dos primeras instancias, el TS vino a darle la razón a D. David, diciendo que “aun en el supuesto no acreditado en autos de que el comprador don David hubiese conocido la cláusula resolutoria del contrato de 1974, ello no le constituiría en adquirente de mala fe, sobre todo si se tiene en cuenta que la acción resolutoria de ese contrato de 1974, no se ejercitó hasta el año 1986, alegando un incumplimiento contractual de los compradores iniciado en el año 1976. Por ello, el efecto resolutorio del contrato de 10 de agosto de 1974 no puede alcanzar al contrato de 31 de agosto de 1977 al ser el comprador ahora demandante y recurrente en casación adquirente tercero de buena fe puesto que recibió la cosa de quien, fundadamente, creía que era dueño de ella y podía transmitir el dominio (art. 1950 del Código Civil [LEG 1889, 27]), no existiendo en su título o modo de adquirir vicio que lo invalide (art. 453 del Código). En todo caso, en el hipotético supuesto de que se admitiese un vicio invalidante en el título del aquí recurrente, tal vicio habría quedado sanado por la prescripción adquisitiva consumada por el transcurso de la posesión continuada, pública y pacífica durante diez años de las fincas en litigio, con justo título y buena fe”. Es decir, el Alto Tribunal deja claro que, una vez transcurrido el plazo de la prescripción adquisitiva ordinaria, el posible vicio del que pueda adolecer el título (siempre que hablemos de causa de anulabilidad), queda subsanado.

Sin embargo, ¿podemos considerar correcta esta postura? ¿realmente podemos entender que la usucapión viene a subsanar los posibles vicios de los que adolezca el título anulable?

En nuestra opinión, y siguiendo la línea de importantes autores como MORALES MORENO²⁴, MIQUEL GONZÁLEZ²⁵ o GORDILLO CAÑAS²⁶, esta postura es absolutamente errónea, debiéndose rechazar, en consecuencia, que la anulabilidad (además de la rescindibilidad, revocabilidad o resolubilidad) del título pueda resultar sanada o impedida por la usucapión.

24 MORALES MORENO, A. M.: *Posesión y usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la usucapión en el Código civil español*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1972, p. 143.

25 MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J.: *Causa de la tradición y el título de la usucapión en el vigente Derecho español*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 2009 cit., pp. 164 y ss.

26 GORDILLO CAÑAS, A.: “Sobre el ámbito de la usucapión”, cit., pp. 708 y ss.

En primer lugar, porque si atendemos a nuestro sistema transmisivo, se desprende claramente que la única misión que tiene la usucapión es la de sanar la falta de titularidad del transmitente, pero no ningún vicio relativo al título. Y es que, como sabemos, según el art. 609 CC²⁷, para que se opere la transmisión jurídico-real por contrato, seguimos la teoría del título (causa) y el modo (tradición). Cuando el transmitente es el verdadero titular del derecho en cuestión, y hay justo título y entrega de la cosa, tiene lugar la transmisión del dominio o derecho real que se trate de manera inmediata. En cambio, cuando, habiendo justo título y entrega de la cosa, el *tradens* carece de la titularidad del derecho transmitido, en virtud de la regla *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*, no se adquiere inmediatamente por medio de la tradición, sino que se hace necesario adquirir por medio de la prescripción adquisitiva, que viene a subsanar precisamente esa falta de titularidad del tradente. Es decir, en estos casos en los que el tradente no es verdadero titular del derecho, se hará entrega al adquirente de la posesión que hasta ese momento ostentaba aquél, pero no podrá entregarle la titularidad de la que carece. Para adquirir esa titularidad, el adquirente necesitará cumplir los requisitos de la prescripción adquisitiva ordinaria, que viene a sanar precisamente esa falta de titularidad del *tradens*, y no ningún defecto del que pueda adolecer el título, como sostiene la postura contraria²⁸. Por tanto, en estos casos, aunque se haya producido la entrega de la cosa en virtud de justo título, no se produce la adquisición (al menos, no inmediata) del derecho.

MIQUEL GONZÁLEZ²⁹ lo explica con una fórmula que, en nuestra opinión resulta bastante esclarecedora, y que pasamos a reproducir a continuación:

Adquisición por tradición: $a + b = Z$

Adquisición por usucapión: $c + d + b = Z$

a = Propiedad en el tradente (poder de disposición);

b = justa causa;

c = buena fe;

d = trascurso del tiempo.

Z= adquisición de la titularidad del derecho

27 “La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción”.

28 En este mismo sentido, nos dice MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J.: *Causa de la tradición*, cit., p. 164: “basta aplicar las mismas normas que rigen en materia de tradición para comprender que tan válido ha de ser el título de la usucapión como la causa de la tradición, pues el vicio que sana la usucapión no se encuentra en el título, sino fuera de él, es decir en una falta de propiedad o, más exactamente, de poder de disposición en transmitente. [...] Por ello, frente a la tesis de que la usucapión purga un vicio del título, hay que afirmar que la usucapión subsana una falta de poder de disposición que cae fuera del título”.

29 MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J.: *Causa de la tradición*, cit., p. 126.

En la usucapión ordinaria, el requisito del justo título se mantiene invariable, viniendo a actuar de título de la usucapión; mientras que en la tradición viene a actuar de causa. Pero en ambos casos, se exige un título verdadero, de modo que debe quedar claro que, en la prescripción adquisitiva, lo único que se subsana es la falta de propiedad del tradente, y no ningún vicio del que pueda adolecer el título.

En segundo lugar, resulta necesario dejar claro que el hecho de que el título adolezca de alguna causa de anulabilidad no impide la efectiva transmisión del derecho en cuestión por tradición, siempre y cuando, el transmitente sea el verdadero titular. Es decir, no se necesita de la usucapión para que se produzca la adquisición del derecho. Ese título es plenamente válido y produce la transmisión de manera inmediata. Lo único que ocurre, como ya hicimos referencia en la parte introductoria, es que, al adolecer aquél (el título) de una causa de anulabilidad, mientras no transcurran los plazos de impugnación que fija el art. 1301 CC a favor de la parte perjudicada, no quedará plenamente convalidado, siendo susceptible de ser anulado por una sentencia que declare su ineficacia. Pero, como decimos, mientras la parte afectada no lo impugne y un tribunal lo declare nulo, el título es válido, produciendo plenamente todos sus efectos desde el momento de la celebración, incluida, por supuesto, la transmisión del derecho. Por tanto, cuando la transmisión es *a domino*, y es el título el que adolece de alguna causa de anulabilidad, no va a entrar en juego la usucapión, como defiende la postura contraria.

Cuando, además de los vicios del título, el *tradens* carezca del poder de disposición sobre la cosa, sí va a entrar en juego la usucapión, pero no, como ya hemos dicho, para sanar aquellos (vicios del título), sino para sanar única y exclusivamente la falta de propiedad del tradente. Los vicios que hiciesen anulable al título, se subsanarían por el transcurso del plazo del que dispone la parte afectada para impugnarlo, pero no por los plazos de la usucapión.

Así lo expresa también ALBALADEJO GARCÍA, quien nos dice que cuando un *non dominus* realiza un negocio de finalidad transmisiva, entra en juego la usucapión para subsanar esa falta de titularidad, y permitir la adquisición del bien por parte del *accipiens*. En cambio, cuando sea el título el que adolece de algún vicio que lo haga susceptible de anulación, lo subsana, no el transcurso del plazo de la prescripción adquisitiva, sino el transcurso del plazo de la acción para atacar la validez del título. Esto significa que, si el transmitente es el *verus dominus*, siendo el título el que adolece de algún vicio que lo haga anulable, el adquirente se convierte en titular del derecho de manera automática, y será así mientras no se impugne el título anulable en el plazo del que se dispone para ello³⁰.

30 ALBALADEJO GARCÍA, M.: *La usucapión*, cit., p. 101.: "en la usucapión con título, lo que se purifica es sólo no haber habido adquisición procedente del título por no haber otorgado el título el dueño. [...] Fuera de eso, cuando sí es el dueño el que otorga el título y éste es válido, produce a favor del beneficiario una

Por tanto, que el TS afirme que el título anulable, mientras no sea impugnado, es un título válido a efectos de usucapión, cosa con la que coincidimos, no significa que la usucapión vaya a sanar los defectos de los que adolezca el título. Es aquí donde creemos que se equivoca el Alto Tribunal y la doctrina. El título anulable, mientras no sea impugnado es válido para sustentar una usucapión ordinaria, en el caso de que el transmitente no fuera el verdadero propietario, pero eso no significa que ésta (usucapión) vaya a sanar los defectos del título. Esta es, a nuestro entender, una cuestión que nada tiene que ver con la usucapión. Para eso están las acciones impugnatorias que el CC pone a disposición de la parte afectada. Por tanto, si la adquisición es *a domino*, la usucapión no entrará en juego, y si es *a non domino*, entrará para sanar única y exclusivamente la falta de titularidad, pero no los vicios del título.

En tercer lugar, si aceptásemos que la usucapión ordinaria viene a subsanar los vicios de los que pueda adolecer el título, una vez consumada aquélla, aunque estuviera aún vigente el plazo fijado en el art. 1301 CC para impugnar el título anulable, la parte perjudicada ya no podría hacerlo. Es decir, de aceptar la postura contraria (que la usucapión sana los vicios del título anulable) podría darse la paradoja de que, una vez consumado el plazo de la prescripción adquisitiva ordinaria, la parte perjudicada por el título, no tendría posibilidad de impugnar el mismo, cuando el plazo de cuatro años que el CC le proporciona para poder hacerlo está, sin embargo, aún vigente.

En nuestra opinión, sería un error pensar que, por el hecho de haberse consumado el plazo de la prescripción adquisitiva, ya no podrían ejercerse las acciones de impugnación aún vigentes contra el título que adolece de algún vicio, y que ha desempeñado las funciones de justo título para sustentar la usucapión, porque, como decimos, la función sanadora de la usucapión nada tiene que ver con los vicios del título. Esta misma opinión es la expresada por la mayoría de la doctrina³¹.

adquisición a tenor del título [...], y si es nulo el título [...] o impugnabile, la usucapión nada remedia porque no entra en juego, y la purificación de la situación no se produce por vía de usucapión, sino por extinción de las acciones impugnatorias” Vid. en el mismo sentido YZQUIERDO TOLSADA, M., *Lecciones sobre posesión y usucapión*, Dykinson, Madrid, 2002, pp. 60-61; GORDILLO CAÑAS, A.: “Protección registral del tercero adquirente de buena fe. sus requisitos según el artículo 34 LH; validez del acto adquisitivo, relación entre los artículos 33 y 34 LH. Doble venta y venta de cosa ajena Nulidad de actuaciones procesales estimada en posterior proceso declarativo de menor cuantía. Error material del juzgador y casación” en CCJC, nº 31, 1993, p. 273.

- 31 LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho Civil III. Derechos reales*, vol. 1º, Dykinson, Madrid, 2003, p. 171.: «mientras viva la acción de nulidad, ésta podrá ejercitarse entre los contratantes. Tal acción, en efecto, tiene su propio plazo de prescripción extintiva, y no podrá desaparecer por la adquisición de la propiedad del objeto transferido mediante la usucapión». En la misma línea nos encontramos a ALBALADEJO GARCÍA, M.: *La usucapión*, cit., pág. 102., que nos dice que «por lo que toca al plazo de vida de la acción de impugnación del título, es plazo para poder ejercer la acción durante todo él, ciertamente, y cuando impugnado con ella el título invalidable, se consigue destruirlo, ello tiene efectos retroactivos que se remontarán al momento en que concurrió la causa de invalidez, de modo que anulado el título retroactivamente, habrá faltado desde un principio título válido para usucapir, y, así, no habrá habido usucapión por falta de título idóneo». Vid. también, entre otros, MORALES MORENO, A. M.: *Posesión y usucapión*, cit., p. 143; GORDILLO CAÑAS, A.: “Sobre el ámbito”, cit., pp. 219 y ss.;

Ello implica, en consecuencia, que, aunque se haya consumado el plazo de la prescripción adquisitiva ordinaria, si continua vigente el plazo de impugnación del título anulable (art. 1301 CC), y la parte perjudicada decide ejercitar la acción impugnatoria, declarándose judicialmente su nulidad, aquélla (usucapión) quedará sin efecto, ya que tal declaración tiene efectos retroactivos, y no podría considerarse, por ende, que se hubiese cumplido el requisito del justo título. Es decir, si se consigue impugnar el título, declarándose judicialmente su falta de validez, aunque hubiesen transcurrido los plazos de la usucapión ordinaria, ésta quedará sin efecto, pues, al haberse declarado la nulidad del título, remontándose sus efectos al momento en que concurrió la causa de invalidez, no se habría cumplido el requisito establecido por el art. 1952 CC de contar con justo título para usucapir ordinariamente³².

Así, por ejemplo, si A, menor de edad, vende a B una finca que, en realidad es propiedad de C, tendríamos, por un lado, un título (compraventa) que adolece de una causa de anulabilidad (venta de un menor), y por otro, el problema de la falta de titularidad de A. Mientras ese título no se impugne, ya hemos dicho que será plenamente válido. Y para subsanarse la falta de titularidad de A, entraría en juego la usucapión. Transcurridos los diez años necesarios para adquirir por prescripción adquisitiva, B se haría verdadero propietario frente a C, y según la doctrina que entiende que la usucapión sana, no solo la falta de titularidad del tradente, sino también los vicios del título, A ya no podría impugnar el título de compraventa, aún en el caso de que todavía estuviera vigente el plazo de 4 años del art. 1301 CC³³. Por tanto, la adquisición de A se haría definitiva desde el momento en que se consuma la usucapión. Sin embargo, ya hemos dicho que para nosotros esta postura es incorrecta, y que, aunque se haya consumado el plazo de la prescripción

MACÍ MORILLO, A.: "La usucapión *secundum tabulas*: El artículo 35 de la Ley Hipotecaria" en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, n° 664, p.7, [VLEX-328166] consultado en: <https://www.wolterskluwer.es>; GÓMEZ ACEBO, F.: "La buena y la mala fe: su encuadramiento en la teoría general del derecho y su eficacia en el Código Civil" en *RDP*, n° 36, 1952, p. 202. No obstante, es cierto que algún autor duda de ello, como LUNA SERRANO, A.: «Comentario del art. 1953 CC» en *Comentario del Código civil* (dirs. C. Paz-Ares Rodríguez, R. Bercovitz, L. Díez Picazo Ponce de León y P. Salvador Coderch), t. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, p. 2131.: "Algunos autores en efecto, consideran preferente el interés del impugnante del acto cuya anulación provoca la vuelta de las cosas a su situación anterior (art. 1303) y opinan que la declaración judicial debe actuar retroactivamente sobre la usucapión, otros, por el contrario, sostienen que la usucapión debe respetarse porque ya dio lugar a una adquisición amparada legalmente. La cuestión es, según se ha dicho, del todo discutible".

32 Por tanto, como nos dice MIGUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J.: *Causa de la tradición*, cit., p. 166, "las normas a aplicar para el caso de acto anulable, son comunes a la causa de la tradición y al título de la usucapión". Es decir, se haya producido la adquisición *a domino* o *a non domino*, el título que adolece de un vicio que lo haga anulable, podrá impugnarse en ambas situaciones de la misma forma, siempre y cuando continúe vigente el plazo fijado en el art. 1301 CC.

33 En este sentido, RODRÍGUEZ-ROSADO, B.: "Cobro de lo indebido, tradición y usucapión. (Estudio de los artículos 464 y 1897 del Código Civil y 35 de la Ley Hipotecaria)" en *ADC*, vol.57, n°3, 2004, pp.1098-1099, y aunque lo hace refiriéndose a la polémica de si, en materia de usucapión *secundum tabulas*, la inscripción puede hacer de justo título a efectos de usucapión, habla incluso de recorte de los plazos de impugnación, dejando claro que, en su opinión, mantener que la usucapión viene a sanar los vicios o defectos del título no le parece adecuado, pues ello implicaría un grave recorte en el tiempo de las posibilidades que tiene el transmitente por título anulable de recobrar la cosa antes de que la otra parte la adquiera por prescripción.

adquisitiva ordinaria, si continúa vigente el plazo de cuatro años para impugnar el título anulable, la parte perjudicada por él, podrá hacerlo, quedando la usucapión sin efecto por falta de justo título. Es decir, en el ejemplo expuesto, aunque hubiese transcurrido el plazo de 10 años, y se hubiese consumado, en consecuencia, la adquisición por usucapión de B frente a C, si continúa estando vigente el plazo de 4 años para impugnar el vicio del que adolece el título anulable, A podrá solicitar que se declare la nulidad del título por causa de anulabilidad. Reconocida ésta por el juez, la usucapión quedaría sin efecto.

No obstante, es importante dejar claro que esa acción de impugnación, solo podrá ejercerla la parte perjudicada por ese vicio del que adolece el título (en nuestro ejemplo, A), y no el verdadero propietario (en nuestro ejemplo, C). Es decir, como muy bien explica MORALES MORENO³⁴, la acción de anulabilidad está reservada para proteger a aquella parte contratante perjudicada por su falta de capacidad o viciada en su voluntad, pero no para proteger al tercero ajeno a ese contrato, aunque sea el verdadero titular. Este último lo que sí podrá hacer es ejercer la correspondiente acción reivindicatoria para tratar de recuperar su propiedad. Pero ello, deberá hacerlo antes de que se consume la prescripción adquisitiva, pues de lo contrario perderá su propiedad. Y llegados a ese caso, el propietario (en nuestro ejemplo, C) no podrá alegar posteriormente que el título adolece de un vicio que lo hace anulable, pues eso, como decimos, solamente corresponderá a la parte contratante perjudicada (en nuestro, ejemplo A).

Por lo tanto, cuando el adquirente esté usucapiendo en virtud de ese título (no impugnado por el contratante perjudicado), y el verdadero propietario no ejerza la acción reivindicatoria antes de que aquella se consume, transcurrido los diez años establecidos para ello, éste, en principio (y ahora explicamos por qué decimos en principio) perderá su derecho. A partir de ahí, solo la parte contratante perjudicada por el título anulable, podrá, si aún está vigente, ejercitar la acción de impugnación. Si no la ejerce, y transcurre el plazo para poder hacerlo, la adquisición por prescripción se hará definitiva. Pero si la ejerce, se anula el título, produciéndose la revocación de la usucapión consumada a favor del adquirente.

En este último supuesto (impugnación del título con revocación de la usucapión), se abre un nuevo escenario, ya que la posesión de la cosa volverá al tradente. Y en ese caso, el verdadero propietario volverá a tener la oportunidad de ejercer la acción reivindicatoria, para tratar de recuperar su propiedad. Y entonces se abrirá un nuevo proceso en el que habrá que verse si el tradente ha podido adquirir por prescripción adquisitiva (ya sea ordinaria, porque contara con justo título, o extraordinaria), o si, por el contrario, no habiendo transcurrido

34 MORALES MORENO, A. M.: *Posesión y usucapión*, cit., p. 143.

el tiempo necesario para ello, la titularidad de la cosa sigue perteneciendo a su verdadero propietario.

Por todas estas razones (finalidad de la prescripción adquisitiva ordinaria; validez del título anulable mientras no sea impugnado; e independencia de los plazos de impugnación del título anulable respecto del plazo de la prescripción adquisitiva ordinaria) entendemos que a la primera pregunta que nos hacíamos al iniciar nuestra investigación de si es posible que la usucapión pueda sanar los vicios de los que adolezca el título anulable (ya hemos visto que los de nulidad no plantean ninguna duda), debemos darle una respuesta negativa. De ahí que el propio art. 1953 CC exija que, para usucapir ordinariamente, se cuente con título verdadero y válido, dejándose claro que el ámbito de la usucapión nada tiene que ver con el título, sino con la falta de titularidad del transmitente.

Por tanto, en materia de usucapión, siguiendo a GORDILLO CAÑAS³⁵, debemos decir que el título *ad usucapionem* es válido, pero ineficaz. Válido, porque vincula a las partes contratantes, e ineficaz, porque en lo jurídico-real, debido a la falta de titularidad del tradente, no provoca el efecto traslativo que de él se esperaba³⁶.

35 GORDILLO CAÑAS, A.: "Sobre el ámbito", cit. p. 710.

36 Es importante dejar claro que una cosa es la invalidez del título y otra distinta su ineficacia. Como nos explica MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J.: *Causa de la tradición*, cit., p. 165, mientras la primera se produce por la falta de alguno de sus elementos esenciales (incluyéndose aquí las causas de nulidad y anulabilidad), en la segunda, si bien concurren todos estos, no se producen todos los efectos del negocio por una circunstancia meramente extrínseca. Además, mientras que la validez está relacionada con las partes, la eficacia los está respecto a los terceros. En este mismo sentido puede verse LASARTE ÁLVAREZ, C.: *Principios de Derecho civil. Contratos*, T. III, Marcial Pons, Madrid, 2021, p.140; y LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho civil II. Derecho de obligaciones*, vol. I, Dykinson, Madrid, 2003, p. 538. Es decir, si X, que no es el verdadero titular, celebra un contrato de compraventa con B, por el que se le transmite la finca perteneciente a C, ese contrato será válido entre X y B, comprometiéndose el vendedor (X) a entregar la cosa y responder por evicción. B podrá demandar a X en virtud de ese título. En cambio, al no ser X el verdadero titular del derecho transmitido, y no producirse, en consecuencia, el efecto transmissivo de manera inmediata por medio de la tradición, ese contrato será ineficaz respecto de terceros, incluido el verdadero propietario de la finca (C). En este ejemplo, puede verse perfectamente la diferencia entre validez y eficacia. La falta de titularidad del tradente, hace que el contrato sea ineficaz frente a terceros. Pero dicho contrato será plenamente válido y vinculante entre las partes. La falta de titularidad del tradente no puede entenderse como una causa de anulabilidad del contrato, que de impugnarse de lugar a la invalidez del mismo. No obstante, conviene apuntar que hay algún otro autor que viene a defender esta última postura. En este sentido puede verse a FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-OSSORIO, M^o DEL C.: *Compraventa de cosa ajena*, Jose María Bosch editor, Barcelona, 1994, pp. 190-200. Para esta autora el error sufrido por el comprador sobre la titularidad del *tradens* reviste la suficiente gravedad -carácter esencial del error- como para constituirse en causa de impugnación del contrato en que haya concurrido. Así nos dice que "cabe, sin dudar, afirmar la aplicabilidad de la teoría del error a la venta de cosa ajena, conforme a las siguientes pautas o criterios: 1.- El error consistente en la creencia de que el vendedor es dueño encaja sin problemas en el ámbito material del art. 1266 del Cc.; 2.- Dado que está claro que es consustancial a la venta, en sí misma y, desde luego, en la voluntad de las partes, la transmisión del dominio de lo vendido, dicho error reviste la suficiente gravedad -carácter esencial del error- como para constituirse en causa de impugnación del contrato en que haya concurrido; 3.- Igualmente, dado que en la valoración del contrato, tan importante como la obtención de su resultado es el contenido obligatorio necesario para el mismo, el error del vendedor sobre la obligación de adquirir la cosa a fin de poder transmitirla, así como el del comprador acerca de la inseguridad del logro de su interés, tienen entidad suficiente para determinar la ineficacia del contrato celebrado; 4.- Si bien hay tendencia a considerar siempre inexcusable el error del vendedor, no hay razones de peso que avalen tal idea, de manera que la ignorancia de la ajeneidad merece la protección del Derecho tanto si quien la padece es el comprador, como si es el vendedor» compraventa de cosa ajena".

Resuelta la primera cuestión, pasamos a continuación, de forma breve, a analizar el segundo de los interrogantes que nos planteábamos al inicio de nuestro trabajo, y que ya, en realidad, al abordar la primera cuestión, le hemos dado respuesta. Pasamos a analizarlo.

III. EL TÍTULO ANULABLE COMO JUSTO TÍTULO AD USUCAPIONEM

Con respecto a la segunda cuestión (si el título que adolece de alguna causa de nulidad o anulabilidad puede hacer de justo título a efectos *ad usucapionem*), sí coincidimos plenamente con la postura del Alto Tribunal, cuando afirma que los títulos anulables (no así los nulos) podrán ser considerados como justo título a efectos de usucapión. Ahora bien, lo serán, como ya hemos dicho, mientras no sean impugnados por la parte afectada en el plazo de que disponen para ejercer las correspondientes acciones.

Los títulos que adolecen de alguna causa de anulabilidad, cuando el *tradens* tenga el poder de disposición, transmiten la titularidad del derecho en cuestión de manera inmediata, sin perjuicio de que, con posterioridad, la parte afectada pueda impugnarlo durante los cuatro años de que dispone según el CC. Pero mientras no lo haga, el contrato es plenamente válido. Cuando, además de los vicios del título, el *tradens* carezca del poder de disposición sobre la cosa, sí va a entrar en juego la usucapión, pero no, como ya hemos advertido en numerosas ocasiones, para sanar aquellos (vicios del título), sino para sanar la falta de propiedad del tradente. El título anulable, mientras no sea impugnado, será válido para sustentar una usucapión. Ahora bien, es importante dejar claro que en el momento que sea impugnado y declarado judicialmente nulo, aunque se haya completado el plazo necesario para la prescripción adquisitiva, ésta queda sin efecto, porque habrá faltado el requisito del justo título. La usucapión solo quedaría consolidada, cuando también hubieran transcurrido los cuatro años de que dota el CC a la parte perjudicada para impugnar el contrato susceptible de ser anulado.

Por tanto, y en resumidas cuentas, venimos a coincidir con la postura de nuestro Alto Tribunal cuando afirma que los títulos anulables podrán hacer de justo título a efectos de usucapión, pero no cuando afirma que completado el plazo de ésta, aquél (título anulable) queda sanado, porque esto solo ocurrirá cuando hayan transcurridos los plazos fijados en el art. 1301 CC.

IV. CONCLUSIONES

Del estudio realizado en estas páginas acerca de la posibilidad de que los vicios de un título puedan resultar sanados por la usucapión, y de que ese mismo título

pueda hacer la función de justo título *ad usucapionem*, llegamos a las siguientes conclusiones:

a) Cuando el título por el que el *accipiens* adquiere su derecho adolezca de algún vicio que lo haga anulable, siendo su causante verdadero propietario, aquél adquiere el derecho de manera inmediata. Sin embargo, esta adquisición solo será firme cuando haya transcurrido el plazo de impugnación del que dispone la parte perjudicada (art.1301 CC).

Ejercida la acción impugnatoria por el causante en tiempo, y declarándose la nulidad del título, la única forma que tendría el adquirente para poder contrarrestarla, sería alegando que han transcurrido los treinta años exigidos para la adquisición por usucapión extraordinaria, en la que no es necesaria la existencia de justo título. De lo contrario, nada podría hacer:

b) La usucapión no viene a sanar la causa de anulabilidad de la que adolece el título. Cuando, además del vicio del que adolezca el título que lo hace ser susceptible de anulación, el *tradens* no sea propietario (no siendo esto causa de anulabilidad sino de ineficacia, como ya hemos advertido), entrará en juego la usucapión, y mientras estén vigentes las acciones de impugnación, aunque se haya consumado el plazo de aquélla (prescripción adquisitiva), la parte perjudicada podrá ejercerlas, teniendo ello efectos retroactivos. Si el título resulta impugnado y declarado nulo, la usucapión ordinaria consumada quedará sin efecto, al carecerse de justo título que la sustente.

Eso sí, hay que dejar claro que, esa acción de impugnación, solo podrá ejercerla la parte perjudicada por ese vicio del que adolece el título, y no el verdadero propietario. Este último lo que sí podrá hacer es ejercer la correspondiente acción reivindicatoria para tratar de recuperar su propiedad. Pero ello, deberá hacerlo antes de que se consume la prescripción adquisitiva ordinaria, pues de lo contrario perderá su propiedad. Y llegados a ese caso, el propietario no podrá alegar posteriormente que el título adolece de un vicio que lo hace anulable, pues eso, como decimos, solamente corresponderá a la parte contratante perjudicada.

c) Al ser el título anulable válido mientras no sea impugnado, el mismo podrá hacer de justo título para sustentar una usucapión ordinaria. En el caso de que, consumada la usucapión, siguiese vigente el plazo para impugnar el título anulable (art. 1301 CC), y la parte perjudicada ejerciese su derecho la acción, declarándose judicialmente la invalidez del título, aquélla (usucapión) quedará sin efecto por falta de justo título.

BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO GARCÍA, M.: *La usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2004.

ARECHEDERRA ARANZADI, I.: *Propiedad y constitución de servidumbres*, Dykinson, Madrid, 1993.

BÉRGAMO LLABRÉS, A.: "La usucapión y el Registro de la Propiedad" en *Anales de la academia maritense del notariado*, T. III, 1946.

CALVO MEIJIDE, A.: "Reflexiones sobre la usucapión y la protección registral del tercero hipotecario. Comentarios al artículo 36 de la Ley Hipotecaria" en *Actualidad Civil*, nº 1, 2000, pág. 127, [LA LEY 1677/2001], consultado en: <https://www.wolterskluwer.es>

DE CASTRO Y BRAVO, F.: *El negocio jurídico*, Civitas, Madrid, 1985.

DÍEZ PICAZO, Y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial III*, Aranzadi, Cizur Menor, 2008, disponible en: <https://www.thomsonreuters.com>

ESPÍN CÁNOVAS, D.: "Función del justo título en la adquisición de derecho por Usucapión" en *Revista de derecho privado*, T. LII, 1968.

FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-OSSORIO, M^a DEL C.: *Compraventa de cosa ajena*, Jose María Bosch editor, Barcelona, 1994.

GÓMEZ ACEBO, F.: "La buena y la mala fe: su encuadramiento en la teoría general del derecho y su eficacia en el Código Civil" en *Revista de derecho privado*, nº 36, 1952.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: "El justo título para usucapir" en *RCDI*, nº 711, 2009, pp. 492-498.

GORDILLO CAÑAS, A.: "Sobre el ámbito de la usucapión ordinaria: ¿Usucapión *inter partes* frente a la pretensión de resolución por incumplimiento contractual? (Comentario a la STS de 17 de julio de 1999)" en *Anuario de derecho civil*, vol. 53, nº2, 2000, pp. 703-722.

"Protección registral del tercero adquirente de buena fe. sus requisitos según el artículo 34 LH; validez del acto adquisitivo, relación entre los artículos 33 y 34 LH. Doble venta y venta de cosa ajena. Nulidad de actuaciones procesales estimada en posterior proceso declarativo de menor cuantía. Error material del juzgador y casación" en *CCJC*, nº 31, 1993.

HERNÁNDEZ-GIL, A.: “Comentario a sentencia de 30 de marzo de 1943” en *Revista general de Legislación y Jurisprudencia*, 1944.

LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho Civil III. Derechos reales*, vol. 1º, Dykinson, Madrid, 1988.

Elementos de Derecho civil II. Derecho de obligaciones, vol. I, Dykinson, Madrid, 2003.

LASARTE ÁLVAREZ, C.: *Principios de Derecho civil. Contratos*, T. III, Marcial Pons, Madrid, 2021.

LUNA SERRANO, A.: «Comentario del art. 1953 CC» en *Comentario del Código civil* (dirs. C. Paz-Ares Rodríguez, R. Bercovitz, L. Díez Picazo Ponce de León y P. Salvador Coderch), t. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pp. 2129-2132.

MACIA MORILLO, A.: “La usucapión secundum tabulas: El artículo 35 de la Ley Hipotecaria” en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, nº 664, 2001, pp. 461-557, [VLEX-328166] consultado en <https://www.wolterskluwer.es>

MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J.: *Causa de la Tradición y el Título de la Usucapión en el Vigente Derecho Español*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 2009.

MORALES MORENO, A. M.: “La usucapión” en *Revista Jurídica Autónoma de Madrid*, nº3, 2000.

Posesión y usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la usucapión en el Código civil español, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1972.

NÉLIDA TUR FAÚNDEZ, M.: “Comentario del art. 1952 CC” en *Comentarios al Código Civil* (dir. R. Bercovitz Rodríguez-Cano), t. IX, Tirant, 2013.

RODRÍGUEZ-ROSADO, B.: “Cobro de lo indebido, tradición y usucapión. (Estudio de los artículos 464 y 1897 del Código Civil y 35 de la Ley Hipotecaria)” en *ADC*, vol.57, nº3, 2004, pp. 1003-1104.

OSSORIO SERRANO, J. M.: “Ineficacia de los contratos” en *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos* (coord. F. J. SÁNCHEZ CALERO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

TRINCADO AZNAR, J. M.: “El ámbito legitimador de la usucapión ordinaria de bienes inmuebles” en *RCDI*, nº 780, 2020, pp. 2097-2151.

YZQUIERDO TOLSADA, M.: *Lecciones sobre posesión y usucapión*, Dykinson, Madrid, 2002.