

Posesión en concepto de dueño (y posesión en concepto distinto). Ficha-2010

Art. 432 CC: “La posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos: o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona”.

Según este artículo, por tanto, son dos las “situaciones de posesión esenciales”: o se posee “como dueño” (aunque no se sea realmente dueño). O se posee (usufructuario, arrendatario, depositario, administrador, etc...) “reconociendo el dominio en otra persona”.

Posee en concepto de dueño quien posee *ostentando el concepto de propietario*, manifestándose, presentándose ante los demás y comportándose como propietario. Y, *aunque no sea dueño*, “el poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título y no se le puede obligar a exhibirlo” (art. 448 CC): si el “verdadero dueño” quisiera “desenmascararle”, no tendrá más remedio que probar plena y satisfactoriamente su propio título de dominio (como se vio al estudiar la acción reivindicatoria).

Lo que nos interesa aquí específicamente, al estudiar la posesión, es la figura del poseedor en concepto de dueño que no es dueño, pero posee como tal, bien a sabiendas de que el dueño, realmente, es otra persona (entonces se trata de un poseedor de mala fe), bien creyendo ser el dueño sin serlo (entonces se trata de un poseedor a título de dueño de buena fe).

Pues bien, es muy importante esta figura, porque “sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio” (art. 447). Es decir, sólo con esta posesión se puede adquirir el dominio por usucapión (ordinaria o extraordinaria).

La interversión (o inversión) de la posesión: es importante, también por esto, analizar si es posible y de qué manera es posible la inversión/interversión de la posesión (del concepto posesorio): fenómeno que consiste, por ejemplo, en que quien posee en concepto de arrendatario **pasa a poseer en concepto de dueño**. Entonces, y sólo entonces, sólo desde que comienza a poseer “como dueño”, puede comenzar a usucapir.

Hay que tener en cuenta una importante regla: conforme al art. 436 CC: “se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario”. Por tanto, adquirida, conforme a un título (a raíz de cierto negocio o contrato) una determinada posesión que no sea en concepto de dueño (arrendatario o usufructuario, por ejemplo) es necesario probar que, en un momento posterior, se ha adquirido una “nueva” posesión (que se superpone a la anterior), en concepto de dueño, si se pretende adquirir el dominio por usucapión.

Y desde el Derecho romano se ha entendido que no puede el poseedor, por sí sólo (no basta su “pura y simple voluntad”) cambiar su concepto posesorio y convertirse en poseedor en concepto de dueño (y por lo tanto comenzar la usucapión del dominio, ser poseedor *ad usucapionem*). Esta inversión, evidentemente, puede darse si se concede por voluntad de quien era poseedor en concepto de dueño, o viene impuesta por la autoridad competente. Pero, si no se cuenta con la voluntad del dueño (o

poseedor en concepto de dueño), la interversión/despojo exige una ACTUACIÓN del poseedor/despojante que cumpla CIERTAS CONDICIONES, que van más allá de su pura y simple voluntad:

Este es el caso característico de la interversión por contradictio: el poseedor, en vez de reconocer que el propietario (o poseedor en concepto de dueño) es otro, le usurpa, pretende despojarle, y **comienza a poseer** (de mala fe) **como dueño**, en contra del verdadero dueño. Pues bien, en el derecho comparado, es necesario que, de algún modo, este cambio posesorio se produzca, de manera evidente, “ante los ojos del propietario”, y éste no reaccione: sólo entonces, quien era un simple arrendatario o usufructuario (o un poseedor sin título, por haberse terminado el plazo del usufructo o del arriendo) comienza a poseer como dueño, y podrá llegar a usucapir.

La doctrina extranjera acepta, pues, esta figura de la interversión por contradictio, pero, insistimos, le impone condiciones: no basta realizar actos que comporten el concepto de propietario; es necesario además que esa contradicción sea opuesta a quien sufre la intersersión.

En nuestro derecho, **a falta de textos legales** directos sobre la *contradictio*, la doctrina mayoritaria viene acogiendo, con distintos matices, esa doctrina extranjera. En síntesis, citemos la posición de

- MORALES MORENO: se exige “*un comportamiento no clandestino respecto a la cosa correspondiente al tipo de derecho que se quiera poseer* (arts. 444 y 1941) y una manifestación de la nueva situación posesoria dirigida al poseedor superior, sea o no titular, y a la comunidad en general”.
- Para VALLET DE GOYTISOLO (más condescendiente) basta constatar que, en un momento determinado, quien poseía en concepto distinto empieza unilateralmente a ostentar públicamente (o con conocimiento de quien era poseedor en concepto de dueño) la (nueva) posesión en concepto de dueño.

En la Jurisprudencia se indica que, en cualquier caso, para vencer la presunción que establece el art. 436 CC (recordarla), el nuevo comportamiento posesorio habrá de tener una “manifestación fáctica inequívoca”. Y además, no habrá pérdida automática de la posesión para quien era poseedor en concepto de dueño: ha de durar la “nueva posesión” más de un año sin que el “perjudicado” ejercite su defensa posesoria.

-.-

Evidentemente, el concepto en que se posee es una cuestión trascendente (cabría decir que hay tantos “tipos de derecho de posesión” como conceptos en que la cosa puede ser poseída): depende del concepto las facultades que integran el contenido de los “derechos” del poseedor (hacer suyos o no los frutos, por ejemplo); la posesión en concepto de dueño es la que permite usucapir el dominio¹, o poder valerse del art. 464 Cc (lo veremos más adelante); la posesión en concepto de dueño es título de “legitimación” de la calidad de propietario: habilita respecto de todos para la actuación como propietario. El poseedor está legitimado como propietario, activa y pasivamente (responsabilidades *propter rem*).

¹ Quien posee en concepto de titular de un derecho real es como poseedor en concepto de dueño a los efectos de la usucapión de ese derecho real: basta su condición de poseedor civil.