

**Requisitos específicos de la usucapión ordinaria: la buena fe y el justo título.**

Si concurren justo título y buena fe **en la posesión**, la usucapión es *ordinaria*, y sus plazos son *más breves*. **En general la usucapio ordinaria tiene como presupuesto, tal como está configurada, haber recibido la cosa de otro a razón de cierto negocio jurídico.** En estas condiciones, permite terminar por adquirir el dominio (tras un tiempo), cuando no se pudo adquirir “inmediatamente” por haberse recibido la cosa de quien no era dueño o no tenía poder para disponer del bien. Veamos estos requisitos:

**1/ La buena fe.** En materia de usucapión, la buena fe del poseedor “consiste en la **creencia** de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio” (1950 CC)<sup>1</sup>.

El requisito de la buena fe se exige durante todo el tiempo de la usucapión. En esta materia de la *usucapio, mala fides superveniens nocet*: si comienza a haber mala fe del poseedor en un momento dado, ya sólo podrá completar la usucapión extraordinaria, pero nunca la ordinaria. Si lo que sobreviniera es la buena fe (p. ej., transmisión hereditaria en que el heredero comienza a poseer de buena fe, art. 442 CC), el tiempo para la usucapión ordinaria inicia a contar desde que comienza “ésta” buena fe.

**2/ El justo título.** De los arts. 1952 a 1954 CC resulta que el título, requerido para la usucapión ordinaria (de bienes inmuebles) ha de ser *justo, verdadero, válido y probado*. **El poseedor tuvo que haber “tomado” la cosa como “consecuencia” de un negocio jurídico (el “título”) que en principio pareciera bastante y perfectamente adecuado para haber adquirido el dominio.** Por lo tanto, este “título” (negocio) ha de ser:

- **Justo:** “Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate” (1952): *por ejemplo, la compraventa seguida de tradición, el legado. De manera que, de no darse el defecto a que se refiere el art. 1950 (falta de poder de disposición del tradens) el dominio o derecho habría sido transmitido:* el negocio debe ser apto para transferir, y lo que sucede (y “soluciona” la *usucapio*) es que en el momento de la *traditio*, el transferente (vendedor, por ejemplo) no era el dueño de la cosa: no se ha podido, por tanto, transmitir/adquirir la propiedad, pero se podrá adquirir con el tiempo, precisamente por usucapión ordinaria.
- **Verdadero:** Es decir, existente. No meramente putativo (que pensamos o imaginamos existente, sin serlo), como es el fundado en un error, por ejemplo, el testamento que el legatario cree, *equivocadamente*, el último del testador (y sólo vale como testamento el último que el testador hiciera antes de morir). Ni el simulado (simulación absoluta).
- **Válido:** es decir, no nulo. (Insistimos una vez más, lo único que subsana la usucapión es el “vicio”, por así decir, de la falta de dominio del transferente, pero no los vicios o causas de ineficacia de un contrato: nulidad,

<sup>1</sup> Parece ser, indica PEÑA, que es un concepto de buena fe más exigente el requerido para la *usucapio* que el exigido por el art. 433 para ser, simplemente, “poseedor de buena fe”.

anulabilidad, carácter resoluble o revocable): Por ejemplo, faltaría el título válido si hay adquisición por donación nula por falta de forma.

Aunque es cuestión discutida en doctrina, *el título (contrato) anulable, es, mientras no sea anulado, válido a los efectos de la usucapión.*

- **Probado:** “El justo título debe probarse: no se presume nunca” (art. 1954 CC). Lo cual es una *importante* excepción, para los efectos de la usucapión, a la *importante* presunción del art. 448 (verlo, recordarlo).

-.-

(seguimos reflexionando sobre justo título)

Ahora bien, **para bienes muebles**, como sabemos, “la posesión adquirida de buena fe, **equivale al título**” (art. 464 CC). Esto significa, en una serie de supuestos, que quien adquiere la posesión de buena fe adquiere *directamente* el dominio (adquisición *a non domino mobiliaria*, *vid.* comentario del art. 464 CC). Hay, entonces, algo más que *usucapio*, no hace falta esperar a la *usucapio*.

Pero atención, *no siempre* que se adquiere la posesión de un mueble de buena fe éste se hace irrevindicable (pensemos en las cosas muebles perdidas o sustraídas). En este caso no hay adquisición automática *a non domino*, y sigue existiendo y siendo útil la **usucapión ordinaria**. Pues bien, para esta *usucapio*, también tiene un sentido muy especial que el Código diga que en materia de bienes muebles, la posesión adquirida de buena fe equivale al título: **la doctrina entiende que, en este caso (bienes muebles), no hace falta para la *usucapio* el justo título, sólo basta la buena fe.**

Ahora bien, ha explicado alguna vez la Jurisprudencia, para que la posesión del bien mueble **se adquiriera de buena fe**, y esta buena fe “supla” al título, debe haberse adquirido la posesión en el contexto de un negocio traslativo, aunque éste resulte después sólo apariencia: aunque el negocio se revele luego putativo, viciado o ineficaz (nulo, anulable, resoluble) su apariencia, al menos, es necesaria para que haya buena fe.

Por lo tanto, en materia de bienes inmuebles, es necesaria buena fe y **justo título (negocio perfectamente válido**, con todos los adjetivos antes estudiados). Pero, en materia de bienes muebles, sólo hace falta buena fe, y para ello, al menos una **razonable apariencia de justo título** (que permita sostener la buena fe).