

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Sentencias comentadas

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)

ANTONIO GORDILLO CAÑAS

Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

SUMARIO: I. *El caso del pleito y el enmarque de la sentencia que lo resuelve en la jurisprudencia sobre la usucapión ordinaria.*—II. *Doctrina contenida en la sentencia.*—III. *Comentario:* 1. El título *ad usucapionem* como elemento delimitador del ámbito de la usucapión ordinaria e indicador de la peculiar función de la misma. 2. La delimitación de la buena fe necesaria para la usucapión ordinaria y, de nuevo, su valor indicador del ámbito y función de la figura en que juega. 3. ¿Recorte del plazo de ejercicio de la acción resolutoria por efecto de la usucapión ordinaria a favor del contratante incumplidor? De nuevo, la delimitación de ámbitos como elemento excluyente de la interferencia de la usucapión ordinaria en el régimen de la exigibilidad de las obligaciones contractuales.

I. Por causas cuya investigación no es de este lugar, la figura de la usucapión ordinaria ha sido confusa y deficientemente tratada por la doctrina y jurisprudencia de nuestro siglo; más concretamente, por la doctrina y jurisprudencia sustentada en nuestra formulación codicial del Derecho Civil. Hace unos años, comentando la STS de 10 de julio de 1987, se denunciaba acertadamente en la doctrina ¹ el doble «trasvase conceptual» realizado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la determinación de la validez exigible al justo título requerido para la usucapión ordinaria. El primero ha consistido, se decía, en trasladar al requisito de la validez del título presupuestos de eficacia externos al mismo; en particular, la necesidad de titularidad en el transmitente. El segundo, en admitir como título válido *ad usucapionem* el que, no llegando a ser radicalmente nulo, se queda en anulable, rescindible, revocable o resoluble. Cualquiera ve lo que estos trasvases van a significar. Exigir para la validez del título la titularidad del transmitente supone desconocer la finalidad de la usucapión ordinaria y privarla de su propia función. Ello supuesto, admitir como válido *ad usucapionem* el título anulable, rescindible, revoca-

¹ CARRASCO PERERA: CCJC, 14, pp. 4801-4802.

ble o resoluble, puede ser el intento de recuperar para la misma usucapión ordinaria una funcionalidad distinta a la que por su vocación le corresponde y espuriamente consistente en la sanación del título que no sea radicalmente nulo. A partir de aquí, sumada a la confusión a la confusión, ya todo resulta caótico. La usucapión, actuando en la relación *inter partes*, quedará enfrentada a las consecuencias de la defectuosidad e inestabilidad del título transmisivo, y sus plazos entrarán en desconcertante colisión con los legalmente previstos para hacer valer tales defectos y reclamar sus efectos restitutorios.

En el estado de cosas descrito, habría sido deseable que la certera sentencia de 22 de julio de 1997 (P. Gullón) hubiera servido para fijar definitivamente el rumbo de la jurisprudencia sobre la usucapión en la dirección marcada a esta figura por el Derecho histórico y actual. La usucapión, dice esa sentencia, subsana precisamente el obstáculo a la adquisición que supone la falta de titularidad del transmitente². No ha sido así; la que ahora nos proponemos comentar saca, de nuevo, a la usucapión de ese ámbito, y, una vez fuera de él, la hace entrar en juego en plena relación *inter partes*, entre dueño real y adquirente directo del mismo, para obstaculizar el efecto resolutorio del incumplimiento contractual. Volvemos, pues, a una jurisprudencia ya reiterada y autorizadamente criticada por nuestra actual doctrina³.

Vaya en descargo de la sentencia la peculiaridad del caso litigioso y la dificultad de aplicar al mismo el puro esquema de la resolución contractual. Una vez, más tenemos que recurrir a la tópica distinción entre la justicia de la solución dada al caso y el acierto de su revestimiento técnico-conceptual. Se trata de resolver en justicia entre un vendedor parcialmente insatisfecho en su derecho al precio, y un comprador que, entre la compra y la pretensión resolutoria ha construido en el solar adquirido. El valor de la construcción, sin ser mucho, excede ampliamente al de la parte impagada del precio, ya inicialmente bajo, concertado en la compraventa⁴. En estas condiciones, la solución dada al pleito en Primera Instancia y en Casación viene a coincidir sustancialmente con la que

² «[...] una cosa es la falta de eficacia de los repetidos contratos en cuanto a la finalidad que persiguen, y otra que no sirvan de títulos que legitimen una prescripción adquisitiva. La nulidad declarada judicialmente no es porque a aquellos les faltase ninguno de los requisitos del artículo 1261, esenciales para que exista un contrato, sino porque el vendedor no era propietario [...] Pero precisamente ese vicio de la adquisición es el que subsana la prescripción adquisitiva; la falta de titularidad del transmitente [...]».

³ Vid. DELGADO ECHEVERRÍA, J., a la STS 14-3-83, en CCJC, núm. 2, pp. 465-472; MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a, a la STS 5-5-83, también en CCJC, núm. 3, pp. 719-728; CARRASCO PERERA, a la STS 10-7-87, en el lugar antes citado.

⁴ Así aparece en el FD 3.º de la sentencia: «Ante todo, hemos de ocuparnos, siquiera sea brevemente, de la cuestión previa que la parte recurrida plantea en su escrito de impugnación del recurso, consistente en que entiende, en esencia, que el presente recurso debió ser inadmitido, al ser el precio de venta de la finca rústica litigiosa el de dos millones ciento setenta y cinco mil (2.175.000) pesetas y, por tanto, no alcanzar dicha cuantía el límite mínimo (seis millones de pesetas) exigido para la accesibilidad de un proceso al recurso de casación. La expresada cuestión previa ha de ser rechazada, ya que en la valoración pericial practicada por la Audiencia, como trámite previo y obligado para tener por preparado el recurso, aparece acreditado que el valor de la finca litigiosa, teniendo en cuenta también lo que en ella han edificado los recurrentes [«un almacén industrial, una o varias viviendas (de construcción rudimentaria) y unas cuadras», según se indica en el FD 1.º], asciende a diecisiete millones trescientas diez mil (17.310.000) pesetas, cuya cuantía es la que aquí ha de ser tenida en cuenta a los efectos de la admisión a trámite del presente recurso de casación. Rechazada, por tanto, la referida cuestión previa que ha planteado el recurrido en su escrito de impugnación del recurso, procede entrar a examinar los motivos integrantes del mismo o los que, de ellos, sean suficientes».

resultaría de aplicarle la segunda fórmula de composición prevista para la adquisición inmobiliaria en el artículo 361 del CC, precepto cuya infracción por violación se aduce como motivo –entre otros– del recurso de casación ⁵.

Pero, aun siendo así –materia en la que no vamos a entrar por ser ajena a la misión de este tipo de comentarios–, la sentencia nos parece criticable. Claro está que el Tribunal Supremo, como todo tribunal, tiene que hacer justicia en la solución de los casos que se le plantean; claro está, igualmente, que al hacerla ha de mantener ese buen sentido práctico o sensibilidad a la justicia del caso que tradicionalmente le ha caracterizado; pero lo que, además, sería deseable es que la justicia de la solución fuera siempre acompañada del acierto en su razonamiento y argumentación. Al final, es dicho razonamiento lo que va a quedar como «jurisprudencia». Al Tribunal Supremo, que tantas veces ha tenido que recordar a los litigantes que no es una tercera instancia, corresponde la tarea de controlar la aplicación de la ley emanando en sus sentencias la doctrina legal resultante de su más autorizada y cualificada interpretación. Y es en este terreno donde la sentencia que comentamos suscita las mayores reservas. Lo que en ella se dice sobre el «tema angular y prístino» ⁶ de la usucapación ordinaria, por no encajar en la exacta comprensión de esta figura, no debe constituir verdadera doctrina legal.

II. Reducido a su sustancia, lo que la sentencia de 17 de julio de 1999 viene a sostener es que la usucapación ordinaria puede actuar en la relación entre vendedor y comprador, impidiendo el efecto restitutorio de la resolución por impago del precio. Sobre este problema había girado toda la contienda en los sucesivos grados de su enjuiciamiento. En Primera Instancia, el comprador demandado de resolución reconvino alegando haber adquirido por usucapación ordinaria lo comprado y no íntegramente pagado. El Juzgado estimó la reconvencción. En Apelación la sentencia fue revocada, por entender la Audiencia que no puede ser considerado poseedor de buena fe quien no paga lo que debe ⁷. La sentencia del Tribunal Supremo se va a centrar,

⁵ Se indican en el número sexto de los Antecedentes de Hecho: «Primero.- Acogido al núm. 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la sentencia recurrida infringe los artículos 1285 y 1283 del Código Civil, por violación. Segundo.- Por la misma vía procesal que el anterior, la sentencia recurrida infringe el artículo 1124 del Código Civil por aplicación indebida, así como el artículo 1504 del propio Código. Tercero.- Amparado en idéntica vía procesal que los dos primeros, la sentencia recurrida infringe el artículo 7.º 2 del Código Civil. Cuarto.- Acogido al núm. 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la sentencia recurrida infringe los artículos 1950 y 1957 del Código Civil, el primero por violación y el segundo por violación por inaplicación. Quinto.- Por la misma vía procesal que el anterior, la sentencia recurrida infringe el artículo 361 del Código Civil por violación».

⁶ De esta forma se indica en el FD 4.º que la usucapación ordinaria y sus requisitos son el tema central de la sentencia: «Como el tema angular y prístino, en torno al cual gira, en primer lugar, el sentido en que haya de resolverse el proceso al que este recurso se refiere, es el atinente a determinar si el demandado D. R. J. R. ha adquirido por usucapación ordinaria entre presentes la finca rústica litigiosa (objeto de la reconvencción formulada por dicho demandado y su esposa) [...]».

⁷ Se expone todo ello en el FD 5.º: «Como ya se tiene dicho, la sentencia de primera instancia estimó la reconvencción, porque entendió que el demandado D. R. J. R. había adquirido, por usucapación ordinaria entre presentes, el dominio de la finca rústica litigiosa, al considerar concurrentes todos los requisitos exigidos para la misma (posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida, con justo título y buena fe, durante tiempo superior a diez años).

En cambio, la sentencia de apelación (que es la aquí recurrida) desestima la reconvencción, porque entiende que, aunque concurrentes todos los demás requisitos para la operati-

como única y decisiva cuestión a resolver, en este punto. Mantendrá que, a pesar del impago, en el comprador se cumple el requisito de la peculiar buena fe exigida para la usucapión ordinaria, y que el impago del precio tampoco excluye la aptitud *ad usucapionem* de su título adquisitivo, ya que vale como tal el anulable, rescindible, resoluble o revocable. En definitiva: que aunque, en abstracto, el incumplimiento de la obligación de pago del precio permitiría al vendedor resolver el contrato, en el caso del pleito dicha posibilidad resulta impedida por haberse consumado con anterioridad al ejercicio de la facultad resolutoria la usucapión ordinaria de la finca comprada a favor del comprador. Al vendedor sólo le queda la posibilidad de reclamar al usucapiente la parte pendiente del precio de la venta, y ello mientras se mantenga viva la acción correspondiente; extremo que la sentencia no examina por no haber sido —dice— objeto del litigio.

Se recoge todo ello en el FD 6.º que literalmente dice así:

«En el referido motivo cuarto se denuncia textualmente que «la sentencia recurrida infringe los artículos 1950 y 1957 del Código Civil, el primero por violación y el segundo por violación por inaplicación, al entender que mis representados no han adquirido la finca litigiosa por usucapión». El alegato del expresado motivo lo comienzan los recurrentes en los siguientes términos: «Quizá sea éste el motivo más nítido y contundente del recurso porque se dibuja con perfecta claridad en el, a nuestro modo de ver, defectuoso razonamiento de la sentencia en el Fundamento de Derecho Tercero, párrafo segundo». A continuación, en el cuerpo del referido alegato, los recurrentes aducen, en esencia, que el razonamiento en que la sentencia recurrida se basa para desestimar la reconvencción (carencia de buena fe) se halla en contradicción con el concepto que de dicha buena fe, a efectos de la usucapión, da el artículo 1950 del Código Civil, agregando que la pretensión del actor tendente a la resolución del contrato de compraventa, con la ineludible consecuencia de la restitución de la finca litigiosa, no puede prosperar por haberse consolidado en ellos (los recurrentes), dicen, el pleno dominio de la referida finca, a virtud de la operada usucapión de la misma, por concurrir todos los requisitos exigidos para ella.

Como quiera que la sentencia aquí recurrida considera que en el presente supuesto litigioso a excepción del de la buena fe, concurren todos los demás requisitos condicionantes de la usucapión ordinaria de bienes inmuebles entre presentes (posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida, con justo título y durante tiempo superior a diez años), solamente al expresado requisito de la buena fe (que es el único, repetimos, que la referida sentencia considera inexistente o no concurrente) habremos de referirnos en nuestro estudio, no sin antes dejar ya apuntado que la repetida sentencia parece confundir el requisito de la buena fe con el del justo título, dada la íntima conexión existente entre ellos. Para dicho estudio, hemos de dejar previamente-

vidad de dicha usucapión ordinaria, falta el de la buena fe en el usucapiente. La que considera carencia del expresado requisito la sentencia aquí recurrida la razona escuetamente en los siguientes términos: «Nosotros entendemos que D. R. no ha poseído de buena fe, pues ha incumplido la obligación más sagrada que incumbe al comprador, cual es la de pagar el precio (art. 1445). ¿Cómo puede decirse que tiene buena fe una persona que no paga lo que debe? Y es precisamente por ello por lo que nuestra legislación (art. 1124) concede a quien cumpliera sus obligaciones frente al que las incumpliera la facultad de resolución, que es por la que ha optado D. J» (Fundamento jurídico tercero, párrafo segundo, de la sentencia aquí recurrida)».

te constatado que si bien es criterio generalizado en la doctrina de esta Sala que la existencia o inexistencia de buena fe es cuestión de hecho y, por tanto, de la libre apreciación del juzgador de instancia, ello ha de entenderse en concordancia con la igualmente uniforme doctrina jurisprudencial que proclama que la buena fe (o, en su caso, la mala fe) es también un concepto jurídico que se apoya en la valoración de una conducta deducida de unos hechos, cuya valoración jurídica puede ser sometida a esta revisión casacional (Sentencias de 5 de Julio de 1990, 22 de Octubre de 1991, 8 de Junio de 1992, 7 de Mayo y 9 de Octubre de 1993, 9 de Octubre de 1997, 5 de Junio de 1999, entre otras muchas). Sobre la base de dicha premisa jurisprudencial ha de hacerse la valoración jurídica de la falta del requisito de la buena fe que la sentencia recurrida dice apreciar en los demandados-reconvinientes (aquí recurrentes) para poder consumir la usucapición ordinaria a que aquí nos venimos refiriendo, para lo cual ha de partirse de que, según tiene declarado esta Sala (Sentencias de 16 de Febrero y 16 de Marzo de 1981, 23 de Enero de 1989, 27 de Septiembre de 1996) la buena fe, en el campo de los derechos reales, no es un estado de conducta, como ocurre en las obligaciones y contratos (artículos 1269 y siguientes del Código Civil), sino de conocimiento, según se evidencia con las dicciones de los artículos 433 y 1950 del citado Código, que nada tiene que ver con las maquinaciones y el engaño, sino pura y simplemente con el creer o ignorar si la titularidad dominical del transferente era o no exacta. Por lo que respecta al concepto positivo de la buena fe que proclama el artículo 1950 del Código Civil («creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio»), no hay duda alguna de que la buena fe así entendida concurre en los demandados-reconvinientes (aquí recurrentes) pues siempre estuvieron en dicha creencia con respecto al que les vendió la finca litigiosa, extremo que, por otro lado, nadie ha cuestionado en este proceso. En lo que atañe a la faceta negativa de dicha buena fe que contempla el artículo 433 del mismo Código (ignorancia de que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide), también es evidente que la buena fe así entendida igualmente concurre en los demandados-reconvinientes (aquí recurrentes), pues su título adquisitivo (contrato de compraventa de fecha 30 de Noviembre de 1979) no adolece de ningún vicio invalidante del mismo, careciendo de dicha condición el hecho de no haber pagado los compradores el precio total de la compraventa, pues dicha falta de pago (que afectaría, más que a la buena fe en los sentidos antes expuestos, al requisito del justo título), si bien hubiera podido dar lugar a una resolución del contrato (si la misma hubiera sido ejercitada oportunamente), no impide que se pueda consumir la usucapición ordinaria en favor del comprador, ya 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 (Sentencias de esta Sala de 25 de Junio de 1966, 5 de Marzo de 1991), cuyos respectivos vicios o defectos vienen a quedar subsanados por el transcurso del tiempo necesario para que se produzca la usucapición, que de otro modo vendría a ser una institución inútil (Sentencia de 25 de Febrero de 1991), ello sin perjuicio, como es obvio, de que el vendedor pueda ejercitar su acción contra el comprador usucapiente en reclamación del pago del precio de la venta, en tanto dicha acción se mantenga subsistente (extremo que aquí no nos corresponde examinar, por no haber sido objeto del litigio), pero que, por sí sólo, no puede impedir, volvemos a decir, que se produzca la usucapición en favor del comprador, siempre que concurren

todos los demás requisitos exigidos para la misma, como ocurre en el presente supuesto litigioso. Por todo lo expuesto, el presente motivo cuarto ha de ser estimado, con lo que deviene improcedente e innecesario el examen de los cuatro restantes motivos del recurso, mediante los cuales, como ya tenemos dicho, los recurrentes vienen a impugnar el pronunciamiento por el que la sentencia recurrida declara resuelto el contrato de compraventa de la finca rústica litigiosa, cuya resolución contractual es totalmente improcedente, desde el momento en que se ha producido la usucapión ordinaria entre presentes de la expresada finca en favor del comprador».

III. Es evidente que el principal problema planteado por el contenido doctrinal de la sentencia de 17 de julio de 1999 es el de la delimitación del ámbito de la usucapión ordinaria; y es en la solución dada a tal problema donde se va a producir el capital y más radical defecto de la misma sentencia. Deslindado debidamente el ámbito de la usucapión, habría podido dilucidarse su distinción y separación respecto al de la resolución por incumplimiento. Sin dicho deslinde, usucapión y resolución van a superponerse provocando innecesariamente y sin ningún fundamento una colisión entre ellas que la sentencia, con argumentos muy criticables, va a resolver en favor de la usucapión. Es que a partir de aquel defecto radical todo tiene que resultar confuso y desacertado. Concretamente, así resultan en la argumentación de la sentencia: la desfiguración de la buena fe *ad usucapionem*; la interpretación del requisito de la validez del título y la referencia del efecto sanante de la usucapión a sus posibles vicios o defectos, y, finalmente, el gratuito recorte del plazo de ejercicio de la acción de resolución por consecuencia de la consumación en sentido contrario de la prescripción ordinaria entre presentes. Son éstas las tres cuestiones básicas de las que deberá ocuparse este comentario. Aunque mutuamente implicadas entre sí, las abordaremos separadamente.

1. El título exigido para la usucapión ordinaria tiene que ser, en lo sustantivo, justo, verdadero y válido (arts. 1952 y 1953 CC). Por justo título se entiende, dice el Código, el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. García Goyena, recogiendo en el comentario al artículo 1958 del Proyecto Isabelino la enseñanza tradicional, proponía como «regla general y segura» para identificarlo, la rancia y consagrada formulación de VOET, que, por sí misma, sitúa ya exactamente a la usucapión ordinaria en su propio campo e indica su peculiar función: *Justus titulus est causa habilis ad dominium transferendum, ut emptio, donatio; sic ut ex quibus causis, tradente vero domino, transiret dominium; tradente non domino, procedit usucapio*. Es decir: es justo título aquel que es hábil para transmitir el dominio, de forma tal que si el que entrega en virtud de él es dueño, se produce la transmisión del dominio; si no lo es, deberá entrar en juego la usucapión. La idea es efectivamente clara, sencilla y segura en lo que se refiere a la indicación y comprensión del requisito de justo título para la usucapión ordinaria, pero, sobre todo y por lo que ahora nos interesa, es diáfananamente ilustradora en lo que implica de acotadora del ámbito de la usucapión: deberá ésta actuar cuando, a pesar de haberse producido la entrega en virtud de título suficiente para la transmisión del dominio, dicha transmisión no pueda operarse inmediatamente y sin más por falta de titularidad en el *tradens*. Más brevemente: el campo de la usucapión ordinaria es el de las adquisiciones *a non domino*.

La misma idea se verá confirmada y precisada a través del requisito de la validez del título necesario para la usucapión ordinaria. No basta, en efecto, con que dicho título sea suficiente de suyo para transmitir el dominio; se requiere, además, que sea válido. Conocido es el desconcierto que en cierta muy representativa e influyente doctrina, y, tras ella, en alguna jurisprudencia, ha provocado este requisito: si el título tiene que ser justo, verdadero y válido, ¿cómo es que no produce inmediatamente la transmisión, y qué es lo que la usucapión puede de añadirle?⁸ Injustificado desconcierto y atolondrada pregunta. Llamada a consolidar las adquisiciones *a non domino*, el requisito de la validez del título viene a indicar que no es tarea de la usucapión sanar los vicios o defectos que en éste se puedan haber producido. He aquí, pues, claramente delimitados el campo y la función de la usucapión ordinaria: su campo, las entregas por no dueño; su función, suplir en ellas el defecto de titularidad del tradente y no los defectos del contrato que sirve de fundamento a la entrega. Así quedó definitivamente delimitada y configurada en el Derecho romano justinianeo⁹, y así, vertida ya en nuestro Código Civil, la reconoció De Buen¹⁰, aunque lamentablemente su oportuna y acertada enseñanza, por más que repetida y recordada una y otra vez¹¹, no haya sido bastante para acallar la perplejidad de aquella pregunta y aquietar la opinión general en la justa comprensión de los requisitos de la usucapión ordinaria y en la seguridad de la función que históricamente se le ha reconocido. Hoy día las cosas parecen estar más claras, al menos en la doctrina. La pregunta, antes con amplio

⁸ La pregunta aparece formulada ya en las anotaciones de DE BUEN a COLIN-CAPITÁN: *Derecho Civil*, II, 2, Madrid 1923, p. 997, pero con evidente carácter *docendi causa*, evidenciado por la seguridad con que se la responde. Sin dicha seguridad, había sido planteada anteriormente en ALAS-DE BUEN-RAMOS: *De la usucapión*, Madrid 1916, p. 207, y se la repetirá posteriormente en CASTÁN: *Derecho Civil Español, Común y Foral*, II, 1, 13.ª ed. Madrid 1987, p. 383. Lo que en la exposición de DE BUEN era extrañeza a primera vista («Produce, a primera vista extrañeza las exigencia de estos requisitos [...]»), se va a convertir en dificultad de interpretación en CASTÁN («La interpretación de este requisito presenta alguna dificultad, pues si el título ha de ser perfectamente válido, ¿para qué hace falta la usucapión?»). En cuanto a la jurisprudencia, *cf.*, como muestra, S. 25-2-91: «[...] aun cuando el artículo 1957 del Código Civil exige para la prosperabilidad de la usucapión de bienes inmuebles que regula la existencia de justo título, es doctrina de esta Sala la de que, si bien el artículo 1952 entiende por tal el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate, aun cuando pudiese existir algún defecto o vicio originario en el mismo, ello no sería obstáculo para que opere la prescripción adquisitiva, pues para subsanar tales vicios o defectos existe la prescripción, que de otro modo sería una institución inútil —Sentencias de 11 diciembre 1965, 22 enero de 1969 y 7 de febrero de 1985—».

⁹ *Vid.* Inst. 2, 6, Pr.: *Jure civili constitutum fuerat, ut qui bona fide ab eo, qui dominus non erat, cum crediderit eum dominum esse, rem emerit vel ex donatione aliave qua justa causa acceperit, is eam rem [...] usucipiat, ne rerum dominia in incerto essent*. Sobre ello, D'ORS: *Derecho Privado Romano*, Pamplona 1977, pp. 229-230: «La usucapión, que empezó por ser un complemento confirmativo de la *mancipatio*, se convirtió en un modo general de consolidar una propiedad defectuosa, sea *i*) porque el enajenante no era propietario (recepción *a non domino*), sea *ii*) porque se adquirió la posesión de una *res Mancipi* sin la forma de la *mancipatio* o de la *in jure cessio*. En la época de Justiniano, una vez desaparecida la distinción entre *res Mancipi* y *nec Mancipi*, la usucapión sólo conservó interés para consolidar adquisiciones *a non domino*».

¹⁰ DE BUEN: *op. et loc. ant. cit.*: «El único vicio del título que purga la usucapión es la adquisición del no propietario».

¹¹ *Vid.* CASTÁN: *op. et loc. ant. cit.*; ESPÍN: *Manual de Derecho Civil Español*, II, Madrid 1985, pp. 209-210; Díez-PICAZO y GULLÓN: *Sistema de Derecho Civil*, III, 6.ª ed., Madrid 1997, pp. 149-150.

eco, sobre el para qué de la usucapión ordinaria a la vista de su exigencia de título justo verdadero y válido, es considerada en la actualidad como una torpe pregunta¹², y quienes más detenidamente se refieren a la usucapión, asignan llanamente a ésta la función de suplir el defecto de titularidad o poder dispositivo del *tradens*¹³, y, justamente en razón de ello, explican ya sin desconcierto alguno el requisito de la validez del título. El título *ad usucapionem*, se dice actualmente, tiene que ser válido, aunque ineficaz¹⁴. Válido, porque no es misión de la usucapión sanar sus defectos; e ineficaz, porque, a pesar de la entrega, su otorgamiento no basta para la inmediata transmisión del dominio. Admitiendo en su sustancia las reservas opuestas a esta formulación¹⁵, creemos que, *grosso modo* y debidamente perfilada, se la puede admitir para explicar a un tiempo el requisito de la validez del título y la utilidad de la usucapión ordinaria. El título exigido por ésta ha de ser válido porque la usucapión no sana los defectos del título; e ineficaz en lo jurídico-real, en cuanto no provoca el efecto traslativo que de él inmediatamente se esperaba; aunque en lo obligacional sea plenamente válido y eficaz en tanto no lo impugne por error quien lo cotoorgó con el *tradens* creyéndole dueño¹⁶.

De todas formas, al amparo de aquella sensación de desconcierto que en la enseñanza de los autores parece hoy disiparse, en la jurisprudencia ha adquirido carta de naturaleza la doctrina de que la exigencia de validez del título excluye como fundamento de la usucapión ordinaria sólo al radical y absolutamente nulo, pero admite como suficiente al título anulable, rescindible, revocable o resoluble¹⁷. De entrada podemos decir que tal doctrina resulta sospechosa si su justificación es el miedo a la inanidad de la usucapión ordinaria por consecuencia de la validez del título exigido para ella; y que, desde luego, es ciertamente errónea si con ella se pretende decir que es misión de la usucapión ordinaria sanar o suplir el dato que provoca la anulabilidad, rescindibilidad, revocabilidad o resolubilidad del título. Seguramente se puede y debe mantener que el carácter anulable, rescindible, revocable o resoluble del título no impide la posibilidad de usucapir con apoyo en el mismo, siempre que la amenaza pendiente sobre él no llegue a materializarse efectivamente; esto es: siempre que el título anulable no sea anulado; el rescindible, rescindido; el revocable, revocado, y el resoluble,

¹² Cfr. ALBALADEJO: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, XXV, 1.º, Madrid 1993, p. 327: «Así que la pregunta que se hacen algunos (así últimamente la sentencia de 25 febrero de 1991, con cita de otras) de que si se exigiese la plena validez del título ¿para qué sirve la usucapión? tiene la sencilla respuesta de que para con título plenamente válido usucapir las cosas que nos *enajenó* quien no era dueño» (sub. del a).

¹³ Así, HERNÁNDEZ GIL, A.: *La posesión*, Madrid 1980, p. 526; ALBALADEJO: *op. cit.*, pp. 325, 327, 328 ...; MIQUEL: voz «Justo título», EJB III, Madrid 1995, p. 3904. En la manualística: COSSIO: *Instituciones de Derecho Civil*, II, Madrid 1988, p. 100; LACRUZ: *Elementos de Derecho Civil*, III, 1, 1.ª parte, Barcelona 1988, p. 209.

¹⁴ Cfr. ALBALADEJO: *op. cit.*, p. 324; LACRUZ: *op. et loc. ant. cit.*; DELGADO ECHEVERRÍA: *op. cit.*, p. 470.

¹⁵ Las opone MIQUEL insistiendo en la validez y eficacia de la venta de cosa ajena, desde luego en lo obligacional, pero también en lo jurídico-real, en cuanto dicha compraventa es eficaz como título *ad usucapionem*. Cfr. CCJC, núm. 3, *cit.*, pp. 724-725; voz «Usucapión», EJB, IV, Madrid 1995, p. 6770; voz «Justo título», *cit.*, pp. 3904.

¹⁶ Cfr. FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-OSSORIO: *Compraventa de cosa ajena*, Barcelona 1994, pp. 190-200.

¹⁷ Última muestra, la sentencia que aquí comentamos, remitiéndose a las de 25 de junio de 1966 y 5 de marzo de 1991.

resuelto¹⁸. Pero con igual seguridad, y a pesar de lo dicho en contrario en algunas sentencias¹⁹, hay que rechazar de plano que la anulabilidad, rescindibilidad, revocabilidad o resolubilidad del título pueda resultar sanada o impedida por la usucapión²⁰. No es ésta, como hemos visto, la misión que histórica y actualmente le ha confiado la ley.

¹⁸ Ya así, DE BUEN: *op. et loc. ant. cit.*: «[...] no bastará un título nulo, porque un título de esta índole no transmite un derecho aunque el transmitente sea propietario; pero servirá un título anulable mientras no sea anulado por quien puede ejercitar la acción de nulidad». Posteriormente, COSSÍO: *op. cit.*, p. 100: «Por lo tanto, un contrato radicalmente nulo no podrá nunca servir de justo título, y un contrato anulable, tan sólo a partir del momento en que hubieren prescrito las acciones de nulidad»; ALBALADEJO: *op. cit.*, p. 328: «En cuanto a la jurisprudencia, acepta, sí, que el título nulo no sirve para usucapir [...] Pero afirma ser admisibles los títulos impugnables [...] lo que debería completarse diciendo que sirven para usucapir en tanto no sean impugnados [...]»; LACRUZ: *op. cit.*, p. 211: «Cumple, pues, en principio, el contrato anulable el requisito de ser válido en cuanto título [...] Ahora bien, mientras viva la acción de nulidad, ésta podrá ejercitarse entre los contratantes»; MORALES MORENO: *Poseción y usucapión*, Madrid 1972, p. 143: «[...] mientras esté vigente la acción de anulación, la usucapión no puede impedir su eficaz ejercicio por el sujeto protegido».

¹⁹ STS 25-2-91: «[...] aun cuando el artículo 1957 del Código Civil exige para la prosperabilidad de la usucapión de bienes inmuebles que regula la existencia de justo título, es doctrina de esta Sala la de que, si bien el artículo 1952 entiende por tal el que legalmente basta para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate, aun cuando pudiese existir algún defecto o vicio originario en el mismo, ello no será obstáculo para que opere la prescripción adquisitiva, pues para subsanar tales vicios o defectos existe la prescripción, que de otro modo sería una institución inútil -Sentencias de 11 diciembre de 1965, 22 enero de 1969 y 7 de febrero de 1985—»; STS 4-10-91: «[...] y si el título a favor de las recurridas tuviera algún defecto, quedó subsanado por la usucapión verificada». Resulta curioso advertir cómo el censurable *dictum* jurisprudencial sobre la inanidad de la usucapión si no sanara vicios o defectos del título, procede de la amputación realizada en el texto de la STS de 30 de marzo de 1943, que, con todo acierto, sitúa tales vicios o defectos en el poder dispositivo de *tradens*: «[...] el justo título que para la prescripción se requiere es aquel que por su naturaleza es capaz de producir la transmisión del dominio aunque exista algún defecto o vicio originario que afecte a la facultad de disponer del transmitente, pues precisamente para subsanar tales vicios o defectos existe la prescripción que de otro modo sería inútil».

²⁰ *Cfr.*, en tal sentido, ALBALADEJO: *op. cit.*, p. 329: «Por último un punto en el que, por ser erróneo, no merece la pena recoger jurisprudencia que haya incurrido en él, pero que conviene advertirlo: es el de que a veces el vicio del título impugnante que según el Tribunal Supremo permite usucapir, es un vicio de título otorgado por el titular del derecho que se transmitiría sin más y definitivamente si el título fuese válido, título que en ciertas sentencias se estima como tal para la usucapión del adquirente. Ahora bien, la verdad es que ahí no juega la usucapión, sino la adquisición procedente del título que sea, adquisición que resulta inatacable cuando el título se convalide»; COSSÍO: *op. et loc. ant. cit.*: «Cualquier otro defecto del título no podrá quedar subsanado por la prescripción, a no ser que la acción impugnatoria se encuentre ya prescrita (por prescripción extintiva) o caducada»; MIQUEL: voz «Justo título», *cit.*, p. 3905: «Si el contrato anulable no se anula en el plazo, el poseedor es propietario por tradición y no por usucapión: si se anula no es propietario ni por tradición ni por usucapión. Por eso la usucapión subsana un defecto de propiedad del tradente y no un defecto del título [...]»; MORALES MORENO: *op. et loc. ant. cit.*: «La naturaleza protectora del negocio anulable no se borra, aunque el adquirente permanezca en la posesión por tiempo suficiente para usucapir [...]»; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS: *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Madrid 1982, pp. 62-63: «[...] Pero la usucapión ordinaria de inmuebles no purifica los vicios por los que la adquisición es anulable -contra lo que parece sostener Albaladejo-, sino sólo la falta eventual de poder de disposición en el transferente, y deja, por tanto, intacta la posibilidad de que por quien corresponda, y mientras no caduque, pueda invocarse la anulabilidad del título y de la consiguiente adquisición por usucapión ordinaria».

Concretamente, y por lo que hace al caso de la sentencia que aquí comentamos: ¿De qué forma y en qué condición puede ser título adquisitivo una compraventa sujeta a la facultad resolutoria del vendedor por no haber cumplido el comprador su obligación de pagar el precio? Será título de una adquisición justificada por compraventa y sometida a una situación de inestabilidad que, a no ser que la resolución se ejercite dejándola tempestivamente sin efecto, durará hasta que se agote el plazo legal de ejercicio de la acción resolutoria. Siendo ésta materia ajena a su objeto y función –las entregas por no dueño–, la usucapión no tiene aquí nada que hacer: ni está llamada a sanar la resolubilidad de la adquisición, ni puede interponerse acortando el plazo legalmente previsto para la prescripción de la acción resolutoria.

2. Además de justo título, la usucapión ordinaria requiere buena fe (art. 1940). Aunque comúnmente la buena fe del poseedor en vía de usucapir se basará en el título por el que entró a poseer, uno y otro requisito no llegan a confundirse identificados en una misma exigencia. Puede haber título y faltar la buena fe en quien a sabiendas adquiere de no dueño; como puede haber abstracta y genérica buena fe en quien, sin fundamento que objetivamente lo justifique, cree ingenuamente en su propio derecho. Ni el título basta si no va acompañado de la buena fe, ni la buena fe es suficiente sin el apoyo del título para que el poseedor pueda lucrar el efecto adquisitivo de la usucapión ordinaria²¹.

Ahora bien: ¿en qué consiste la buena fe requerida *ad usucapionem*? Nada innova nuestro Código Civil cuando específicamente la describe en su artículo 1950 como «la creencia de que la persona de quien [el poseedor] recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio». Coincide plenamente esta acepción de la buena fe con la consagrada en nuestro Derecho de Partidas (P. III, 29, 9: *que crea que aquel de quien la ovo por alguna destas razones, que era suya, é que avia poder de la enagenar*²²) y originariamente en el Derecho Romano. Procede la usucapión –enseñaba Gayo, Inst. II, 43– *si modo ea bona fide acceperimus, cum crederemus, eum, qui tradiderit, dominum esse*²³. Si en el conjunto de estas definiciones algo destaca, de insoslayable consideración en el objeto de este comentario, es su valor acotador del campo de la usucapión. Como en la cualificación del título, de nuevo ahora en la descripción de la buena fe la usucapión ordinaria aparece anclada en la adquisición *a non domino*, y, específicamente en ella, la buena fe no puede consistir sino en creer que quien entrega es dueño y que, siéndolo, tiene poder dispositivo sobre la cosa entregada.

²¹ HEINECIO: *Elementa Juris Civilis secundum ordinem Institutionum*, § 443: «Nec locum habet usucapio si desit justus titulus, seu causa ad transferendum dominium habilis. Unde non sufficit opinio erronea justae causae, nisi error sit justus, nec contractus simulatus & fictus [...]»; GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ: *Estudios de Derecho Civil Español*, III, Madrid 1863, p. 60: «Con motivo de estos requisitos, los autores han agitado la siguiente duda, si la justa causa y la buena fe son dos condiciones distintas, o se requiere que intervenga la justa causa como prueba de la buena fe, de tal suerte que la usucapión se sostenga por sola ella aun sin haber existido justa causa. Nuestra ley no autoriza esta duda, pues habla de los dos requisitos como independientes; *que haya buena fe en tenerla, e que la haya por razón derecha*».

²² También, P. VII, 33, 9: «A buena fe dezimos que compra o gana el ome la cosa, quando creya que el que gela da, o gela vende, auia derecho o poderío de lo fazer; e mala fe, aquel que compró la cosa agena, sabiendo que non es suya de quien la ovo, nin auia poder de la enagenar».

²³ En las Instituciones de Justiniano, II, 6, Pr.: «[...] qui bona fide ab eo, qui dominus non erat, cum crederit eum dominum esse, rem emerit...».

Sin embargo, y como es bien sabido, la claridad del anterior planteamiento va a verse enturbiada en nuestro Derecho por la inoportuna llamada que, en tema de usucapión, hace el artículo 1951 del Código Civil al 433, precepto éste que, genéricamente y en sede de posesión, describe en qué consiste la buena fe del poseedor. En la comparación de ambas normas lo que verdaderamente importa no es el distinto enfoque de la buena fe en su aspecto psicológico, como «creencia» (art. 1950) o «ignorancia» (art. 433)²⁴, sino el diferente objeto al que se la refiere y, consiguientemente, el también diferente ámbito en el que se la hace jugar. Mientras, como hemos visto, el artículo 1950 nos mantiene en el campo propio de la usucapión ordinaria: el de la adquisición *a non domino*, el 433 nos sitúa ante situaciones posesorias objetivamente infundadas por cualquier defecto o vicio invalidante del título o modo de adquirir²⁵. Este sería el problema: ¿es que la usucapión, desbordando el supuesto de la adquisición *a non domino* o incluso mantenida dentro de él, puede sanar defectos del título adquisitivo? ¿Sería el artículo 433 la norma que, en continuidad con una resistente línea histórica, viniera a sostener legalmente en nuestro actual Derecho la posibilidad de adjuntar al contenido normal de la usucapión ordinaria el de la suplencia del título putativo²⁶? La exigencia de título verdadero y válido impide esta posibilidad; la doctrina es hoy conteste en la negación de que sobre la base del título putativo se pueda adquirir por usucapión ordinaria²⁷. ¿Cómo cohonestar, entonces, la traída del artículo 433 al régimen de esta modalidad de la usucapión?

Cohonestar, hemos dicho, porque hay que partir de que tal traída es innecesaria y criticable. Valiendo, en efecto, el artículo 433 para describir la más general situación de buena fe del poseedor, de aplicación en materia de adquisición de frutos y de liquidación del estado posesorio, y requiriendo la usucapión ordinaria, en razón de su exigencia de justo título, verdadero y válido, una más concreta y específica buena fe, una vez descrita ésta en el artículo 1950, no se alcanza a ver la justificación ni la utilidad de tener que integrar este precepto con otro en el que a la buena fe se asigna un contenido más amplio²⁸. Ya García Goyena, pensando en su proyección a la usuca-

²⁴ MANRESA: *Comentario* IV, 4.ª ed. Madrid 1920, p. 95: «[...] porque si el poseedor tiene tal creencia, es precisamente por aquella ignorancia».

²⁵ HERNÁNDEZ GIL, comentando la STS 3-343 en *RGLJ*, 1944, p. 334: «Entre los artículos 433 y 1950 hay notorias diferencias: El primero está concebido en términos de mayor amplitud que el segundo. El art. 443 se refiere, en general, al vicio que invalide el título; el 1950 se refiere sólo al vicio que afecta a la persona de quien se adquiere y en concreto a su capacidad de disposición. Además, en tanto el primero se refiere a cualquier tipo de adquisición, el segundo parece ceñirse a la adquisición derivativa, a la transmisión».

²⁶ Sobre el problema en el Derecho Romano, ALAS-DE BUEN-RAMOS: *op. cit.*, pp. 204-207; BONFANTE: *Instituciones de Derecho Romano*, trad. esp., 4.ª ed., Madrid 1965, pp. 293-294. Sobre su planteamiento en el último Derecho precodificado, SAVIGNY: *Sistema del Derecho Romano actual*, trad. Mesía y Poley, 2.ª ed., Madrid s/d, II, vol. 1, Apéndice VIII, núm. XV, págs. 389-391; GARCÍA GOYENA: *op. cit.*, en el comentario a los arts. 428 y 1959, págs. respectivamente, 222-223 y 1008-1009.

²⁷ Cfr. ALAS-DE BUEN-RAMOS: *op. cit.*, p. 204, y en la doctrina de nuestros días, LACRUZ: *Elementos...*, *cit.*, pp. 106-107; Díez-PICAO: *Fundamentos...*, *cit.*, p. 736.

²⁸ MANRESA: *op. cit.*, pp. 94: «Y aun bien mirado, el concepto de buena o mala fe que nos da el art. 433 no es el aplicable especialmente a la prescripción, pues que respecto a ésta hemos de referirnos al art. 1950. Luego en rigor el art. 433 tiene su principal aplicación en la percepción de frutos y demás efectos comprendidos en los arts. 451 al 458»; y 96: «El poseedor adquirió una finca en virtud de un título bastante para transferirle el

pión, criticaba los términos en que el artículo 428 del proyecto de 1851, precedente del actual 433, había sido redactado²⁹; y en la actual doctrina se continúa criticando autorizadamente y con fundamento la involucreción del artículo 1950 con el 433 en la indicación del contenido de la buena fe necesaria para la usucapión ordinaria³⁰.

De todas formas, adelantada la crítica, y, a pesar de ella, teniendo que contar con el dato legalmente insoslayable de la remisión del artículo 1951 al 433, habremos de buscar la forma de armonizar la invocación de éste con el mantenimiento del específico contenido *ad usucapionem* señalado en el artículo 1950 a la buena fe. ¿Cómo puede conjugarse el artículo 433 con el adecuado funcionamiento y régimen de la usucapión ordinaria?

Desde luego hay que excluir que el artículo 433 pueda jugar alternativamente con el 1950 en materia de usucapión. Si tal posibilidad de juego alternativo se admitiera, estaríamos asignando a la usucapión el doble campo que, a través del contenido general de la buena fe posesoria, dibujan aquellos preceptos: el específico del defecto de titularidad o poder dispositivo en el *tradens* (art. 1950), y el de los vicios o defectos del título adquisitivo del poseedor (art. 433). En este segundo campo hace funcionar a la usucapión la sentencia que estamos comentando y las que como ella afirman, sin referencia necesaria a la adquisición *a non domino*, que es propio de esta figura sanar las deficiencias del título que no sean constitutivas de una nulidad radical y absoluta. No es difícil descubrir las razones que impiden admitir este primer intento: desplazándola a la relación *inter partes*, saca de su propio ámbito a la usucapión ordinaria³¹ y contraviene la exigencia legal que en ella impone el requisito del justo título, verdadero y válido.

dominio, pero no válido, ignorando sus vicios no referentes a la capacidad del enajenante ni a la falta en éste de preexistencia del derecho; por ejemplo, se trata de un contrato nulo por su naturaleza o por sus condiciones; el poseedor ignora ese vicio: ¿será poseedor de buena fe? Indudablemente, según el art. 433. ¿Podrá adquirir el dominio de la finca en prescripción ordinaria? De ningún modo, porque el título no es válido, y debe serlo para ese efecto, según el art. 1953. ¿Qué quiere decir esto? Que la posesión de buena fe, por sí sola, no basta para la adquisición del dominio en prescripción ordinaria [...] Pero quiere decir más aún, porque el art. 1950 prueba, que para el efecto de prescribir, sólo es poseedor de buena fe el que cree que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitirla; de donde se deduce que cualquier otra creencia fundada en la ignorancia de otros vicios de la titulación, no constituye buena fe, o es por lo menos indiferente en materia de prescripción [...].»

²⁹ GARCÍA GOYENA: *op. cit.*, p. 223: «La definición de nuestro artículo es la del 550 Francés, y de ella se dice en el discurso 45: 'Es más positiva que todas las del Derecho Romano, y evitará muchas contestaciones que se suscitan frecuentemente ...'. Yo no sé si esta definición tiene efectivamente sobre la Romana y Patria las ventajas que se le atribuyen sin expresarlas; pero me atrevo a aconsejar que en los casos dudosos se consulten aquellas leyes por lo que puedan tener de razonable [...]».

³⁰ ESPÍN: *El justo título y la buena fe en la usucapión*, Estudios CASTÁN, I, Pamplona 1969, p.180: «A la vista de los textos vigentes cabría formular a modo de observaciones críticas, que permitieran una mejor regulación de la materia en nuestro Código, las siguientes: [...] 2.º La buena fe del poseedor podría enunciarse, a efectos de la usucapión abreviada, bien en un sentido genérico de creencia de no dañar el derecho ajeno, como ha hecho el Código italiano de 1942, bien manteniendo el concepto enunciado por el art. 1950, pero desligado de la referencia al artículo 433, para circunscribir el error del poseedor a los defectos del derecho del transferente. Los defectos de la adquisición del propio poseedor, afectan más al título que a la buena fe y ya resultan embebidos en el requisito de la validez del título [...]».

³¹ HERNÁNDEZ GIL: *La posesión*, *cit.*, p. 216: «Cabe como argumentación en contra, más sólida y más simple, que el artículo 1950 ha de regir siempre, necesariamente, en materia de usucapión como norma peculiar de ella. El hecho de que el artículo 433 pueda

Pero también debe excluirse la explicación que, dando prioridad al artículo 1950 sobre el 433, y exigiendo que el primero juegue siempre en la usucapación ordinaria por ser el que apunta a la adquisición *a non domino*—su campo necesario—, venga después a proponer que, dentro de dicho campo, el artículo 433, actuando conjuntamente con el 1950, permite ampliar el efecto sanante de la usucapación, extendiéndolo desde la mera suplencia del defecto de poder dispositivo del *tradens* hasta la sanación de los vicios o defectos del título transmisivo otorgado por éste. Sería ésta la forma de encontrar apoyo expreso en la ley a la extendida doctrina que admite la posibilidad de usucapir con apoyo en título no absolutamente nulo pero sí anulable, rescindible, revocable o resoluble³².

Es verdad que en este segundo intento no se saca tan radical y completamente a la usucapación de su campo propio; pero tampoco puede negarse que se la extiende complementaria y secundariamente a materias que le son extrañas, con la inevitable consecuencia de superponer confusamente en un mismo espacio el efecto de la usucapación y la ineficacia de los contratos. Frente a tal resultado no hay más remedio que delimitar y distinguir. La usucapación ordinaria, de una parte, no está llamada a reforzar la validez y eficacia de los contratos, ni a sortear los condicionantes y límites impuestos a éstas por la ley o por la voluntad de las partes; el título anulable, de otra—como el rescindible, revocable o resoluble—, no sirve como título *ad usucapionem* porque, a través de la llamada al artículo 433, la usucapación sane vicios o defectos del título, sino porque si no es efectivamente anulado—rescindido, revocado o resuelto— deviene definitivamente sano y firme, obteniendo entonces por sí mismo el carácter de título válido que exige la usucapación³³.

concurrir con el artículo 1950—por lo dispuesto en el artículo 1951—no significa que le supla o reemplace ... en ningún caso debe quedar eliminado el artículo 1950 que erige en presupuesto de la usucapación la falta de una legitimación del transmitente que se corrige con la buena fe».

³² Así HERNÁNDEZ GIL: *op. cit.*, p. 215: «La aplicación del artículo 433 a la usucapación no impone que hayan de existir los vicios a los que él alude, ni impide que funcione la buena fe exclusivamente referida a lo que establece el artículo 1950. Lo que determina el artículo 433 es que, *también si existen o aunque existan vicios determinantes de la anulabilidad, ignorándolos el poseedor, procede de buena fe [...]*» (sub. del a.); p. 216: «El artículo 1950 podrá ir acompañado del artículo 433 con lo que la función adquisitiva de la usucapación con buena fe se amplía en cuanto el artículo 433 introduce una más amplia gama de vicios en el título»; 527: «Ahora bien, que la entrada en juego de la usucapación requiera una disposición *a non domino* efectuada por el enajenante no significa que el vicio o los vicios de que pueda adolecer el título hayan de referirse de modo exclusivo a la falta de titularidad o de legitimación. Título válido a los efectos de la usucapación es el que, partiendo de ese presupuesto y teniendo el vicio consiguiente, adolezca además de otros vicios generadores de anulabilidad o sea susceptible de rescisión».

³³ Cfr. COSSÍO: *op. cit.*, p. 100: «Cualquier otro defecto del título no podrá quedar subsanado por la prescripción, a no ser que la acción impugnatoria se encuentre ya prescrita (por prescripción extintiva) o caducada»; KACRUZ: *Elementos* III, 1, 1.ª, *cit.*, pp. 210-211: «Mas, *quid* si el contrato es meramente anulable? En general la doctrina hace observar que el contrato anulable no es nulo [...] Sobre tales contratos anulables pesa simplemente una posibilidad o amenaza de invalidación, que dura cuatro años (mas el tiempo anterior al comienzo del curso del plazo) y luego desaparece, quedando firme la validez del contrato como si el defecto no hubiera existido. Cumple pues en principio el contrato anulable el requisito de ser válido en cuanto título»; DíEZ-PICAZO y GULLÓN: *Sistema de Derecho Civil*, III, 6.ª ed. Madrid 1997, p. 150: «Pero sirve un título anulable, en tanto que produce sus efectos salvo que sea anulado por quien pueda ejercitar la acción correspondiente»; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS: *op. cit.*, pp. 62-63: «El título anulable, mientras no sea anulado, es—aunque la cuestión es discutida— título válido a efectos de la

Sólo deslindando así los campos puede evitarse el extraño entrecruzamiento de plazos que, como nuevo motivo de crítica, tan llamativamente admite la sentencia que comentamos. Vigente la acción resolutoria, no podrá abortarse su ejercicio –necesariamente, además, *inter partes*– invocando la usucapión.

No queda, pues, más que entender que el artículo 433 es llamado al régimen de la usucapión ordinaria, con notoria laxitud técnica en todo caso, por una de estas dos razones: o bien porque se considera que el contrato adquisitivo del poseedor de buena fe, aunque en sí válido (por exigencia del artículo 1953) está aquejado del «vicio» o «defecto» de haber sido otorgado *a non domino*³⁴, lo que «invalidaría» su eficacia traslativa (la venta válida pero ineficaz de que suele hablar la actual doctrina); o bien porque, limitada la llamada sólo a la segunda de las hipótesis que disyuntivamente contempla aquel precepto, se estima que, aun contando el poseedor con título adquisitivo válido, la adquisición inmediata es imposible y la usucapión se hace necesaria por estar aquejado el «modo» de su pretendida adquisición del «defecto» o «vicio», «invalidante» de haber sido llevado a cabo por quien no es dueño³⁵. Nosotros preferimos esta segunda explicación por ser la que mejor sitúa el defecto impeditivo de la adquisición inmediata a favor del poseedor de buena fe, la que mejor se conjuga con la exigencia de validez en el título de la usucapión ordinaria, y, en definitiva, la que mejor se aviene a la función reserva-

usucapión», puntualizando en nota (21) «Pero la usucapión ordinaria de inmuebles no purifica los vicios por los que la adquisición es anulable –contra lo que parece sostener Albaladejo–, sino sólo la falta eventual de poder de disposición en el transferente, y deja, por tanto, intacta la posibilidad de que por quien corresponda, y mientras no caduque, pueda invocarse la anulabilidad del título y de la consiguiente adquisición por usucapión ordinaria»; MIQUEL: voz «Justo Título», EJB, III, p. 3905: «Si el título, además de ser anulable, procede de un no propietario puede servir de título a la usucapión, si no ha sido anulado dentro de los plazos del art. 1301[...]. En los casos de título rescindible es claro que es hábil para la usucapión si no ha sido rescindido, porque el art. 1290 considera válidos los contratos rescindibles. Lo mismo cabe decir de los títulos resolubles».

³⁴ ALAS-DE BUEN-RAMOS: *op. cit.*, p. 209: «En este caso [venta de cosade otro] procede la usucapión y, sin embargo, el título no reúne todos los requisitos exigidos, pues como nadie puede disponer de cosas que no sean suyas, el disponer de cosa ajena en un acto jurídico es un grave vicio de él»; DíEZ-PICAZO y GULLÓN: *Sistema*, III, *cit.*, p. 150: «Hay que yuxtaponer, por tanto, el artículo 1950 y el artículo 433, interpretando éste en el sentido de que el usucapiente debe ignorar que el título de su adquisición tiene un vicio que lo invalida, que aquí, en materia de usucapión, no es otro que la falta de titularidad del transmitente o constituyente del derecho real sobre cosa ajena».

³⁵ MANRESA: *Comentarios IV, cit.*, pp. 99-100: «[...] no cabe duda que lo que se llama *modo* entra en el espíritu del art. 433, y que el conocimiento de algún vicio en él excluye la existencia de buena fe: así lo confirma el art. 1950 [...] Si esta preexistencia del derecho se considera como algo distinto al título e independiente de él; algo que no influye en la validez del acto en sí mismo, aunque lo haga inútil o ineficaz; si el título puede ser perfecto aunque no intervenga en él, por sí o por otro en forma legal, la persona en quien reside el derecho transmitido, con tal que de él no resulte esa falta de preexistencia, entonces la palabra título no basta y es necesario adicionarla con lo que se llama modo»; MIQUEL: voz «Posesión», EJB III, *cit.*, pp. 4949-4950: «[...] no es presupuesto de la buena fe que el poseedor posea con justo título ni tampoco que el vicio al que se refiere la buena fe deba ser un vicio del título, porque puede serlo del modo (tradicción) como es la falta de propiedad en el transmitente. Así resulta claramente de la letra del precepto ('que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide'), que no necesita ser corregida, y de la regulación de la usucapión ordinaria que requiere título válido (art. 1953) y buena fe, lo que sería imposible si la buena fe se refiriera siempre a vicios que invalidan el título. En el art. 433 los vicios o defectos a que se refiere la buena fe del poseedor pueden estar en cualquier elemento del supuesto de hecho de la adquisición, bien en el título bien en el modo».

da a ésta en el Derecho histórico y actual. Lo que en todo caso debe quedar claro es que en nuestro actual Derecho no se la puede convertir en instrumento llamado a operar en la relación *inter partes* ni a sanar —ni siquiera conjuntamente con el defecto de titularidad o poder dispositivo del otorgante— vicios o defectos del título adquisitivo.

Completamente opuesto a lo dicho es lo que sobre la buena fe se mantiene en la sentencia. Partiendo de la insoslayable observación de que en esta materia la buena o mala fe consiste en un estado de conocimiento concretado en «creer o ignorar si la titularidad del transferente era o no exacta», concluye afirmando que en el comprador del caso litigioso se cumple el requisito de la buena fe, tanto en su aspecto positivo (art. 1950) como en el negativo (art. 433). En el primero, porque siempre estuvo en la creencia de que el vendedor era dueño de la finca entregada; en el segundo, porque su título adquisitivo no adolecía de ningún vicio invalidante, ya que la falta de pago del precio, «(que afectaría más que a la buena fe [...] al requisito del justo título)», no es incompatible con el concepto de justo título, que comprende también a los contratos resolubles, cuyo defecto viene a quedar subsanado por el transcurso del tiempo necesario para que se produzca la usucapión, que de otro modo vendría a ser una institución inútil.

No es difícil la crítica a estas afirmaciones. En cuanto al enfoque positivo de la buena fe, convenimos con la sentencia en que, desde la perspectiva del art. 1950, no se puede calificar al comprador como poseedor de mala fe. Pero no es eso lo que hace al caso. Tampoco se le puede considerar como de buena fe, porque la tipificación de ésta en el artículo 1950 supone creencia errónea o disconformidad entre lo que se cree y lo que efectivamente se da en la realidad. Faltando tal disconformidad no tiene sentido la indagación sobre la buena o mala fe del poseedor³⁶. Por ello el artículo 1950, más que fundamentar la calificación del comprador como poseedor de buena fe, lo que viene a demostrar es que el supuesto adquisitivo del caso nada tiene que ver con la hipótesis legal de la posesión de buena fe exigida para la usucapión ordinaria. Lo mismo puede decirse en cuanto al enfoque negativo de la buena fe si el artículo 433 se justifica e interpreta de la forma antes propuesta. La buena fe se referiría en él a la ignorancia del comprador acerca del defecto impeditivo de la eficacia inmediatamente transmisiva de la tradición por no dueño. No dándose dicha tradición *a non domino* en el caso, ni apartándose respecto a la titularidad del *tradens* la realidad de los hechos y la representación que de ella se hace mentalmente el comprador, huelga entrar a calificar la situación posesoria de éste como la específica posesión de buena fe que permitiría adquirir por usucapión ordinaria. El comprador del caso habría adquirido derivativamente por compraventa sin necesidad ni posibilidad de recurrir a la usucapión ordinaria. Entendido, con la sentencia, de otra forma el artículo 433; esto es: refiriendo la ignorancia del poseedor a los vicios o defectos del contrato adquisitivo, la estimación de la buena en el comprador se hace insostenible. Dice la sentencia que también desde el punto de vista del artículo 433 la buena fe «concorre evidentemente» en el comprador, porque «su título adquisitivo

³⁶ HERNÁNDEZ GIL: *La posesión*, cit., p. 526: «[...] luego si la creencia coincide con la realidad no hay margen para imputar un efecto a la buena fe; si el transmitente es dueño y podía transmitir, transmitió; la buena fe nada tiene que hacer, ni tampoco la usucapión»; MIQUEL: voz «Buena fe», EJB, I, p. 836: «Si no existe ningún defecto, por ejemplo, en la adquisición de un derecho o en la celebración de un negocio jurídico, no hay que hablar de buena fe subjetiva».

no adolece de ningún vicio invalidante», pues la falta de pago, aunque haga resoluble al contrato adquisitivo, no impide la consumación de la usucapión, cuyo efecto sería en tal caso subsanar el defecto del contrato consistente en su resolubilidad: Para salvar la buena fe del comprador se ha puesto en primer plano una deficiencia en el fundamento contractual de la adquisición cuyo desconocimiento de buena fe por parte del comprador –por ser obra de su propio comportamiento– no puede admitirse.

3. Llamativo es el modo en que se produce la sentencia en materia de plazos: deja en la indeterminación –pretendidamente, al parecer– el plazo de ejercicio de la acción resolutoria, «(si la misma hubiera sido ejercitada oportunamente)», y el de la acción de mera reclamación de pago que, al quedar la primera impedida por la usucapión, dice corresponder al vendedor para obtener la satisfacción de su derecho: «ello sin perjuicio, como es obvio, de que el vendedor pueda ejercitar su acción contra el comprador usucapiente en reclamación del pago del precio de la venta, en tanto dicha acción se mantenga subsistente (extremo que aquí no nos corresponde examinar, por no haber sido objeto del litigio)»; en cambio, admite como la cosa más natural que el transcurso del tiempo necesario para que se produzca la usucapión subsana el vicio del contrato adquisitivo determinante de su anulabilidad, rescindibilidad, revocabilidad o resolubilidad. En el caso del pleito la usucapión impide resolver el contrato cuando la acción resolutoria no está todavía prescrita. Su plazo de ejercicio se ha visto acortado por la interferencia de una usucapión abreviada en beneficio de contratante incumplidor. Es una censurable consecuencia de la confusión que, sacando a la usucapión ordinaria de su propio ámbito, la traslada a la relación *inter partes*, superponiéndola al juego de las normas reguladoras de ésta. Delimitados los respectivos ámbitos, debe mantenerse en buena doctrina que la usucapión, institución de terceros, no puede recortar el plazo de ejercicio de la acción resolutoria, de carácter personal, y, por tanto, relativa o circunscrita a la relación *inter partes*³⁷.

Es verdad que la solución a que llega la sentencia puede encontrar un cierto campo de cultivo en la doctrina de los autores. El problema de la conjugación de la usucapión con el plazo de ejercicio de las acciones resultantes del contrato se plantea a veces en un tono dubitativo que parecería dejar abierto el espacio a la posibilidad alternativa de soluciones contrarias. El legislador, se dice, no ha previsto concretamente el problema, y ante el silencio legal quizá fuera procedente dar preferencia a la usucapión frente a la prolongación de las acciones personales tendentes a la recuperación de lo contractualmente entregado³⁸. Casos como el producido y resuelto en el

³⁷ En general, aunque refiriéndose sólo a la anulabilidad, HERNÁNDEZ GIL: *La posesión, cit.*, p. 528-529: «Se ha apuntado como posible solución la de que, si bien cuando la anulabilidad no deriva de la falta de derecho del transmitente, la usucapión no interviene, ya que la adquisición procede de la convalidación y no de la usucapión, cabría no obstante conceder que se produjera un acortamiento de la vida de la acción. Esto supondría que el plazo de caducidad o de prescripción no quedaría atenido al tiempo fijado para ellas por la ley, sino marcado por la usucapión en el caso de ser inferior. La fórmula no parece convincente». Refiriéndose a la anulabilidad, rescindibilidad y resolubilidad, CARRASCO PERERA: *op. cit.*, p. 4802: «[...] frente a un contratante *dominus* del que se adquiere por título anulable, rescindible o resoluble no puede alegarse usucapión ordinaria, ya que los plazos de consolidación del derecho son los propios de la acción de impugnación (cuatro años o los quince de carácter general ex art. 1964)».

³⁸ LUNA SERRANO: *Comentario del Código Civil*, II M.º de Justicia, Madrid 1991, *ad art.* 1953, pp. 2131-2132: «Teniendo la acción de anulación su propio plazo de cuatro años

pleito invitan a afirmarse en una doctrina que, más acorde con el Derecho y con la razón de ser de las instituciones que sirven a sus soluciones, evite resultados tan chocantes como el que se consuma en la sentencia. El considerado silencio de la ley no es propiamente tal. No constituye imprevisión o descuido legal alguno el no plantearse ni resolver si el plazo de la usucapión prevalece sobre el de prescripción de las acciones derivadas del contrato, o a la inversa. Es que el problema no existe, porque estas acciones tienen un ámbito propio, distinto al peculiar de la usucapión, de forma tal que no es posible la interferencia entre ésta y aquéllas. La anulación del contrato anulable, la rescisión, la revocación y la resolución del contrato tienen carácter personal y vigencia limitada a la relación *inter partes*; la usucapión ordinaria, en cambio, como modo de adquirir la propiedad, faculta para esgrimir ésta *erga omnes*. Mientras nos mantenemos en la relación *inter partes* la adquisición —derivativa— quedará pendiente de la suerte del contrato que como causa o título la justifica, y sometida a las estipulaciones que en él se convinieron; supuesto, en cambio, el contrato válido que en la usucapión ordinaria sirve de título, la adquisición del usucapiente —originaria— se produce a costa del anterior propietario, persona distinta, por hipótesis, a la que entregó la cosa. Mientras que el contrato relaciona a quienes en él son «partes», la usucapión enfrenta a quienes entre sí son «terceros». Esta diversidad de ámbitos preserva a cada uno de ellos de eventuales interferencias procedentes del otro.

Consecuente con esa delimitación es la distinta funcionalidad de las figuras situadas en cada campo. La anulabilidad, rescindibilidad, revocabilidad y resolubilidad tienen una finalidad protectora de parte contractual, ajena por completo a la finalidad de la usucapión, y que la usucapión, como institución que se mueve en otro mundo, no puede obstaculizar³⁹. Con inde-

de vigencia (art. 1301), se suscita el problema de si, pudiéndose en ocasiones contar dicho plazo a partir de un momento acaso muy posterior a la celebración del contrato [...] la anulación del título puede afectar a la usucapión ordinaria ya consumada. La cuestión, desde luego, no se la ha planteado el legislador y con apoyo en los textos normativos lo mismo puede defenderse la solución afirmativa que la negativa. 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 legalmente amparada. La cuestión es, como se ha dicho, del todo discutible, pero acaso la mayor razón de justicia —y también, desde luego, de sencillez práctica— asista a esta segunda solución negativa, si se tienen en cuenta la finalidad social que cumple la prescripción, el ejercicio del dominio o del derecho real mediante la posesión, la buena fe del usucapiente e incluso la posible negligencia del legitimado para impugnar que deja transcurrir sin hacerlo el tiempo suficiente para que el título, en cuanto válido por no ser atacado, configure justo título para usucapir y se haya alcanzado el término de la prescripción».

³⁹ MORALES MORENO: *Poseción y usucapión*, Madrid 1972, p. 143: «La naturaleza protectora del negocio anulable no se borra, aunque el adquirente permanezca en la posesión el tiempo suficiente para usucapir [...] Parece indudable que la usucapión no puede borrar el carácter protector del negocio: el título anulable configura la naturaleza de la titularidad y posesión adquiridas [...] Por consecuencia, mientras esté vigente la acción de anulación, la usucapión no puede impedir su eficaz ejercicio por el sujeto protegido». Al carácter protector de parte contractual, propio de la facultad resolutoria se refiere MONTÉS PENADES: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dir. Albaladejo, XV, 1, Madrid 1989, p. 1253: «En buena técnica [...] la acción de resolución [...] no se basa en una sanción, sino en la protección del interés del acreedor frente a una circunstancia que lesiona objetivamente su interés en la actuación de la obligación».

pendencia de los plazos necesarios para la usucapión ordinaria, en la relación *inter partes*, el adquirente *a domino* únicamente podrá considerarse estable y definitivamente dueño cuando la acción de anulación, rescisión, revocación o resolución haya caducado o prescrito. Aquí la usucapión ordinaria no tiene nada que hacer, ni antes ni después del transcurso de dicho plazo⁴⁰. En la usucapión ordinaria, a su vez, exigiéndose título pero no relacionando éste al poseedor que adquiere el dominio y al anterior propietario que deja de serlo, todo se sustancia en el orden de lo absoluto caracterizador de la vigencia *erga omnes* de los derechos reales. La usucapión, cumplidos sus requisitos, puede esgrimirse contra cualquiera que, no siendo otorgante del título por el que el usucapiente posee, se pretenda dueño. Y, en sentido inverso: al todavía dueño le basta alegar su derecho para interrumpir la usucapión contraria, sin tener que entrar ni poder hacerlo en denunciar la posible inestabilidad o deficiencia de su título adquisitivo⁴¹: le basta la condición de poseedor del usucapiente, y lo que le interesa es interrumpirla alegando su propio derecho contrario a ella.

Volvemos de nuevo, y ya para terminar, al caso del pleito. Planteándose el problema entre un vendedor-dueño que pretende la resolución de la venta por

⁴⁰ ALBALADEJO: *Com.* XXV, 1.º, *cit.*, p. 324: «En los términos vistos, si el título inválido procede del dueño (como si éste dona un inmueble sin escritura pública o lo vende con vicio de la voluntad) no hay usucapión posible, porque lo que existe es una adquisición o aparente o impugnabile, pero adquisición por razón del título, no por razón de usucapión. Esta opera si el título procede de un no dueño [...]»; ID., p. 325: «[...] cuando sí es el dueño el que otorga el título [...] 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, extinción que da lugar a la consolidación de la adquisición procedente del título [...] al cesar la amenaza de su destrucción, pero no a una adquisición por usucapión»; LACRUZ: *Elementos* ... III, 1, 1.º, *cit.*, p. 211: «[...] 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»; MIQUEL: *EJB* III, *cit.*, p. 3905: «En ocasiones se afirma que los títulos anulables, rescindibles o resolubles son aptos para la usucapión. Ahora bien, si el título anulable procede de un propietario no hay cuestión de usucapión, porque entre las partes del contrato operan los plazos del art. 1301 que no se pueden excluir aunque el de usucapión haya transcurrido [...] Si el contrato anulable no se anula en el plazo, el poseedor es propietario por tradición y no por usucapión. Si se anula no es propietario ni por tradición ni por usucapión. Por eso la usucapión subsana un defecto de propiedad del tradente y no un defecto del título». Lo dicho en el texto vale también para la subsanación de los defectos del título otorgado *a non domino*: por todos, ALBALADEJO: *op. et loc. cit.*: «Ésta [la usucapión] opera si el título procede de un no dueño (como si alguien dona o vende una cosa ajena). Entonces [...] si [el título] es impugnabile, desde el otorgamiento del título, comenzará la usucapión a correr, pero siempre bajo la amenaza de que se impugne y destruya el título, lo que puede ocurrir antes de que transcurra el plazo de prescripción, y entonces la usucapión no llegará a consumarse, o después de pasado tal plazo, y entonces la usucapión ya producida se hallará en situación claudicante hasta que se extinga la acción de impugnación del título».

⁴¹ CARRASCO PERERA: *op. cit.*, p. 4802: «Derivada de esta misma exigencia de relatividad, deberemos concluir igualmente que la caducidad del plazo de impugnación contractual no supone que el *accipiens* pueda oponer la misma al dueño que no fue contratante, siempre que los plazos de usucapión no hayan corrido». Con alguna duda, ALBALADEJO: *op. cit.*, p. 327: «[...] no estando el dueño verdadero, contra el que está corriendo la usucapión, legitimado como otorgante, que no lo es, para impugnar el título, desde luego podrá defenderse contra aquella por otro camino, como interrumpiendo la posesión de usucapiente o aduciendo que no posee de buena fe en concepto de dueño, etc., pero pienso que, puesto que tiene interés en hacerlo, no deba quizá rechazarse que también pueda alegar la invalidez del título mientras éste no haya sido invalidado».

impago del precio, y un comprador que se resiste invocando la usucapión, debe retenerse como cierto que en tal ámbito la usucapión no cuenta, y que, consiguientemente, la resolución debe prosperar a lo largo del completo plazo de quince años que pacíficamente se señala a su ejercicio⁴². Resolución contractual y usucapión ordinaria no pueden convivir en un mismo ámbito abocadas a enfrentarse y tener que prevalecer una sobre otra. La resolución contractual por incumplimiento se produce en el orden de la relación *inter partes* a la que la usucapión es completamente extraña. Si el vendedor deja transcurrir el plazo de la acción resolutoria sin ejercitarla oportunamente, la adquisición del comprador se habrá convertido en firme y estable, no por usucapión sino por prescripción extintiva de la acción de resolución. Fuera del caso de la sentencia, en la hipótesis de transmisión por no dueño y, cumulativamente, impago del precio, la reclamación del dueño puede ser resistida por usucapión ordinaria contra él en el plazo de diez años. Ahora bien, *inter partes* y durante el plazo de vigencia de la acción resolutoria, podrá el vendedor hacer valer su facultad de resolver el contrato incumplido para la recuperación de lo entregado a cambio de un precio que no le ha sido satisfecho⁴³.

⁴² Por todos, CLEMENTE MEORO, M.E.: *La facultad de resolver los contratos por incumplimiento*, Valencia 1998, pp. 235-236.

⁴³ CARRASCO PERERA: *op. et loc. ant. cit.*: «[...] entregada cosa ajena y prescrita en los plazos ordinarios, nada impide que el *tradens* acreedor pueda resolver durante quince años *ex art. 1124* si el *accipiens* deudor es incumplidor en el sentido del artículo citado».

