



## LA USUCAPIÓN

### CONCEPTO, NATURALEZA Y FUNDAMENTO.

La usucapión (usu-capio=adquisición por el uso), denominada también prescripción adquisitiva, es la adquisición del dominio o de un derecho real mediante la posesión (en concepto de dueño o titular) continuada durante el tiempo determinado por la ley.

Supone una adquisición originaria (*tantum praescriptum quantum possessum*); y se trata de una institución distinta de la prescripción extintiva (aunque hay alguna regla común, y en ambos casos hay la transformación de un estado de hecho en uno de derecho).

Acaso no es fácil moralmente justificar la institución, sobre todo cuando hay mala fe en el usucapiente; se justifica por razones de paz social, evitar indefinidamente situaciones de pendencia (pendientes), seguridad jurídica; en definitiva, supone reconocer que el paso del tiempo deja su huella también en los derechos, sobre todo si no se ejercitan, y dar valor a quien utiliza las cosas, frente a quien por largo tiempo, con desidia, se abstiene de todo ejercicio de poder sobre las mismas.

Hemos de tener en cuenta los arts. 1930 y ss. CC.

### REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN:

#### Requisitos Subjetivos:

En cuanto al usucapiente:

“Pueden adquirir bienes y derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás medios legítimos” (art. 1931 CC). Incluso menores e incapacitados, en cuanto pueden adquirir la posesión por sí (art. 439 CC).

Puede adquirirse por usupación a favor de un patrimonio hereditario: “La prescripción produce sus efectos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar (art. 1934 CC).

“La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás” (1933 CC).

Impedimento penal (una regla semejante había ya en las XII Tablas): “Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta” (art. 1956). Se discute en la doctrina si esto significa que hay que sumar el plazo de prescripción penal y un plazo ulterior civil, o si más bien la usucapión verificada según las reglas ordinarias, no es eficaz hasta que no se haya cumplido también la prescripción penal, pero corriendo los plazos a la vez (opinión de MORALES MORENO).

En cuanto al dueño de la cosa usucapida:

Los derechos y acciones se extinguen, como consecuencia de la usucapio, para toda clase de personas, incluyendo las jurídicas, e incluso contra quienes no pudieran actuar por sí mismos, a quienes les quedará el derecho de exigir responsabilidades a sus representantes que debían haber velado por sus intereses.

**Requisitos Objetivos:**

“Son susceptibles de usucapión todas las cosas que están en el comercio de los hombres” (437 y 1936 Cc)<sup>1</sup>.

Por la usucapión pueden adquirirse “el dominio y demás derechos reales” (1930 y 1940 CC); y a la vez o exclusivamente, la libertad del bien (*usucapio libertatis*, que supone la correlativa extinción de un gravamen).

Sólo son usucapibles los derechos reales susceptibles de posesión: el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes. Hay algunos derechos respecto de los que hay discusión en este sentido<sup>2</sup>.

**Requisitos Fácticos:**

**Requisitos comunes a toda usucapión:** *la posesión y el transcurso del tiempo.*

**1/ La posesión:**

*La posesión “ad usucapionem” (apta para usucapir) ha de ser “en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida” (1941 CC).*

“Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño” (o de titular del derecho real de que se trate) puede “servir de título para adquirir el dominio” (o el derecho real). Cfr. Art. 447 CC. En consecuencia, por ejemplo, según explicita el art. 1942, “no aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño” (art. 1942 CC). Y, recordemos, “se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario” (art. 436).

La posesión ganada y mantenida de manera clandestina, no cuenta a efectos de usucapión (ALBALADEJO, MORALES MORENO, PEÑA, con base en 444 y 1941). Tampoco, explica PEÑA, aquella posesión que pudo ganarse en su día “por la fuerza”, en tanto se mantenga esa situación de fuerza, aunque haya cesado la resistencia del poseedor (por ejemplo, en situaciones revolucionarias): sólo contará el tiempo en que el despojado, pudiendo ya reclamar sin temores, opta no hacerlo.

*La posesión ha de ser “no interrumpida”.* Y conforme al art. 1943 “la posesión se interrumpe, para los efectos de la prescripción, natural o civilmente”. Hay *interrupción natural* (afecta al mismo hecho de poseer) “cuando *por cualquier causa* se cesa en ella por más de un año” (art. 1944). Según explica PEÑA, el trascurso de ese año sin recuperar, determina retroactivamente que la posesión quedó interrumpida en el momento inicial en que cesó. La *interrupción civil* se produce por la reclamación judicial, y aunque en rigor no “interrumpe” (“naturalmente”) la posesión, sí la interrumpe a efectos de la usucapión (y a algún otro efecto), con efecto condicionado a que después recaiga sentencia estimatoria de la pretensión del reclamante (pues si se diera la razón al poseedor, no hay motivos para entender que se había interrumpido su posesión, cfr. art. 1946). También dispone el art. 1948 CC que “cualquier

<sup>1</sup> No lo son, los bienes de dominio público (mientras no haya *desafectación*). Por determinación especial de la Ley, no son usucapibles los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico español declarados de interés cultural y los incluidos en el Inventario general, que estén en poder de instituciones eclesiásticas o que pertenezcan a las Administraciones Públicas (su tráfico está muy restringido).

<sup>2</sup> Según ALBALADEJO, por ejemplo, cabe la usucapión de la prenda (cuestión discutida).

reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciera del derecho del dueño interrumpe asimismo la posesión”: esta interrupción tampoco afecta, en rigor, a la pura posesión, pero sí a la posesión *ad usucapionem*.

Producida la interrupción, el tiempo para la usucapación tiene que volver a contarse de nuevo. Ahora bien:

- “El que recupera, conforme a derecho, la posesión indebidamente perdida, se entiende para todos los efectos que puedan redundar en su beneficio que la ha disfrutado sin interrupción” (art. 466): Si se recupera, ejercitando un interdicto, la posesión, ésta se entiende que no ha sufrido “interrupción natural”. La doctrina discute si se produce este mismo efecto si la posesión se hubiera recuperado mediante la acción publiciana (más allá de la defensa interdictal, que requiere ejercitar la acción en el primer año).
- Y en cuanto a la interrupción civil, “se considerará no hecha y dejará de producir interrupción la citación judicial: 1º. Si fuere nula por falta de solemnidades legales. 2º. Si el actor desistiera de la demanda o dejare caducar la instancia. 3º. Si el poseedor fuere absuelto de la demanda” (art. 1946). Además, esta interrupción sólo aprovecha a quien hace la reclamación judicial.

## 2/ El transcurso del tiempo:

La *posesión no interrumpida* ha de durar el tiempo que la ley exige.

- Tratándose de bienes muebles: para la usucapación ordinaria, 3 años; para la extraordinaria, 6 años (1955).
- Si se trata de inmuebles: para la usucapación ordinaria, 10 años entre presentes, y 20 entre ausentes. Se considera ausente al que reside en el extranjero. Si parte del tiempo estuvo ausente, cada dos años de ausente se computan como uno para completar los diez de presente. La ausencia que no fuera de un año entero y continuo no se tendrá en cuenta para el cómputo (art. 1958). Para la usucapación extraordinaria, el plazo es de 30 años, sin distinción entre presentes y ausentes (1959 CC).
- Hay reglas especiales sobre usucapación de servidumbres (arts. 537 a 539).

Hay una serie de reglas sobre la computación del tiempo para la usucapación (art. 1960):

1. El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniéndolo al suyo el de su causante.
2. Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.
3. El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; el último debe cumplirse en su totalidad.

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

Además de posesión y tiempo, si concurren estos últimos requisitos específicos, la usucapación es *ordinaria*, y sus plazos son más breves.

- Ahora bien, para bienes muebles, como sabemos, la posesión adquirida de buena fe, equivale al título (art. 464), lo que se interpreta por la doctrina actualmente dominante

en el sentido de que, no sólo en este caso existe justo título a afectos de *usucapio*, sino que además puede haber *algo más* que *usucapio*, adquisición *a non domino*.

- Eso sí, (dice PEÑA), en los casos en que entre en juego la usucapión ordinaria de bienes muebles (porque no juega la adquisición automática *a non domino*, y la cosa mueble sigue siendo reivindicable), parece, y suele entender la doctrina, comparando el 1955 con el 1957, que no hace falta más que buena fe, no “justo título” (pues la buena fe “equivale” al título, art. 464): pero ha explicado alguna vez la Jurisprudencia que, para que esta buena fe “supla” al título, debe haberse adquirido la posesión por un título traslativo, adquisición “derivativa”, aunque el negocio –el título– se revele después viciado o ineficaz (nulo, anulable, resoluble) pues esta apariencia, al menos, es necesaria para que haya buena fe.

En general la *usucapio ordinaria* requiere, o tiene como presupuesto, tal como está configurada, el haber recibido la cosa de otro, a razón de un cierto negocio jurídico.

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>3</sup>. La falta de poder de disposición del transferente es el vicio del negocio transmisivo que se purifica por la usucapión ordinaria. Si el título (el negocio adquisitivo, el contrato, en definitiva) fuera *ineficaz* –o llegara a serlo– por otros vicios o defectos, no sería posible la usucapión ordinaria, porque, haya buena o mala fe en el adquirente, falta el “justo título”. Sin embargo, explica PEÑA (acabamos de indicarlo más arriba), esta doctrina es aplicable a la usucapión de bienes inmuebles, pues para bienes muebles “la posesión adquirida de buena fe equivale al título”, de manera que siempre que alguien nos transfiera la cosa por medio de un negocio que aparentemente nos dé confianza (buena fe), esta buena fe en la adquisición suple cualquier defecto del título: en sí misma “equivale al título”.

El requisito de la buena fe se exige durante todo el tiempo de la usucapión. En esta materia de la *usucapio*, plenamente, *mala fides superveniens nocet*: si comienza a haber mala fe del poseedor en un momento dado, ya sólo podrá completar una 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 comienza a contar desde que comienza la 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*. Veamos con alguna pincelada qué quiere decir esto:

- 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

<sup>3</sup> Parece ser, indica PEÑA, que es un concepto más estricto de buena fe, más exigente, el requerido para la usucapio que el exigido por el art. 433 para ser, simplemente, “poseedor de buena fe”.

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 hiciere 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, 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).

### EFFECTOS DE LA USUCAPIÓN

- A) La usucapión opera *ipso iure*, en el momento en que se cumple su plazo.
- B) Pero *no se aplica de oficio* por los tribunales. El que quiera aprovecharse de ella habrá de alegarla oportunamente, y probarla. Los tribunales no la aplican de oficio porque el favorecido puede *renunciarla*.

Esta adquisición, en cuanto a su alcance, se caracteriza por lo siguiente:

- La extensión del derecho que se adquiere viene medida: en la prescripción extraordinaria, por el alcance de la posesión que se ha mantenido. En la ordinaria, como es lógico, por el alcance en que concurren posesión, buena fe y justo título.
- La doctrina (y un conjunto de sentencias del TS) entienden que la adquisición *se considera producida desde el momento inicial de la usucapión*. En consecuencia, se purifica retroactivamente la actuación del usucapiente, cuando actuó como dueño sin serlo (arrendamientos, percepción de frutos, etc...).

### RENUNCIA A LA USUCAPIÓN

“Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada; pero no el derecho de prescribir en lo sucesivo” (art. 1935 CC).

La renuncia tiene por objeto el derecho de hacer valer la usucapión. Se considerará, entonces, viva la titularidad del “viejo propietario”.

El ordenamiento parece entender que quien ha prescrito, puede, al renunciar, atender a un “deber moral” que le dicta su conciencia. Por eso, no somete esta renuncia al régimen de las donaciones (se admite la renuncia tácita, art. 1935-II; no se aplica a la

renuncia el régimen de la “revocación de donaciones”). Sin embargo, si la renuncia a la usucapión ganada perjudicara a terceros (acreedores del usucapiente, por ejemplo), estos sí podrán reaccionar: “Los acreedores, y cualquier otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario” (art. 1937).



### **USUCAPIÓN LIBERATORIA (*USUCAPIO LIBERTATIS*)**

El propietario de una cosa que esté gravada con un derecho real, puede adquirir por usucapión la “libertad” respecto del gravamen, lo que supondrá la desaparición del mismo y la readquisición del “pleno dominio”.

Esto se verificará por la *posesión de la cosa en concepto de libre*, continuada por el tiempo determinado por la Ley. Se aplican aquí los plazos y requisitos ya vistos, para la usucapión ordinaria o extraordinaria: por ejemplo, la buena fe, y el justo título, para la usucapión ordinaria, pueden provenir de un negocio por el que el propietario entiende haber adquirido el “dominio pleno”, o por el que se verifica la “readquisición” o “redención” del gravamen.

Se extingue el derecho real limitado, como consecuencia de la adquisición de la “libertad de la propiedad”. Se trata de una usucapión, y no de una prescripción extintiva del gravamen. Se requiere, por lo tanto, una actitud positiva en el usucapiente: la posesión de la cosa en concepto de libre, excluyente del derecho real correspondiente.

Como es lógico, el plazo de esta usucapión comenzará desde el día en que quien está usucapiendo empieza a realizar, como poseedor en concepto de dueño pleno, actos contrarios al derecho real.

-.-

### **USUCAPIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: USUCAPIÓN *SECUNDUM TABULAS* Y USUCAPIÓN *CONTRA TABULAS*.**

Quien posee en concepto de dueño (o titular de un derecho real), puede estar completando su plazo de adquisición, *a favor o en contra* de una manifestación del Registro de la Propiedad.

#### **Usucapión “*secundum tabulas*”:**

El Registro de la Propiedad puede estar publicando una titularidad que *no se corresponde* con la realidad. Esta manifestación registral, entre otros efectos, facilita que quien aparece como titular registral, sin ser titular real, termine adquiriendo por usucapión: por eso se llama *usucapio secundum tabulas* (según lo publicado por los libros registrales): Y facilita la usucapión de la siguiente manera:

Art. 35 LH: “A los efectos de la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa”.



No es más que una presunción, pero hay que destruirla para que no juegue, y así el titular inscrito queda liberado de la carga de la prueba del justo título y de las características de la posesión que caracteriza a quien adquiere por usucapión ordinaria.

“Será justo título la inscripción” es frase que suscita controversia. Para algunos eminentes autores (ROCA SASTRE, NUÑEZ LAGOS, BADOSA COLL...), la inscripción tiene la fuerza del título. Para otros (MORALES MORENO, LACRUZ), la inscripción “presume” el título, pero si la inscripción “cae” (por nulidad del asiento, por nulidad o falsedad del negocio...), la inscripción se revelaría entonces insuficiente para haber suplido al título. Acaso sea esta la mejor opinión.

### **Usucapión “contra tabulas”:**

Puede suceder que, frente a la presunción de que quien aparece como titular inscrito es, no sólo propietario, sino también poseedor (art. 38 LH), en realidad, incluso siendo el titular registral verdadero dueño, exista un poseedor “real” a título de dueño, que no coincida con el titular registral, cuya posesión está contradiciendo, y que vaya teniendo una posesión continuada en el tiempo, “socavando”, por así decir, la titularidad del propietario, lo que le conducirá a adquirir, en un momento dado, por usucapión, a pesar o en contra de lo que publica el Registro: esta es la usucapión *contra tabulas*.

¿Qué tiene más fuerza –plantea PEÑA-, el Registro, con sus declaraciones oficiales y públicas (opuestas por sí a una posible usucapión contra las mismas), o la realidad de una posesión continuada durante el tiempo exigido para que se produzca la usucapión?

Nuestro derecho, dedica a este punto, el art. 36 LH, particularmente complejo y casuístico. Y para resolver esta cuestión, hace una distinción fundamental de supuestos:

**1.** Si el conflicto se plantea simplemente entre el titular registral y el poseedor que va usucapiendo, finalmente prevalece el usucapiente: en este caso, el usucapiente inicia y, prosigue y la posesión *ad usucapionem* frente al titular registral, hasta completar la usucapión, con los requisitos y plazos legales, a no ser que el propietario (titular registral) la interrumpa por los medios ordinarios.

**2.** Si el conflicto se plantea entre quien ha usucapido, o está a punto de consumar la usucapión, y un tercer adquirente del art. 34 LH, que adquiere confiado en la publicidad registral e inscribe, las soluciones son más complejas. Veamos:

**2.1.** El tercer adquirente del art. 34, debe soportar la usucapión consumada, o que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición (y de hecho se consuma), en dos supuestos:

a) “*Cuando se demuestre que conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente*”.

b) “*Cuando, sin haber conocido ni podido conocer tal posesión, la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición*”.

La particularidad de la usucapión *contra tabulas* contra el *tercero hipotecario* es, decir, el tercer adquirente protegido por el art. 34 LH, es la siguiente: este tercero del art. 34 LH, que adquiere la cosa de un titular inscrito e inscribe su derecho, *queda protegido en su adquisición, aunque después se revelara la inexistencia o nulidad del*

*derecho del transmitente, por causas que no consten en el Registro (adquisición a non domino). Si una usucapión se hubiera consumado antes, en realidad según las reglas generales el titular registral transmitente de la cosa ya no es su dueño (lo es el usucapiente), pero esto no afecta al tercero hipotecario, su adquisición debe prevalecer en virtud de su condición de tercero hipotecario. Y sin embargo, incluso este tercero hipotecario, deberá sufrir la usucapión ya consumada (por un poseedor real, antes de la su adquisición), en los dos supuestos a) y b) anteriores.*

Deberá sufrir también la usucapión *que pueda consumarse en el plazo de un año*, en esos dos supuestos a) y b) anteriores. Este caso es ligeramente distinto al anterior, porque aquí la usucapión todavía no se ha consumado cuando el tercer adquirente recibe el inmueble; el titular registral transmitente aún es dueño cuando transmite. Por lo tanto, el adquirente que conoce la circunstancia de esa posesión *ad usucapionem*, puede perfectamente interrumpir la usucapión de la manera ordinaria. Pero si no lo hace, y sólo si no lo hace en el año que queda, la usucapión se consumará y le perjudicará.

**2.2.** En el caso de usucapión simplemente comenzada en tiempo de un primer titular registral, y que continúa en tiempo de un adquirente tercero hipotecario (pero le queda más de un año para consumarse), la solución es la ordinaria: la usucapión continúa su curso, el tercero queda afectado e integrado en el proceso de usucapión, convirtiéndose en parte del mismo, y la usucapión terminará por perjudicarlo si no la interrumpe. Este caso no tiene ninguna particularidad, se siguen las reglas ordinarias, como en el supuesto **1**.