



Derecho civil V: Derechos reales

Lección 4ª: La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad

Lección 4ª: La usucapión

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Curso 2022-2023

UNIVERSIDAD DE
MURCIA





La usucapión: Concepto y fundamento

Lección 4ª: La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Concepto,
fundamento y
función

Clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad

► Concepto, función y fundamento de esta figura:

- ✓ **Concepto:** es un mecanismo que permite adquirir la propiedad y otros derechos reales sobre una cosa mediante la posesión de la misma en concepto de titular durante el tiempo señalado por la Ley.
- ✓ **Origen histórico y denominación:** *Usucapio* y *Longi temporis praescriptio*.
- ✓ **Función y fundamento:**
 - Crítica a la existencia de este mecanismo: Favorece a ladrones y usurpadores.
 - La fundamentación objetiva.
 - Las fundamentaciones subjetivas.
 - En el CC conviven las dos fundamentaciones (arts. 1932-I y 1957).
- ✓ Como mecanismo de adquisición de derechos reales, la usucapión es un **modo originario**.
 - El usucapiente no adquiere de quien le transmitió, sino directamente de la Ley; y lo que adquiere no depende de lo que tuviera su causante, sino exclusivamente de su posesión → **usucapio libertatis**.



Clases de usucapión

Leción 4ª: La usucapión

Concepto, fundamento, función y clases de usucapión

Concepto,
fundamento y
función

Clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad

► Clases de usucapión:

1. La distinción entre usucapión ordinaria y extraordinaria:

- ✓ En Derecho romano clásico la *usucapio* sólo favorecía a los poseedores de buena fe que tuvieran justo título.
 - La *usucapio*, por lo tanto, era un mecanismo que permitía solucionar el problema de la falta de titularidad del transmitente.
 - Implicaba en realidad poner un plazo para recuperar la cosa al titular que se hubiera visto privado de ella; y dicho plazo empezaba a contar desde que la cosa empezaba a ser poseída por un tercero de buena fe.
- ✓ Pero en Derecho romano postclásico se terminó por admitir que, con plazos más largos, también el poseedor de mala fe pudiera consolidar su dominio (*longi temporis praescriptio*).
- ✓ Hoy día siguen perviviendo estas dos modalidades de prescripción adquisitiva:
 - a. **Prescripción ordinaria** o *abreviada*, cuando el usucapiente posee con justo título y buena fe,
 - b. y **prescripción extraordinaria**, cuando faltan estos requisitos.

2. Usucapión de bienes muebles y usucapión de bienes inmuebles.



Elementos de la usucapión

Lección 4ª: La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad

► Elementos subjetivos (personas que intervienen en ella):

- ✓ En sentido estricto en la usucapión sólo interviene el poseedor usucapiente.
 - La regla general de capacidad (art. 1931 CC en relación con el 443 CC).
 - Los casos especiales de los arts. 1933 y 1934 CC.
 - La prohibición del art. 1956 CC.
- ✓ No obstante, la usucapión también afecta, como es lógico, al que antes de ella era el verdadero titular del derecho usucapido.
 - Cualquier persona puede verse afectada por la usucapión (art. 1932 CC).

► Elementos objetivos (bienes y derechos adquiribles por usucapión):

- ✓ En sentido estricto **no se usucapen las cosas propiamente dichas, sino los derechos sobre ellas** → La llamada usucapión de cosas es, en realidad, usucapión del derecho de propiedad sobre ellas.
- ✓ **Usucapión del derecho de propiedad:**
 - La regla del art. 1936 CC.
 - Excepciones: Arts. 28 y 29 Ley 16/1985 (LPHE).
- ✓ **Usucapión de derechos distintos a la propiedad:**
 - Posibilidad: Arts. 609, 1930 y 1940 CC.
 - Requisitos para que un derecho sea usucapible:
 - 1ª Debe ser un derecho real.
 - 2ª Que otorgue la posesión sobre cosas.
 - ▷ No está claro, además, si en bienes muebles se puede usucapir algún derecho distinto del dominio (arts. 1955, 1957 y 1959 CC).



Requisitos de la usucapión (I)

Enumeración

El art. 1940 CC

Según el art. 1940 CC «Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley».

► Enumeración de los requisitos de la usucapión:

- ✓ El art. 1940 CC menciona hasta tres requisitos (o cuatro, según cómo los contemos): posesión durante el tiempo determinado por la ley, buena fe y justo título.
- ✓ Pero estos requisitos se refieren sólo a la **usucapión ordinaria**.
- ✓ De los arts. 1955-II y 1959 se deduce que en la **usucapión extraordinaria** sólo se requiere el requisito de la posesión durante el plazo determinado por la ley; si bien el plazo, en este caso, es más largo.
- ✓ El requisito esencial, por lo tanto, aplicable a cualquier usucapión, es el de la **posesión durante el plazo determinado por la Ley**. La concurrencia, o no, de los otros dos requisitos afecta a la duración del plazo que ha de tener la posesión.

Leción 4ª:
La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Enumeración

La posesión *ad usucapionem*

El transcurso del
plazo

Requisitos
específicos de la
usucapión
ordinaria

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad



Requisitos de la usucapión (II)

La posesión *ad usucapionem*

► La posesión *ad usucapionem*:

- ✓ Se llama **posesión *ad usucapionem*** a la posesión que sirve para usucapir.
- ✓ **Sus requisitos** vienen enumerados (todos salvo el último) en el art. 1941 CC. Según este precepto sólo es apta para usucapir la posesión que sea:
 - a. **En concepto de titular:**
 - Ha de ser, por tanto, **posesión civil** (cfr. art. 430 CC) → En similar sentido el art. 447 CC.
 - Recuérdesse, además, que el concepto posesorio se determina inicialmente en función del título, aunque luego puede cambiar si se produce una **interversión posesoria**.
 - No valen para usucapir los actos meramente tolerados por el titular (arts. 444 y 1942 CC).
 - b. **Pública:**
 - No es pública la *posesión clandestina*, es decir: aquella que sólo es conocida por el propio poseedor, y que éste se esfuerza en ocultar o disimular.
 - c. **Pacífica:**
 - La posesión lograda violentamente, no es pacífica hasta que cese la violencia.
 - Tratándose de bienes muebles hurtados o robados, se exige que haya prescrito ya el delito, la pena y la acción para exigir la responsabilidad civil del autor de los hechos, cómplice o encubridor (art. 1956 CC).
 - d. **Ininterrumpida:**
 - El Código civil regula la posible interrupción en los arts. 1943 a 1948.
 - Puede ser **Interrupción natural** (art. 1944) o **interrupción civil** (arts. 1945 a 1948 CC).
 - e. **Durante el tiempo determinado por la Ley** (art. 1940): → Ver próxima diapositiva.

Leción 4ª:
La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Enumeración

La posesión *ad
usucapionem*

El transcurso del
plazo

Requisitos
específicos de la
usucapión
ordinaria

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad



Requisitos de la usucapión (III)

Los concretos plazos para la prescripción adquisitiva

► Los concretos plazos para la prescripción adquisitiva:

- ✓ La posesión ha de durar (reuniendo los requisitos del artículo 1941) **durante el tiempo determinado por la Ley.**
- ✓ A efectos de **plazo** el Código civil distingue:
 - Entre usucapión de bienes muebles y usucapión de bienes inmuebles.
 - Entre usucapión ordinaria (con justo título y buena fe) y usucapión extraordinaria.
 - Los concretos plazos se recogen en los arts. 1955 a 1959 CC.
- ✓ Algunos derechos reales están sometidos a **plazos especiales** de prescripción adquisitiva:
 - En el Código civil, el aprovechamiento de aguas públicas (art. 409), y las servidumbres (art. 537).
 - Fuera del Código civil algunas leyes establecen plazos especiales. Por ejemplo, el art. 19.1 Ley 43/2003, de Montes.
- ✓ Para el **cómputo de estos plazos** hay que tener en cuenta las siguientes normas:
 - La **accessio possessionis** del art. 1960.1º CC y la **successio possessionis** en el caso de sucesión hereditaria (arts. 440, 442 y 1934 CC).
 - La **presunción de posesión intermedia** (arts. 459 y 1960.2º CC).
 - Inicio del plazo en caso de cosas muebles robadas o hurtadas (art. 1956 CC).
 - Reglas especiales para el cómputo de los plazos en el caso de la prescripción entre ausentes (art. 1958 CC).
 - Momento final de la usucapión: Art. 1960.3º CC.

Lección 4ª:
La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Enumeración

La posesión *ad*
usucapionem

El transcurso del
plazo

Requisitos
específicos de la
usucapión
ordinaria

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad



Requisitos de la usucapión (IV)

Los requisitos específicos de la llamada usucapión ordinaria

► Los requisitos específicos de la llamada usucapión ordinaria:

- ✓ El art. 1955-I CC exige, para la prescripción adquisitiva de los bienes muebles el requisito de la **buena fe**, y para la de los bienes inmuebles, el art. 1957 exige **justo título y buena fe**.
 - ¿Por qué no se exige «justo título» en el caso de los bienes muebles? → La interpretación romanista del art. 464 CC.
 - Pero es verdaderamente difícil tener buena fe si no se tiene también justo título.
- ✓ El significado conjunto de estos requisitos: La función histórica de la llamada **usucapión ordinaria** → Consolidación del dominio de quien ha adquirido un bien del no propietario.

Lección 4ª:
La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Enumeración

La posesión *ad
usucapionem*

El transcurso del
plazo

Requisitos
específicos de la
usucapión
ordinaria

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad



Los requisitos de la usucapión (V)

El justo título y la buena fe

► El justo título para usucapir (*iusta causa usucapionis*):

- ✓ **Concepto:** Acto o negocio jurídico del que se derivaría, para el poseedor de una cosa, su derecho a poseerla en concepto de titular de un derecho real sobre ella.
- ✓ **Requisitos:**
 - a. Ha de ser **suficiente para transmitir** el dominio, o derecho real de que se trate (art. 1952 CC).
 - b. Ha de ser **verdadero, existente y probado** (arts. 1953 y 1954 CC). No se admiten, por tanto, los títulos simulados ni los llamados **títulos putativos**.
 - c. Ha de ser **válido** (art. 1953 CC), por lo tanto no hay justo título en caso de nulidad.
- Pero... si tenemos un título suficiente para transmitir, verdadero, existente, probado y válido
¿Para qué necesitamos la usucapión? ¿No habremos adquirido ya en virtud del título?
 - ▷ Diferencia entre **invalidez** e **ineficacia** → La usucapión se da cuando el título, aunque sea válido, no ha producido el efecto de transmitir el derecho.
- ✓ Títulos que sirven para adquirir por usucapión: Ocupación (para los bienes muebles), y cualquier contrato de efectos transmisivos. Pero probablemente no sirva para usucapir la sucesión o partición hereditarias.

► La buena fe:

- ✓ La buena fe para usucapir no es distinta de la **buena fe posesoria** (arts. 1950 y 1951 CC) → Consiste en la creencia justificada de que el título por el que se adquirió produjo efectos adquisitivos.
- ✓ La mayoría de la doctrina y la jurisprudencia entienden que **la buena fe ha de durar durante todo el tiempo de la posesión**. Si bien:
 - La prueba de que se ha perdido la buena fe inicial ha de ser contundente (art. 435 CC).
 - ¿Cómo se computa el plazo si cambia la situación de buena/mala fe?: El art. 442 CC.

Lección 4:
La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Enumeración

La posesión *ad*
usucapionem

El transcurso del
plazo

Requisitos
específicos de la
usucapión
ordinaria

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad



Efectos de la usucapión

Lección 4ª:
La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad

Los dos efectos de la usucapión

El efecto principal de la usucapión es que el usucapiente adquiere el derecho que venía poseyendo. Pero como ese derecho es incompatible con el que existía previamente, es necesario que el derecho del anterior titular se extinga.

► Ideas en torno a los dos efectos de la usucapión:

✓ El efecto adquisitivo

- Características de la adquisición: Originaria, retroactiva y automática.
- Extensión: *Tantum praescriptio quam possessio* → La llamada **usucapio libertatis**.
- Reglas sobre los efectos en casos especiales: Arts. 1933 y 1934.
- La renuncia a la usucapión ganada: Arts. 1935 y 1937.

✓ El efecto extintivo.

► ¿Cómo puede hacer valer la usucapión el beneficiado por ella?

- La usucapión actúa automáticamente → No es preciso que ningún juez o autoridad la declare o la constate.
- No obstante, como el cambio de titular no consta en ningún lugar, y si alguien lo discute, habrá que probar los requisitos, en la práctica se requiere que un Juez se pronuncie al respecto (resolución declarativa).
 - Bien por interposición de una acción declarativa de dominio o reivindicatoria (véase la lección 6).
 - Bien por vía de excepción y reconvencción ante la demanda de un tercero.



La usucapión y el Registro de la propiedad

Lección 4ª: La usucapión

Concepto,
fundamento,
función y
clases de
usucapión

Elementos

Requisitos

Efectos

La usucapión
y el Registro
de la
propiedad

► La usucapión y el Registro de la propiedad:

- ✓ La usucapión, en cuanto constituye un mecanismo extrarregistral de adquisición del dominio y otros derechos reales, puede resultar perturbadora para la finalidad del Registro de la propiedad.
- ✓ Por ello la LH intenta favorecer la usucapión a favor del titular registral →
usucapio secundum tabulas:
 - La presunción posesoria del art. 38 LH es una importante ayuda para el titular registral.
 - Pero el art. 35 LH es aún más contundente, pues presume a favor del titular registral absolutamente todos los requisitos de la usucapión.
 - Aunque el art. 35 LH no establece una auténtica adquisición (a diferencia del art. 34), sino sólo una serie de presunciones *iuris tantum*, en él se favorece a cualquier titular registral de buena fe, y no sólo al tercero hipotecario.
- ✓ La LH también defiende (pero sólo al tercero hipotecario) frente a una posible usucapión en contra del titular registral → **Usucapio contra tabulas.**
 - El CC intentó, en los arts. 462 y, sobre todo, 1949, impedir o dificultar mucho la usucapión en contra del Registro de la propiedad.
 - Pero el TS declaró (STS 21-1-2014) que el art. 1949 CC está derogado por la LH.
 - La cuestión la resuelve el art. 36 LH, que concede al tercero hipotecario protección siempre que no permita que la posesión contraria al Registro continúe más de un año desde su adquisición (art. 36-I.b y 36-II LH).