**DERECHO CIVIL**

**TEMA 25**

**LA USUCAPIÓN; REFERENCIA HISTÓRICA Y SIGNIFICADO ACTUAL.** **REQUISITOS Y EFECTOS.** **RENUNCIA.** **BREVE REFERENCIA AL DERECHO FORAL O ESPECIAL EN LA MATERIA.**

**LA USUCAPIÓN; REFERENCIA HISTÓRICA Y SIGNIFICADO ACTUAL.**

La usucapión o prescripción adquisitiva es definida por Hernández Gil como un modo de adquirir la propiedad u otro derecho real mediante el ejercicio de la posesión provista de ciertos requisitos y durante un tiempo previamente determinado.

El artículo 609 del Código Civil de 24 de julio de 1889 incluye a la prescripción entre los modos de adquirir el dominio y los demás derechos reales, añadiendo el artículo 1930 que “por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales”.

El Código Civil regula conjuntamente la prescripción adquisitiva y la extintiva, si bien el tratamiento unitario de esas dos modalidades se limita a una serie de disposiciones generales contenidas en los artículos 1930 a 1939 del Código Civil y a las reglas relativas al cómputo de los plazos y a la interrupción de la prescripción.

No obstante, el juego de la prescripción adquisitiva puede impedir el de la extintiva, como ocurre cuando, aun no habiendo transcurrido el plazo necesario para la prescripción de la acción reivindicatoria se ha producido ya la usucapión de la cosas a reivindicar. Así lo prevé para los bienes muebles el artículo 1962, al establecer que “las acciones reales sobre bienes muebles prescriben a los seis años de la pérdida de la posesión, salvo que el poseedor haya ganado por menos término el dominio”, previsión también aplicable a los bienes inmuebles.

**Referencia histórica.**

La usucapión tiene su origen en el Derecho Romano, apareciendo ya en las XII Tablas.

En su origen, era un modo de adquirir era aplicable exclusivamente a los ciudadanos romanos y a los fundos itálicos, pero fue extendida a los peregrinos y a los fundos provinciales mediante la *praescriptio longae temporis*, que era una excepción procesal que el poseedor podía oponer frente a la reivindicatoria cuando había poseído durante los plazos de 10 años entre presentes y 20 entre ausentes.

En tiempos de Constantino nace la *praescriptio longuissimi temporis*, que únicamente exigía para disfrutar la excepción frente a la reivindicatoria la posesión durante un plazo de 40 años, reducido posteriormente a 30.

La prescripción de un año tiene origen, y al Derecho Canónico el reforzamiento de la exigencia de la buena fe.

Los fueros municipales castellanos recogieron la prescripción germánica, mientras que las Partidas regularon la usucapión de acuerdo con las fuentes romanas.

**Significado actual.**

En nuestro Derecho la usucapión sigue conservando trascendencia y aplicación práctica como modo de adquirir la propiedad, ya que:

1. El artículo 36 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 regula la usucapión tabular y *contra tabulas*, es decir, a favor y en contra del titular inscrito.
2. La jurisprudencia no ha interpretado la regla de que la posesión de los bienes muebles adquirida de buena fe equivale al título del artículo 464 del Código Civil como determinante de una adquisición inmediata de la propiedad, sino como creadora de un título de posesión apto para adquirir el dominio mediante la usucapión ordinaria.
3. Los plazos de la usucapión contribuyen a dar seguridad jurídica a los títulos de propiedad discutibles o dudosos, facilitando la prueba del derecho de dominio cuando se ejercita la acción reivindicatoria.

**REQUISITOS Y EFECTOS.**

**Requisitos.**

Los requisitos de la usucapión se refieren a sus elementos personales, a su objeto y a la posesión, y deben concurrir en toda usucapión, tanto ordinaria como extraordinaria.

Con relación a los elementos personales el Código Civil contiene las siguientes reglas:

1. Sobre la capacidad del usucapiente, el artículo 1931 establece que “pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos”.
2. Sobre el titular del derecho objeto de prescripción, cualquier persona puede verse afectada por la prescripción, ya que el artículo 1932 del Código Civil rechaza la regla histórica de que *contra non valentem agere non currit praescriptio*, al establecer que “los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, inclusas las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley. Queda siempre a salvo, a las personas impedidas de administrar sus bienes, el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción”.
3. Además, se establecen las siguientes reglas especiales:
4. El artículo 1933 del Código Civil dispone que “la prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás.
5. El artículo 1934 del Código Civil dispone que “la prescripción produce sus efectos jurídicos en favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar”.

Con relación a los elementos reales, el artículo 1936 del Código Civil dispone que “son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres”.

No obstante, deben hacerse las siguientes precisiones:

1. Son usucapibles los derechos usufructo, uso, habitación y las servidumbres, excepto las no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes.
2. La doctrina está dividida acerca de la usucapibilidad del derecho de superficie, puesto que para unos autores el propietario del suelo adquiere por accesión todo lo que se edifica en él, mientras que para otros si el dueño del suelo no ejercita sus derechos contra la invasión del mismo, no interrumpe la posesión del superficiario, por lo que éste puede adquirir la superficie por usucapión.
3. La mayoría de la doctrina considera que el derecho de prenda puede ser usucapido, puesto que en la prenda hay posesión de la cosa por el acreedor al que se le entrega, y si el pignorante no es verdadero propietario, aquél podrá adquirir el derecho por usucapión.
4. No son usucapibles:
5. La hipoteca, al ser un derecho de constitución registral.
6. Los bienes de dominio público, por prohibirlo el artículo 132.1 de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978, si bien la doctrina admite la usucapión de los bienes demaniales tácitamente desafectados.
7. Las cosas muebles hurtadas o robadas, conforme al artículo 1956 del Código Civil.
8. Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, conforme a los artículos 539 y 537 del Código Civil.

Por último, la posesión necesaria para la usucapión, tanto ordinaria como extraordinaria, ha de reunir los requisitos del artículo 1941 del Código Civil, que dispone que “la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida". Este precepto se completa con los siguientes:

1. Respecto de la posesión en concepto de dueño:
2. El artículo 447 dispone que “sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”.
3. El artículo 1942 dispone que “no aprovecha para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño.
4. Respecto de la posesión pacífica, el artículo 444 dispone que “los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión”.
5. Respecto de la posesión pública, el artículo 441 dispone que “en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello”.
6. Respecto de la posesión no interrumpida, los artículos 1943 a 1948 del Código Civil prevén que la posesión se interrumpe de dos formas:
7. Naturalmente, cuando por cualquier causa se cesa en la posesión por más de un año.
8. Civilmente, por tres causas:
9. Por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de juez incompetente, si bien se considerará no hecha y no producirá interrupción la citación judicial:

* Si fuere nula por falta de solemnidades legales
* Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia
* Si el poseedor fuere absuelto de la demanda.

1. Por el acto de conciliación, siempre que dentro de dos meses de celebrado se presente ante el juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada.
2. Por cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño.

Además de los anteriores requisitos, la usucapión ordinaria precisa de la concurrencia de otros dos, ya que el artículo 1940 del Código Civil dispone que “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”.

De esta forma:

1. El concepto de la buena fe tiene, a los efectos de la usucapión, un marcado matiz psicológico, pues el artículo 1950 del Código Civil dispone que “la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio”.
2. Conforme a los artículos 1952 a 1954 del Código Civil, el título de la usucapión ordinaria ha de ser:
3. Justo, entendiéndose por tal “el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.
4. Verdadero, con existencia real y efectiva en Derecho.
5. Válido, entendiéndose por tal el título cuyos vicios no bastan para determinar la nulidad radical, como los anulables, rescindibles, revocables y resolubles.
6. Probado, pues “el justo título debe probarse; no se presume nunca”.

Finalmente, los plazos de posesión exigidos para la usucapión son los siguientes:

1. Para la usucapión ordinaria de bienes inmuebles, el artículo 1957 del Código Civil prevé los plazos de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, añadiendo el artículo 1958 las siguientes reglas sobre la ausencia:
2. Se considera ausente, a los efectos de la usucapión, al que reside en el extranjero.
3. Si parte del tiempo se estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se reputarán como 1 para completar los 10 de presente
4. La ausencia que no fuere de un año entero y continuo no se tomará en cuenta para el cómputo.
5. Para la usucapión ordinaria de bienes muebles, el artículo 1955.1 del Código Civil prevé el plazo de tres años.
6. Para la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles, el artículo 1959 del Código Civil prevé el plazo de treinta años, sin distinción entre presentes y ausentes.
7. Para la usucapión extraordinaria de bienes muebles, el artículo 1955 del Código Civil prevé el plazo de seis años.
8. Para todos los plazos de usucapión, el artículo 1960 del Código Civil recoge las siguientes reglas:
9. El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante.
10. Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.
11. El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad.

**Efectos.**

El efecto esencial de la usucapión es la adquisición del dominio o derecho real objeto de posesión, afirmación que ha de ser objeto de las siguientes precisiones:

1. La adquisición se produce *ipso iure*, sin necesidad de especial declaración judicial, pero si se promoviere litigio sobre la propiedad, la usucapión debe ser alegada como excepción material conforme al artículo 405.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, y probada ante los Tribunales.
2. Ante el silencio del Código Civil, la generalidad de la doctrina opina que la adquisición de la propiedad se produce con efecto retroactivo al momento de inicio de la posesión. De esta forma, se legitima en beneficio de la seguridad jurídica, todos los actos del poseedor realizados durante el transcurso del tiempo necesario para la usucapión.
3. Se ha discutido si la adquisición del dominio por usucapión determina la extinción de los derechos reales constituidos sobre la cosa.

En este sentido, conforme a la regla *tantum praescriptum quantum possessum*, se afirma que si el usucapiente ha poseído la cosa como libre de cargas, la usucapión del dominio produce también la *usucapio libertatis*, es decir, el usucapiente adquiere la cosa libre de los eventuales derechos que limitasen el dominio adquirido, ya que también adquiere tales derechos, que se extinguen por confusión.

Sin embargo, en el caso de la usucapión ordinaria, que requiere siempre la existencia de un justo título, si el mismo recoge la existencia de la carga o gravamen será preciso que transcurra el plazo de la usucapión extraordinaria para que se produzca la *usucapio libertatis*, sin perjuicio de que en un plazo inferior se hubiera adquirido el dominio, si bien limitado por el derecho real que figure en el título.

Con todo, la aplicación de la *usucapio libertatis* a los bienes inmuebles en contra del titular inscrito es objeto de las matizaciones o adaptaciones recogidas por el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, estudiado en los temas de Derecho Hipotecario del programa.

**RENUNCIA.**

La regulación de la renuncia de la prescripción es común para la adquisitiva y la extintiva, disponiendo el artículo 1935 del Código Civil que “las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada; pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo. Entiéndese tácitamente renunciada la prescripción cuando la renuncia resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido”.

No obstante, el artículo 1937 prevé que “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”.

**BREVE REFERENCIA AL DERECHO FORAL O ESPECIAL EN LA MATERIA.**

El Código Civil de Cataluña prevé las siguientes especialidades:

1. Los plazos de posesión son de tres años para bienes muebles y veinte años para los bienes inmuebles, y no precisa ni de buena fe ni de justo título.
2. Rige la regla *contra non valentem agere non currit praescriptio*.
3. La usucapión no perjudica a los derechos reales no posesorios o de posesión compatible con la posesión para usucapir si los titulares de tales derechos reales no han tenido conocimiento de la usucapión.

El Código de Derecho Foral de Aragón de 22 de marzo de 2011 prevé las siguientes especialidades:

1. Las servidumbres aparentes pueden adquirirse por la posesión de diez años entre presentes y diez entre ausentes, sin necesidad de buena fe ni justo título.
2. Las servidumbre no aparentes susceptibles de posesión pueden usucapirse en los mismos plazos, pero con buena fe y justo título.
3. En todo caso, la posesión inmemorial, pacífica y no interrumpida produce, sin otro requisito, los efectos de la usucapión.

La Compilación de Derecho Foral de Navarra de 1 de marzo de 1973 prevé las siguientes especialidades:

1. La usucapión ordinaria de los bienes muebles es de tres años, y la de los inmuebles de veinte años.
2. La usucapión extraordinaria es de treinta años.
3. No se requiere transcurso de tiempo para la adquisición de las cosas recibidas de instituciones del Estado o de entidades públicas.

José Marí Olano

30 de agosto de 2024