

## Usucapión

La usucapión, o prescripción adquisitiva, es uno de los modos de adquirir la propiedad y los demás derechos reales, y puede definirse como la adquisición de éstos por su posesión continuada durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley..

### ÍNDICE

[¿Qué es la usucapión y dónde se regula?](#)

[¿Qué elementos constituyen la usucapión ordinaria?](#)

[Recuerde que...](#)

Prescripción adquisitiva

### ¿Qué es la usucapión y dónde se regula?

La usucapión, o prescripción adquisitiva, está considerada en el artículo 609 del Código Civil, como uno de los modos de adquirir la propiedad y los demás derechos reales, y puede definirse como la adquisición de éstos por su posesión continuada durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley.

En términos generales y en cuanto a la capacidad para adquirir por este medio, señala el artículo 1931 del Código Civil que pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos, señalando el artículo 1933 del mismo que la prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás. Respecto al objeto, son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres (artículo 1936 CC).

Tradicionalmente se ha distinguido, además, según recaiga sobre **bienes muebles o inmuebles**, entre **usucapión ordinaria y extraordinaria**, según se posea con buena fe y justo título -en el primer caso- o simplemente se posea -si necesidad de éstos- durante el plazo que determina la ley. Dado que se trata de un modo de adquirir originario, puesto que se produce con independencia del derecho del anterior titular sin que éste lo transmita, al usucapiente no le afectan las limitaciones que tuviera el anterior titular, y aquél adquirirá el derecho tal como lo viene poseyendo, en el caso de la usucapión extraordinaria, y tal como lo ha poseído y determinan su buena fe y justo título, en la ordinaria.

### ¿Qué elementos constituyen la usucapión ordinaria?

A la **usucapión ordinaria** se refiere el artículo 1940 del Código Civil, que determina 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. En lo tocante al requisito de la **posesión**, establece el artículo siguiente, que ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Se confirma así cuanto dispone el artículo 447 del Código Civil, a cuyo tenor sólo la posesión que se adquiere **en concepto de dueño** puede servir de título para adquirir el dominio. Naturalmente, si se trata de usucapir otro derecho real, la posesión hará falta poseer en concepto de titular del mismo (usufructuario, p.e.). Ha de tenerse en cuenta que no aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño (artículo 1942 CC).

Que sea **pública** exige que, tanto al inicio de la posesión como durante todo el tiempo de la misma, se haga visiblemente y sin ocultación, a fin de que pueda ser conocida por aquél a quien pueda perjudicar.

A estos efectos ha de tenerse en cuenta que el artículo 444 del Código Civil determina 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 y que el artículo 35 de la Ley Hipotecaria establece que "a los efectos de la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito... 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."

Se exige, como se ha visto que la posesión sea **ininterrumpida**. A tales efectos los artículos 1943 a 1948 del Código Civil disponen que la posesión se interrumpe, para los efectos de la prescripción, natural o civilmente. **Se interrumpe naturalmente** la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año. **La interrupción civil se produce por la citación judicial** hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente.

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 desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia. 3º) Si el poseedor fuere absuelto de la demanda. También se produce interrupción civil 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. Cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño, interrumpe asimismo la posesión.

El principio básico de la usucapión en el **Registro de la Propiedad** lo establecen los artículos 462 y 1949 Código Civil; el primero de ellos sienta la base de que "la posesión de las cosas inmuebles y de los derechos reales no se entiende perdida ni transmitida para los efectos de la prescripción (usucapión), en perjuicio de tercero, sino con sujeción a lo dispuesto por la Ley Hipotecaria"; el segundo de aquellos preceptos establece: "**contra un título inscrito** en el Registro de la Propiedad **no tendrá lugar la prescripción ordinaria** del dominio o derechos reales, en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo". Sí cabe en perjuicio del tercero la usucapión extraordinaria, aún cuando no sea por virtud de título inscrito, y cabe la usucapión ordinaria contra el tercero por virtud de título inscrito.

La figura del **tercero hipotecario** hace referencia a la relación que surge del contenido del propio Registro de la Propiedad y su ámbito no es una relación interpersonal, en la que toda persona ajena a la misma puede ser considerado como tercero, sino el contenido del Registro, es decir la situación reflejada en el mismo; en este sentido, el precepto fundamental en esta materia es el artículo 34 párrafo 1.º Ley Hipotecaria, del que se desprende que es tercero registral quien adquiere un inmueble u otro derecho real, a título oneroso y de buena fe, de quien en el Registro figura como legítimo titular del dominio o de aquel derecho real y, por tanto, con facultades para transmitirlo, e inscribe, a su vez, su adquisición en el Registro. Esa buena fe consiste en el desconocimiento de la posible inexactitud del Registro, por discrepar el contenido de éste de la realidad extrarregistral, aunque en dicho Registro no conste tal realidad material, buena fe que se presume, salvo prueba en contrario.

Así adquirido el bien o el derecho real, el tercero, que actúa amparado en la fe pública registral, no puede verse afectado por actos que no consten en el Registro y sean anteriores a su adquisición, protección que surge de la inscripción, no contradicha, en la que se apoya aquel tercero, inscripción que supone para él una presunción *iuris et de iure* de la exactitud del contenido del Registro, aunque ello no coincida con la realidad extrarregistral, y aunque el contenido del Registro sea inexacto o resulte nulo el título del transmitente, si los terceros adquirentes lo desconocían.

Ahora bien, la **usucapión contra el Registro** se establece en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria al señalar que "Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34 sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes: a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta a su adquirente. b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consiente, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente y ésta puede adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente. La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpiere en la forma y plazo antes indicado, y sin perjuicio de que pueda interrumpirla antes de su consumación total."

Al requisito de la **buena fe** se refieren los artículos 1950 y 1951 del Código Civil, que establecen 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 y que las condiciones de la buena fe exigidas para la posesión en los artículos 433, 434, 435 y 436 de este Código son igualmente necesarias para la determinación de aquel requisito en la prescripción del dominio y demás derechos reales (se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario. La buena fe **se presume siempre**, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba. La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente. Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario).

El artículo 1952 del Código Civil define el **Justo Título** como aquel "que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate". Por tanto, ha de referirse al objeto de cuya usucapión se trate, no otro, y ha de ser en principio hábil o apto para transmitirlo en abstracto (no lo sería por ejemplo, cuando se trate de constituir un depósito). Tal título, como establece el artículo 1953 del Código Civil, ha de ser verdadero y válido. La usucapión despliega su eficacia en las transmisiones procedentes de quien no es dueño. La validez conlleva que no concurre el requisito si el título es nulo, y si es anulable, no habrá usucapión si se anula antes de que ésta se consuma o si se impugna después, se deja la misma sin efecto retroactivamente. Y como señala el artículo 1954 del Código Civil, el justo título debe probarse; no se presume nunca. Si bien, que el artículo 35 de la Ley Hipotecaria establece que "a los efectos de la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito... será justo título la inscripción..."

Cuando se trata de la usucapión ordinaria de bienes muebles, señala el artículo 1955 Código Civil que el dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe. Cuando se trata de bienes inmuebles, los artículos 1957 y 1958 Código Civil señalan que el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título. Para los efectos de la prescripción se considera ausente al que reside en el extranjero o en ultramar. Si parte del tiempo estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se reputarán como uno para completar los diez de presente. La ausencia que no fuere de un año entero y continuo, no se tomará en cuenta para el cómputo.

Respecto a la prescripción o usucapión extraordinaria, señala el artículo 1959 del Código Civil que "se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539 (las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sea o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título)." Y el artículo 1955 CC establece que también "se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición".

Respecto a los **bienes muebles** ha de tenerse en cuenta, conforme a los artículos 1955 y 1956 Código Civil que en cuanto al derecho del dueño para reivindicar la cosa mueble perdida o de que hubiese sido privado ilegalmente, así como respecto a las adquiridas en venta pública, en Bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo dispuesto en el artículo 464 de este Código Civil (la posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título). Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente, podrá reivindicarla de quien la posea.

Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella. Tampoco podrá el dueño de cosas empeñadas en los Montes de Piedad establecidos con autorización del Gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin reintegrar antes al Establecimiento la cantidad del empeño y los intereses vencidos.

En cuanto a las **adquiridas en Bolsa, feria o mercado, o de un comerciante** legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el Código de Comercio). 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.

En la **computación del tiempo** necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes:

- 1ª** El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante.
- 2ª** Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.
- 3ª** El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad (artículo 1960 del Código Civil).

### Recuerde que...

- **La usucapión, o prescripción adquisitiva, es uno de los modos de adquirir la propiedad y los demás derechos reales, y puede definirse como la adquisición de éstos por su posesión continuada durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley.**
- **Tradicionalmente se ha distinguido, además, según recaiga sobre bienes muebles o inmuebles, entre usucapión ordinaria y extraordinaria, según se posea con buena fe y justo título.**
- **Así adquirido el bien o el derecho real, el tercero, que actúa amparado en la fe pública registral, no puede verse afectado por actos que no consten en el Registro y sean anteriores a su adquisición.**
- **Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.**