

La posesión. La usucapión

[2.1] ¿Cómo estudiar este tema?

[2.2] La posesión: concepto, sujeto y objeto

[2.3] Clases de posesión

[2.4] Adquisición, conservación, pérdida y recuperación de la posesión

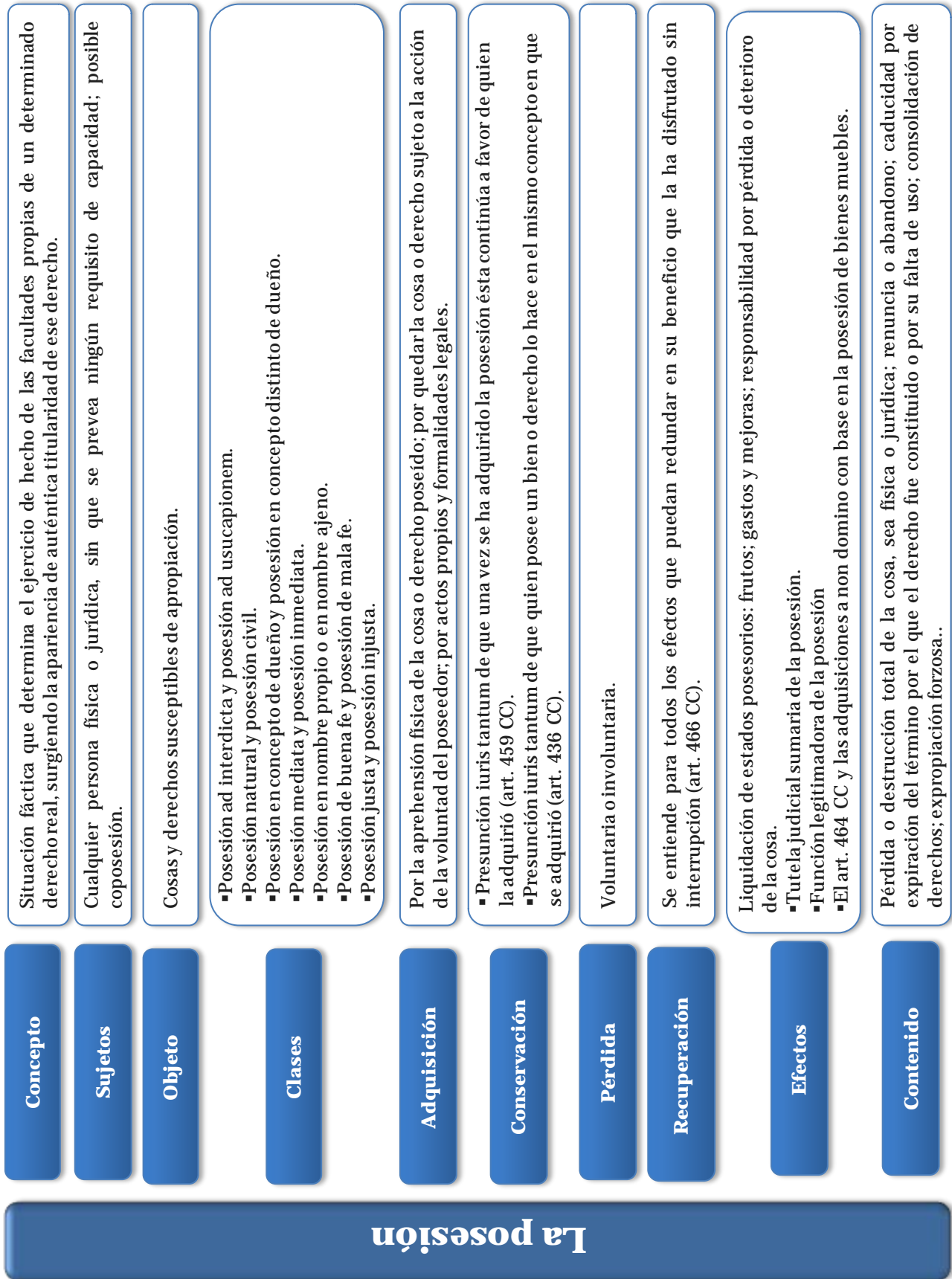
[2.5] Efectos de la posesión

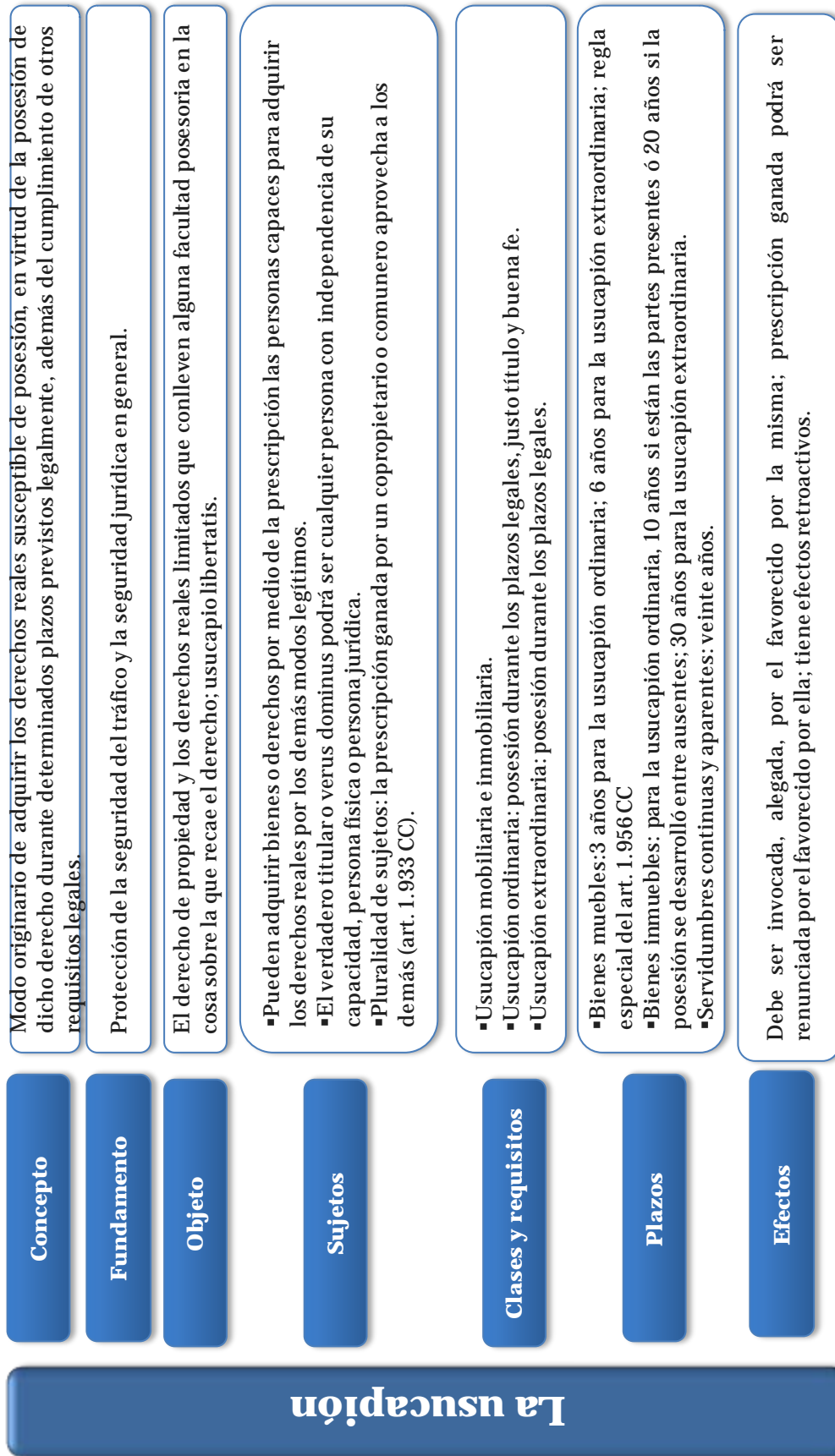
[2.6] La usucapión

2

TEMA

Esquema





Ideas clave

2.1. ¿Cómo estudiar este tema?

En este tema se estudiará la situación fáctica por excelencia que implica una actuación ^{posesión} sobre una cosa; una situación de hecho que otorga una apariencia de **titularidad reconocida y protegida** por nuestro ordenamiento.

Además del régimen jurídico general de la posesión, analizando sus clases, vicisitudes y efectos, se estudiará un mecanismo de adquisición de derechos reales que tiene su base en la **posesión: la usucapión o prescripción adquisitiva**.

2.2. La posesión: concepto, sujeto y objeto

Concepto

La posesión es una **situación fáctica** que determina el **ejercicio de hecho de las facultades propias de un determinado derecho real**, surgiendo la **apariencia de auténtica titularidad** de ese derecho.

Nuestro **Derecho** reconoce jurídicamente esta situación fáctica y le atribuye ciertos efectos relevantes que se verán más adelante. Además **le otorga protección**; ello **con independencia** de que en dicha situación exista o no efectivamente una auténtica titularidad de un derecho real.

Sujeto

Podrá ser sujeto de posesión **cualquier persona física o jurídica, sin que se prevea ningún requisito de capacidad**. Podrán ser poseedores también los menores e incapacitados (art. 443 CC), sin perjuicio de que para los concretos actos de ejercicio de esa posesión se requiera el concurso de los representantes legales o del curador.

Sería posible la **coposesión**, esto es, la **conurrencia de dos o más poseedores del mismo tipo de posesión sobre una misma cosa**; en ese caso, **se entenderán poseedores**

de una cuota indivisa del bien o derecho poseído, resolviéndose los conflictos que pudieran surgir entre los coposeedores conforme a lo previsto en el art. 445 CC.

Objeto

Podrán ser objeto de posesión las cosas y derechos **susceptibles de apropiación** (art. 437 CC). Aunque cuando se habla de **posesión de cosas** realmente nos estamos refiriendo a la posesión del derecho de propiedad sobre esa cosa o a una posesión en concepto de dueño de tal cosa; es la posesión del derecho el que determina qué facultades tiene el poseedor sobre ese bien. De ahí que **cuando se habla de «posesión de derechos»** se alude a la posesión de derechos distintos al de propiedad; y **al hablar de «posesión de cosas»** se alude a la posesión del derecho de propiedad.

- » **Posesión de cosas:** las cosas deben ser susceptibles de apropiación tanto física como jurídica; esto es, deben ser cosas presentes o actuales y corporales y cosas que se encuentren dentro del comercio de los hombres. Las mayores especialidades en cuanto al régimen jurídico se hallan en la posesión de los bienes muebles por su propia naturaleza móvil: arts. 461, 464, 449 y 465 CC.
- » **Posesión de derechos:** podrán ser objeto de posesión los derechos reales distintos del de propiedad que impliquen algún tipo de poder de hecho sobre una cosa, alguna facultad que externamente haga ver la apariencia de titularidad. Respecto de derechos de crédito, en algún caso, cuando su titularidad puede llevar a tener una relación fáctica sobre un bien (como es el caso de los arrendamientos), puede hablarse de una relación posesoria a la que se le reconocen ciertos efectos mínimos (como por ej. la tutela judicial sumaria y la liquidación de estados posesorios).

2.3. Clases de posesión

Posesión *ad interdicta* y posesión *ad usucapionem*

Esta clasificación es más moderna que las siguientes que se señalarán.

Posesión *ad interdicta* :

- La posesión que determina la posibilidad de ejercitar la tutela judicial sumaria.

Posesión *ad usucapionem*:

- La posesión que permite además adquirir el derecho por usucapión.

Posesión natural y posesión civil

Conforme con el art. 430 CC:

Posesión natural:

- Es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona (*corpus*).

Posesión civil:

- Es esa misma tenencia o disfrute (*corpus*) unida a la intención de haber la cosa o derecho como suyos (*animus*).

Posesión en concepto de dueño y posesión en concepto distinto de dueño

La **posesión en concepto de dueño** (debiendo entenderse también como en concepto de titular de cualquier derecho real limitado) es **aquella que desarrolla una persona que actúa externamente conforme a lo que es habitual, normal, en un dueño (o titular de ese concreto derecho real limitado), creando en terceros la convicción de que efectiva y realmente es el dueño de la cosa (o titular de ese concreto derecho real limitado).**

Por el contrario, **la posesión en concepto distinto del de dueño no causa tal convicción en terceros**; es a la que se refiere el art. 432 CC con posesión en concepto de «tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona».

Posesión mediata y posesión inmediata

La **posesión inmediata o directa** es aquella que se realiza por quien tiene directa y físicamente la cosa como consecuencia de que otra persona le ha otorgado ese poder y tenencia directa del bien, mientras que esa persona se queda con una **posesión mediata o indirecta**, también protegible jurídicamente y con efectos *ad interdicta* y *ad usucapionem*, pero sin contacto físico con la cosa (sin el *corpus*).

Posesión en nombre propio o en nombre ajeno

De conformidad con lo señalado en el art. 431 CC, la posesión se ejerce en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta (**posesión en nombre propio**), o por otra en su nombre (**posesión en nombre ajeno**, por medio de representante que actúa en virtud de un poder, mandato o un arrendamiento de servicios para otra persona, si bien en todo caso el único poseedor será el representado).

Posesión de buena fe y posesión de mala fe

Es esta la clasificación que mayores efectos tiene en nuestro ordenamiento.

Conforme al art. 433 CC, **se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide; y se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.**

La **posesión de buena fe** es aquella en la que el poseedor está convencido de que ha adquirido válidamente y con plena eficacia esa posesión y la titularidad del derecho que ejerce, sin ningún tipo de irregularidad ni defecto invalidante.

La **posesión de mala fe** es, por el contrario, aquella en la que el poseedor es consciente de que su título no es válido o que puede anularse. Incluso debe señalarse que no se tiene buena fe cuando el poseedor hubiera podido conocer el dato o

irregularidad que ahora desconoce actuando con una mínima diligencia estándar. Esta mala fe puede ser sobrevenida.

La **buena fe se presume** siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba (presunción *iuris tantum*): art. 434 CC.

Poseción justa y posesión injusta

La **posesión justa** sería la posesión pública (cuando los actos de ejercicio de tal posesión pueden observarse por cualquier persona, pues se hacen abiertamente), pacífica (sin empleo de fuerza física, coacción o amenazas) y no meramente tolerada por el dueño de la cosa.

Por el contrario, la **posesión injusta** sería aquella caracterizada por ser violenta (con empleo de fuerza física, coacción o amenazas), clandestina (ocultándose a la vista de la gente) o meramente tolerada por el dueño del bien (se realizan actos de tenencia de la cosa conocidos y consentidos por el dueño; por ejemplo, la situación de precario: tenencia de un bien y posesión del mismo sin ningún título que le habilite para ello sino por mera liberalidad o tolerancia de su dueño o legítimo poseedor).

2.4. Adquisición, conservación, pérdida y recuperación de la posesión

Adquisición de la posesión

De conformidad con lo previsto en **el art. 438 CC**, pueden distinguirse los siguientes **modos de adquirir la posesión**:

- » Por la **aprehensión física** de la cosa o derecho poseído, ya se trate de una ocupación material unilateral de la cosa ya de una aprehensión física derivada de una previa entrega o tradición de la cosa de modo directo de manos del transmitente o por tradición simbólica.
- » Por el hecho de **quedar la cosa o derecho sujeto a la acción de la voluntad del poseedor**; por ej., la posesión de bienes muebles que se hallan en el interior de un inmueble.

- » Por los **actos propios y formalidades legales** establecidas para adquirir tal **derecho poseído**. Por ej., la llamada **posesión civilísima** (aquella que *ope legis* recibe el heredero respecto de los bienes de la herencia desde el momento en que acepta tal herencia, continuando así con la posesión de los bienes en el mismo concepto que la tenía el causante: art. 440 CC); **las entregas o tradiciones instrumental, consensual o por entrega de títulos; y las posesiones derivadas de una resolución judicial.**

Conservación de la posesión

Se presume *iuris tantum* que una vez se ha adquirido la posesión esta continúa a favor de quien la adquirió (art. 459 CC).

Asimismo, se presume también *iuris tantum* que quien posee un bien o derecho lo hace en el mismo concepto en que se adquirió (art. 436 CC).

Pérdida de la posesión

Puede distinguirse entre:

Pérdida voluntaria de la posesión:

- En este caso se pierde tanto el *corpus* como el *animus*. Puede tener lugar por el abandono de la cosa por actos inequívocos de desposesión física y de una voluntad de renuncia a la propia posesión; o bien puede ser consecuencia de la cesión gratuita u onerosa de la posesión a otra persona.

Pérdida involuntaria de la posesión:

- Se pierde únicamente el *corpus*, no el *animus*. Puede tener lugar por la destrucción (pérdida física) o salida de la cosa del comercio de los hombres (pérdida jurídica o económica); o bien por la posesión de esa misma cosa por otra persona durante más de un año incluso en contra de la voluntad del anterior poseedor (art. 460.4º CC).

Recuperación de la posesión

De acuerdo con lo previsto en el art. 466 CC, «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».

2.5. Efectos de la posesión

Liquidación de estados posesorios

Una vez que cesa una situación de posesión debe decidirse qué sucede con los frutos que quedan pendientes de recoger, con los gastos y mejoras que se hayan realizado, qué responsabilidad existe en cuanto a la pérdida o daños sufridos en la cosa. Para ello debe atenderse a lo previsto en los arts. 451 a 458 CC como régimen general, además de reglas específicas previstas con relación a determinados derechos.

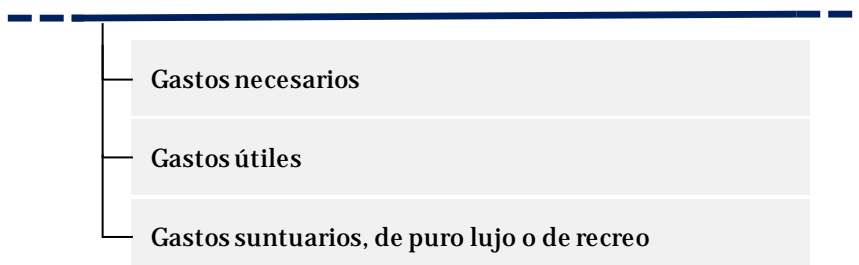
Por otro lado, a tales **efectos liquidatorios** resulta muy relevante la existencia de buena fe o mala fe en la posesión.

» **Frutos**: el poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos mientras no sea interrumpida legalmente la posesión. Se entienden percibidos los **frutos naturales e industriales** desde que se alzan o separan. Los frutos civiles se consideran producidos por días, y pertenecen al poseedor de buena fe en esa proporción (art. 451 CC). Si los frutos naturales o industriales estuvieran pendientes en el momento del cese de la posesión o del cese de la buena fe en la posesión, el propietario de la cosa o poseedor actual puede, si quiere, conceder al poseedor de buena fe la facultad de concluir el **cultivo** y la **recolección** de los frutos pendientes, como indemnización de la parte de gastos de cultivo y del producto líquido que le pertenece; el poseedor de buena fe que por cualquier motivo no quiera aceptar esta concesión, perderá el derecho a ser indemnizado de otro modo (art. 452 CC).

En cuanto al **poseedor de mala fe**, este no tiene derecho alguno sobre los frutos, debiendo restituir los percibidos o los que el legítimo poseedor hubiera podido percibir; y los devolverá en especie si aún los conserva o por medio de una indemnización por su valor equivalente (art. 455 CC).

» **Gastos y mejoras.** Cabe distinguir entre:

Cabe distinguir:



- **Gastos necesarios:** los indispensables para la conservación de la cosa; se incluyen los gastos por obras de reparación y conservación, los de custodia del bien, el pago de impuestos y contribuciones y los gastos desembolsados para la producción de frutos. Se abonan a todo poseedor (tanto el de buena fe como el de mala fe); si bien, solo el poseedor de buena fe tiene derecho a retener la cosa hasta que estos gastos le sean abonados (art. 453 CC).
- **Gastos útiles:** los que redundan en mejoras en la cosa que aumentan su rendimiento; por ej., ampliación de edificios, nuevas instalaciones, plantaciones, obras de riego o servicios. Serán abonados únicamente al poseedor de buena fe, quien además tendrá derecho de retención de la cosa hasta que se le abonen; ahora bien, el que le hubiese vencido en su posesión podrá optar por satisfacer el importe de los gastos, o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa (art. 453 CC). Por otro lado, debe advertirse que no deberán abonarse las mejoras que hayan dejado de existir al adquirir la cosa (art. 458 CC).
- **Gastos suntuarios, de puro lujo o de recreo:** los que redundan no en un aumento en el rendimiento del bien sino en embellecerlo o mejorar su apariencia externa. No se abonarán a ningún poseedor, ni al de buena fe ni al de mala fe; ahora bien, el poseedor de buena fe podrá llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa principal si no sufre deterioro, y si el sucesor en la posesión no prefiere abonar el importe de lo gastado (art. 454 CC); y el poseedor de mala fe podrá llevarse los objetos en que haya invertido esos gastos hechos en mejoras de lujo o recreo, siempre que la cosa no sufra deterioro, y el poseedor legítimo no prefiera quedarse con ellos abonando el valor que tengan en el momento de entrar en la posesión (art. 455 CC).

Las **mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo** ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión (art. 456 CC).

» **Responsabilidad por pérdida o deterioro de la cosa:**

- El **poseedor de buena fe** no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, salvo que se justifique haber procedido con dolo (art. 457 CC).
- El **poseedor de mala fe** responde del deterioro o pérdida en todo caso (tanto si proceden de su dolo como de su culpa o negligencia), y aun de los ocasionados por fuerza mayor cuando maliciosamente haya retrasado la entrega de la cosa a su poseedor legítimo (art. 457 CC).

Tutela judicial sumaria de la posesión

Conforme indica el art. 446 CC, «todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen».

Estará **protegido todo poseedor**, lo sea en concepto de dueño o no. Pero **no quedará protegida la posesión violenta, clandestina o meramente tolerada**.

Los medios procesales a que se refiere este art. 446 CC vienen recogidos en el art. 250.1.4º LEC, y a través de ellos se puede articular o una **pretensión de retener la posesión** (cuando otra persona pretende quitártela) **o de recobrar la posesión** (cuando alguien te la ha quitado ya contra tu voluntad). Anteriormente estas acciones de tutela sumaria de la posesión se denominaban interdictos de retener y de recobrar la posesión. En el procedimiento (juicio verbal) que se siga ex art. 250.1.4º LEC lo que debe acreditarse y lo que se decidirá por el Juez es el derecho a continuar en la posesión (*ius possessionis*) y no el derecho a poseer (*ius possidendi*), dejando para otro procedimiento la determinación de la existencia efectiva de un título o derecho a poseer por cualquiera de las partes pleiteantes; de ahí que las sentencias que ponen fin a esos procesos de tutela sumaria de la posesión carezcan de efectos de cosa juzgada (art. 447.2 LEC).

De acuerdo con el art. 250.1. 4º LEC se decidirán en juicio verbal las demandas sobre la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

La Ley 5/2018, conocida popularmente como «ley antiokupas», introduce un subtipo dentro del juicio verbal para recobrar la posesión de forma que podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social (art.250.1.4.2 LEC).

El plazo de prescripción para ejercitar las acciones de tutela sumaria de la posesión es de un año (art. 1.968.1 CC).

Aun no siendo estrictamente una acción de defensa de la posesión, cabe citar la acción prevista en el art. 250.1.3º LEC, que se trata de una acción a través de la cual un heredero pretende la adquisición efectiva de la posesión de los bienes heredados, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño o usufructuario.

Función legitimadora de la posesión

El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo (art. 448 CC).

Dada la apariencia externa de titularidad que otorga dicha posesión, se presumirá que esa apariencia se corresponde con la realidad y por tanto que ese poseedor es verdadero titular del derecho poseído (el de propiedad o el del concreto derecho real limitado), sin que este poseedor tenga obligación de exhibir ningún título que acredite su derecho, salvo que se desvirtúe tal presunción por quien niegue el derecho del poseedor.

Esta presunción tiene su principal ámbito de eficacia en el marco del ejercicio de la acción reivindicatoria.

El art. 464 CC y las adquisiciones a *non domino* con base en la posesión de bienes muebles

El art. 464 CC, en su primer inciso advierte que «la posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título». **La posesión debe ser de buena fe, sobre un bien mueble y en concepto de dueño.**

Se trata de una **presunción *ius et de iure*** de que ese poseedor de bien mueble, en concepto de dueño y de buena fe es verdadero titular del derecho poseído.

Ahora bien, en el segundo inciso del primer párrafo, el art. 464 CC contiene una excepción a esa presunción: «el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente, podrá reivindicarla de quien la posea».

El art. 464 CC, en sus párrafos segundo, tercero y cuarto, contiene unas **reglas especiales** sobre la posibilidad de reivindicar cosas que se hubieran perdido o sustraído por adquisición de un tercero en subasta pública, por el empeño en Montes de Piedad o por adquisiciones de buena fe en bolsas, ferias, tiendas o mercados:

- » 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. Esta remisión debe entenderse hecha al art. 85 CCom.

Dice así el art. 85 Com.

La compra de mercaderías en almacenes o tiendas abiertas al público causará prescripción de derecho a favor del comprador, respecto de las mercaderías adquiridas, quedando a salvo, en su caso, los derechos del propietario de los objetos vendidos para ejercitar las acciones civiles o criminales que puedan corresponderle contra el que los vendiere indebidamente.

Para los efectos de esta prescripción, se reputarán almacenes o tiendas abiertas al público:

- 1.º Los que establezcan los comerciantes inscritos.

2.º Los que establezcan los comerciantes no inscritos, siempre que los almacenes o tiendas permanezcan abiertas al público por espacio de ocho días consecutivos, o se hayan anunciado, por medio de rótulos, muestras o títulos, en el local mismo, o por avisos repartidos al público o insertos en los diarios de la localidad.

2.6. La usucapión

Concepto

Por la usucapión o prescripción adquisitiva cabe **adquirir un derecho real susceptible de posesión**, en virtud de la posesión de dicho derecho durante determinados plazos previstos legalmente, además del cumplimiento de otros requisitos legales. A ella se refieren los arts. 609 y 1.930, primer párrafo, CC. **Es un modo originario de adquirir los derechos reales.**

El **fundamento** de esta institución jurídica es la protección de la seguridad del tráfico y la **seguridad jurídica** en general, convirtiendo en titular del derecho a quien durante determinado tiempo continuado ha venido ostentándolo como si fuera verdadero titular sin ningún tipo de contradicción en ese plazo por quien realmente era el titular.

Sujetos

Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos (art. 1.931 CC). A este respecto, debe advertirse que, como señala el art. 1.956 CC, en cuanto a la usucapión de cosas muebles hurtadas o robadas, esta no podrá obtenerse por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, hasta que no haya prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito.

Por lo que se refiere a la persona perjudicada por esa usucapión (el verdadero titular o **verus dominus**), conforme al art. 1.932 CC cabe señalar que esta podrá ser cualquier persona con independencia de su mayor o menor capacidad o incluso si tienen limitada su capacidad de obrar, y ya sea persona física ya sea persona jurídica.

Puede existir una **pluralidad de sujetos** en la titularidad del derecho y en ese caso el art. 1.933 CC advierte que la prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás.

Objeto

Son objeto de usucapión **el derecho de propiedad y los derechos reales limitados que conlleven alguna facultad posesoria en la cosa sobre la que recae el derecho**: así, son usucapibles el usufructo (art. 468 CC), las servidumbres continuas y aparentes (arts. 537 y 538 CC), el uso y la habitación (art. 528 CC) y, según la doctrina mayoritaria, también los censos y el derecho de prenda; por el contrario no serían prescriptibles o usucapibles la hipoteca, los derechos reales de adquisición preferente, ni tampoco los derechos personales.

Con respecto a las cargas o gravámenes, cabe hacer referencia a la llamada **usucapio libertatis**: consiste en la liberación de una finca propia de determinadas cargas o gravámenes ajenos a través de la posesión de la finca durante cierto tiempo bajo la apariencia de que no existen tales cargas o gravámenes; pasado ese tiempo sin contradicción alguna por el titular de las cargas, el propietario recuperaría el dominio libre de las mismas. En principio, deben tratarse de cargas o gravámenes aparentes y positivos.

Clases de usucapión y requisitos

Según cuál sea su objeto:



Según la naturaleza del objeto sobre el que recaiga ese derecho poseído:



La usucapión mobiliaria y la inmobiliaria tienen distintos **plazos de prescripción**, como más adelante se indicará, siendo menores los plazos para la usucapión mobiliaria que la para inmobiliaria.

Pero la principal clasificación es la que distingue entre:

- » **Usucapión ordinaria.** Para ella se requiere la posesión de un derecho susceptible de usucapión debiendo ser una posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (arts. 1.941 a 1.948 y 1.960 CC) durante determinados plazos marcados por la ley (más breves que en la usucapión extraordinaria); y **junto con esa posesión durante esos plazos legales, se exige, además, justo título y buena fe.**

Por lo que se refiere al **justo título**, debe partirse de que el usucapiente debe tener un título en virtud del cual posee el derecho, si bien dicho título resulta ineficaz para la adquisición de ese derecho por faltar la efectiva titularidad en quien se lo transmitió o tratarse por otro motivo de un título inválido e ineficaz; falta que se subsana con la usucapión. El título hábil para usucapir debe ser, conforme a los arts. 1.952 y 1.953 CC: **justo** (el que hubiera bastado en su caso para transferir el concreto derecho real de que se trate, como por ejemplo, la compraventa o la donación); **verdadero** (que tenga una existencia objetiva, no simulado); y **válido** (sin vicios o defectos en sus elementos esenciales).

- » La **buena fe** consiste en la creencia del poseedor de que quien le transmitió el derecho era el verdadero titular del mismo y podía transmitirlo (art. 1.950 CC), presumiéndose esa buena fe, aunque también deberá atenderse al grado de diligencia desplegado por el poseedor para no caer en esa ignorancia.

- » **Usucapión extraordinaria.** En este caso, tan sólo será necesaria la posesión del derecho prescriptible en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (arts. 1.941 a 1.948 y 1.960 CC) durante determinados plazos marcados por la ley (más largos que en la usucapión ordinaria); **no se requiere ni buena fe ni justo título.**

Plazos de usucapión

- » En el caso de **bienes muebles**, se requerirá la posesión durante:
 - **3 años** para la usucapión ordinaria (art. 1.955 CC)
 - **6 años** para la usucapión extraordinaria (art. 1.955 CC).
 - Como regla especial y cualificada, en caso de cosas muebles hurtadas o robadas, no podrán ser adquiridas por usucapión por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, hasta que no haya prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito (art. 1.956 CC).

- » En el caso de **bienes inmuebles**, se requerirá la posesión durante:
 - Para la usucapión ordinaria, **10 años** si están las partes presentes o **20 años** si la posesión se desarrolló entre ausentes (art. 1.957 CC, con las reglas sobre la ausencia previstas en el art. 1.958 CC)
 - **30 años** para la usucapión extraordinaria (art. 1.959 CC).

- » Como regla especial, para las **servidumbres continuas y aparentes se exigirá un plazo de veinte años** (art. 537 CC).

Efectos de la usucapión

Para que la usucapión pueda tener efectos **debe ser invocada, alegada, por el favorecido por la misma**, pudiéndose hacer valer por medio de excepción (lo más habitual) o por medio de acción (principalmente una acción declarativa de dominio con base en esa usucapión). No se puede apreciar de oficio por el Juez.

En relación con esto, debe advertirse que **esa prescripción ganada podrá ser renunciada** por el favorecido por ella (art. 1.935 CC), si bien los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer esa prescripción adquisitiva, podrán utilizarla a pesar de esa renuncia expresa o tácita del favorecido (art. 1.937 CC).

Tiene **efectos retroactivos**, esto es, una vez consumada la usucapión por el cumplimiento de todos los requisitos previstos legalmente para ello, se entenderá que el usucapiante es titular del derecho desde el primer momento que empezó a poseer *ad usucapionem*.

Lo + recomendado

No dejes de leer...

Negocios simulados y usucapión

Martín León, A. (2011). *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXIV, fasc. II, 653-681.

En este trabajo se hace un análisis de los negocios simulados poniéndolos en relación con el requisito de justo título para usucapir.

El documento está disponible en vLex

+ Información

A fondo

Apuntes sobre la Ley 5/2018, de 11 de junio, en relación a la ocupación ilegal de viviendas

Cabello, J. L. (2018). Apuntes sobre la Ley 5/2018, de 11 de junio, en relación a la ocupación ilegal de viviendas [entrada en línea]. Recuperado de <https://elderecho.com/apuntes-la-ley-5-2018-11-junio-relacion-la-ocupacion-ilegal-viviendas>

En el siguiente artículo encontrarás referencias a la llamada popularmente «ley antiokupas», ley elaborada para agilizar los procesos y que se usa para recobrar la posesión de los bienes inmuebles ocupados ilegalmente.

Webgrafía

Noticias jurídicas

En la página web de noticias jurídicas puedes encontrar legislación actualizada como el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil.



http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/11-2000.html

Bibliografía

- Acedo Penco, Á. (2012). *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*. Dykinson.
- Álvarez Lata, N.; Busto Lago, J. M. y Peña Lopez, F. (2007). *Acciones de protección de la posesión*. Aranzadi.
- Bercovitz, R. (coord.) (2017). *Manual de derecho civil: Derechos reales*. Dykinson.
- Blasco Gascó, F. de Paula, (2019). *Instituciones de derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario*. 3ª ed., Tirant lo Blanch.
- De Pablo Contreras, P. (coord.) (2011). *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales*, 3ª. ed., Colex.
- Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil, Derechos reales*, Volumen III, Tomos I y II., 10ª ed., Tecnos.
- Lacruz Berdejo, J. L. (2008). *Elementos de derecho civil III*, volumen 1, *Posesión y propiedad*, 3ª ed. rev. y puesta al día por Agustín Luna Serrano, Dykinson.
- Sanciñena Asurmendi, C. (2009). *La usucapión inmobiliaria*. Aranzadi.
- Sánchez Calero, F. (2012). (coord.): *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, 4ª ed., Dykinson.

Test

1. La posesión natural es:

- A. La posesión que determina la posibilidad de ejercitar la tutela judicial sumaria.
- B. La tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona (*corpus*) unida a la intención de haber la cosa o derecho como suyos (*animus*).
- C. La tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona (*corpus*).
- D. Aquella que desarrolla una persona que actúa externamente conforme a lo que es habitual, normal, en un dueño o titular de un concreto derecho real limitado.

2. La posesión inmediata es:

- A. Aquella que se realiza por quien tiene directa y físicamente la cosa.
- B. Aquella que desarrolla una persona que actúa externamente conforme a lo que es habitual, normal, en un dueño o titular de un concreto derecho real limitado.
- C. La tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona (*corpus*) unida a la intención de haber la cosa o derecho como suyos (*animus*).
- D. La posesión que permite adquirir el derecho por usucapión.

3. Es poseedor de buena fe:

- A. Quien posee pública y pacíficamente.
- B. Quien conoce la invalidez de su título pero actúa sin causar daño al bien ni a su propietario.
- C. Quien está convencido de que ha adquirido válidamente y con plena eficacia, desconociendo cualquier irregularidad en su título que lo haga inválido o ineficaz.
- D. Quien posee por mera tolerancia del dueño del bien.

4. Indicar cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:

- A. Se presume *iuris et de iure* que una vez se ha adquirido la posesión esta continúa a favor de quien la adquirió.
- B. El poseedor de mala fe hace suyos los frutos percibidos mientras no sea interrumpida legalmente la posesión.
- C. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, salvo que se justifique haber procedido con dolo.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.

5. Indicar cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:
- A. Los gastos necesarios solo se abonan al poseedor de buena fe.
 - B. Los gastos útiles se abonarán a todo poseedor.
 - C. Los gastos suntuarios solo se abonan al poseedor de buena fe.
 - D. Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión.
6. Las acciones de tutela sumaria de la posesión:
- A. Prescriben en el plazo de cinco años.
 - B. Prescriben en el plazo de tres años.
 - C. Prescriben en el plazo de un año.
 - D. No prescriben nunca.
7. Indica cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:
- A. La usucapión es un modo originario de adquirir los derechos reales.
 - B. Pueden ser objeto de usucapión el derecho de propiedad y los derechos reales limitados que conlleven alguna facultad posesoria en la cosa sobre la que recae el derecho.
 - C. Para que produzca efectos la usucapión debe ser invocada por el favorecido por la misma.
 - D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.
8. Son requisitos de la usucapión ordinaria:
- A. La buena fe y la posesión en concepto de dueño, aunque sea sin título.
 - B. La posesión durante el tiempo legalmente previsto y el justo título, aunque sea de mala fe.
 - C. La buena fe, el justo título y la posesión durante el tiempo legalmente previsto.
 - D. Un título justo y verdadero, aunque sea inválido, buena fe y la posesión durante el tiempo legalmente previsto, aunque sea meramente tolerada y clandestina.
9. Se puede adquirir por usucapión la propiedad de un bien mueble:
- A. Por la posesión del bien durante diez años si se trata de usucapión ordinaria.
 - B. Por la posesión del bien durante seis años si se trata de usucapión ordinaria.
 - C. Por la posesión del bien durante tres años si se trata de usucapión ordinaria.
 - D. Por la posesión del bien durante un año si se trata de usucapión ordinaria.

10. Se puede adquirir por usucapión la propiedad de un bien inmueble:

- A. Por la posesión del bien durante seis años si se trata de usucapión extraordinaria.
- B. Por la posesión del bien durante seis años si se trata de usucapión ordinaria.
- C. Por la posesión del bien durante diez años si se trata de usucapión extraordinaria.
- D. Por la posesión del bien durante treinta años si se trata de usucapión extraordinaria.