

Lección 2.2ª Modos de adquirir la propiedad

Usucapión

Profª. Lambea Rueda

Conceptos generales I

- **Usucapión**

- Adquisición del dominio u otro derecho real poseíble por la posesión continuada durante el tiempo y con las condiciones de la Ley. Estado de hecho pasa a ser de derecho. Prescripción adquisitiva o usucapión: 609 y 1930 –LIBRO IV CC; prescripción extintiva por inactividad; prescripción adquisitiva por actividad-

- **Fundamento: seguridad del tráfico, interés público (objetiva), presunción de abandono (subjativa).**

- **Modo originario de adquirir, no transferencia. Es un efecto de la posesión.**

- **Usucapión y Prescripción extintiva**

- Prescripción extintiva: la no exigencia por el paso del tiempo pasa a liberar al sujeto por inactividad.
- Usucapión: inactividad y posesión de otro. A veces la usucapión impide que actúe la prescripción extintiva porque el plazo es menor: artículo 1962 y su relación con artículo 1955.

- **Clases:**

- ordinaria (buena fe y justo título) y extraordinaria. No hay clases en Derecho catalán; en Navarra el título se exige sólo en un caso, y en ambos buena fe.
- De muebles e inmuebles: distintos plazos.

Conceptos generales II

- **Adquisición ipso iure, automática. Posibilidad de renuncia: condición resolutoria. 1935, 1937 CC.**
- **Adquisición del derecho y su extensión tal y como se posee, de acuerdo con el título y la buena fe en la ordinaria.**
- **No se aprecia de oficio, precisa alegación para que el Tribunal la aprecie.**
- **Prueba**
 - Del hecho de la usucapión a quien alegue que se produjo (prueba que se dieron los requisitos), de que se tiene el derecho al que lo afirme (prueba que adquirió por usucapión). En propiedad no hay más, en DºR limitados hasta que no se demuestre no existe. Desconocido, negado o perturbado el derecho usucapido, se alega y prueba la usucapión por el usucapiente. Sin embargo si el antiguo dueño quiere recobrar la cosa en manos del usucapiente, la carga de la prueba pesa sobre el antiguo dueño.
- **Adquisición del bien o derecho con efectos retroactivos al momento en que comenzó a usucapirse, desde el principio del plazo (los actos del antiguo dueño en ese período devienen inválidos).**

Personas intervinientes

- **Usucapiente**

- Capacidad y legitimación para poseer en concepto de dueño o titular del derecho que se usucape (afectan a la usucapión prohibiciones de adquirir bienes a título gratuito) –para usar los derechos representante legales de menores o incapaces-. Si se precisa justo título: aptitud para realizar el acto en que consiste el título (1931). En caso de robo o hurto de mueble debe haber prescrito el delito o falta o su pena y la acción para exigir responsabilidad (1956).

- **Titular del derecho usucapido (1932, 1934)**

- cualquiera, persona física o jurídica, a los que velan por intereses de incapaz se puede exigir el perjuicio que su negligencia ha ocasionado.

Objeto de la usucapión I

- **Cosas:**

- Exige CC cosas que estén en el comercio privado: sean apropiables (1936). No se admite sobre bienes de dominio público, aunque la doctrina matiza el art. 132.1 CE si se desafectan al uso público; si podría usucapirse bienes patrimoniales de la administración.
- Derechos reales poseíbles: de propiedad sobre cosas: muebles o inmuebles (1955), usufructo, uso, habitación, servidumbre –excepto no continuas y aparentes- censo. Sobre muebles aunque CC no lo diga (usufructo y prenda) o sobre inmuebles (1957, 1959).

Objeto de la usucapión II

- **No son usucapibles.**

- Las facultades de un derecho, los derechos no reales –de crédito o personales-, los derechos reales no poseibles, e incluso excepcionalmente algunos reales poseibles como la servidumbres no continuas y aparentes. Duda sobre la servidumbre, D.P y G admiten con el problema de que cuando requiere inscripción en Rº no cabe usucapión; también hay problemas con el censo y prenda. No se admite la usucapión de la hipoteca ya que no es poseible y precisa constitución registral; tampoco del tanteo y retracto

- **La usucapión produce sus efectos a favor y en contra de la herencia yacente, antes de la aceptación: 1934.**

- **La usucapión ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás, salvo que posea sólo para sí y no para la comunidad: 1933.**

Requisitos de la usucapión I

- **Presupuestos de la usucapión -1941 CC-: En concepto de titular, pública, pacífica e ininterrumpida.**
 - **En concepto de titular** : dueño o titular del derecho que se usucape (1941 447). No actos tolerados por el dueño (1942). Se analiza el comportamiento exterior del poseedor para averiguar si se cumple el requisito. La usucapión por un copropietario de toda la cosa aprovecha a los demás (1933), y la realizada como dueño único priva a los demás de su parte. Edificar sin tener derecho permite usucapir. Una relación obligatoria no permite usucapir: arrendamiento, mandato. Se puede usucapir aún teniendo posesión mediata. Puede producirse una interversión de la posesión, basta que sea pública.
 - **Pacífica** (1941): El poder de hecho no debe mantenerse por la fuerza, se empieza a usucapir desde el cese de la violencia. Aunque se obtuviera con violencia ésta debe cesar (441 y 444 permiten adquisición violenta de la posesión de hecho, que puede usucapirse por el transcurso del tiempo desde que se despojó al dueño o al poseedor). Caben dos usucapiones: el poseedor despojado beneficiado por su posesión incorporal (460.4) y el despojante desde el despojo.

Requisitos de la usucapión II

- **Pública** (1941): no oculta desde el comienzo de la posesión hasta el final. Publicidad de la posesión y el concepto de la misma. Los actos clandestinos no afectan a la posesión, ya que no privan del poder sobre la cosa.
- **Ininterrumpida** (1941): cesa la posesión o sus caracteres o se reclama. La usucapión se interrumpe (1943) por interrupción de la posesión más de un año (interrup. Natural 1944) –cesa poder de hecho o cesan requisitos: despojo, pérdida o abandono, o pérdida de requisitos: como titular, pública, buena fe- o por privación de efectos para usucapir aunque se continúe poseyendo (interrup. Civil por citación judicial, 1945).
- Interrupción no se presume (se presume posesión intermedia (1960.2). La interrupción inutiliza el tiempo transcurrido –no es suspensión del plazo- y debe producirse antes que finalice el plazo de usucapión, y no se ve afectada por la muerte del usucapiente continuando a favor de la herencia (1934).

Requisitos de la usucapión III

El 1948 también reconoce la interrupción de la usucapión por cualquier reconocimiento expreso o tácito por el poseedor del derecho del dueño, ya que faltaría el requisito del 1941: a título de dueño..

- Interrupción natural: cese de posesión, de caracteres: buena fe, publicidad, de dueño... 1948. Por más de un año desde el despojo (1944- 460.4º).
- Interrupción civil: reclamación judicial tendente a hacer cesar la posesión, incluso por juez incompetente (1943), se interrumpe si prospera, sino no interrumpe. Si es del cotitular la interrupción afecta a todos (1933). La reclamación es por citación judicial (1945, 1946) o por acto de conciliación (1947). Una vez que recae sentencia o acto de conciliación los efectos se retrotraen a la presentación de la demanda o de la conciliación. La citación deja de producir efectos (1946): si es nula por defecto de forma, por desistimiento o caducidad de la instancia, si el poseedor es absuelto de la demanda.

Tiempo de la usucapión

- Ordinaria (1955, 1957): muebles 3 años, inmuebles 10 o 20 según presentes o ausentes.
- Extraordinaria (1955, 1959): muebles 6 años, inmuebles 30.
- El tiempo es continuo, no se descuentan días inhábiles y el cómputo es civil, se cuenta el día inicial íntegro y hasta la hora 24 del día final (1960.3).
- Unión de tiempos de poseedores en caso de transmisión si ambas cumplen los requisitos: 1960.1 y Cataluña y Navarra.
- Se presume posesión sin interrupción durante tiempo intermedio la posesión actual si coincide con la de un tiempo anterior.
- Interrupción: cese de usucapión perdiéndose el tiempo transcurrido. Suspensión: corte de usucapión conservándose la validez del tiempo transcurrido, que computa en caso de reanudarse la usucapión. El CC no regula causas de suspensión pueden establecerse en supuestos de necesidad.

Usucapión ordinaria: requisitos especiales I

- **Justo título y buena fe**
- **En muebles:**
 - buena fe (tª germanista 464.1º: título es necesario pero se cumple al tener posesión con buena fe).
- **En inmuebles:**
 - buena fe y justo título.
- **Cataluña: una sola usucapión basada en posesión, Navarra: la ordinaria justo título y buena fe, la extraordinaria sólo buena fe.**
- **Ámbito de usucapión ordinaria de muebles: no opera en adquisición a non domino a título oneroso de buena fe de cosas perdidas o robadas o hurtadas (sólo si ha prescrito el delito y la acción de responsabilidad civil: 1956), si en adquisición a non domino onerosa de cosas no perdidas o robadas, y adquisición gratuita.**

Usucapión ordinaria: requisitos especiales II

- **Buena fe:**

- No es requisito sino característica de la posesión. Consiste en creer que nos pertenece la cosa o el derecho que se posee. Creencias que deben cumplir los aspectos positivo y negativo de los artículos 1950 y 433 respectivamente (transmisión del dominio, ignorancia de vicios).
- Se presume buena fe (1951 se remite a 435 y 435): 434 y se presume que continúa: 435 salvo prueba en contrario en CC, prueba que no cabe en Navarra. En CC debe tenerse todo el tiempo de la usucapión (1940, 1957 -acuerdo en la doctrina sobre ello, pero no sobre los artículos en concreto-), en Navarra no.
- **Si hay cambio de buena a mala fe , la doctrina plantea dos opciones: 1. cabe usucapión extraordinaria, multiplicando por dos el tiempo que faltaba para la ordinaria (apoyándose en 1958.2 y 1957) y 2. Se interrumpe la ordinaria y se precisa todo el tiempo para la extraordinaria.**
- En representación la buena fe deben tenerla rdo y rte.

Usucapión ordinaria: requisitos especiales III

- **Justo título:**

- Hecho suficiente para producir la adquisición del derecho que se trate –total o parcial-, que no se produjo por razón externa a él (no era del sujeto que la transmitió –vendedor, donante, causante- o carecía de facultad de disposición). 1952: el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real (compraventa, permuta, transacción, -herencia es discutida en doctrina y jurisprudencia-, no depósito o arrendamiento).
- El justo título respalda la usucapión de la cosa, de su mayor extensión pero no de las contiguas.
- 1953: Debe ser verdadero (existir, no imaginario ni simulado) y ser válido (no nulo, podría ser anulable sino se anula, si título procedente de quien no podía transmitirlo). Respecto de título nulo hay discrepancia.
- 1954: Ha de probarse el justo título, no se presume, no se aplica el 448.

Usucapión y Registro de la Propiedad I

- Se admiten dos tipos de usucapión: a favor y en contra del titular inscrito en el Registro de la Propiedad:
 - USUCAPIÓN SECUNDUM TABULAS
 - USUCAPIÓN CONTRA TABULAS

Usucapión y Registro de la Propiedad I

- **USUCAPIÓN SECUNDUM TABULAS:**
- El que tiene inscrito en R° un D°R a su nombre sobre un inmueble se ve favorecido por la inscripción, sobre los requisitos de posesión, justo título y buena fe, independientemente de que sea o no *tercero hipotecario, del 34 LH* (no fue parte en el contrato): Art. 35 LH (USUCAPIÓN SECUNDUM TABULAS por el tiempo desde la inscripción registral y desde la posesión que se presume por la inscripción misma).
- *La usucapión no se produce en el supuesto del art. 34 LH; tercero hipotecario que adquiere a non dominio (presunción iuris et de iure): -no fue parte, - de buena fe, a título oneroso; el derecho está inscrito a su nombre.*
- En nuestro ordenamiento NO se produce la usucapión tabular, consistente en que por la mera inscripción del derecho se usucapen transcurrido el plazo legal. La inscripción facilita la usucapión normal, al darse a la inscripción el papel de título y presumir de él la posesión y la buena fe. Necesitamos los requisitos
- La inscripción facilita la usucapión, tiene el papel de título y presume *iuris tantum* la posesión y la buena fe: Las precisiones del art. 35 LH son las siguientes: 1º, 2º y 3º.

Usucapión y Registro de la Propiedad II

Requisitos para la usucapión del artículo 35 LH:

- 1º. La inscripción es justo título, verdadero, válido y probado. Demostrada la inscripción, ésta prueba el título, no es presunción iuris tantum sino que la inscripción actúa como título. La inscripción es título formal, que requiere la validez del título material que la inscripción recoge (polémica doctrinal: 1. Presunción iuris tantum de título; 2. Título mientras dura y no sea impugnada la inscripción; 3. Presunción de título material para cuya destrucción hay que obtener la cancelación de la inscripción, jurisprudencia contradictoria). Opinión admitida: tanto el título formal como el título material que se recoge deben ser verdaderos y válidos, y su invalidez puede atacarse antes o después de producida la usucapión. Si no hay título válido no hay usucapión.
- 2º. La inscripción establece, mientras dura, la presunción de que el titular posee el derecho inscrito en concepto de titular del derecho, publica, pacífica e ininterrumpida, iuris tantum. (presunción establecida también en el art. 38 LH). La posesión del titular se une a la de los antecesores.
- 3º La inscripción presume que el titular posee de buena fe el derecho inscrito, iuris tantum. (434, 1951 CC)

Usucapión y Registro de la Propiedad III

- **USUCAPIÓN CONTRA TABULAS:** La usucapión contra lo inscrito en el Rº se permite en la LH salvo si el titular la interrumpe, y salvo frente a tercero hipotecario al que no puede perjudicar si se cumplen las condiciones del art. 36 LH:

- 1º. El tercero hipotecario adquirió el derecho cuando ya la usucapión estaba consumada, o se consumaría el año siguiente, no sabiendo ni debiendo saber que la finca o derecho estaba poseída en concepto de titular por persona distinta del transmitente para su usucapión (36.1 y 2). Si adquirió el derecho cuando la usucapión necesitaba más de un año para consumarse, entonces ese plazo es suficiente para que pudiera interrumpirla (36.4).
- 2º. El tercero hipotecario se opone a la posesión del que ya usucapió o está terminando de hacerlo en cualquier momento durante el año siguiente a su adquisición, o durante el año siguiente a conocer o deber conocer la existencia de servidumbre negativa o no aparente (36.3). –las aparentes no se usucapen–

En otro caso, si no hay un tercero hipotecario protegido en las condiciones del art. 36 LH, y la usucapión contra Rº surte efectos (opera o es oponible frente a tercero hipotecario que no cumpla las condiciones del art. 36 LH), el usucapiante puede inscribir su adquisición en el Rº si cumple con las reglas del art. 40 LH: consentimiento del titular o resolución judicial reconociendo la usucapión (en la práctica más utilizable).

Usucapión liberatoria

- **Usucapión LIBERATORIA: Usucapión de la libertad de un gravamen**
 - Se produce por la posesión como libre de un bien gravado con el derecho de otro, persiguiendo la usucapión la liberación del gravamen.
 - Puede realizarla el propietario, o un tercero, que adquiere las facultades del derecho real limitado y el gravamen se extingue.
- **Regla curiosa del CC: El dueño sigue teniendo derecho de propiedad pero ahora pleno, libre de gravamen, ya que adquirió las facultades de éste (servidumbre 20 años). En caso de usucapión por parte del tercero se extingue también la propiedad limitada, usucape la propiedad plena (con servidumbre 10 años o 20 según presentes o ausentes). Albaladejo entiende un único plazo de 20 años para las servidumbres.**
- **Es usucapión o prescripción adquisitiva que produce extinción y prescripción extintiva del derecho del otro, pero no al contrario: 1º adquisición de facultades, 2º derecho se extingue.**
- **Clases: ordinaria, extraordinaria, muebles e inmuebles; según o contra el Registro.**

Usucapión liberatoria II

- Usucapión LIBERATORIA SEGÚN REGISTRO:
 - En nuestro ordenamiento NO SE PRODUCE LA USUCAPIÓN TABULAR LIBERATORIA, entendiendo que por la no inscripción en el Registro del derecho real en cosa ajena pueda el dueño liberarse de éste transcurrido el plazo de usucapión.
 - **La inscripción de la propiedad como libre facilita la usucapión de la libertad** en los términos ya vistos del art. 35 LH, como justo título, que presume posesión libre y de buena fe. La inscripción de la propiedad como libre por parte de un no dueño facilita la usucapión del dominio total y del derecho real en cosa ajena.

Usucapión liberatoria III

La usucapión LIBERATORIA de un gravamen CONTRA EL REGISTRO en que éste está inscrito

- Se produce según las reglas generales de la usucapión, salvo que perjudique a tercero hipotecario al cual no le afectará (sobre la base de que ni conoció ni podía conocer) si se cumplen las condiciones del art. 36.6 de la LH:
 - 1. si el gravamen no lleva aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho o cosa sobre la que ésta constituida, o si llevando tal facultad el disfrute no es incompatible con la posesión que causa la usucapión, 2. si el gravamen lleva aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho o cosa, y siendo el disfrute incompatible con la posesión que causa la usucapión, si el titular del gravamen no conoció ni debió conocer la posesión del usucapiente al tiempo de adquirir su derecho, y después se opone a ella en cualquier momento durante el año siguiente.
- Si en el título consta el gravamen: sólo es posible la usucapión extraordinaria.

Renuncia a la usucapión

- La Ley no admite la renuncia previa sino de la usucapión ganada: 1935 CC.
- Con efectos retroactivos.
- Cumpliendo requisitos del art. 6 CC.
- Con capacidad para enajenar. 1935.1
- Sin forma, incluso tácita. 1935.2 y 1937.
- Límites: perjuicio de terceros: acreedores o cualquier interesado en la usucapión –titulares de derechos reales- la utiliza pese a la renuncia expresa o tácita del propietario: 1937 (más amplio que 1111).
- La renuncia puede afectar al derecho de propiedad o a la liberación de un derecho real en cosa ajena.