

# LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

## 1. Concepto, fundamento y clases

La prescripción adquisitiva o usucapión (de *usucapio* = adquirir por el uso) es la adquisición del dominio o de los derechos reales por medio de la posesión en concepto de dueño o de titular del derecho, durante el tiempo determinado por la ley. Según el último párrafo del art. 609 C.c. la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes «pueden también adquirirse por medio de la prescripción». De igual modo, el art. 1.930, primero de los dedicados a la prescripción, dice en su primer párrafo: «Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.»<sup>1</sup>

El Código civil regula la prescripción en el título XVIII del libro IV, dividido en tres capítulos que tratan de las disposiciones generales (arts. 1.930 a 1.939), de la prescripción del dominio y demás derechos reales (arts. 1.940 a 1.960) y de la prescripción extintiva de las acciones (arts. 1.961 a 1.975). Los dos primeros capítulos son los que ahora interesan porque, siguiendo el criterio de la mayoría de los

---

1. ALAS, DE BUEN y RAMOS, *De la usucapión*, Madrid, 1916; Díez-PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, II, Madrid, 1978, pp. 580 y ss.; MORALES MORENO, *Posesión y usucapión*, Madrid, 1972; A. HERNÁNDEZ-GIL, *La posesión*, Madrid, 1980, pp. 407 y ss.; M. PEÑA Y BERNALDO DE QUIROS, *Derechos reales. Derecho hipotecario*, 2ª edición, Madrid, 1986, pp. 52 y ss.; Xavier O'CALLAGHAN, *Compendio de Derecho civil*, III, Madrid, 1985, pp. 153 y ss.; ALBALADEJO, *Adquisición por usucapión del derecho de prenda*, Estudios de Derecho civil, Barcelona, 1955, pp. 19 y ss.; J. PUIG BRUTAU, *Caducidad, prescripción extintiva y usucapión*, Barcelona, 1988, pp. 7 y ss.

autores, hemos incluido la prescripción extintiva en la Parte General del Derecho civil.<sup>2</sup>

La circunstancia de que la usucapión consiste en un modo de adquirir derechos que al mismo tiempo es causa de que los pierda otra persona que no consta que haya querido perderlos, ha motivado que se discutan estas dos cuestiones: la de si se trata de un modo originario o derivativo de adquirir y la del fundamento de la institución.

Es dominante la opinión de que el usucapiente realiza una adquisición originaria porque no adquiere el derecho por transmisión del anterior titular. El usucapiente no se apoya en el derecho del anterior titular sino que la ley se lo atribuye en consideración a las circunstancias que concurren. Como dice O'Callaghan, «precisamente porque el derecho del usucapiente no tiene por base el del anterior titular, se necesita la posesión y el transcurso del tiempo».<sup>3</sup>

Por lo que se refiere al fundamento de la usucapión, se habla de un fundamento subjetivo, que solamente tenga en cuenta la actitud o conducta del propietario o titular que va a perder su derecho a consecuencia de su inactividad o negligencia. Sin embargo, la pasividad, por abandono o negligencia, puede ser tenida en cuenta en la prescripción extintiva de las acciones, pero no en el caso de una adquisición por el usucapiente. Precisamente resulta que las acciones reales sobre bienes muebles prescriben a los seis años de pérdida la posesión, y el artículo que así lo dispone, el 1.962, añade «salvo que el poseedor haya ganado por menos término el dominio». De lo que resulta que si se exige una inactividad de seis años para la pérdida de la acción real, no hay duda que la disposición del art. 1.955-1, de que «el dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe», ha de haber tenido en cuenta otras razones, sin duda de carácter objetivo, para establecer una regla que acorta de manera considerable el plazo que se exige para castigar la inactividad del titular, y lo mismo cabría decir en relación con los bienes inmuebles (art. 1.963 en relación con el 1.957).

El verdadero fundamento de la usucapión sin duda está en la conveniencia general de proteger la seguridad jurídica. Corresponde a un interés social proteger una situación estable frente al ejercicio

---

2. Véase el volumen I de este *Compendio*, pp. 367 y ss.

3. O'CALLAGHAN, ob. cit., p. 154. Pero véanse las matizaciones de DÍEZ-PICAZO, ob. cit., p. 584, en relación con los supuestos de mediar justo título en la usucapión.

tardío de los derechos. Las acciones no han de poder ejercitarse sin límite alguno de tiempo y las situaciones de hecho consolidadas como tales frente a una inactividad prolongada han de ser respetadas incluso en interés de los terceros que han podido confiar en la apariencia de titularidad mantenida durante un tiempo razonable. En definitiva, se trata de la razón que ya señaló Gayo al afirmar que la usucapión *bono publico introducta est* (Inst. II, 44), con la finalidad de que la propiedad no quede en la incertidumbre durante un tiempo prolongado.<sup>4</sup>

Esta tendencia objetiva se manifiesta en las SS. de 13 abril 1956 y de 11 julio 1960.

Respecto a las clases de usucapión, la más importante es la que distingue la prescripción adquisitiva ordinaria y la extraordinaria. Como veremos, la primera, además de la posesión durante el plazo legal, exige la concurrencia de buena fe y justo título; la extraordinaria, en cambio, sólo exige posesión y tiempo, pero durante un plazo más prolongado que la ordinaria.<sup>5</sup>

## 2. Requisitos necesarios para la usucapión

La prescripción adquisitiva o usucapión está regulada en los dos primeros capítulos del título XVIII del libro IV del Código civil. El art. 1.938 dice que las disposiciones del título de la prescripción «se entienden sin perjuicio de lo que en este Código o en leyes especiales se establezca respecto a determinados casos de prescripción». En el mismo Código existen reglas específicas para las servidumbres en los arts. 537 a 540.

### A. Disposiciones relativas a los sujetos

La usucapión o prescripción adquisitiva afecta a la persona que puede adquirir el derecho y a la que, en su caso, sufrirá la pérdida correlativa. Respecto al adquirente, el art. 1.931 dispone:

«Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción

4. DÍEZ-PICAZO, ob. cit., p. 588.

5. Otras clases de usucapión, o de criterios que se tienen en cuenta para clasificarla, son usucapión mobiliaria e inmobiliaria, y usucapión del dominio y de los demás derechos reales. Cf. PEÑA, citado, p. 53; DÍEZ-PICAZO, citado, p. 582.

las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos».

La norma se limita a decir que no existe ninguna limitación especial en materia de usucapión y que rigen en este punto las reglas generales. Pero, en todo caso, por tratarse de un fenómeno que ha de haber empezado por la adquisición de la posesión de la cosa de que se trate, han de tenerse en cuenta los arts. 439 y 443, que se refieren a las personas que pueden adquirir la posesión y que ya han sido examinados.

Respecto a las personas que experimentarán la correlativa pérdida del derecho que adquiere el usucapiante, el art. 1.932 establece:

«Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, incluso las jurídicas, en los términos que previene 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.»

Aunque en su literalidad el artículo habla solamente de los derechos y acciones que «se extinguen por la prescripción», la regla ha de aplicarse igualmente a la prescripción adquisitiva, por identidad de razón y pertenecer el precepto al capítulo de las disposiciones generales de la prescripción.<sup>6</sup>

El Código ha previsto los efectos de la usucapión en relación con la copropiedad o comunidad de bienes y con la herencia pendiente de aceptación. Según el art. 1.933: «La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás».

El precepto responde a la normativa general de la comunidad, en la que cada comunero actúa normalmente en interés del conjunto de los comuneros. Ello no excluye el supuesto diferente de que la coposesión se haya convertido en posesión única de un comunero, en cuyo caso (no frecuente, pero posible) el usucapiante podría adquirir la totalidad del dominio.<sup>7</sup>

En relación con la herencia yacente, el art. 1.934 dispone: «La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar».

Como observa Díez-Picazo, hubiese sido más claro decir simplemente que la situación de yacencia de la herencia no impide la pres-

6. DÍEZ-PICAZO, ob. cit., p. 592.

7. DÍEZ-PICAZO, citado, pp. 594 a 596.

cripción, pues ahora hay que entender la dicción literal del artículo en el sentido de que la prescripción produce sus efectos, no sólo «antes de haber sido aceptada» la herencia, sino por igual antes y después, pues, una vez aceptada, la usucapión seguirá operando.<sup>8</sup>

Finalmente hay que referirse al impedimento penal que afecta a las personas que tiene en cuenta el art. 1.956: «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».

### B. Requisitos relativos al objeto

El Código declara susceptibles de prescripción «todas las cosas que están en el comercio de los hombres» (art. 1.936).

Díez-Picazo observa que es conveniente distinguir las cosas *extra commercium*, que son las que están absolutamente fuera del tráfico patrimonial por su misma naturaleza o función social, y las cosas que son de tráfico ilícito o prohibido (como las armas, las drogas, etc.), que por su naturaleza están en el comercio, pero afectadas por prohibiciones concretas de la ley.<sup>9</sup>

En todo caso, por consistir la usucapión en un proceso adquisitivo que se realiza mediante la posesión prolongada de un objeto, es indispensable que se trate de los que el mismo Código declara susceptibles de posesión, que son «las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación» (art. 437).

Parece obvia la observación de que por usucapión sólo pueden adquirirse el dominio o los derechos de carácter real sobre la cosa poseída, pero alguna sentencia ha tenido que declarar que los derechos personales o de crédito sólo nacen de la ley o de la voluntad privada y que nadie puede hacerse deudor ni acreedor por prescripción adquisitiva (S. 13 mayo 1960 Aranzadi, núm. 1.728).

Pueden adquirirse por usucapión, además del dominio, el derecho de usufructo, como reconoce el art. 468, el uso y la habitación (arts. 468 y 528), las servidumbres que sean continuas y aparentes (arts. 537 y 538), en atención a que en ellas cabe una posesión pública y no interrumpida. Por ello las servidumbres no aparentes y las discontinuas sólo podrán adquirirse en virtud de título (art. 539). Ade-

8. DÍEZ-PICAZO, citado, p. 593.

9. DÍEZ-PICAZO, citado, p. 602.

más, según Albaladejo, cabe la usucapión del derecho de prenda posesoria.<sup>10</sup>

Por supuesto que no cabe la usucapión de los bienes a que se refiere el art. 132 de la Constitución Española; tampoco la de los bienes comunales (art. 80 de la Ley de Bases del Régimen Local), ni los comprendidos en el art. 28 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.<sup>11</sup>

### C. *Requisitos comunes a toda clase de usucapión*

Los requisitos de posesión y de transcurso de un tiempo fijado por la ley son comunes a toda clase de prescripción adquisitiva. Sólo para la ordinaria se exigen además los requisitos de buena fe y justo título (cf. arts. 1.940 y 1.959).

#### a) *Posesión por el usucapiente*

La adquisición del dominio o de un derecho real por medio de la usucapión se realiza porque el ejercicio de su contenido se ha anticipado a su consolidación jurídica. La posesión, como estado de hecho que corresponde al disfrute de un derecho, pertenece a la entraña misma de la prescripción adquisitiva. No cabe usucapión sin posesión.

Sin embargo, no toda posesión es igualmente idónea para que la adquisición se produzca, sino que ha de reunir los siguientes requisitos: ha de ser una posesión que se tenga en concepto de dueño, y ha de ser además pública, pacífica y no interrumpida.

#### aa) *Posesión en concepto de dueño*

La posesión ha de ser en concepto de dueño, como exige el art. 1.941, porque «sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio» (art. 447). En verdad, sucede que la usucapión proporciona el derecho cuyo disfrute ha anticipado el hecho de la posesión, por lo que la norma ha de ser entendida en el sentido de que la posesión que se tiene en concepto de dueño sirve para la adquisición del dominio, y

10. ALBALADEJO, obra citada en la nota 1, pp. 23 a 50.

11. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, ob. cit., p. 55. Los bienes a que se refiere el art. 132 de la CE son los de dominiopúblico y los comunales, que son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

la que se tenga en concepto de usufructo podrá servir para proporcionar este derecho, etc.<sup>12</sup>

Es evidente que no pueden servir para la usucapión «los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño» (art. 1.942), por tratarse de actos que no afectan a la posesión (art. 444). SS. 30 septiembre 1964 (Aranzadi, núm. 4.101), 19 noviembre 1969 (Aranzadi, núm. 5.311).

#### bb) *Posesión pública*

Lo exige igualmente el art. 1.941 C.c., y asimismo resulta del art. 444, que priva de eficacia posesoria a los actos ejecutados clandestinamente. Ha de tratarse del aprovechamiento de un interés en los mismos términos que será aprovechado cuando el derecho haya sido adquirido por usucapión. S. 29 noviembre 1968 (Aranzadi, núm. 5.705).

#### cc) *Ha de ser pacífica*

En toda manifestación posesoria es fundamental que la posesión no haya sido adquirida violentamente (art. 441), y por ello el art. 1.941 incluye también este requisito. No puede adquirirse por usucapión quien haya privado violentamente de la cosa a su dueño o a su poseedor.

#### dd) *La posesión ha de ser continua o no interrumpida*

Aunque el Código no exige expresamente la continuidad de la posesión, no hay duda que es equivalente la exigencia de que sea «no interrumpida», pues sin continuidad, dice Morales Moreno, la posesión no existe. Por ello es importante determinar cuándo y cómo se interrumpe la posesión.<sup>13</sup>

Para los efectos de la prescripción adquisitiva la posesión se interrumpe natural o civilmente (art. 1.943). La interrupción *natural* se produce «cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año» (art. 1.944). Este plazo de un año es el tiempo que dura la acción para recobrar o retener la posesión (art. 1.968, núm. 1.º); además, por efecto de la posesión de otro, la posesión sólo se pierde «si la nueva posesión hubiese durado más de un año» (art. 460, núm. 4.º, C.c.).

12. DÍEZ-PICAZO, ob. cit., p. 605.

13. MORALES MORENO, ob. cit., p. 297.

La interrupción *civil* se produce «por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente» (art. 1.945). Pero se tendrá por no hecha y no producirá interrupción esta clase de citación: Primero. Si fuere nula por falta de solemnidades legales. Segundo. Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia. Tercero. Si el poseedor fuere absuelto de la demanda».

Respecto al acto de conciliación el art. 1.947 del Código dispone que también produce la interrupción civil «siempre que dentro de dos meses de celebrado se presente ante el Juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada». Sin embargo, el art. 479 de la Ley de Enjuiciamiento civil, después de la reforma por Ley 34/1984 de 6 de agosto, dispone: «La presentación con ulterior admisión de la petición de conciliación interrumpirá la prescripción, tanto adquisitiva como extintiva, en los términos y con los efectos establecidos en la Ley desde el momento de la presentación». Como dice la sentencia de 14 mayo 1987 (Revista LA LEY, tomo 1987-3, p. 724), la interrupción de la prescripción se produce desde el momento de la presentación de la papeleta de conciliación, aunque después de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento por la de 6 agosto 1984, se exija su ulterior admisión.<sup>14</sup>

También interrumpe la prescripción «cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño» (art. 1.948 C.c.). Si el poseedor reconoce el derecho de la persona en cuyo perjuicio debía consumar la usucapión, dejará de ser poseedor en concepto de dueño (art. 1.941) y quedará reducido a la condición de quien es tenedor de la cosa o derecho cuyo dominio pertenece a otra persona (art. 432).

## b) *Transcurso del tiempo*

Hay que distinguir entre los diferentes plazos fijados por la ley y las reglas establecidas para la computación del tiempo.

### aa) *Plazos legales*

El transcurso del tiempo es consubstancial con la usucapión, pero los plazos son distintos según que la usucapión sea ordinaria o extraordinaria y que se refiera a bienes muebles o a inmuebles.

---

14. Según esta sentencia de 1987, la papeleta de conciliación está contemplada como acto de requerimiento y no como presupuesto procesal de un juicio declarativo.

*Plazos para la usucapión de bienes muebles*

El art. 1.955 dispone: «El dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe.

«También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición.

»En cuanto al derecho del dueño para reivindicar la cosa mueble perdida o de que hubiese sido privada 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 art. 464 de este Código». <sup>15</sup>

*Plazos para la usucapión de bienes inmuebles*

El Código también señala diferentes plazos para la prescripción ordinaria y para la extraordinaria, y además, por lo que se refiere a la primera, distingue entre el tiempo transcurrido entre presentes y entre ausentes. Considera ausente «al que reside en el extranjero o en ultramar» (art. 1.958-1 C.c.). Si la persona ausente sólo lo estuvo en parte del tiempo, el Código dispone que «cada dos años de ausencia se reputarán como uno para completar los diez de presente» (art. 1.958-2). La ausencia que no fuere de un año entero y continuo, no se tomará en cuenta para este cómputo (art. 1.958-3).

Para la prescripción ordinaria el art. 1.957 dispone 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 la prescripción extraordinaria el art. 1.959 dispone: «Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre 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 art. 539.» Esta excepción se refiere a que «las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título».

Como ya se ha dicho, el plazo para la usucapión de las servidumbres continuas y aparentes es de veinte años, según el art. 537. El

---

15. Pedro SOLS GARCÍA, *Ensayo sobre la prescripción de bienes muebles*, Revista de Derecho Privado, 1950, pp. 119 a 135.

siguiente art. 538 señala la manera de contar el tiempo de posesión: «en las positivas, desde el día en que el dueño del predio dominante, o el que haya aprovechado la servidumbre, hubiere empezado a ejercerla sobre el predio sirviente; y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del serviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre».

#### bb) Reglas para la computación del tiempo

El Código, en el art. 1.960 dispone que se observen las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante.

2.<sup>a</sup> Se presume que el poseedor actual que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

3.<sup>a</sup> El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad.

La doctrina entiende que la regla primera se refiere a la *accessio possessionis*, producida por una cesión de la posesión. Diferente es el supuesto de que el heredero o sucesor a título universal continúe la posesión y la usucapión del causante, *successio possessionis*, que es un fenómeno que se rige por los arts. 440, 442 y 1.934 C.c. Pero en uno y otro caso la posesión ha de ser en concepto de dueño y reunir los demás requisitos legales. S. 20 octubre 1966.<sup>16</sup>

Respecto a la regla segunda del art. 1.960 hay que observar su coincidencia con lo que dispone el art. 459.

La regla tercera ofrece la particularidad de que incluye el día inicial en la computación del plazo, precisamente en contra de lo que dispone con carácter general el art. 5.º del Código civil. Rige, en cambio, la regla del mismo art. 5.º, segundo apartado: «En el cómputo civil de los plazos no se excluyen los días inhábiles.»

#### D. Requisitos especiales de la usucapión ordinaria

Para la usucapión ordinaria han de concurrir los mismos requisitos de posesión que para la extraordinaria: que sea en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Han de haber transcurri-

---

16. PEÑA, ob. cit., p. 59.

do asimismo los plazos que marca la ley y que ya han sido señalados respecto a las dos clases de usucapión. Pero, para la prescripción adquisitiva calificada de ordinaria se exigen otros dos requisitos específicos de la misma: buena fe y justo título.

Conviene advertir que el requisito del justo título lo exige expresamente el Código para la usucapión de bienes inmuebles (art. 1.957), pero al referirse a la usucapión ordinaria de bienes muebles habla solamente de buena fe (art. 1.955). Sin embargo el art. 1.940, precisamente para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales (sin distinguir entre muebles e inmuebles), exige la posesión «con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley». La sentencia de 3 de marzo de 1951 (Aranzadi, núm. 1.873) declaró en este particular que el silencio acerca del título en el art. 1.953 «se halla suplido al disponer en el art. 464 que la posesión de los bienes muebles cuando se adquiere de buena fe —ha de entenderse que a título de dueño— equivale al título».

#### a) *El requisito de la buena fe*

Para la usucapión ordinaria del dominio o de un derecho real es necesario que el poseedor sea de buena fe. Esta buena fe del poseedor, dice el art. 1.950, «consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio». Pero, además, según el art. 1.951, «las condiciones de la buena fe exigidas para la posesión en los arts. 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».

Por consiguiente, el requisito de la buena fe en la usucapión ha de quedar establecido a base de la suma de cuanto exigen los artículos enumerados, de manera concreta por el 433 y el 1.950. Es poseedor de buena fe, a efectos de la usucapión ordinaria o corta, el que a una creencia suma una ignorancia: cree que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio, y además ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. SS. 4 enero 1965 y 26 noviembre 1970 (Aranzadi, núm. 4.905).

Por el diferente alcance del concepto de título en la adquisición de cosas muebles y de cosas inmuebles, se comprende que en la usucapión de las primeras la buena fe tiene especial importancia en relación con cualquier vicio de la transmisión (art. 433), mientras que en la usucapión de los inmuebles si el título fuese ineficaz por vicios

diferentes de la falta del poder de disposición, faltaría el requisito del justo título.<sup>17</sup>

La buena fe se presume y ha de concurrir durante todo el tiempo necesario para consumar la usucapión (arts. 434, 435 y 436 C.c. y S. 26 diciembre 1910). La buena fe se pierde cuando el poseedor conoce que el dominio estaba inscrito en el Registro de la Propiedad en favor de otro titular, según la S. 28 marzo 1961 (Aranzadi, núm. 1.798).

#### b) *Concurrencia de justo título*

La palabra título se utiliza ahora en sentido material o sustantivo, como acto o negocio jurídico que en principio podía haber transmitido el derecho, pero que no tuvo esta eficacia por la existencia de algún defecto que la usucapión tendrá que subsanar. El título ha de reunir los requisitos de ser justo, verdadero, válido y probado.

##### aa) *Justo*

Por justo título se entiende «el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate» (art. 1.952). Es decir, la usucapión ordinaria o breve ha de fundarse en una entrega que corresponda a un título de los que normalmente sirven para transmitir la propiedad (v.g. compraventa o donación), pero no de los que carecen de esta posibilidad (v.g. comodato, depósito), por no ser títulos de transmisión dominical. Por supuesto que se trata de que el título, a pesar de ser el idóneo, no ha podido cumplir su finalidad en el caso concreto de que se trate por la concurrencia de algún defecto que la usucapión podrá subsanar.

##### bb) *Verdadero*

El Código también exige que el título sea verdadero (art. 1.953), en el sentido de que el acto o negocio jurídico haya tenido existencia real, con independencia de los defectos de que adolezca. No sirven, por tanto, los títulos simulados o putativos, que son los que no existen por haberse limitado las partes a crear una apariencia de título (simulación) o por haber sufrido error sobre su existencia (putativo).

---

17. Manuel PEÑA, ob. cit., p. 60, nota 17.

cc) *Válido*

La exigencia de que, además, el título sea válido (art. 1.953) no puede significar que tenga validez y eficacia totales, pues en tal caso no sería necesaria la usucapión. Significa que no puede tratarse de un título nulo, aunque puede ser meramente anulable. La sentencia de 6 junio 1969 (Aranzadi, núm. 3.281) declaró que para la prescripción ordinaria no basta un título nulo, pero puede servir el meramente anulable. En caso de donación nula por falta de forma el título no puede considerarse válido. S. 25 junio 1966.

dd) *Probado*

El justo título, dice el art. 1.954, «debe probarse; no se presume nunca». La regla es contraria a la establecida para la posesión en general en el art. 448 C.c. Cf. S. 11 diciembre 1965 (Aranzadi, núm. 5.610).

### 3. Efectos de la prescripción adquisitiva

El efecto esencial de la usucapión es el que declara el primer párrafo del art. 1.930 C.c.: la adquisición del dominio y demás derechos reales. Este efecto se produce automáticamente, *ipso iure*, en el momento en que termina el plazo señalado por la ley. Pero los Tribunales no la aprecian de oficio y ha de ser alegada y probada. Ello no impide la posibilidad de reconocimiento extrajudicial por parte del anterior titular.<sup>18</sup>

En la usucapión extraordinaria o larga el derecho se adquiere en la medida que resulta de la posesión: *quantum possessum, tantum praescriptum*; en la ordinaria o breve el derecho adquirido tiene el alcance en que concurren la posesión, la buena fe y el justo título.

Desde el estudio inicial de Alas, De buen y Ramos, la doctrina sostiene que la usucapión tiene efecto retroactivo al momento en que comenzó la posesión con los demás requisitos necesarios. En consecuencia, adquiere eficacia retroactiva la actuación del usucapiente y quedan, en cambio, resueltos los actos realizados por el titular anterior.

18. O'CALLAGHAN, ob. cit., p. 161; M. PEÑA, ob. cit., p. 61.

cc) *Válido*

La exigencia de que, además, el título sea válido (art. 1.953) no puede significar que tenga validez y eficacia totales, pues en tal caso no sería necesaria la usucapión. Significa que no puede tratarse de un título nulo, aunque puede ser meramente anulable. La sentencia de 6 junio 1969 (Aranzadi, núm. 3.281) declaró que para la prescripción ordinaria no basta un título nulo, pero puede servir el meramente anulable. En caso de donación nula por falta de forma el título no puede considerarse válido. S. 25 junio 1966.

dd) *Probado*

El justo título, dice el art. 1.954, «debe probarse; no se presume nunca». La regla es contraria a la establecida para la posesión en general en el art. 448 C.c. Cf. S. 11 diciembre 1965 (Aranzadi, núm. 5.610).

### 3. Efectos de la prescripción adquisitiva

El efecto esencial de la usucapión es el que declara el primer párrafo del art. 1.930 C.c.: la adquisición del dominio y demás derechos reales. Este efecto se produce automáticamente, *ipso iure*, en el momento en que termina el plazo señalado por la ley. Pero los Tribunales no la aprecian de oficio y ha de ser alegada y probada. Ello no impide la posibilidad de reconocimiento extrajudicial por parte del anterior titular.<sup>18</sup>

En la usucapión extraordinaria o larga el derecho se adquiere en la medida que resulta de la posesión: *quantum possessum, tantum praescriptum*; en la ordinaria o breve el derecho adquirido tiene el alcance en que concurren la posesión, la buena fe y el justo título.

Desde el estudio inicial de Alas, De buen y Ramos, la doctrina sostiene que la usucapión tiene efecto retroactivo al momento en que comenzó la posesión con los demás requisitos necesarios. En consecuencia, adquiere eficacia retroactiva la actuación del usucapiente y quedan, en cambio, resueltos los actos realizados por el titular anterior.

18. O'CALLAGHAN, ob. cit., p. 161; M. PEÑA, ob. cit., p. 61.

#### 4. Renuncia de la usucapión

Es fundamental el art. 1.935 C.c.: «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».

O'Callaghan distingue tres aspectos: la renuncia antes de que se haya consumado la usucapión, la renuncia una vez producida ésta y la renuncia al derecho a usucapir para lo sucesivo.<sup>19</sup>

La realizada antes de consumarse la usucapión no es más que un acto interruptivo que puede incluirse en el supuesto del art. 1.948.

La renuncia a la usucapión ya consumada es la concretamente prevista por el art. 1.935-1. Es una declaración del usucapiente de que el derecho sigue perteneciendo al anterior titular, como si la usucapión no hubiese sucedido. Con ello se eliminan también retroactivamente los efectos de la usucapión. Para ello exige dicho artículo capacidad para enajenar. Pero quedan a salvo los derechos de terceros, como resulta del art. 1.937: «Los acreedores y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario».

Finalmente, el derecho a prescribir para lo sucesivo, como dice el art. 1.935, es irrenunciable, pues ello equivaldría a situarse al margen del Derecho positivo que establece para todos la posibilidad de prescribir.

#### 5. La usucapión y el Registro de la Propiedad

Hay que distinguir los siguientes supuestos: a) Usucapión de un derecho que ya consta inscrito; b) prescripción contraria a un derecho inscrito; c) adquisición por usucapión de un derecho sobre el que recaen otros derechos o gravámenes; y d) prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena inscrita en el Registro.<sup>20</sup>

19. O'CALLAGHAN, citado, p. 162.

20. ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, 7ª edición, Barcelona, 1979, II, pp. 5 y ss.; M. PEÑA, citado, pp. 62 y ss.

a) *Usucapión de un derecho que ya está inscrito*

La inscripción es un factor favorable a la usucapión, como resulta del art. 35 de la Ley hipotecaria:

«A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito será justo título la inscripción, y 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».

No se trata de una usucapión tabular o por el solo hecho de la constancia del derecho en los asientos registrales, sino de una inscripción que simplemente coadyuva a este proceso adquisitivo con presunciones que pueden quedar desvirtuadas mediante prueba en contrario. S. 26 noviembre 1970 (Aranzadi, núm. 4.905).

b) *Usucapión en contra de un derecho inscrito*

Por la circunstancia de estar inscritos, los derechos reales no quedan al margen de la prescripción. Pero las normas de la Ley hipotecaria no interferirán si la usucapión no ha de producir efectos en perjuicio de tercero. Así lo establece el art. 1.949 del Código civil:

«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.»

En el mismo sentido, el párrafo tercero del art. 36 de la Ley hipotecaria dispone: «En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores *que no tengan la consideración de terceros*, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil». Se habla en este caso de legislación civil en oposición a legislación hipotecaria.

El mismo art. 36 LH, pero en sus dos primeros párrafos, dicta las reglas que se han de aplicar *«frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al art. 34»*. Son las siguientes: «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 de su transmitente.

»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 consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente y ésta pueda 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 interrumpe en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total».

En síntesis, el primer párrafo del art. 36 protege de los efectos de la usucapión al tercero protegido por la fe pública registral, que es «el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo» (art. 34 LH); pero esta protección está condicionada o limitada, en la forma que disponen los transcritos apartados a) y b).

Respecto al segundo párrafo del art. 36, que se refiere a cuándo perjudicará al titular inscrito una usucapión ya comenzada, Roca Sastre dice que ha de interpretarse en el sentido de que el tercero hipotecario que haya inscrito su derecho, dispone del plazo de un año a contar desde su adquisición para interrumpir la posesión del usucapiente, y si no lo hace le perjudicará este tiempo de posesión que haya transcurrido antes de su adquisición, en el sentido de que se computará para completar el tiempo necesario para consumir la usucapión.

### c) *Usucapión de un derecho sobre el que recaen gravámenes*

El art. 36 de la misma LH dedica a este supuesto el penúltimo párrafo, que dice así:

«Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión, causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo.»

Por consiguiente, aunque el bien o derecho objeto de la usucapión

se haya adquirido como libre, los derechos que lo graven subsistirán en los casos siguientes: aa) cuando se trate de derechos que no impliquen la facultad de inmediato disfrute del derecho gravado, de manera que derechos como la hipoteca, el censo, el tanteo, etc. no han de quedar afectados; bb) aunque la usucapión afecte a derechos que impliquen dicha facultad de inmediato disfrute, tampoco quedarán afectados «cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión, causa de la prescripción adquisitiva»; cc) cuando la usucapión de una cosa como libre afecte a derechos que impliquen la facultad de inmediato disfrute y éste sea incompatible con la posesión del usucapiente, la prescripción adquisitiva tampoco les perjudicará cuando «reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo».

d) *Prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena inscritos en el Registro*

El último párrafo del art. 36 LH no se refiere a la prescripción adquisitiva sino a la extintiva de derechos reales sobre cosa ajena a consecuencia de su falta de uso durante el tiempo fijado por la ley. Dispone lo siguiente:

«La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero.»

En consecuencia, si alguien adquiere un derecho de usufructo que en el Registro consta como subsistente, pero que en realidad se ha extinguido por prescripción (art. 513, núm. 7, C.c.), no adquiere nada, por ser el usufructo un derecho susceptible de posesión. Pero si se tratara de un derecho no susceptible de posesión, el tercero podrá adquirir según lo que consta en el Registro, siempre que reúna las circunstancias necesarias para la protección de la fe pública registral.

## 6. La usucapión en las Compilaciones de Derecho foral o especial

### ARAGÓN

Los arts. 147 y 148 de la Compilación del Derecho civil de Aragón de 8 abril 1967 regulan la usucapión de las servidumbres aparentes y no aparentes.