



FACULTAD DE DERECHO

# DERECHO ROMANO. USUCAPIÓN. JUSTO TÍTULO

Autor: María Cabanillas Gadea  
Tutor: Salvador Ruiz Pino

Madrid  
Abril 2014

María  
Cabanillas  
Gadea

**DERECHO ROMANO. USUCAPIÓN. JUSTO TÍTULO**







## ÍNDICE.

<b>1. LISTADO DE ABREVIATURAS</b> .....	4
<b>2. INTRODUCCIÓN</b> .....	5
<b>2.1. Justificación del objeto de estudio. Cuestiones preliminares</b> .....	5
<b>3. DESARROLLO</b> .....	7
<b>3.1. La posesión</b> .....	7
<b>3.1.1. Tipos de posesión</b> .....	10
<b>3.1.2. Modos de adquirir la posesión</b> .....	14
<b>3.1.3. Pérdida de la posesión</b> .....	15
<b>3.1.4. Efectos de la posesión</b> .....	16
<b>3.2. La propiedad</b> .....	17
<b>3.2.1. Modos de adquirir la propiedad</b> .....	19
<b>3.2.2. Pérdida de la propiedad</b> .....	21
<b>3.3. Concepto de usucapión</b> .....	22
<b>3.3.1. Concepto de usucapión en Roma</b> .....	23
<b>3.3.2. Concepto de usucapión en la actualidad</b> .....	24
<b>3.4. Clases de usucapión</b> .....	26
<b>3.5. Efectos de la usucapión</b> .....	29
<b>3.6. Usucapión: justo título</b> .....	30
<b>3.7. Régimen jurídico civil</b> .....	34
<b>3.8. Jurisprudencia</b> .....	36
<b>4. CONCLUSIONES</b> .....	39
<b>5. BIBLIOGRAFIA Y DOCUMENTACIÓN UTILIZADA</b> .....	43
<b>6. ANEXOS</b> .....	44

## 1. LISTADO DE ABREVIATURAS.

<b>a.C.</b>	antes de Cristo.
<b>Art.</b>	Artículo.
<b>C.</b>	Códex.
<b>CC.</b>	Código Civil.
<b>D.</b>	Digesto.
<b>d.C.</b>	Después de Cristo.
<b>LEC</b>	Ley de Enjuiciamiento Civil.
<b>Núm.</b>	Número.
<b>Pág.</b>	Página.
<b>RAE.</b>	Real Academia Española.
<b>RDGRN</b>	Resolución de la Dirección Gral. de los Registros y del Notariado.
<b>s.</b>	siglo.
<b>Ss</b>	siguiente.
<b>STC</b>	Sentencia del Tribunal Constitucional.
<b>STS</b>	Sentencia del Tribunal Supremo.
<b>TS</b>	Tribunal Supremo.

## **RESUMEN.**

Este trabajo tiene como objeto de estudio la usucapión o, también denominada, prescripción adquisitiva; en concreto, el elemento especial del justo título. Se procederá a estudiar esta figura desde la época del Derecho romano para analizar la evolución de dicho término. Además, la usucapión es caracterizada por la relación directa que guarda con el derecho de propiedad y el derecho de posesión; deducibles del propio concepto de usucapión. El art. 1930 del CC reza: “Por la prescripción se adquiere, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales”<sup>1</sup>.

Puede ser definida como el modo de adquisición de la propiedad de un bien o un derecho real como consecuencia de la posesión prolongada e ininterrumpida. Este período de tiempo, durante el que debe ejercerse la posesión, varía según se trate: de una usucapión ordinaria (concurren los requisitos de buena fe y justo título) o de una extraordinaria (no concurren los requisitos especiales); siendo los períodos de tiempo más reducidos en la primera que en la segunda; también, esta duración, depende de si la posesión se ejerce sobre bienes muebles o inmuebles; siendo menor en los primeros que en los segundos.

## **PALABRAS CLAVE.**

Adquisición, buena fe, efectos, justo título, pérdida, posesión, prescripción adquisitiva, propiedad, usucapión, usucapión extraordinaria, usucapión liberatoria, usucapión ordinaria.

---

## **ABSTRACT.**

This work aims to study the *usucapio* or, also called, , in particular, the *praescriptio longi temporis* . It shall consider this figure since the time of Roman law to analyze the evolution of the term. In addition, the *usucapio* is characterized by the direct relationship of the right to property and the right of possession; deductible concept of the *usucapio*. The art. 1930 CC reads: “Por la prescripción se adquiere, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales”.

It can be defined as the mode of acquisition of ownership of property or a property right as a result of the long and uninterrupted possession. This period, during which possession must be exercised, depends on whether: a common *usucapio* (the especial conditions are met ) or extraordinary *usucapio* (special requirements are not met), being the time periods lower in the first than in the second. Is important to know that this duration depends on whether the possession is exerted on real or personal property, being lower in the former than in the latter.

## **KEYWORDS.**

Acquisition, , effects, rightly, loss, possession, *usucapio*, property, ordinary *usucapio*, extraordinary *usucapio*, liberty *usucapio*.

## 2. INTRODUCCIÓN.

### 2.1. Justificación del objeto de estudio. Cuestiones preliminares:

El objeto de estudio de este trabajo de investigación es la figura de la usucapión<sup>1</sup>; en concreto, el papel que desempeña el elemento del justo título<sup>2</sup> dentro de la prescripción adquisitiva.

El tema que vamos a abordar a lo largo del presente escrito es caracterizado por la relación directa que guarda tanto con el derecho de propiedad, entendiéndose éste como el derecho real más pleno, como con el derecho de posesión. Por tanto, para obtener un amplio conocimiento acerca de nuestro objeto de estudio, comenzaremos explicando qué es la “posesión” así como ciertos puntos fundamentales y relevantes de ésta que también adquieren sentido dentro de este marco, para, en un momento posterior, llevar a cabo un examen similar de la propiedad. Una vez explicadas ambas figuras y las características fundamentales de éstas nos adentraremos en el análisis de la prescripción adquisitiva.

También debe ser aclarado que, cuando hagamos referencia a la época del Derecho romano, nos estamos refiriendo al ordenamiento jurídico vigente y del cual se servían los ciudadanos de Roma, para regular las relaciones entre ellos, durante un período de tiempo que comienza con la fundación de Roma en el año 753 antes de Cristo (a.C.) y que se extiende hasta la mitad del siglo (s.) VI después de Cristo (d.C.).

Es conveniente introducir una definición de usucapión para conocer, a rasgos generales, las notas características del propósito de estudio seleccionado. Por ello, nos remitiremos a la definición que aporta la Real Academia Española (RAE)<sup>3</sup> de este término: “adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley”. Ésta también puede ser definida, en otras palabras, como el instrumento por el cual es posible adquirir la propiedad de un bien (ya sea mueble o inmueble), a través de la posesión prolonga e

---

<sup>1</sup> La usucapión también puede ser denominada como prescripción adquisitiva.

<sup>2</sup> Entendiéndose como uno de los elementos específicos que establece la distinción entre la usucapión ordinaria y la usucapión extraordinaria.

<sup>3</sup> La Real Academia Española (RAE) fue creada en el año 1793, por iniciativa de Juan Manuel Fernández Pacheco, quien fue también el primer director.

ininterrumpida de éste. Para ello, es de obligado cumplimiento satisfacer una serie de requisitos generales, junto con otros elementos específicos, que eran posible la distinción entre los diversos tipos de prescripción que pueden clasificarse; siendo, fundamentalmente la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria. La duración del ejercicio de la posesión ininterrumpida, que debe ejercerse sobre el bien que se pretende usucapir, varía en función de si nos encontramos ante la presencia de un bien mueble o inmueble, – siendo de mayor duración frente a estos segundos – o si se trata de una usucapión ordinaria o extraordinaria. Además, como más adelante será desarrollado, para distinguir cuando nos encontramos frente a una situación de usucapión ordinaria o extraordinaria, debemos tener en cuenta tanto la presencia como la ausencia de los elementos esenciales de: buena fe y justo título, que son los que notan dicha diferencia; siendo la usucapión ordinaria aquella que cuenta con ambos elementos (justo título y buena fe) y la usucapión extraordinaria aquella caracterizada por la ausencia de alguno de estos requisitos<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Dicho fragmento plantea, muy a grandes rasgos, tanto el concepto de usucapión, como los tipos que pueden darse, como consecuencia del objeto que se pretenda usucapir; además, del cumplimiento o no de una serie de requisitos generales y/o específicos. En caso de querer ampliar esta información aportada, conviene remitirse a la obra: CASTÁN TOBEÑAS, J.; *Derecho Civil Español, Común y Foral*; 1957. Novena edición. Tomo Segundo. Derecho de cosas (Propiedad y derechos reales restringidos). Instituto Editorial Reus; Madrid.

### **3. DESARROLLO.**

#### **3.1. La posesión.**

A continuación, trataremos de explicar el significado del término “posesión” durante la época del Derecho romano y la evolución que ha sufrido este concepto durante los siglos sucesivos. Pero, primeramente, debemos destacar la relación que guarda con el objeto de estudio ante el que nos encontramos.

La usucapión, como anteriormente ha sido señalado, es el instrumento por medio del cual puede adquirirse el dominio de un determinado bien, a través de la posesión prolongada e ininterrumpida de éste. A raíz de esta vaga definición aportada, puede entreverse la conexión que señalábamos en un principio. Como consecuencia, entendemos imprescindible un pequeño análisis de este término “posesión”, además de los tipos que pueden distinguirse, los modos de adquirirla y perderla, y los efectos que pueden desprenderse de la posesión.

Antes de adentrarnos en el examen de este concepto, plasmaremos la evolución que ha sufrido dicha terminología desde la época del Derecho romano hasta nuestros tiempos. De este modo, en el Derecho romano es posible que no existiese una relación posesoria diferente al derecho de propiedad, de lo que se deduce que eran la misma cosa, la posesión y la propiedad. Pero con el paso del tiempo, surge una distinción entre ambos vocablos en relación a los bienes muebles, sobre los cuales un individuo podía detentar la cosa sin tener la propiedad de la misma.

No podemos contar con un concepto claro de posesión, pero del significado que ésta adquirió, como imagen de la propiedad y representación de su pleno contenido, se dedujeron dos grandes consecuencias, que son:

En primer lugar, entendían que la verdadera posesión era aquella a la que podían atribuirse una serie de consecuencias jurídicas, que era aquella integrada por un elemento material y por un elemento intelectual, que consistía en la voluntad del poseedor de detentar la cosa sometida a la propia disposición, además de la satisfacción de los fines propios que pudiese tener.

Y, en segundo y último lugar, la posesión solo se daba sobre cosas corpóreas; es decir, sobre bienes muebles. No obstante, con el paso del tiempo, por analogía, se fue reconociendo una posesión de derechos<sup>5</sup>.

Actualmente, se entiende que dentro de la posesión pueden distinguirse dos facetas; una, como un mero hecho jurídico; y, otra, como derecho, pero lo que sí es cierto es que de este concepto deben desprenderse tres notas características, las cuales son: primera, la posesión conlleva el establecimiento de una relación entre el hombre y las cosas; segunda, esta relación que puede tener lugar es de poder; y, tercera, en un principio, este poder o dominación es de hecho pero sin ser prejuzgada la cuestión de si lleva consigo, además, la titularidad del dominio<sup>6</sup>.

LACRUZ, definía la posesión en cuanto hecho, como una situación durable y continua, de la que nace el derecho a seguir teniendo y a defenderlo por vía judicial, incluso frente a quien despoje al poseedor, por más que el despojante pueda tener razón en lo que toca a su "*ius possidendi*". Lo que conlleva que podamos entender por poseer, la obtención física de una cosa; es decir, un fenómeno de hecho, puesto que para tener alguna cosa no es necesario ser titular de la misma.

Dentro del concepto de posesión se diferencian dos elementos, que tienen un papel fundamental, sobre todo, en materia de adquisición y, a su vez, forman la base en la que se asienta la doctrina de los juristas clásicos sobre nuestro instituto: *corpus et animus*<sup>7</sup>. El *corpus* es el elemento objetivo y entendido, originariamente, como el contacto físico del individuo poseedor con la cosa, pero, más adelante, este significado será

---

<sup>5</sup> Estas conclusiones, desarrolladas muy brevemente, acerca de la posesión en el Derecho romano, han sido sustraídas de la obra: CASTÁN TOBEÑAS, J.; *Derecho Civil Español, Común y Foral*; 1957. Novena edición. Tomo Segundo. Derecho de cosas (Propiedad y derechos reales restringidos). Instituto Editorial Reus; Madrid. En concreto, de la Sección 3ª: La posesión. I. *Concepto y ámbito de la posesión en su desarrollo histórico y estado actual*. 1. Dificultades del concepto y teoría de la posesión. 2. Etimología, acepciones y conceptos de la posesión. A. Origen. Derecho romano. Páginas 396-406.

<sup>6</sup> Esta reflexiones, acerca del significado actual de "posesión", también han sido inspiradas por la obra CASTÁN TOBEÑAS, J.; *Derecho Civil Español, Común y Foral*; 1957. Novena edición. Tomo Segundo. Derecho de cosas (Propiedad y derechos reales restringidos). Instituto Editorial Reus; Madrid. En concreto, en el apartado: Sección 3ª: La posesión. I. *Concepto y ámbito de la posesión en su desarrollo histórico y estado actual*. 2. Etimología, acepciones y conceptos de la posesión. D. Importancia actual de la posesión. Páginas 413-414.

<sup>7</sup> Estos dos elementos, subjetivo y objetivo, de la posesión, son presentados en la obra: ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A.; *Derecho Privado Romano*; 2010. Ediciones del Genal. Lección 5ª: La posesión. 2. Elementos de la posesión. Páginas 140 y 141.

espiritualizado<sup>8</sup>; y, el *animus*<sup>9</sup> es el elemento subjetivo y supone la intención de la persona que está poseyendo de disponer del bien exclusivamente.

Una vez planteado el concepto de “posesión”, trataremos los aspectos objetivos y subjetivos de ésta. Por una parte, la capacidad necesaria que deben ostentar los sujetos y, por otra parte, los objetos sobre los cuales puede recaer la posesión.

Atendiendo al elemento subjetivo de la posesión, tanto las personas físicas como las personas jurídicas son sujetos con capacidad para adquirir la posesión de un determinado bien; y así lo establecen el artículo (art.) 443 del Código Civil<sup>10</sup> (CC), el cual reza: “Los menores y los incapacitados pueden adquirir la posesión de las cosas; pero necesitan de la asistencia de sus representantes legítimos para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor” y, además, el art. 38 CC: “Las personas jurídicas pueden adquirir y poseer bienes de todas las clases...”. Por tanto, de la conjunción de ambas disposiciones, queda probado que tanto los menores, como los incapacitados y los mayores de edad capacitados, además del resto de las personas físicas y las personas jurídicas, están capacitadas para ser titulares de un derecho de posesión<sup>11</sup> que recaiga sobre un determinado objeto.

Una vez han sido determinados cuáles pueden ser los sujetos titulares de este derecho, debemos señalar los objetos sobre los que puede recaer éste. El art. 437 CC menciona que únicamente pueden ser objeto de la posesión: las cosas y los derechos susceptibles de apropiación.

En el marco de los derechos reales, la proyección hacia el exterior del hecho posesorio conlleva la consolidación de este derecho a seguir poseyendo. Cuanto mayor

---

<sup>8</sup> La espiritualización de este elemento objetivo, se muestra en un texto de PRÓCULO (D. 41, 1, 55) y otro de PAULO (D. 41, 2, 1, 21). En primer lugar, para Próculo, aquel cazador que pone un lazo a la pieza de caza y consigue que ésta no sea capaz de escapar, adquiere la posesión de la determinada pieza de caza. En cambio, para Paulo, no es necesario que haya un contacto físico sino que es suficiente con la viste o/e intención de la persona que pretenda adquirir la posesión.

<sup>9</sup> “Es el *animus* lo que distingue la posesión de la detentación o mera tenencia”, así se manifiesta, en el último párrafo de la página 140 de la obra: ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A.; *Derecho Privado Romano*; 2010. Ediciones del Genal.

<sup>10</sup> Los artículos del Código Civil, a los cuales hagamos referencia durante el desarrollo de este trabajo, son aquellos recogidos por nuestro Código Civil español, que entra en vigor por medio del Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>11</sup> Aunque, a continuación, trataremos en profundidad el derecho de posesión, queremos adelantar que ésta es entendida más bien como una situación de hecho más que de derecho, en la cual es necesaria la presencia de dos elementos: el *corpus* y el *animus*. Además, según recoge nuestro Código Civil, ésta siempre se presume de buena fe.

intensidad haya de esta proyección, mayor consolidación del derecho a poseer<sup>12</sup>. Partiendo de este planteamiento, es lógico pensar que el ordenamiento jurídico debe dispensar una serie de instrumentos que permitan la protección de la posesión. El art. 446 CC establece: “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 procedimiento establecen”.

Aquel individuo que actúe en apariencia de titular de la cosa, es favorecido por la presunción legal de poseedor con justo título.

### ***3.1.1. Tipos de posesión.***

La posesión no es un derecho, sino una situación de poder; es decir, una situación de aprehensión material sobre la cosa. Esta situación puede estar amparada por un derecho o puede constituirse como una situación de hecho.

En cuanto a las diversas clases de posesión que es posible distinguir, pueden formularse cinco clasificaciones distintas. Con este motivo, podemos señalar las notas diferenciadoras de cada una de ellas que nos permitirán tener un próximo conocimiento acerca de esta figura, que guarda una estrecha relación con el objeto de estudio que nos atañe, la usucapión. Al analizar cada una de estas clasificaciones, podremos ver que algunas de ellas guardan una relación directa con la usucapión, siendo el instrumento por medio del cual es posible adquirir la propiedad del bien o del derecho real gracias al ejercicio de un derecho de posesión sobre el mismo, de forma prolongada e ininterrumpida.

#### Primera clasificación: posesión natural y posesión civil<sup>13</sup>.

1. La posesión natural era considerada en Roma como una mera detentación del bien, que no estaba protegida por el Derecho. Actualmente, el art. 430 CC<sup>14</sup> la

---

<sup>12</sup> Dicha reflexión viene recogida en el manual: YZQUIERDO TOLSADA, M; *Lecciones sobre Posesión y Usucapión*; 2002. Dykinson; Madrid.

<sup>13</sup> Esta primera clasificación debe entenderse como aquella por excelencia, ya que también era llevada a cabo en tiempos del Derecho romano. En cambio, el resto de clasificaciones que seguidamente podremos ver han sido resultado de la transcendencia que el término “posesión” ha adquirido a lo largo de los años.

<sup>14</sup> FERNÁNDEZ URZAINQUI, F. J.; *El Código Civil*; 2000. Aranzadi Editorial. Los artículos son desarrollados y comentados a partir de una larga jurisprudencia que se pronuncia sobre cada uno de los

define como: “Posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona”. De este tipo de posesión de hecho, pueden desprenderse una serie de situaciones, tales como:

- a) Se puede convertir en un derecho por la posesión de una cosa durante un tiempo prolongado. Dicha situación es llamada usucapión.
- b) El poseedor, al cabo de un año y un día tiene acciones posesorias a su favor<sup>15</sup>.

Del mismo modo, la posesión civil en Roma fue entendida como aquella posesión que estaba acompañada por un ánimo posesorio, que podía ser en concepto de dueño o en un concepto diferente al de dueño. Pero hoy en día, el art. 430 CC define la posesión civil como: “es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos”.

La gran diferencia que, actualmente, es posible marcar entre ambos tipos de posesión es que el poseedor civil actúa en apariencia de titular de la cosa que se posee por medio de una serie de actos que tienen una proyección pública, pacífica y constante. En cambio, aunque en la posesión natural haya ánimo posesorio, ésta únicamente se encuentra protegida *ad interdicta*, y no *ad usucapionem*, lo cual quiere decir que el poseedor natural no podrá usucapir el bien que posea y solo podrá obtener la propiedad de la cosa, podrá usucapirla, aquel que actúe por medio de una posesión civil<sup>16</sup>.

Deben citarse un par de artículos que adquieren cierto protagonismo a raíz de lo acabado de comentar. El artículo 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

---

diversos preceptos o artículos recogidos en el Código Civil. Respecto del artículo 430 del CC, que hace referencia a la posesión natural y a la posesión civil, la STS de 28 de noviembre de 1983 [RJ 1983, 6680] establece que: sólo la posesión que es adquirida y disfrutada en concepto de dueño puede utilizarse como medio para adquirir el dominio, dado que la posesión a tal fin requiere no únicamente del transcurso de 30 años sin interrupción (en el caso de ser un bien inmueble y con ausencia de los elementos de buena fe y justo título), sino que esa posesión no sea la simple tenencia material o la posesión natural, y sí la posesión civil; es decir, la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como propia. Además, la STS 26 octubre 1966 [RJ 1966, 4762] defiende que la posesión como hecho es la tenencia de las cosas por la simple ocupación material que únicamente cuando esté acompañada por la creencia de poseer la cosa como propia, puede convertirse en un verdadero derecho de propiedad.

<sup>15</sup> Si durante ese tiempo el propietario no ha protegido su propiedad de forma adecuada ya no podrá ejercer acciones posesorias contra el poseedor de la cosa, sino reivindicatorias. En este caso, el propietario podrá reclamar la propiedad durante 30 años.

<sup>16</sup> La nota de mayor importancia en la diferenciación de ambos tipos de posesión es que, mientras en la posesión civil, aquel que actúa como dueño de la cosa, aunque no lo sea, puede llegar a serlo por el transcurso del tiempo –junto con una serie de requisitos–, y, en la posesión natural, el poseedor nunca podrá llegar a ser dueño de la cosa que posee.

posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen”. Aquel que actúa poseyendo en concepto de titular “tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo” art. 448 CC.

Segunda clasificación: posesión que se ejerce en concepto de dueño y posesión que es ejercida en concepto distinto del de dueño<sup>17</sup>.

La posesión en concepto de dueño es aquella en la que la persona que está poseyendo crea la apariencia de ser dueño del bien, por medio de la realización de una serie de actos frente a terceros, que les hace entender que es titular de la cosa que posee. Entre esa cantidad de actuaciones que lleva a cabo el poseedor puede mencionarse el pago de impuestos de bienes inmuebles (en el caso de querer adquirir la propiedad de ese bien inmueble).

Tanto la posesión en concepto de dueño como aquella en concepto distinto del de dueño, llevan aparejada el *corpus* y *animus* de la cosa. La diferencia entre estas posesiones es el *animus* con el que se posee. Así, en la posesión en concepto de dueño, como hemos dicho anteriormente, el poseedor realiza actos que exteriorizan una situación de dueño frente a la cosa, mientras que en la posesión en concepto distinto del de dueño el *animus* con el cual posee refleja un *animus possidendi* porque da a entender que el derecho sobre el bien pertenece a otra persona.

Tercera clasificación: posesión en nombre propio y aquella que se ejerce en nombre ajeno.

Posesión que se ejerce por uno mismo y la posesión que se ejerce para otra persona. Cuando la posesión es ejercida para uno mismo se lleva a cabo de tal forma que los efectos corran a favor de uno mismo. En cambio, cuando la posesión es ejercida para otra persona, estos efectos que se desprenden de la misma serán favorables respecto de otro sujeto determinado, de un tercero. Esta clasificación viene expresada en

---

<sup>17</sup> Esta clasificación guarda una relación directa con la anteriormente expuesta, ya que también se basa en el art. 430 del CC. Se entiende que solo el que posee en concepto de dueño puede usucapir el bien. Esta reflexión es plasmada en el art. 447 CC: “Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”.

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, o por otra en su nombre”<sup>18</sup>.

En esta clasificación no se alude a la titularidad que ostenta la persona que posee sino a la forma en la que ejerce un poder sobre el bien.

#### Cuarta clasificación: la posesión mediata y la posesión inmediata.

Nuestro Código Civil no recoge esta distinción entre sus artículos, para poder interpretarla es preciso saber leer entre líneas. En realidad, puede entenderse por esta clasificación aquella que distingue entre ciertos grados de intensidad de la posesión, más que la forma de poseer.

En quinto, y último, lugar encontramos aquella clasificación que diferencia entre: posesión de buena fe y posesión de mala fe.

La posesión de buena fe se encuentra reconocida tanto en el art. 433 CC como en el art. 1950 CC y de la conjunción y relación entre estos dos artículos es posible determinar que se entiende por esta realmente. De este modo, el art. 433 CC recoge que se entiende por poseedor de buena fe: “al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide”; por otra parte, el art. 1950 CC establece: “la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir el dominio”.

Cuando hablamos de buena fe, entendemos que el poseedor ignora que existen una serie de irregularidades tanto en el título por el que posee como en el modo por el cual ha adquirido la posesión, en relación con lo establecido en el art. 433 CC, que se refiere a la posesión en general. Pero cuando nos adentramos a analizar el art. 1950 CC, que regula la *possessio ad usucapionem* únicamente se mencionan las irregularidades del modo. LACRUZ entiende que la posesión de buena fe también abarca la creencia de

---

<sup>18</sup>La STS de 10 de julio de 1997 [RJ 1997, 5464] se pronuncia acerca de la distinción entre la posesión mediata y la posesión inmediata; siendo ésta aquella que se tiene directamente, sin necesidad de la presencia de un mediador. Por otra parte, la posesión mediata es adquirida por la intervención de un mediador, a través de la posesión de otro.

que la titularidad de quien la ostenta es justa y cualifica esta posesión habilitándole en Derecho para los actos que lleva a cabo<sup>19</sup>.

Poniendo en relación, la buena fe y la usucapión, el error que invalida la buena fe del sujeto se refiere a la titularidad que ostenta; éste cree ser titular; pero, en realidad, aún no ha llegado a ser tal. En el caso de tratarse de una usucapión ordinaria, los requisitos necesarios para obtenerla son la tenencia de un título verdadero y válido, el error que el sujeto haya podido padecer acerca del título es irrelevante. El art. 435 CC recoge esta situación, a rasgos generales: “La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente”.

Por otro lado, la posesión de mala fe, al igual que la de buena fe, es recogida, en general, en el art. 433 CC, que reza: “Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario”. Por tanto, el poseedor de mala fe es aquel que tiene conocimiento acerca de algún error en el título por medio del cual está poseyendo.

### ***3.1.2. Modos de adquirir la posesión.***

Para poder usucapir un determinado bien es indispensable poseerlo. Es cierto que son diversos los requisitos que deben darse para la usucapión, pero el primero de ellos es la posesión de la cosa, estableciéndose como el fundamento principal en el que reside esta figura objeto de examen. Por tanto, es conveniente conocer los diferentes modos por los cuales podemos llegar a adquirir la posesión de una cosa determinada, que junto al *animus* del poseedor y al tiempo, durante el cual esté ejerciendo la posesión, podrá usucapirse el bien en cuestión.

En cuanto a la adquisición de la posesión, partiremos de lo establecido en el art. 438 CC: “La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar éstos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los

---

<sup>19</sup> La STS de 14 de mayo de 1975 [RJ 1975, 2049] afirma que es imprescindible para la existencia de la buena fe la concurrencia de dos elementos: por una parte, el título o modo de adquirir; y, por otra parte, la ignorancia del poseedor acerca de un vicio capaz de invalidarlos.

actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho”. De dicho artículo podemos destacar que la posibilidad de adquisición de la posesión puede darse por una doble vía: o por la detentación material de la cosa, o por adquisición judicial de la posesión.

La adquisición es llevada a cabo por la propia persona que posee o a través de otra persona que actúa en nombre de ella, así es plasmado en el Código Civil en su art. 439: “Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno...”, que expresa la admisión de una representación legal y voluntaria, además de los actos puramente negociables, que abandonan la idea de que la representación en materia de declaraciones de voluntad es la única vía por la cual puede adquirirse la posesión de la cosa en el supuesto de adquisición a través de otra persona. Ante el último supuesto, de mayor complejidad, la del tercero sin mandato o gestor sin mandato es precisa la ratificación por parte del poseedor.

### **3.1.3. Pérdida de la posesión.**

Son varias las formas por las cuales puede perderse la posesión de un bien, lo que dará como resultado que el bien no pueda, finalmente, usucapirse. Es por ello, que debemos abordar este apartado para conocer cuáles son las vías por las que se pierde esta posesión y que darán un resultado negativo respecto a nuestro objetivo propuesto, que es la usucapión de bien, que no puede darse sin la posesión del bien durante el tiempo establecido en la ley.

Este apartado encuentra su fundamento en el art. 460 del CC, que establece los supuestos por los que el poseedor puede perder su posesión<sup>20</sup>:

El primer supuesto sería por abandono de la cosa. No tiene naturaleza negocial. La pérdida no es posible darse únicamente con la falta del *corpus* también debe darse la pérdida del *animus*. Es necesaria la pérdida por la desposesión *animus y corpus*.

---

<sup>20</sup> Además de los medios mencionados, por los cuales puede perderse la posesión de la cosa, recogidos en el artículo 460 del CC; debemos remitirnos al manual: YZQUIERDO TOLSADA, M.; *Lecciones sobre Posesión y Usucapión*; 2002. Dykinson; Madrid.

En segundo lugar, por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito. Al igual que el supuesto anterior, no tiene naturaleza negocial; pero se trata de un acto bilateral, a diferencia del primero. Es un acto voluntario en el que debe darse la desaparición del *corpus* y *animus*. Debe realizarse un traspaso de la posesión sin ánimo por parte del cedente de conservar la posesión mediata del bien.

La tercera vía de pérdida sería por destrucción o pérdida total de la cosa, o por quedar ésta fuera del comercio. Al contrario que las dos formas expuestas, tiene carácter involuntario. Uno de los requisitos esenciales es que esta pérdida o impedimento para poseer debe ser entendida de forma permanente.

En cuarto, y último lugar, la posesión se puede perder por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año. Como el supuesto tercero, es un modo de pérdida de posesión involuntario. El precepto pone de manifiesto que la posesión se pierde por estar poseyendo otra persona si esta situación dura más de un año (que es el tiempo que concede la ley para interponer una acción para recuperar la posesión). Durante ese año, coexisten sobre el bien dos tipos de posesiones. Una es la posesión del despojado, considerada una posesión incorporal, que permite al despojado servirse del Derecho para reaccionar contra aquel sujeto que le ha perturbación en su situación de único poseedor del bien. Y, la otra, es la nueva posesión de quién perturbó al primero.

Poniendo en relación este último supuesto con la figura de la usucapión, suponiendo que ninguno de los dos poseedores fueran titulares legítimos del bien, se computa ese año dentro de los plazos prescriptivos; a favor del despojado, si logra recuperar la posesión de la que había sido despojado; o, a favor del nuevo poseedor si el primer poseedor no consigue recuperar la posesión de la cosa.

#### ***3.1.4. Efectos de la posesión.***

Del ejercicio de la posesión pueden nacer un gran número de efectos; de entre los cuales, es de destacar la prescripción adquisitiva del bien sobre el cual recaía la posesión ejercitada por un determinado individuo. Puesto que nuestro objeto de estudio

es la usucapión y uno de los efectos que puede darse es ésta, debemos analizar a grandes rasgos los requisitos necesarios para la producción de dicho efecto.

Son diversos los efectos que pueden darse durante el tiempo que dura la posesión. El poseedor cuenta con algunas presunciones legales a su favor, así como otras acciones dirigidas a la protección de este hecho posesorio. Pero también, la posesión, considerada un derecho débil y claudicante, cuando entre en colisión con otro derecho de rango mayor, puede vencer a éste a través de la figura de la usucapión en el caso de darse la circunstancia de que el verdadero titular del otro derecho no lo ejercita. Además, desde un punto de vista diferente de entender las cosas, la apariencia de legitimidad que puede ser proyectada hacia el exterior por el hecho posesorio puede determinar la eficacia legitimadora de la posesión, mediante la que algunos sujetos que se emparan en ella se sienten protegidos en el momento de contratar con un poseedor que no es propietario, aunque esta última situación es de menor interés que la usucapión, por lo que no nos adentraremos a estudiarla<sup>21</sup>.

### **3.2. La propiedad.**

En el apartado anterior, ha sido estudiada la posesión, por la relación directa que guarda con nuestro objeto de estudio, la usucapión: justo título. Motivo por el cual la propiedad también encuentra cabida en este trabajo.

En Roma, la propiedad suponía la facultad que ostentaba una persona para obtener de una determinada cosa aquella utilidad jurídica que ésta pudiese proporcionarle, al propietario. Este concepto ha ido evolucionando a lo largo de la historia, pero en un principio no era utilizado el vocablo “propiedad” sino otros tales como: “*dominium*”<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> En cuanto a los efectos de la posesión que en este apartado son nombrados, nos hemos inspirado en el correspondiente apartado del manual: YZQUIERDO TOLSADA, MARIANO; *Lecciones sobre Posesión y Usucapión*; 2002. LECCION 4: EFECTOS DE LA POSESIÓN, MIENTRAS ÉSTA SUBSISTE(2). LA USUCAPIÓN. Dichos efectos mencionados de la posesión; a su vez, se encuentran relacionados con el objeto de nuestro estudio y que nuestra atención acapara en dicho trabajo: usucapión o, como también puede ser denominada, prescripción adquisitiva.

<sup>22</sup> Dicho contenido tiene cabida dentro de la obra: CASTÁN TOBEÑAS, J.; *Derecho Civil Español, Común y Foral*; 1957. Sección 2º: El derecho real pleno – El dominio. Subsección 1º: Naturaleza, elementos y contenido del dominio. III. *Evolución histórica general del derecho de propiedad*.

Actualmente, la definición del derecho de propiedad viene recogida en el Código Civil en el artículo 348<sup>23</sup>, el cual reza:

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”.

La definición que proporciona dicho artículo sobre el derecho de propiedad se caracteriza por ser una definición que contiene una vertiente negativa y otra vertiente positiva. La propiedad es el derecho real más pleno y el contenido del derecho de propiedad es caracterizado por ser compatible con la titularidad de otros derechos reales limitados, entre los cuales puede figurar el derecho de uso.

El contenido de este derecho es completado por la aportación de una serie de facultades, que son: la facultad de uso (puede ejercerla tanto el propietario como un tercero a través de la cesión de un derecho real limitado que es el usufructo) y disfrute (resulta cuando el que está poseyendo la cosa puede hacer propios los frutos naturales, industriales y civiles que proporcione la cosa que posee), la facultad de disposición que conlleva enajenar, gravar, destruir o transferir la cosa, y la facultad de exclusión, recogida en el artículo 348 CC que establece dos modos de proteger la propiedad del bien:

1. Manera preventiva. Entendida como el conjunto de medidas que se llevan a cabo para evitar la concurrencia de una serie de actos o hechos contrarios al fin que se pretende.
2. Manera represiva. Una vez se haya producido un hecho que perjudique a la situación ideal que se pretende, se llevarán a cabo un conjunto de medidas que tengan como fin paliar los daños que se pudiesen sobrevenir.

---

<sup>23</sup> La STC de 20 de marzo de 1997 [RTC 1997,61] se refiere tanto al contenido como a las limitaciones de la propiedad, poniendo en relación tanto el artículo 348 CC como el artículo 149.1.1º CE, el cual autoriza al Estado para regular las condiciones básicas que garanticen una igualdad de trato en el ejercicio llevado a cabo por los españoles de los derechos de propiedad que puedan ostentar. Teniendo cabida, de este modo, el establecimiento de una serie de limitaciones o servidumbres que traten de evitar una proyección desigual en las facultades de los propietarios.

Finalmente, la concepción más amplia del término “propiedad” expresa que ésta “es toda relación jurídica de apropiación de un bien cualquiera, corporal o incorporeal”<sup>24</sup>. También es cierto que, en los últimos años, se ha desarrollado una importante evolución del derecho de propiedad sobre las cosas incorpóreas, como es el derecho de propiedad industrial e intelectual<sup>25</sup>.

### **3.2.1. Modos de adquirir la propiedad.**

La propiedad de un bien o un derecho puede ser adquirida por medio de diversos medios, establecidos en el Código Civil. El artículo 609 CC recoge cómo adquirir o cómo ser titular de un derecho real:

“1. La propiedad se adquiere por la ocupación.

2. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la **tradición**.

3. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción”.

Es una larga y consolidada jurisprudencia la encargada de pronunciarse acerca de los diversos modos de adquisición de la propiedad que acabamos de mencionar y que se encuentran recogidos en nuestro Código Civil.

En primer lugar, atendiendo a la “teoría del título y el modo”, como medio de obtención de la propiedad, la STS 14 de diciembre de 1998, afirma que la adquisición, a título oneroso, de la propiedad de un bien, ya sea un bien mueble o inmueble, es regida por esta teoría; consagrada tanto en el art. 609 como en el art. 1095 CC (este último reza: “El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada”). Concluyendo que el dominio o la propiedad solo puede adquirirse por

---

<sup>24</sup> Esta definición aparece recogida en la obra: CASTÁN TOBEÑAS, J.; “*Derecho Civil Español, Común y Foral*”. Novena edición, Tomo Segundo. Derecho de cosas.

<sup>25</sup> Ambos derechos han sufrido una importante evolución durante los últimos años, entendiéndose por “propiedad intelectual” aquel conjunto de derechos que se encargan de proteger las creaciones dadas por el intelecto, y, por “propiedad intelectual” el conjunto de derechos encargados de proteger una serie de creaciones técnicas y su identificación.

medio de un contrato con virtualidad traslativa del dominio, seguido de la entrega del bien.

Como modo de adquisición de la propiedad por donación, el RDGRN de 28 de julio de 1998 señala que la donación de alguna cosa es un acto de liberalidad por medio del cual el donante se desprende del dominio de ese bien que pasa a formar parte del patrimonio del donatario.

En cuanto a la adquisición de la propiedad por sucesión, la STS del 5 de noviembre de 1992 afirma que: “el testamento por sí solo no es suficiente para justificar la adquisición de bienes determinados de la herencia, mientras no se haga la liquidación de la misma y, por consecuencia de ella, la partición y adjudicación a cada interesado de su parte correspondiente”. También debemos señalar que hasta que el llamado a la herencia no la acepte, ésta no ingresará en su patrimonio.

Por último, como medio de adquisición de la propiedad por prescripción, una STS de 28 de noviembre de 1989 recoge que: “siendo la prescripción, de acuerdo los artículos 609 y 1930 del CC, un modo de adquisición de la propiedad de la forma y mediante las condiciones determinadas por la Ley, no podemos hablar de usucapión o, lo que es lo mismo, de prescripción adquisitiva cuando la Ley considera que ya ha adquirido la propiedad y lo que se establece es la prescripción de acciones correspondientes a terceros para alegar la existencia de una serie de vicios capaces de anular la adquisición.

Podemos distinguir dos modos de adquirir la propiedad, o los derechos reales en general.

1. Modo derivado. Este modo quiere decir que el derecho es adquirido cuando ésta ya existía, por la simple transmisión de la titularidad del bien. La propiedad es adquirida por un derecho precedente, de otro individuo.
2. Modo originario. Se lleva a cabo cuando nace el derecho a la vez que se adquiere. La propiedad es adquirida, independientemente, de un derecho anterior de otro individuo y libre de cargas.

### 3.2.2. *Pérdida de la propiedad.*

Después de haber examinado los medios por los cuales una persona puede adquirir la propiedad de un bien o un derecho, entraremos a estudiar los modos existentes de perder la propiedad, que se clasifican en dos grandes grupos: voluntario e involuntario.

Como modo voluntario de perder la propiedad, SÁNCHEZ ROMÁN menciona la renuncia y el abandono. Siendo estos medios llevados a cabo de forma voluntaria por el titular del derecho de propiedad u otro derecho real. A la hora de hablar del abandono, deben cumplirse dos elementos imprescindibles; en primer lugar, uno de carácter subjetivo, que se asienta en la voluntad del titular de renunciar a la propiedad; y, otro de carácter objetivo, consistente en el abandono físico de la cosa que se está poseyendo.

Por otra parte, como modo involuntario de perder la propiedad, igualmente, SÁNCHEZ ROMÁN, considera que los medios son: la destrucción de la cosa, al destruir físicamente la cosa sobre la cual se estaba ejercitando el derecho de propiedad sobreviene la imposibilidad de ejercer tanto la propiedad como cualquier otro derecho real sobre ella; la revocación, perdiéndose la propiedad como consecuencia de la nulidad, las rescisión, la revocación o la resolución<sup>26</sup> de una determinada serie de actos que determinaron la adquisición de la misma; la extinción por disposición de la ley, la ley regula algunas situaciones por las cuales una persona puede perder su derecho de propiedad como consecuencia del ejercicio llevado a cabo por otra persona de un derecho diferente, como puede ser la accesión<sup>27</sup>; la extinción por decreto judicial; y, extinción como consecuencia de un acto del Estado.

Hasta el momento, con motivo de encuadrar y dar un sentido al objeto de nuestro estudio, hemos llevado a cabo una extensa introducción en la que hemos desarrollado

---

<sup>26</sup> Las acciones rescisorias, anulatorias y resolutorias, consideradas en un amplio sentido, se encuadran dentro de los casos de revocación. En cambio, si nos ceñimos a un sentido más estricto, el término revocación se referirá a aquellas situaciones que hayan dado lugar a la adquisición de la propiedad y en un momento posterior se devienen ineficaces.

<sup>27</sup> El derecho de accesión es definido en el art. 353 CC: “La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente”, que quiere decir que es un derecho por el cual el propietario de un bien hace suyo tanto lo que produce, como resultado de un ejercicio, o aquellas cosas que se unen al bien mediante un modo natural o artificial. Al igual que este derecho da como consecuencia la obtención de una determinada cosa, también implica la pérdida de esa cosa por el anterior propietario de la misma.

tanto el concepto como los diversos tipos y efectos, entre otros, que pueden darse de la “posesión” y de la “propiedad”, entendidas como términos claves por la relación directa que guardan con la prescripción adquisitiva: justo título. Una vez ha finalizado, es preciso que llevemos a cabo una intensiva investigación de la materia que nos concierne, comenzando por aportar un escaso concepto de la terminología, en la época del Derecho romano para, en un momento posterior, poner de manifiesto la evolución que ha sufrido este término hasta nuestro días.

### **3.3. Concepto de usucapión.**

En este epígrafe nos limitaremos a aportar una vaga definición de usucapión, aquella que viene recogida en el art. 1930 del CC, puesto que en epígrafes siguientes se tratará esta cuestión con mayor precisión, aportando un gran conjunto de ideas claves que enriquezcan este concepto. Lo que pretendemos es presentar una escueta definición, de fácil comprensión para el lector, para que, en caso de no conocer este instrumento, pueda tener una concepción general del mismo que le ayude a ubicarse.

La figura de la usucapión también puede ser denominada como “prescripción adquisitiva”. El art. 1930 del CC recoge la definición de prescripción adquisitiva, en su párrafo primero, y de prescripción extintiva, en el segundo.

Artículo 1930.1 CC: “Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales”, dicha disposición establece la prescripción adquisitiva como el instrumento por el que una persona puede adquirir la propiedad, así como otros derechos reales, de un bien o derecho. Es “la adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada en el tiempo”<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Esta definición de usucapión es la que recoge: ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A.; *Derecho Privado Romano*; 2010. Lección 8. Usucapión.

### 3.3.1. *Concepto de usucapión en Roma.*

Antes de adentrarnos en el estudio de la usucapión, comenzaremos por exponer la concepción que se tenía de prescripción adquisitiva en la época del Derecho romano y así dar cuenta de la evolución que ha podido tener el sentido de este término.

En Roma, la usucapión fue desenvuelta por medio de dos instituciones diferentes, que eran: la *usucapio* y la *praescriptio longi temporis*. Mientras que la primera de ellas, únicamente fue aplicable a los ciudadanos romanos y a las cosas del dominio quirritario; la segunda, se ejerció para proteger las adquisiciones de los peregrinos, siendo en su origen el instrumento a través del cual se detenían las reivindicaciones hechas por el propietario. Pero con el paso del tiempo, los peregrinos y el resto de los habitantes del Imperio romano, fueron elevados a la categoría de ciudadanos romanos, lo que conllevó la pérdida del sentido de estas dos figuras, siendo una sola la que debía proteger los intereses de todos los ciudadanos: la prescripción<sup>29</sup>. Justiniano, estableció dos tipos de prescripción; la prescripción ordinaria y la extraordinaria, que son las que hoy en día conocemos, diferenciándose ambas por los requisitos de justo título y buena fe<sup>30</sup>.

GAYO (D. 41, 3, 19) defiende que la usucapión fue introducida por el interés público, para evitar una situación de incertidumbre respecto de la propiedad de algunas cosas. Por tanto, una de las causas de su nacimiento es garantizar una mínima seguridad y certeza en torno a la propiedad de las cosas.

Finalmente, para fijar un concepto de usucapión en esta época, nos remitiremos a lo dictado por ULPIANO (*Tit. Ex corp. 19, 8*) y, su discípulo, MODESTINO (D. 41, 3, 3), que defendían un concepto de usucapión que se basaba en la adquisición de la

---

<sup>29</sup> Este breve resumen sobre la concepción de la usucapión en la época del Derecho romano, ha sido inspirado en la obra: CASTÁN TOBEÑAS, J.; *Derecho Civil Español, Común y Foral*; 1957. Instituto Editorial Reus; Madrid.

<sup>30</sup> Como más adelante podremos ver, la prescripción adquisitiva ordinaria es aquella que, además de cumplir con los requisitos generales que deben darse en toda prescripción, también cuenta con los requisitos especiales de buena fe y justo título; a diferencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria, que carece de ellos.

propiedad por la posesión continuada e ininterrumpida durante el período de tiempo fijado en la ley. Además, era exigida tanto un título justo como la buena fe<sup>31</sup>.

### **3.3.2. Concepto de usucapión en la actualidad.**

A continuación, después de haber recogido, muy brevemente, el concepto de usucapión en el Derecho romano, tenemos que centrarnos en la consideración que se tiene del mismo en la actualidad, lo que mostrará la evolución del término, que ha tenido lugar durante los últimos siglos.

Partimos de la definición que aporta el art. 1930 del CC:

“Por la prescripción se adquiere, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales<sup>32</sup>.”

También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean”.

Una de las justificaciones que puede señalarse acerca de la usucapión es el hecho de premiar a un poseedor que termine siendo propietario de un determinado bien como consecuencia de la falta de reacción de su verdadero dueño durante un tiempo determinado. Asimismo, el verdadero fundamento de la prescripción adquisitiva consiste en aportar una mayor seguridad a las situaciones de hecho convirtiéndolas en jurídicas, no en sancionar al dueño de la cosa por su conducta negligente<sup>33</sup>.

Al igual que, anteriormente, vimos en la posesión; dentro de la usucapión, también es posible distinguir dos ámbitos:

---

<sup>31</sup> En caso de querer ampliar más el concepto dado por ULPIANO Y MODESTINO, pueden dirigirse tanto a los textos señalados entre paréntesis (obras de cada uno de ellos, respectivamente) o al manual: Derecho Privado Romano; ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOS, ANTONIO; 2010.

<sup>32</sup> La STS 26 de marzo de 1986, relativa a la prescripción adquisitiva, establece a modo de conclusión que la usucapión reposa sobre la posesión, que debe ser pública, pacífica e ininterrumpida, que consiste en que la persona que ejerce la usucapión, el usucapiente, se conduzca como dueño del dominio, la propiedad, o del derecho real susceptible de posesión, que se lleva a cabo por medio de un uso y disfrute continuado; sin interrupción. Como consecuencia, no todos los derechos reales, por el mero hecho de serlos, son susceptibles de adquisición por usucapión.

<sup>33</sup> STS de 11 de junio de 1960 [RJ 1960, 2091].

En primer lugar, el ámbito subjetivo, desarrollado en diversos artículos del Código Civil. El artículo 1931 CC reza: “pueden adquirir bienes y derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos”, como “personas capaces” podemos entender aquellos mayores de edad y que se tienen plena capacidad para actuar, a diferencia de los menores de edad e incapacitados que para convertirse en propietarios de la cosa precisan de la asistencia de sus representantes. Además, también podría ser de interés, al respecto, lo citado en el artículo 1956 CC:

“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”.

Esto quiere decir que, en un principio, aquellas personas que llevaron a cabo un determinado delito o falta para obtener la propiedad de un bien mueble no podrán ser considerados propietarios de la cosa hurtada o robada. Se entiende que, en el caso de que los plazos de prescripción de la infracción penal cometida así como de la responsabilidad civil, son superiores a los ordinarios de usucapión, deben prevalecer aquellos.

En segundo, y último, lugar el ámbito objetivo de la usucapión es definido en el artículo 1936 CC: “Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres”. Es evidente que el artículo deja ver un amplio campo sobre el cual puede actuarse, pero la finalidad principal de éste es determinar que no podrán ser objeto de usucapión aquellas cosas que se encuentren fuera del comercio de los hombres, por lo que podría entenderse como una afirmación con un sentido negativo. Pueden ser objeto de usucapión tanto las cosas como los derechos. Pero deben cumplir una serie de requisitos para que sean posibles de usucapir. Por tanto, las cosas deben ser posibles; es decir, como se ha señalado anteriormente, que se encuentren dentro del comercio; de lo que se desprende que los bienes públicos no son susceptibles de usucapión. Por otro lado, los derechos también deben cumplir el requisito de posibilidad además de ser poseíbles, (no son considerados poseíbles derechos tales como el de hipoteca o las servidumbres negativas).

### 3.4. Clases de usucapión.

Como a continuación vamos a ver, la prescripción adquisitiva precisa de la existencia de cuatro requisitos fundamentales, sin los cuales no es posible hacer mención a esta figura<sup>34</sup>:

Primero. Posesión en concepto de titular. Hace referencia a aquella situación en la cual la persona que ha estado poseyendo el bien, con intención de usucapirlo, debe haber actuado proyectando hacia el exterior la apariencia de dueño del bien.

Segundo. Posesión pública. Lo que quiere decir que los actos ejecutados por el poseedor han de ser públicos, ya que si se ejecutan clandestinamente no afectarán a la posesión. Por tanto, cuando el poseedor trata de exteriorizar los actos que realiza debe hacerlo de forma que sean ostensibles, dando tanto una razonables como permanente publicidad en su ejecución.

Tercero. Posesión pacífica. La adquisición y el ejercicio continuado de la posesión deben llevarse a cabo de forma pacífica durante el tiempo que sea necesario para adquirir la propiedad del bien. En el caso de que el usucapiente entre en conflicto con el verdadero propietario la posesión deja de ser pacífica.

Cuarto. Posesión ininterrumpida. El usucapiente debe poseedor durante el tiempo que sea necesario el bien, sin verse esta posesión, en ningún momento, interrumpida, pues en tal caso, aunque se volviese a poseer de nuevo el plazo comenzaría a computar desde el principio. Una simple reclamación del verdadero poseedor no puede ser entendida como acto de interrupción. Las causas por las cuales puede ser ésta interrumpida están recogidas en los artículos 1943 y siguientes del Código Civil, distinguiéndose, además, dos clases de interrupción: natural y civil. La interrupción natural es aquella que tiene lugar en el momento en que cesa la posesión por una determinada causa durante más de un año; y, la posesión civil es aquella por la que se interrumpe la posesión del usucapiente por la recepción de una comunicación judicial de la oposición.

---

<sup>34</sup> Para aportar una definición correcta y exacta de los cuatro requisitos generales que deben darse en la prescripción adquisitiva hemos contado con el apoyo del manual: YZQUIERDO TOLSADA, M.; *Lecciones sobre Posesión y Usucapión*; 2002. Dykinson; Madrid.

De este modo, después de haber explicado, brevemente, los requisitos generales que, obligatoriamente, deben concurrir para poder hablar de prescripción adquisitiva; nos adentraremos en el estudio de los dos requisitos especiales que dan lugar a la distinción de las dos clases de usucapión que pueden diferenciarse, siendo éstos los requisitos del justo título y la buena fe<sup>35</sup>. Es conveniente explicar, a rasgos generales, qué se entiende por buena fe y por justo título, para poder distinguir o saber diferenciar perfectamente la situación ante la que nos podemos encontrar.

En primer lugar, el requisito de la buena fe se encuentra reconocido en el art. 433 del CC, el cual reza: “Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide”. Lo que nos lleva a pensar que en el momento en el que el poseedor trata de adquirir un determinado bien en presencia de este requisito de buena fe es tiene en mente o entiende que la titularidad que posee sobre ese bien es cierta, al igual que el poder de disposición de la persona que transmite, aunque tenga la certeza de que éste es incapaz de obrar. La STS de 27 de septiembre de 1996<sup>36</sup> manifiesta que la buena fe, dentro del marco de los derechos reales, es un estado de conocimiento - pues así viene establecido en los arts. 433 y 1950 del CC<sup>37</sup>- que nada tiene que ver con las maquinaciones o el engaño, sino que se refiere pura y simplemente al creer o desconocer la situación ante la que se encuentra el bien.

Por otra parte, el justo título, es entendido por MIGUEL GONZÁLEZ, como “aquel adecuado según su tipo para transmitir la propiedad o derecho real de que se trate”. Es decir, aquel lo suficientemente válido como para transmitir la titularidad que se pretenda al interesado en ese bien. Además, el art. 1952 del CC establece: “Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”. De ello, podemos deducir, primeramente, que no es justo título aquel sobre el cual recae algún vicio que declara la nulidad de éste, y de este modo viene también reflejado en el art. 1953 del CC: “El título para la prescripción ha de ser

---

<sup>35</sup> Estos cuatro requisitos generales que acaban de ser explicados, brevemente, deben darse obligatoriamente en cualquier situación de posesión en la que el objetivo o fin último sea adquirir la propiedad del bien; es decir, usucapir el bien. Pero hay dos clases de usucapión que se diferencian fundamentalmente en el período de tiempo durante el cual el poseedor debe ejercitar este derecho de posesión, influenciados por los requisitos especiales de buena fe y justo título.

<sup>36</sup> STS 27 septiembre 1996 [RJ 1996, 7106]. Lo dictado en esta sentencia también encuentra reconocimiento en otras posteriores. Todas ellas SSTS entre las que podemos mencionar la sentencia de 23 junio de 1998 (RJ 1998, 4744).

<sup>37</sup> El art. 1950 CC reza: “La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella, y podría transmitir su dominio”.

verdadero y válido”. El justo título es un concepto de título suficiente para poder transmitir el derecho real, pero tiene un defecto en cuanto a la transmisión del derecho real, que generalmente suele ser la falta de titularidad -que el que transmita no sea realmente propietario-. Esta situación se salva con la usucapión, que permite adquirir entonces el derecho de propiedad, entrando el justo título aquí en conexión con el tiempo, pues hasta que no transcurra ese período establecido en la ley no se adquiere la propiedad. Esto será desarrollado con mayor precisión en el apartado: Usucapión: justo título.

En caso de contar, el poseedor, con los requisitos especiales de buena fe y justo título, será beneficiado en cuanto a los plazos para usucapir, al haber una reducción del período de tiempo durante el cual debe ejercitar la posesión. En este caso nos encontramos ante una situación de usucapión ordinaria. Ambos requisitos son los que diferencian la usucapión ordinaria de la usucapión extraordinaria, lo que quiere decir que en el caso de que intentemos usucapir un determinado bien y no contemos con buena fe o con justo título para adquirir la propiedad o el derecho real en concreto, nos encontramos ante una situación de usucapión extraordinaria.

Además de los requisitos especiales de justo título y buena fe, que acabamos de ver, contamos con otra característica que distingue ambas clases de usucapión, que es consecuencia directa de la tenencia o carencia de estos requisitos: el plazo o período de tiempo que debe transcurrir para adquirir el derecho real o la propiedad del bien que se pretenda usucapir. De este modo, los plazos que deben darse son:

En la usucapión ordinaria, aquella que reúne los requisitos de buena fe y justo título, el usucapiente, contará con un plazo de tres años para adquirir un bien mueble y un período de 10 años en el caso de tratarse de un bien inmueble. Por otra parte, en la usucapión extraordinaria, donde se carece de alguno de los requisitos especiales de buena fe o justo título, el usucapiente deberá cumplir unos plazos de mayor duración que el usucapiente ordinario. Así pues, debe respetar un plazo de seis años para adquirir la propiedad de un bien mueble y un período de treinta años si lo que pretende es obtener el derecho real más pleno de un bien inmueble.

### 3.5. Efectos de la usucapión.

De la figura de la usucapión se pueden desprender una serie de efectos que, a continuación, vamos a exponer muy brevemente para poder entrar a desarrollar la cuestión clave y de mayor importancia de este trabajo: usucapión: justo título.

Entre estos efectos podemos destacar, por una parte, la naturaleza de la adquisición por usucapión ya que esta figura es considerada como uno de los modos originarios por los que se puede adquirir o la propiedad de un bien o un derecho real. También puede darse, entre las diversas consecuencias, el efecto *ipso iure* y la renuncia a la usucapión ganada, al tenor de la que debemos tener en cuenta el artículo 1935 CC, que establece: “las personas con capacidad para enajenar pueden renunciarla prescripción ganada”, a raíz de dicho precepto, una gran parte de la doctrina, considera que el efecto que produce la usucapión, de pérdida del derecho, es para el anterior titular y, consecuentemente, de adquisición para el usucapiente, pero esto no se produce de forma automática, sino que es preciso la voluntad de la persona que usucape. Es decir, de la usucapión nace tanto la prescripción adquisitiva, considerada la usucapión en sí misma, que quiere decir que una persona adquiere la propiedad del derecho real o bien que estaba poseyendo, y la prescripción extintiva, que tiene lugar cuando una persona, siendo propietaria de un bien, no lo reclama y tampoco ejerce como propietaria respecto del mismo durante un determinado período de tiempo, el derecho real que tenía sobre éste prescribe. El plazo de la usucapión adquisitiva y extintiva es el mismo, pues en el momento en el que prescribe el derecho real de un propietario es adquirido por otro que sí lo estaba ejercitando. Para ello, debemos remitirnos a los plazos señalados en los casos de usucapión ordinaria o extraordinaria, así como si estamos frente a la adquisición de un bien mueble o inmueble.

Además, entre los efectos, también es posible mencionar la retroactividad de los efectos, que supone, una vez realizada y producida la usucapión, los efectos que se dan de ésta pueden retrocederse al momento en que la persona que usucape empezó a poseer la cosa o el derecho que quería adquirir, por los que los actos que hubiera realizado durante ese período los entendemos convalidados y, al mismo tiempo, todos aquellos llevados a cabo por el verdadero titular se convierten en ineficaces.

Por último, como efecto de la usucapión, podemos considerar la usucapión liberatoria la cual supone que el propietario puede llegar a liberar su propiedad de gravámenes a través de la usucapión. De esta forma se está usucapiendo el gravamen que está afectando, por lo que debe tratarse de un gravamen incompatible con la propiedad. En esta situación, de usucapión liberatoria, distinguimos dos partes, aquella que libera de gravámenes su propiedad y aquella que pierde el gravamen que estaba ejerciendo sobre la misma. Por tanto, liberar implicaría que tenemos en un primer momento una situación de propiedad gravada – ya puede ser por usufructo<sup>38</sup> o servidumbre<sup>39</sup>, entre otras- y un derecho real limitado. La propiedad, en este caso, no es plena, de modo que el propietario está usucapiendo el gravamen para conseguir finalmente pasar de una propiedad gravada a una propiedad plena. Lógicamente no tiene un título para ello, por lo que el gravamen existe y es válido, pero el titular no lo ejerce, por lo que permite al propietario limitado ejercer como si lo fuera. El plazo para esta usucapión será, dado que suele tratarse de una usucapión extraordinaria, el mismo período de duración que para aquella; es decir, bienes muebles, seis años y bienes inmuebles treinta años. Pero este gravamen sobre la propiedad, para que sea susceptible de usucapir, debe contar con los requisitos de apariencia y continuidad, además de ser incompatible con la propiedad<sup>40</sup>.

### **3.6. Usucapión: justo título.**

Como ya hemos mencionado en epígrafes anteriores, el justo título es uno de los elementos o requisitos esenciales, de la usucapión, siendo su presencia o carencia la que

---

<sup>38</sup> El usufructo puede ser definido como un “derecho real de goce que permite a una persona disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de constitución o la ley autoricen otra cosa (regulado en el art. 467 del CC). Se caracteriza básicamente por el disfrute de la cosa que otorga al titular del derecho, más que por la obligación de devolverlo sin alteración alguna. Puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles y tiene una duración limitada”, pues así es recogido en la enciclopedia jurídica: [www.encyclopedia-juridica.com](http://www.encyclopedia-juridica.com).

<sup>39</sup> Del mismo modo, la enciclopedia jurídica a la que anteriormente se ha hecho referencia, define la servidumbre como un “derecho real consistente en el gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. Es derecho real de goce o disfrute que se caracteriza por su accesoria y por su indivisibilidad”.

<sup>40</sup> Fundamentado en el manual: DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.; *Sistema de Derecho Civil*; Volumen III; Derecho de Cosas. Derecho Inmobiliario Registral; 2000.

determinará que nos encontremos en una situación de usucapión ordinaria o de usucapión extraordinaria, respectivamente.

JUSTINIANO (C.7, 39, 8, 1) admitió un modo de adquisición de la propiedad fundamentado en la posesión continuada e ininterrumpida durante un período de tiempo, que recibió el nombre de: *praescriptio longissimi temporis* o, lo que viene siendo lo mismo, usucapión extraordinaria. Ésta puede ser definida como aquella en la que el poseedor, de buena fe, que hubiese estado poseyendo el bien durante un período de 30 años, sin distinción entre bienes muebles e inmuebles, adquiriría la propiedad de la cosa sobre la cual se ejercitase la posesión, sin necesidad de un justo título<sup>41</sup>. La idea de la adquisición de la propiedad, careciendo de un justo título, es concebida como un tipo de usucapión extraordinaria, puesto que la finalidad que se logra es la misma, pero con la ausencia de uno de los requisitos fundamentales e imprescindibles en la usucapión.

Esta concepción presenta algunas diferencias respecto del significado que esta figura ha adoptado en la actualidad. En primer lugar, JUSTINIANO, establece un período de 30 años para la posesión de bienes muebles e inmuebles, sin distinción alguna entre ambos; en cambio, en la actualidad, el período de tiempo empleado para la adquisición de un bien es mayor sobre los bienes muebles que sobre los bienes inmuebles. Y, en segundo lugar, entendía, que la usucapión extraordinaria también estaba influenciada por la buena fe del poseedor, idea que ha ido desapareciendo a lo largo de los años ya que en multitud de situaciones se ejerce una usucapión extraordinaria sobre una cosa determinada gracias a la obtención de un justo título pero con la carencia de la buena fe del individuo que realiza la posesión.

El art. 1940 del CC, reza: “Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley”. Este artículo recoge lo que acabamos de explicar en la pequeña introducción de este apartado, siendo el justo título y la buena fe los requisitos imprescindibles y diferenciadores de la usucapión ordinaria. Esta disposición, está relacionada con diversos artículos de este Código en materia de justo título de la

---

<sup>41</sup> ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A.; *Derecho Privado Romano*; 2010. *Praescriptio longissimi temporis*. Página 187.

prescripción adquisitiva, que son, entre otros: el art. 1952, el art. 1953 y el art. 1954 del CC. Los cuales establecen:

El art. 1952 CC: “Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”. Esta disposición encuentra cierto reconocimiento en algunas SSTs, entre las que cabe citar la STS de 23 de junio de 1998 que afirma que el justo título debe ser aquel que baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. Basándose en una STS anterior del año 1995 (RJ 1995, 9398) que recoge: “el justo título es la causa jurídica de la adquisición del dominio por la posesión y en tal concepto ha de ser las que en derecho produzcan la traslación del dominio, exigiéndose que sea verdadero y válido”, características que también establece el CC en el siguiente artículo<sup>42</sup>.

El art. 1953 CC: “El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido”. A tenor de lo aquí mencionado, tiene cabida lo dictado en la STS de 7 de febrero de 1985: “...aún cuando exista algún defecto o vicio originario ello no puede servir de obstáculo para que opere la prescripción adquisitiva, pues para subsanar tales vicios o defectos existe la prescripción, que de otro modo sería una institución inútil”<sup>43</sup>, lo que viene a decir que en caso de presentarse algún vicio o defecto sobre el título este no devendrá nulo, puesto que existe la posibilidad de subsanar aquellos vicios que recaen sobre él.

El art. 1954 CC: “El justo título debe probarse; no se presume nunca”. Este artículo se halla en contradicción con lo establecido en el art. 448 del CC: “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”. Según la STS de 22 de mayo de 1999 éste último únicamente debe ser tenido en consideración en el caso de que el actor reivindicante no haya probado su titularidad dominical del bien reivindicado en cuya situación el poseedor en concepto de dueño no se encuentra sujeto u obligado a probar la titularidad adquisitiva que ostenta, pero en el caso de que el actor reivindicante pruebe el hecho constitutivo de la acción que está ejercitando –acción reivindicatoria-, el poseedor en

---

<sup>42</sup> Esta jurisprudencia mencionada viene inspirada por: FERNÁNDEZ URZAINQUI, F. J.; *Código Civil*; 2000. Aranzadi Editorial. El cual trata de comentar cada uno de los artículos del CC por jurisprudencia pronuncia en relación con cada uno de éstos.

<sup>43</sup> Esta jurisprudencia mencionada viene inspirada por: FERNÁNDEZ URZAINQUI, F. J.; *Código Civil*; 2000. Aranzadi Editorial. El cual trata de comentar cada uno de los artículos del CC por jurisprudencia pronuncia en relación con cada uno de éstos.

concepto de dueño estará obligado a probar el hecho extintivo de la acción que está siendo ejercitada contra él, sin que esto le exima de la presunción recogida en el art. 448 del CC<sup>44</sup>.

El título, como elemento imprescindible, en cuanto a los efectos derivados de la usucapión, es considerado como el hecho que sirve de causa a la posesión y a la adquisición de la propiedad de la cosa. Pero este requisito, a su vez, también tiene que reunir algunas características que lo identifiquen como el adecuado para producir los efectos que se pretenden. Por ello, el título tiene que ser: justo, verdadero, válido y probado; que vienen recogidos en los artículos 1953 y 1954 del Código Civil, anteriormente citados.

#### 1º. Justo.

Se entiende por justo título aquel que, según las reglas jurídicas baste tanto para transmitir el dominio de una cosa como el derecho real en cuya prescripción se basa. Este título debe carecer de cualquier tipo de vicio o defecto.

#### 2º. Verdadero.

El art. 1953 del CC hace mención a la característica de “verdadero” que debe poseer el justo título, y se refiere a que la existencia de éste tiene que ser real.

#### 3º. Válido.

Este requisito, al igual que el anterior, es recogido en el mismo art. 1953 del CC. Es de difícil interpretación, por eso nos basaremos en lo la reflexión realizada por DE BUEN:

“1º. En nuestro Código, al exigir que el título sea válido, quiere significar que sea un título que bastaría para transmitir el derecho si el transmitente fuera propietario, siendo el único vicio que purga la usucapión la adquisición del no propietario.

---

<sup>44</sup> Esta jurisprudencia mencionada viene inspirada por: FERNÁNDEZ URZAINQUI, F. J.; *Código Civil*; 2000. Aranzadi Editorial. El cual trata de comentar cada uno de los artículos del CC por jurisprudencia pronuncia en relación con cada uno de éstos.

2º. No bastará un título nulo, porque éste no transmite un derecho, aunque el transmitente sea propietario; pero, en cambio, sí servirá un título anulable, siempre y cuando no sea anulado por quien puede ejercitar la acción de nulidad”.

#### 4º. Probado.

Esta característica es plasmada en el art. 1954 del CC, como ya hemos citado. El justo título nunca debe presumirse, siempre tiene que ser probado por quien cree tenerlo. Este requisito se funda, sobretodo, en el carácter ofensivo de la prescripción.

### **3.7. Régimen jurídico civil.**

En la actualidad, el Derecho moderno se ha encargado de continuar la evolución del Derecho común, intentando debilitar, cada vez más, el requisito del justo título dentro de la figura de la prescripción adquisitiva y, al mismo tiempo, acentuar, aún más, la buena fe.

En dicho apartado, será objeto de desarrollo la recepción de la prescripción adquisitiva en el Derecho actual. Por tanto, primeramente será conveniente mencionar y comentar los artículos de nuestro Código Civil que hacen referencia de forma directa a esta modo de adquisición de la propiedad, aunque, en alguna ocasión han sido ya mencionados a lo largo del presente trabajo.

En art. 609.2 establece: “La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley...” y el párrafo tercero de este precepto reza: “pueden también adquirirse por medio de la prescripción” lo que supone que esta disposición afirma la prescripción como uno de los modos por los cuales es posible la adquisición de la propiedad, siendo el derecho real más pleno, además de otros derechos reales como puede ser el usufructo o la servidumbre. Al mismo tiempo, en el art. 1930 CC es matizada esta figura:

“Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.

También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean”.

Este último precepto, además de recoger el tipo de prescripción adquisitiva ordinaria también hace mención a la usucapión liberatoria, que permite liberar de gravámenes la propiedad del bien.

El fundamento de la usucapión ha variado a lo largo de los siglos, no siendo el mismo en la época del Derecho romano que aquel sobre el que se asienta este modo de prescripción hoy en día, distinguiendo entre dos tipos de fundamentos, uno objetivo y otro subjetivo. Hay una posición que defiende que el fundamento subjetivo sobre el que se asienta este medio de adquisición del dominio es la voluntad del propietario del bien de abandonarlo o renunciar a él<sup>45</sup>, cuando otra persona, al mismo tiempo, está usucapiéndolo. Aunque esta posición ha sufrido diversas críticas al entender que en tal caso, para que la usucapión no surtiera efecto, bastaría como prueba la voluntad del titular del derecho de que no quería renunciar a él. Pero este fundamento no es admitido por nuestro Código Civil, dando preferencia al fundamento objetivo que afirma que la usucapión sirve como medio de seguridad del derecho, exigiendo un límite frente a las pretensiones jurídicas envejecidas<sup>46</sup>.

El legislador ha optado por establecer que a través del cumplimiento de una serie de requisitos, sea titular de un derecho real quien los cumple, frente al propietario originario. El fundamento de esta decisión es el principio de seguridad y orden público, puesto que acerca de este ámbito no deben suscitarse ningún tipo de incertidumbre o duda, primando la necesidad de regular a través de normas seguras sobre la titularidad de derechos.

---

<sup>45</sup> “Esta voluntad de abandono por parte del titular del derecho de dominio es deducida de la ausencia de ejercicio de aquellas acciones que protegen su derecho, dejando transcurrir el plazo establecido en la ley que determine el cambio de propietario del dominio de ese determinado bien”. DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.; *Sistema de Derecho Civil*, Volumen III; Derecho de Cosas. Derecho Inmobiliario Registral; 2000.

<sup>46</sup> DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.; *Sistema de Derecho Civil*, Volumen III; Derecho de Cosas. Derecho Inmobiliario Registral; 2000. Pág. 146.

Concluimos, que predomina el fundamento objetivo, tasado en la ley, frente al fundamento subjetivo de la usucapión, ya que no justifica la atribución del derecho usucapido a la persona que hubiese estado ejercitándolo.

### **3.8. Jurisprudencia.**

En relación al tema que estamos tratando es de importancia mencionar algunas sentencias relevantes en las cuales se plasme la recepción o importancia de la usucapión.

TS 1.ª, S 30-10-1998, núm. 974/1998, rec. 2229/1994. 1998/25102.

Como resumen de la misma, podemos decir que en ella se da una mezcla de los diversos elementos que se encuentran en la usucapión dando, como consecuencia, una amalgama incomprensible. En este caso, una de las partes no había estado poseyendo el bien en concepto de dueño; por tanto, carecía de *animus*, aunque finalmente pasó a declararse la existencia de usucapión por el hecho de haber estado poseyendo. Esto mismo constituye el justo título y la buena fe.

TS (Sala de lo Civil, Sección 1º), sentencia núm. 794/2010 de 15 diciembre (RJ 2011/937).

Resumen de la Sentencia:

Con fecha 12 de julio de 2005, D<sup>a</sup> Delfina interpone una demanda contra D. Diego solicitando que se dictase una sentencia “por la que se declare el mejor y preferente derecho genealógico de D<sup>a</sup> Delfina a ostentar, poseer, usar y disfrutar el Título Nobiliario de Marqués DIRECCION000, con todos sus honores, preeminencias y prerrogativas, sobre el actual poseedor de la merced, D. Diego”.

La parte demandada alega que la acción ejercitada por la parte demandante ha prescrito, lo que ha dado lugar a la usucapión del título.

El tribunal declara a favor del demandado tanto en primera instancia como en recurso de apelación. Pero situándonos ante el recurso de casación presentado, la

cuestión jurídica que se plantea es la del término inicial del plazo para adquirir el título nobiliario por usucapión.

Se funda la contestación a la demanda en la prescripción extintiva de la acción, por parte de D<sup>a</sup> Delfina, y en la usucapión del título nobiliario por D. Diego, la sentencia de primera instancia desestimó a favor de la parte demandada ya que consideraba que la acción había prescrito, pues había transcurrido el plazo de 15 años (art. 1964 CC<sup>47</sup>), y entendía que la parte demandada, a su vez, había adquirido la usucapión por la posesión prolongada, pacífica e ininterrumpida durante un período de tiempo que ascendía a más de cuarenta años.

La parte demandada interpone un recurso de apelación, en el que se vuelve a declarar a favor de la parte demandada por considerar que ésta ha adquirido el título nobiliario por usucapión a la luz del:

Primero. Art. 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922<sup>48</sup>.

Segundo. El vencimiento en juicio, que es considerado equiparable a la situación de cesión.

Tercero. Las diversas sentencias del Tribunal Supremo sobre la cuestión relativa a la usucapión en aquellas situaciones en las cuales se da una cesión del título también puede tener importancia y resultar aplicable en lo relativo a la adquisición por sentencia firme.

Cuarto. En aquellos casos de sucesión *mortis causa*, la reciente jurisprudencia se ha inclinado por alegar que la posesión es transmitida por ministerio de la ley, sin que exista una situación de aprehensión material<sup>49</sup>.

Quinto. Se toma como día de inicio del cómputo para el plazo de cuarenta años la fecha de la sentencia que desestima el recurso interpuesto en el litigio precedente, en el

---

<sup>47</sup> El art. 1964CC reza: “La acción hipotecaria prescribe a los veinte años, y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción a los quince”. En este caso nos encontramos ante la supuesta prescripción de una acción personal, sobre el título nobiliario.

<sup>48</sup> Este artículo 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 establece: “El vencedor en juicio no podrá entrar en posesión de la Dignidad controvertida ni ostentarla legalmente hasta tanto que haya satisfecho el impuesto de Grandezas y Títulos y obtenido el correspondiente Real despacho, previo abono de los derechos de imposición del Sello Real y los del Timbre del Estado”.

<sup>49</sup> Tiene cabida en este apartado las ( SSTS 13-10-97 (RJ 1997, 7266) , 13-6-96 Y 11-5-02 (RJ 2002, 4054).

año 1965. Al iniciarse el presente litigio en el año 2005, se entiende que la parte demandada ha adquirido el derecho que se le reclama por usucapión.

Asimismo, en el recurso de casación, la parte demandante plantea lo siguiente:

Primero. Tiene como base el art. 477.2-3º LEC<sup>50</sup> y la STS de junio de 1989 (RJ 1989, 4712), 22 de marzo de 1978 y 3 de octubre de 1980 (RJ 1980, 3611).

Segundo. “La única posesión hábil” que permite la usucapión es aquella respaldada por la previa adquisición del Despacho o Real Carta de sucesión o rehabilitación.

Tercero. En el caso de darse la situación de vencimiento en juicio, se adquiere la categoría de título electo, ausencia de persona que actúe como poseedor, durante el período de tiempo que existente entre la sentencia firme y la obtención del Real despacho por el vencedor. Lo que quiere decir que hasta ese momento el vencido en juicio sigue ostentando la consideración de legítimo poseedor de la merced nobiliaria.

Cuarto. Aunque se haya estado poseyendo el título nobiliario, esta posesión no podrá producir ningún efecto jurídico, sin haber obtenido el precio despacho o la carta de sucesión o rehabilitación<sup>51</sup>.

Quinto. Para que sea posible la creación o adjudicación de títulos nobiliarios es preciso que resulte de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 el carácter graciable de la concesión, así como la potestad de conservar los títulos y su otorgamiento a terceros.

Sexto. La posesión civilísima no es suficiente para usucapir un título nobiliario.

Finalmente, el Tribunal falla:

---

<sup>50</sup> Art. 477.2 LEC: “Serán recurribles en casación las sentencias dictadas en segunda instancia por las Audiencias Provinciales, en los siguientes casos: 1º. Cuando se dictaran para la tutela judicial civil de derechos fundamentales, excepto los que reconoce el artículo 24 de la Constitución. 2º. Cuando la cuantía de asunto excediere de veinticinco millones de pesetas (150.000 euros). 3º. Cuando la resolución del recurso presente interés casacional”.

Art. 477.3 LEC: “Se considerará que un recurso presenta interés casacional cuando la sentencia recurrida se oponga a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo o resuelva puntos y cuestiones sobre los que exista jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales o aplique normas que no lleven más de cinco años en vigor, siempre que, en este último caso, no existiese doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a las normas anteriores de igual o similar contenido.

Cuando se trate de recursos de casación de los que deba conocer un Tribunal Supremo de Justicia, se entenderá que también existe interés casacional cuando la sentencia recurrida se oponga a doctrina jurisprudencial o no exista dicha doctrina del Tribunal Superior sobre normas de Derecho especial de la Comunidad Autónoma correspondiente”.

<sup>51</sup> Así lo declara la sentencia de la Sala de lo Civil de 21 de julio de 1989 (RJ 1989, 5773).

Estimar el recurso de casación que había sido interpuesto por la parte demandante, D<sup>a</sup> Delfina, revocando y dejando sin efecto la sentencia de primera instancia de 3 de mayo de 2006, declarando que D<sup>a</sup> delfina posee un derecho mejor y preferente para ostentar, poseer, usar y disponer del título nobiliario de MARQUÉS DIRECCION000. Además declara: “En los casos de vencimiento en juicio del rehabilitador de un título nobiliario el tiempo para la usucapión del título por el vencedor en juicio no comenzará a correr desde la fecha de firmeza de la sentencia sino desde que dicho vencedor en juicio obtenga el Real despacho correspondiente a que se refiere el art. 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 por la que se dictaron reglas para dar cumplimiento a lo prevenido en el art. 18 del Real Decreto de 8 de julio del mismo año relativo a Grandezas y Títulos”.

#### 4. CONCLUSIONES.

¿Cuál ha sido la evolución del término usucapión, desde la época del Derecho romano?, ¿Cómo es ésta concebida, hoy en día? ¿Con qué otros derechos está, a su vez, relacionada? Son algunas de las preguntas a las que hemos dado respuesta a lo largo de nuestro trabajo y, es por ello que, a modo de conclusión, procederemos a citar aquellos puntos de mayor interés que se han desarrollado a lo largo de este trabajo.

PRIMERA. Cuando hablado de la época del Derecho romano, nos estamos refiriendo al ordenamiento jurídico vigente y del cual se servían los ciudadanos de Roma, para regular las relaciones entre ellos, durante un período de tiempo que comienza con la fundación de Roma en el año 753 antes de Cristo (a.C.) y que se extiende hasta la mitad del siglo (s.) VI después de Cristo (d.C.). En esta época, la usucapión fue desenvuelta por medio de dos instituciones diferentes, que eran: la *usucapio* y la *praescriptio longi temporis*. Mientras que la primera de ellas, únicamente fue aplicable a los ciudadanos romanos y a las cosas del dominio quirritario; la segunda, se ejerció para proteger las adquisiciones de los peregrinos. Pero con el paso del tiempo, los peregrinos y el resto de los habitantes del Imperio romano, fueron elevados a la categoría de ciudadanos romanos, lo que conllevó la pérdida del sentido de estas dos figuras, siendo una sola la que debía proteger los intereses de todos los ciudadanos: la

prescripción. GAYO defiende que la usucapión fue introducida por el interés público, para evitar una situación de incertidumbre respecto de la propiedad de algunas cosas. Por tanto, una de las causas fundamentales de su nacimiento es garantizar una mínima seguridad y certeza en torno a la propiedad de las cosas. Pero fue ULPIANO. Junto a su discípulo MODESTINO quienes introdujeron un concepto de usucapión: adquisición de la propiedad por la posesión continuada e ininterrumpida durante el período de tiempo fijado en la ley; con la exigencia de buena fe y justo título.

SEGUNDA. La usucapión o, también denominada, prescripción adquisitiva es tasada en el art. 609 del CC como uno de los modos por los cuales una persona puede adquirir el dominio y otros derechos reales de los bienes. Consecuencia de ello, es la relación directa que se establece entre esta figura de adquisición de la propiedad y los derechos de posesión y propiedad.

TERCERA. La usucapión depende de la posesión en tanto en cuanto aquella se define como el instrumento por medio del cual es posible la adquisición de la propiedad o un derecho real gracias a la posesión prolongada e ininterrumpida del bien que se pretende usucapir. Por otra parte, LACRUZ elabora un concepto de posesión en cuanto hecho de la que es posible el nacimiento de un derecho a seguir poseyendo y a defenderlo por vía judicial frente a aquel que quiera despojar al poseedor de esta situación. Es decir, se entiende como la aprehensión material de la cosa sobre la que recae el derecho. Además, este derecho se compone por un elemento objetivo, que es el *corpus*, y un elemento subjetivo, que es el *animus*. También nota importancia el ámbito de aplicación de este derecho; el ámbito subjetivo de la posesión, lo componen tanto las personas jurídicas como las personas físicas que tienen la suficiente capacidad como para adquirir la posesión del bien, aunque en el caso de los menores e incapaces necesitan la asistencia de sus representantes legítimos (art. 443 CC). El ámbito objetivo de este derecho son aquellas cosas y derechos susceptibles de apropiación (art. 437 CC). Además, ésta puede ser adquirida, según reza el art. 438 CC, por la detentación material de la cosas o por adquisición judicial. Y en cuanto a su pérdida el art. 460 CC recoge los supuestos en que puede darse esta situación: por abandono (forma voluntaria), por cesión a título oneroso o gratuito (forma voluntaria), por destrucción o pérdida (modo involuntario), o por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si esta nueva se hubiese estado ejercitando durante un año y un día ( forma involuntaria).

Por último, entre los efectos que produce la posesión, el de mayor importancia, y que más sentido tiene respecto de nuestro trabajo es la usucapión del bien que se posea, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la ley.

CUARTA. La propiedad es considerada el derecho real más pleno y su contenido es compatible con la titularidad de otros derechos como puede ser el de usufructo. Está compuesto por una serie de facultades como son el uso, disfrute y disposición. Se define como toda relación jurídica de apropiación de un bien, ya sea corporal o incorporal. El art. 609 CC, además de recoger la prescripción como modo por el cual puede adquirirse la propiedad de un bien, también recoge otros medios entre los que figura la ocupación, los casos establecidos en la ley o por donación, entre otros. Y esta puede perderse de forma voluntaria, por medio de la renuncia o abandono; o de modo involuntario, a través de la destrucción de la cosa, la revocación, extinción por disposición de la ley, por decreto judicial o como consecuencia de un acto del Estado.

QUINTA. La prescripción adquisitiva se define como el modo de adquisición del derecho de propiedad por la posesión prolongada e ininterrumpida del bien o derecho real susceptible de apropiación. En cuanto a su ámbito de aplicación, podemos distinguir entre el ámbito subjetivo y el ámbito objetivo; el primer de ellos se refiere a las personas con capacidad para usucapir; es decir, no puede ejercitarlo los menores e incapaces, aunque sea por medio de sus representantes (art. 1931 CC). Y su ámbito objetivo se extiende a todas las cosas que se encuentran en el comercio de los hombres (art. 1936 CC); más concretamente, todas aquellas que sean posibles y ciertas; además de los derechos, que si bien pueden ser poseibles. Para que pueda darse la usucapión deben concurrir cuatro requisitos esenciales: posesión en concepto de titular, posesión pública, pacífica e ininterrumpida. Pero además, para distinguir entre las dos principales clases de usucapión que hay, usucapión ordinaria y usucapión extraordinaria, deben concurrir los requisitos especiales de buena fe y justo título, siendo su presencia la que determinará que nos encontremos ante una situación de usucapión ordinaria y, por el contrario, su ausencia la que manifiesta la usucapión extraordinaria. Además, el elemento del justo título debe contar con los requisitos de: justo, verdadero, válido y probado. Por último, es importante la recepción de este derecho de usucapión y la prevalencia de su fundamento objetivo sobre el subjetivo.

SEXTA. La prescripción adquisitiva ha sufrido una profunda evolución, desde la concepción que se tenía de esta, en el Derecho romano, hasta nuestros tiempo. Inicialmente, era posible distinguir entre dos términos; en primer lugar, la *usucapio* para proteger los intereses de los ciudadanos romanos; y, en segundo lugar, la *praescriptio longi temporis* para la defensa de aquellos individuos que se encontraban en el Imperio pero no tenían la consideración de ciudadanos. En el momento en el que se concede la ciudadanía a todo el orbe, de forma universal, estos términos se fusionan dando lugar a la figura de la usucapión, tal y como la conocemos hoy en día. En cuanto a los requisitos, comunes y especiales, que establecen la diferencia entre las dos clases de usucapión que pueden darse –ordinaria y extraordinaria-; en un principio, bastaba con tener buena fe o justo título, pero en la actualidad es indispensable la presencia de ambos; aunque, en los últimos tiempos, ha adquirido una mayor importancia el elemento especial de la buena fe, frente al justo título.

## 5. BIBLIOGRAFIA Y DOCUMENTACIÓN UTILIZADA.

### 5.1. Libros.

- CASTÁN TOBEÑAS, J.; *Derecho Civil Español, Común y Foral*; Tomo Segundo. Novena edición. Instituto Editorial Reus; Madrid; 1957.
- DíEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.; *Sistema de Derecho Civil*, Volumen III; 2000.
- ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A.; *Derecho Privado Romano*, Ediciones del Genal. 2010.
- YZQUIERDO TOLSADA, M.; *Lecciones sobre Posesión y Usucapión*; Dykinson; Madrid; 2002.
- PRÓCULO (D. 41, 1, 55).
- PAULO (D. 41, 2, 1, 21).
- GAYO (D. 41, 3, 19).
- MODESTINO (D. 41, 3, 3).

### 5.2. Legislación.

- Código Civil.
- Ley de Enjuiciamiento Civil. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Real Orden de 21 de octubre de 1922.

### **5.3. Jurisprudencia.**

- STC de 20 de marzo de 1997 [RTC 1997,61].
- STS de 11 de junio de 1960 [RJ 1960, 2091].
- STS de 14 de mayo de 1975 [RJ 1975, 2049].
- STS 27 septiembre 1996 [RJ 1996, 7106].
- STS de 10 de julio de 1997 [RJ 1997, 5464].
- STS 13 de octubre de 1997 (RJ 1997, 7266).
- STS 1.ª, S 30-10-1998, núm. 974/1998, rec. 2229/1994. 1998/25102.
- STS (Sala de lo Civil, Sección 1º), sentencia núm. 794/2010 de 15 diciembre (RJ 2011/937).

### **5.4. Recursos de internet.**

- <http://www.rae.es/>; a día 15 de marzo de 2014.
- [www.encyclopedia-juridica.com](http://www.encyclopedia-juridica.com); a día 22 de marzo de 2014.

## **6. ANEXOS.**

- Anexo I: STS 1.ª, S 30-10-1998, núm. 974/1998, rec. 2229/1994. 1998/25102.
- Anexo II: STS (Sala de lo Civil, Sección 1º), sentencia núm. 794/2010 de 15 diciembre (RJ 2011/937).

# EL DERECHO

1998/25102 TS 1ª, S 30-10-1998, núm. 974/1998, rec. 2229/1994. Pte: Martínez-Calcerrada Gómez, Luis

## RESUMEN

*El TS, que declara haber lugar al recurso de casación formulado por la demandada, concluye que al haberse operado la prescripción adquisitiva contra tabulas por concurrir todos los requisitos, procede la desestimación de la demanda. Los argumentos de apoyo de la parte demandada-recurrente se basan en una realidad extrarregistral que ha de prevalecer frente a la registral, pues en el caso de autos, concurren los requisitos exigidos para esa supuesta prescripción adquisitiva "contra tabulas" ya que hasta la propia Sala sentenciadora no discrepa del soporte material de las mismas, con independencia de cuál sea el juicio de valor emitido por la misma, lo que demuestra una realidad posesoria "ad usucapionem", que en todo caso, deberá imperar frente a la posible titularidad formal que se cita.*

## NORMATIVA APLICADA

- D 08-02-46. TR Ley Hipotecaria :  
art. 34 , art. 36

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Avilés, fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de doña María Isabel, en su calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios del núm. ... de la Avenida ... de Avilés, contra doña María Concepción y la Comunidad de Herederos constituida por el fallecimiento de don Manuel, sobre acción reivindicatoria.

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia por la que se declare la condena conjunta de los demandados o de quien de ellos resulte a estar y pasar por los siguientes pronunciamientos: 1.- El carácter de elemento común del local entreplanta objeto de litis; 2.- Que dicho local pertenece en copropiedad como tal elemento común a los dueños de los pisos y locales del núm. ... de la Avenida ... de Avilés; 3.- Se obligue a los demandados a poner a disposición de la Comunidad el local cuyo uso ostentan, así como cualquier derecho sobre el mismo del que hayan dispuesto absteniéndose de cualquier acto de disposición o dominio respecto de éste en lo sucesivo; 4.- Se les imponga a los demandados las costas del presente juicio.

Admitida a trámite la demanda la representación procesal de los demandados contestó a la demanda, oponiendo a la misma los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para terminar suplicando sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda. Con imposición a la actora de todas las costas originadas. Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 18 de febrero de 1994, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que desestimando la demanda formulada por el Procurador don Urbano Martínez Rodríguez en nombre y representación de doña María Isabel en su calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios del núm. ... de la Avda. ... de Avilés, contra doña María Concepción y la Comunidad de Herederos constituida por el fallecimiento de don Manuel debo declarar y declaro no haber lugar a la misma absolviendo a los demandados de las pretensiones en ella deducidas imponiendo a la parte actora las costas causadas en el procedimiento".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de Apelación por la representación procesal de la actora, que fue admitido, y sustanciada la alzada la Audiencia Provincial de Oviedo, Sección Sexta, dictó sentencia con fecha 6 de julio de 1994, cuyo fallo es como sigue: "Se acoge el recurso de apelación interpuesto por doña María Isabel, en su propio nombre y en representación como Presidenta de la Comunidad de Propietarios del Edificio núm. ... de la Avda. ..., de Avilés, contra la sentencia dictada en autos de juicio civil de menor cuantía, que con el número 463/92 se siguieron ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de los de aquella Ciudad, cuya Sentencia se revoca en cuanto al fondo. En su lugar y con plena estimación de la demanda formulada por la referida apelante contra doña María Concepción y contra la Comunidad Hereditaria constituida por el fallecimiento de don Manuel, esposo de la anterior, debemos declarar y declaramos que el local entreplanta objeto del presente pleito tiene

carácter de elemento común del referido edificio, perteneciendo en copropiedad, como tal elemento común, a los propietarios de los diferentes pisos y locales del repetido edificio. En consecuencia, se condena a los citados demandados a poner a disposición de la Comunidad actora el local cuyo uso detentan, así como cualquier derecho sobre el mismo del que hayan dispuesto, absteniéndose de cualquier acto de disposición o dominio sobre el citado en lo sucesivo. Con expresa imposición de costas causadas en la Primera Instancia a los repetidos demandados".

TERCERO.- La Procuradora de los Tribunales, doña Isabel Julia Corujo, en nombre y representación de La Comunidad de Herederos de Don Manuel y Doña Concepción, formalizó recurso de Casación que funda en los siguientes motivos:

Primero: "Al amparo del núm. 4º del art. 1692 L.E.C., por infracción del art. 432 del C.c. y 24 de la Constitución".

Segundo: "Al amparo del núm. 1 del art. 1692 L.E.C., por exceso en el ejercicio de la jurisdicción".

Tercero: "Al amparo del art. 1692-4º L.E.C., por vulneración del art. 396 del C.c., en relación con el art. 5,13 y 16-1º de la Ley de Propiedad Horizontal y 1261 del C.c.".

Cuarto: "Al amparo del art. 1692-4º L.E.C., por infracción de los arts. 1, 34, 36 y 38 de la Ley Hipotecaria y 7, 1940, 1941, 1947, 1950,1952, 1953 y 1957 C.c.".

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuando el traslado conferido para impugnación, el Procurador de los Tribunales, don Francisco José Abajo Abril, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios del Edificio núm. ... de la Avenida ... de Avilés, impugnó el mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes personadas la celebración de Vista Pública, se señaló para VOTACION Y FALLO EL DÍA 13 DE OCTUBRE DE 1998, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Luis Martínez-Calcerrada y Gómez

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- El recurso de Casación interpuesto por la Comunidad de Herederos codemandados, frente a la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Oviedo -Sección Sexta- de 6 de julio de 1994, que estimó la apelación interpuesta por la parte actora, frente la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Avilés, núm. 5, en 18 de febrero de 1994, se basa a los siguientes Motivos objeto de esta Casación:

En el PRIMER MOTIVO, se denuncia al amparo del núm. 4 del art. 1692 L.E.C., la infracción de los arts. 432 C.c. y 24 C.E.; pues, la Sentencia recurrida, rechaza todas las excepciones propuestas por esta parte, ya que, la misma se aquietó a la Sentencia de Primera Instancia sin formular recurso por vía de adhesión, para poder interponer de nuevo las excepciones ante la Audiencia; fundamentalmente, se insiste en la pertinencia de la excepción de litis consorcio pasivo necesario, ya que, en síntesis, se aduce, que estando el local objeto de la controversia arrendado, se debía haber traído al proceso a los arrendatarios; se rechaza el Motivo pues, se ratifica el contenido del F.J. 1º, de la Sentencia recurrida, que de manera correcta, razona que no afectando el tema controvertido, sino a una relación de propiedad entre la Comunidad y los codemandados, no es preciso demandar al arrendatario del local litigioso, tesis ésta, que debe prevalecer, porque, como se dice el litigio, se refiere a aspectos dominicales y no locaticios entre la Comunidad y los codemandados.

En el SEGUNDO MOTIVO, se denuncia al amparo del núm. 1 del art. 1692 L.E.C., el llamado exceso en el ejercicio de la jurisdicción, pues, la Sentencia recurrida hace constar en el F.J. 1º, "que la puesta a disposición del local objeto de litis, viene referida a la posesión jurídica, mediata o en concepto de dueño y no de otro material, inmediata o de hecho" -sic-; que esta afirmación excede ampliamente del sentido literal del pedimento tercero de la demanda, el cual ninguna referencia hace a la detentación de la posesión mediata, que todo ello aboca, -se continúa. sic- que el Tribunal sentenciador en segunda instancia, ha incurrido en ejercicio excesivo o abusivo de la

jurisdicción, que va más allá de los propios planteamientos de las partes; en rigor, el Motivo tiene la inconsistencia formal, (y al igual que el primero, fueron rechazados por el dictamen del Ministerio Fiscal en el trámite de admisión) de que denuncia un posible desvío por el núm. 1º del art. 1692, cuando en realidad, lo que está censurando es una suerte de incongruencia planteaba por el núm. 3 del citado art. 1692 L.E.C., en la Sentencia recurrida, y así se dice "que va más allá de los propios planteamientos de las partes", lo cual, es inexacto, porque, en ese particular, cuando la Sala sentenciadora en su Fallo condena a los demandados a poner a disposición de la Comunidad actora, el local cuyo uso detentan, así como cualquier derecho sobre el mismo del que hayan dispuesto, está prácticamente recogiendo la estimación del "petitum" 3º de la demanda, en donde se postulaba que, debe obligarse a los demandados a poner a disposición de la Comunidad, el local cuyo uso detentan, esto es, se ajusta perfectamente al planteamiento de la pretensión ejercitada, por lo cual, el Motivo se rechaza.

SEGUNDO.- En el TERCER MOTIVO, se denuncia al amparo del art. 1692-4 L.E.C., la vulneración del art. 396 C.c., en relación con el art. 5,13 y 16-1º L.P.H. y 1261 C.c.; por las siguientes razones 1º) que el F.J. 2º de la Sentencia recurrida, parece sostener el carácter inamovible del local objeto de litis, en cuanto elemento común, sustentado por el título constitutivo de propiedad; que ello, no es correcto, pues es sólo sostenible, respecto a las partes del edificio necesarias o esenciales, lo que no es el caso de la entreplanta controvertida; que en el presente caso, el local litigioso "aún suponiendo que hubiese venido siendo utilizado por la Comunidad demandante, no es un elemento esencial, puesto que, siempre fue concebido inicialmente, para almacenar coches de niños y bicicletas"; que por tanto se vulnera el art. 396 del C.c., y que, según la Ley de Propiedad Horizontal la propia Comunidad demandante, es soberana para decidir el cambio de destino de un elemento común o esencial o la transmisión del mismo; 2º) Que la Comunidad de Propietarios demandante, siempre se dirigió al causante primero y mi mandantes después en concepto de dueños, exigiendo de estos el cumplimiento de las obligaciones propias de todo copropietario, tales como contribuir a los gastos ordinarios en función de su cuota de participación, cumplimiento de los reglamentos internos, etc.; 3º) Que la actora, no puede desvirtuar la presunción "iuris tantum" de veracidad de la transmisión y en su caso de propiedad sobre el local a favor de mis mandantes, argumentando simplemente un desconocimiento de la situación aclarada por la notificación catastral de datos, pues, no puede alegarse desconocimiento, cuando aporta en su defensa la Escritura de división horizontal otorgada hace más de treinta años; que tampoco puede justificar el supuesto desconocimiento de la actora en base a la no notificación de datos catastrales, pues, el Catastro notifica obligatoriamente cualquier dato; 4º) Que no obra en autos prueba alguna que desvirtúe la presunción "iuris tantum" a favor de mis mandantes, pues, prácticamente toda la actividad probatoria de la actora gira en torno de la Escritura de división horizontal; que se vulnera, asimismo, el art. 1261 C.c., por cuanto que al no haber sido desvirtuada la transmisión al causante de mis mandantes, es evidente la existencia de un contrato verbal entre las partes, al existir consentimiento, objeto y causa, siendo evidente que en otro caso, la actora no hubiese esperado durante casi treinta años para reclamar la finca; el Motivo, en síntesis, debe prevalecer, porque, con base a las circunstancias "facticas", especificadas en el F.J. 3º, de la primera Sentencia, que se pueden dar por reproducida y, que dice así: "...la parte actora, pretende la titularidad del local objeto de litis en base a la presunción de veracidad que le otorga la inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad y a la calificación que en dicha escritura se da al local como elemento común; la parte demandada, centra su actividad probatoria en intentar acreditar la realidad extrarregistral que es la que ha de prevalecer sobre la otra en caso de antinomia entre las dos realidades jurídicas, y ante la imposibilidad de obtener datos de una persona ya fallecida, excepciona la prescripción adquisitiva contra tabulas por concurrir los requisitos exigidos al efecto; así, concurren indudablemente la buena fe, que ni siquiera fue cuestionada por la parte actora, y que concurre tanto en el causante, don Manuel Menéndez Egocheaga como en los herederos aquí demandados; se acredita también en la posesión en concepto de dueño, que se vino ejerciendo desde el principio (1963) mediante actos de disposición tales como el arriendo del local en diversas ocasiones, pago de gastos de comunidad, abono de impuestos y tasas, etc., siendo dicha posesión pública e ininterrumpida como se acredita tanto por los recibos de comunidad y el registro de hacienda y el catastro, como por el propio reconocimiento de la parte actora en su escrito de demanda; mayores dificultades presenta el requisito de justo título, que según la doctrina, se constituye en criterio de legalidad e implica la validez de los medios admitidos en derecho para justificar la esencia de la **usucapión**, constituyendo título para justificar la posesión "ad usucapionem", no solamente la compraventa, donación, transacción, etc., sino también otros documentos que atribuyen el criterio de legalidad; en el presente caso, el testamento de 15 de junio de 1982, se constituye en criterio de legalidad suficiente, y es título idóneo seguido en lo necesario del modo o tradición; y aún sin añadir para el cómputo de la prescripción el tiempo ganado por el causante que inscribió la finca objeto de litis en el Registro Público del Catastro en 1974, la fecha del testamento es suficiente y válida en virtud de lo dispuesto en el artículo 1957 del C.c., no habiendo interrumpido en ningún momento la actora el plazo de dos meses a que hace referencia el artículo 1947 C.c., pues la papeleta de conciliación fue presentada en abril de

1992, el acto de conciliación se celebró el 8 de junio de 1992 y la demanda origen del presente procedimiento, fue recibida en este juzgado y admitida a trámite el 17 de noviembre de 1992, transcurriendo por tanto sobradamente el plazo de dos meses tanto desde la presentación de la papeleta de conciliación, como desde la celebración del acto de conciliación, así que por todo lo expuesto, ha de concluirse que al haber operado la prescripción adquisitiva contra tabulas por concurrir todos los requisitos, procede la desestimación de la demanda"); ha de concluirse en que los argumentos de apoyo de la parte demandada hoy recurrente, se basan, literalmente, en una realidad extrarregistral, que ha de prevalecer frente a la registral, pues, en el caso de autos, concurren los requisitos exigidos para esa, supuesta, prescripción adquisitiva "contra tabulas", en virtud de esas circunstancias, ya que hasta la propia Sala sentenciadora, no discrepa del soporte material de las mismas, con independencia de cuál sea el juicio de valor emitido por la misma, lo que demuestra una realidad posesoria "ad usucapionem", -como se desarrolla en el Motivo siguiente- que, en todo caso, deberá imperar frente a la posible titularidad formal que se cita, según su Título constitutivo, a favor de la Comunidad de Propietarios.

CUARTO.- En el MOTIVO CUARTO, se denuncia por la vía del art. 1692-4º L.E.C., la infracción de los arts. 1, 34, 36 y 38 L.H., y 7,1.940, 1941, 1.947, 1.950, 1.952, 1953 y 1.957 del C.c.; ya que el Tribunal sentenciador en segunda instancia, considera tercero hipotecario a la Comunidad demandante, por el simple hecho de obrar dicha Comunidad como titular del local litigioso en la escritura de división horizontal otorgando a la inscripción un efecto constitutivo, según se desprende del tenor literal del F.J. 3º del Fallo aquí recurrido, lo que supone una vulneración del art. 34 y 35 L.H., pues, estos artículos establecen un sistema de protección a favor del titular inscrito, que hubiere actuado de buena fe, denegando esta protección cuando es desvirtuada esta presunción a favor del titular inscrito, -sic- que no puede obrar de buena fe, y por tanto ser considerado tercero hipotecario, quien fundamenta su pretensión en una Escritura de división horizontal que obra en su poder desde hace más de 28 años, en el momento de presentar la demanda rectora; que la Comunidad, conocía por tanto y ya desde 1963, la inexactitud entre la realidad jurídica registral y extrarregistral, y así lo reconoce en su demanda, al manifestar que el local siempre fue ocupado como un copropietario más por el causante de los demandados; que la Comunidad demandante, siempre se dirigió al causante de los demandados y a éstos, como copropietarios del local litigioso; que en sí misma, la propia afirmación de la Comunidad demandante de que "...el causante poseyó desde el primer momento el local litigioso..." rompe la presunción de buena fe que pudiera darse a favor de dicha Comunidad; que la buena fe del causante y de sus herederos, es incuestionable, pues, no en vano siempre ejercieron la posesión de forma pública, notoria y pacífica, lo que denota una forma de actuar durante mas de 28 años, contraria a la ocultación o cualquier otro tipo de maquinación; que la titularidad de la finca litigiosa, obra inscrita en el Registro Público del Catastro correspondiente desde 1974; en cuanto al justo título, el Juzgador "ad quem", no sólo ignora el acuerdo de voluntades entre la Comunidad y el causante de los demandados, todo ello en base, a la ocupación del causante a título de dueño durante más de dieciocho años, hasta que falleció el 25-10-82, sino que invalida el testamento de fecha 15-6-82, a pesar de que dicho testamento no fue impugnado; que todos estos actos relatados anteriormente fueron ejecutados tanto por los recurrentes como por su causante a título de dueño; y por último que, cuando la Comunidad adquirió, al menos, formalmente el local litigioso a través de Escritura de división horizontal, consistió expresamente y durante más de 18 años, la posesión a título de dueño a favor de los codemandados, operando automáticamente la prescripción adquisitiva "contra tabulas" del art. 36 L.H. en favor del causante de los demandados, se concluye; el Motivo, igualmente, prospera, ya que, efectivamente, las circunstancias que se indican, han quedado perfectamente acreditadas, por la precedente transcripción del F.J. 3º de la primera Sentencia no desvirtuada por la recurrida, en donde se demuestran unos hechos relativos a la posesión en concepto de dueño, pacífica, pública y no interrumpida, durante el tiempo preciso para la **usucapión**, sobre todo, la prevista en el art. 1957 C.c., y así en efecto destaca: Que la posesión de los recurrentes era la auténtica "ad usucapionem" porque al amparo del art. 1957 C.c., prevalece en los términos que luego se refiere sobre el art. 36 a) L.H.; a saber: en torno a la exigencia del art. 447 C.c., o sea:

1) Posesión en concepto de dueño: desde la construcción del edificio por su promotor en 1963 y otorgamiento de escritura, constitución Comunidad en 12-6-1993 (f.6 Autos).

2) En esta escritura, consta además que el local controvertido, se describe no como elemento común, sino como "rellano de uso común" para guardar coches de niños y bicicletas; así la propia actora habla de un elemento común por destino en el F.J. 2º de su demanda; luego, perfectamente adaptable al uso exclusivo de los demandados como se describe.

3) Concurren los requisitos del art. 1951 C.c., o sea: a) Posesión de buena fe, pública, pacífica y no interrumpida: Por disfrute desde esa fecha y con tales circunstancias, a saber: arrendado el local (último arrendamiento de 1-1-82 - f. 76 Autos-) pago de impuestos y constatación catastral desde 1974 (f. 54 Autos); Aquiescencia de la Comunidad a esta posesión como se reconoce en la propia demanda durante el dilatado lapso de tiempo (desde la citada fecha de 12-6-1963, hasta el 25-10-82 en que falleció el causante de los demandados y desde esta fecha y la de su testamento en 15-6-82 hasta la presentación de la demanda en 16-11-92, por los actores/demandados sus causahabientes); según el relato de su prolijo hechos 1º, y 2º (ff. 1 vto.) y así es expresivo citado Hecho Primero de la demanda: "...Desde la constitución de la Comunidad de Propietarios del mencionado edificio, se vino considerando por todos los sucesivos copropietarios como a un propietario más a don Manuel respecto de un local existente en la entreplanta o rellano del portal. Dicho hueco, fue utilizado por éste en tanto se procedía a la venta de los distintos predios que configuran el edificio, como oficina de obra, ya que a la vez y como se dijo fue el constructor del mismo. Con posterioridad, siguió siendo utilizado por éste que incluso llegó a alquilarlo a terceras personas. Fallecido el constructor, su esposa y demás herederos, continuaron deteniendo el uso del mencionado hueco, hasta la actualidad, subrogándose en los derechos que se atribuyó el fallecido..."

4) Por último en cuanto al justo título del art. 1957 en relación con el 1952 C.c., es claro que se integra por esa actuación posesoria legitimadora de un derecho de uso exclusivo, indiscutible, si bien, su defecto en pos a su constitución como título determinante de la propiedad privativa de los recurrentes, se obtiene por el lapso en ese disfrute en pos a la asunción dominical "ad usucapionem".

QUINTO.- Finalmente, se debe descartar, por completo el juicio de valor que emite la Sala sentenciadora en su F.J. 3º, en cuanto considera, que no es posible apreciar esta prescripción "contra tabulas" a favor de los demandados - hoy recurrentes-, por cuanto que, el art. 36 de la L.H., y el art. 1949 del C.c., veda el juego de tal institución, fundamentalmente, porque considera que los adquirentes de los diferentes pisos o locales ostentan esta cualidad de terceros hipotecarios, lo que debe revisarse en los siguientes términos: efectivamente, porque, según la Sala "a quo" esa condición puede otorgarse a la propia Comunidad en base, acaso, a que en el título constitutivo aparece tal local como elemento común y así se procede a su inscripción; lo que es bien endeble ya que esa cualidad de tercero hipotecario del art. 34 se resquebraja, pues, inexistente, el que sea una inscripción subsiguiente a otra precedente, y si lo que se quiere pretender es que los distintos posteriores partícipes de dicha Comunidad, esto es, los que después adquirieron los distintos elementos privativos o inmuebles o locales o independientes que constituyen la Comunidad, adquirieron del titular inscrito como es la Comunidad, y luego inscribieron su propio derecho, también se objeta, que no es posible, por las circunstancias antes descritas, afirmar que, efectivamente, se cumplen los requisitos del apartado A del art. 36 de la L.H., pues, por esas circunstancias antes de hecho transcritas y no cuestionadas, es evidente que por la notoriedad de la posesión a título de dueño, y con los demás requisitos que se han hecho constar anteriormente, de que gozaban los demandados, no cabe afirmar que esas circunstancias exhibidas de forma palmaria o notoria eran ignoradas por esos adquirentes, ya que, es indiscutible que hoy, existen medios racionales y motivos suficientes para que por los mismos se conociese que antes de perfeccionar su adquisición la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente (según exige susodicho art. 36 a) L.H.) y, en todo caso, es claro que consintieron esa posesión de hecho durante más de 1 año, desde su adquisición, por lo que la sanción de citado art. 36 en su apartado b) es bien significativa; todo ello, pues, determina, que con la apreciación también del motivo, debe actuarse a tenor de lo dispuesto en el art. 1715.1-3ª, y dejando sin efecto la Sentencia de la Audiencia, confirmar en todos sus contenidos la del Juzgado de Primera Instancia con los efectos derivados, sin que a tenor del artículo 1715.2º L.E.C., proceda imposición de costas en ninguna de las instancias, al hacer uso el tribunal que juzga de la salvedad que preceptúan los arts. 523, 710, 873 y 896 de dicha Ley, aplicables en su caso, al litigio.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

## F A L L O

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÒN interpuesto por la representación procesal de La Comunidad de Herederos de D. Manuel y Dª Concepción, contra la Sentencia pronunciada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo en 6 de julio de 1994, que dejamos sin

efecto, confirmando la del Juzgado de 1ª Instancia núm. 5 de Avilés, de 18 de febrero de 1994; Sin expresa condena en costas en ninguna de las instancias ni en este recurso, debiendo cada parte satisfacer las por ellos causadas y las comunes por mitad. Y a su tiempo, comuníquese esta resolución a la citada Audiencia con devolución a la misma de los Autos y Rollo de Sala en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Alfonso Villagómez Rodil.- Luis Martínez-Calcerrada Y Gómez.- Alfonso Barcala Y Trillo Figueroa.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Luis Martínez-Calcerrada y Gómez, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

# Tribunal Supremo

(Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia num. 794/2010 de 15 diciembre

[RJ\2011\937](#)

H C ★★★★★

**TITULOS NOBILIARIOS:** Prescripción adquisitiva: término inicial del plazo para adquirir un título nobiliario por usucapión, no en caso de cesión ni de distribución, sino en el de vencimiento en juicio del rehabilitador del título por el causante del poseedor: en los casos de vencimiento en juicio del rehabilitador de un título nobiliario, el tiempo para la usucapión del título por el vencedor en juicio no comenzará a correr desde la fecha de firmeza de la sentencia, sino desde que dicho vencedor en juicio obtenga el Real despacho correspondiente a que se refiere el artículo 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 por la que se dictaron reglas para dar cumplimiento a lo prevenido en el art. 18 del Real Decreto de 8 julio del mismo año relativo a Grandezas y Títulos. DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL TS EN INTERES CASACIONAL.

**Jurisdicción:** Civil

Recurso de Casación 1307/2007

**Ponente:** Excmo Sr. Francisco Marín Castán

Los antecedentes necesarios para el estudio de la Sentencia se relacionan en su fundamento de derecho primero. El TS **declara haber lugar** al recurso, casa y anula la Sentencia dictada el 29-03-2007 por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga, sin hacer expresa imposición de costas por presentar la cuestión litigiosa serias dudas de derecho.

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a quince de Diciembre de dos mil diez.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación por interés casacional interpuesto por la demandante D<sup>a</sup> Delfina, representada ante esta Sala por la procuradora D<sup>a</sup> Teresa Uceda Blasco, contra la [sentencia dictada con fecha 29 de marzo de 2007](#) por la Sección 4<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Málaga en el recurso de apelación nº 716/06 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 277/05 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Ronda, sobre mejor derecho a un título nobiliario. Ha sido parte recurrida el demandado D. Diego, representado ante esta Sala por el procurador D. Julián Sanz Aragón.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO

Con fecha 12 de julio de 2005 se presentó demanda interpuesta por D<sup>a</sup> Delfina contra D. Diego solicitando se dictara sentencia "por la que se declare el mejor y preferente derecho genealógico de doña Delfina a ostentar, poseer, usar y disfrutar el Título Nobiliario de Marqués DIRECCION000, con todos sus honores, preeminencias y prerrogativas, sobre el actual poseedor de la merced, don Diego".

## SEGUNDO

Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Ronda, dando lugar a los autos nº 277/05 de juicio ordinario, y emplazado el demandado, éste compareció y contestó a la demanda alegando prescripción de la acción ejercitada por la demandante y usucapión del título por él mismo, y solicitando que, por estimación de la primera excepción o subsidiariamente de la segunda, se le absolviera de la demanda con expresa condena en costas a la actora.

## TERCERO

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el titular del mencionado Juzgado dictó sentencia con fecha 3 de mayo de 2006 cuyo Fallo es del siguiente tenor literal: "Que desestimando íntegramente la demanda formulada por Doña Delfina , representada por el Procurador de los Tribunales Don Francisco Gómez Pérez, debo absolver y absuelvo a Don Diego , representado por el Procurador de los Tribunales Don Manuel Ángel Moreno Jiménez, de todos los pedimentos solicitados en la demanda, con imposición de costas a la parte demandante."

## CUARTO

Interpuesto por la demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 716/06 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga , dicho tribunal dictó [sentencia en fecha 29 de marzo de 2007](#) desestimando el recurso, confirmando íntegramente la sentencia apelada e imponiendo a la recurrente las costas de la apelación.

## QUINTO

Anunciado recurso de casación por la actora-apelante contra la sentencia de apelación, el tribunal de instancia lo tuvo por preparado y, a continuación, dicha parte lo interpuso ante el propio tribunal. El recurso, invocando interés casacional por oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, se compone de un solo motivo fundado en infracción de la Ley 41 de Toro, del art. 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 y del art. 12 del RD de 8 de julio de 1922 puesto en relación con el art. 33 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 , invocándose además las sentencias de esta Sala de 21 de junio de 1984 y 3 de octubre de 1980 .

## SEXTO

Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso de casación fue admitido por auto de 5 mayo de 2009 al amparo del art. 477.2-3º LEC .

## SÉPTIMO

La parte recurrida presentó escrito de oposición al recurso alegando su inadmisibilidad por no referirse a la cuestión litigiosa ninguna de las dos sentencias citadas como representativas de doctrina jurisprudencial a la que se opondría la sentencia recurrida, impugnó a continuación el único motivo del recurso e interesó su desestimación y la íntegra confirmación de la sentencia impugnada, con expresa condena en costas a la parte recurrente.

## OCTAVO

Por providencia de 13 de septiembre del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso previa celebración de vista, señalándose la misma para el 17 de noviembre siguiente, en que ha tenido lugar con asistencia de los procuradores de ambas partes e informes de sus letrados en apoyo de sus respectivas pretensiones.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO

.- La cuestión jurídica que plantea el presente recurso de casación por interés casacional es la del

término inicial del plazo para adquirir un título nobiliario por usucapión, no en caso de cesión ni de distribución, sino en el de vencimiento en juicio del rehabilitador del título por el causante del poseedor que alega haberlo adquirido por usucapión.

No hay discusión en cuanto a los hechos ni en cuanto al mejor derecho genealógico de la demandante sobre el demandado ni tampoco, en fin, en cuanto al plazo de cuarenta años aplicable para la adquisición del título por usucapión. La controversia se centra, única y exclusivamente, en si el plazo para la usucapión comenzaba a correr en la fecha de la sentencia firme del referido juicio precedente, tesis del demandado-recurrido, o en la fecha bastante posterior de la obtención por su causante del Real despacho previsto en las disposiciones 33 a 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 dictada en desarrollo del Real Decreto de 8 de julio del mismo año relativo a la rehabilitación de Grandezas de España y Títulos del Reino, cuya vigencia tampoco se discute por las partes.

## SEGUNDO

- Los hechos en que ambas partes están conformes son los siguientes:

1º.- El título en disputa, que es el de Marqués DIRECCION000 , fue pasando de generación en generación hasta llegar a D. Jose Ignacio , VIII Marqués DIRECCION000 y ascendiente común de actora y demandado.

2º.- Fallecido D. Jose Ignacio sin descendencia y sin que nadie solicitara la sucesión, la merced caducó hasta que, con fecha 31 de marzo de 1930, fue rehabilitada por Dª Dolores , IX Marquesa DIRECCION000 .

3º.- En 1961 D. Balbino , padre del demandado en el presente litigio, promovió juicio declarativo de menor cuantía contra Dª Dolores reclamando su mejor derecho genealógico a usar y poseer el título, y el 13 de abril de 1962 se dictó sentencia estimando su demanda por ser descendiente directo del primer Marqués DIRECCION000 y, al propio tiempo, pariente colateral en quinto grado del último poseedor legítimo, D. Jose Ignacio , en tanto la demandada tenía con el primer Marqués un parentesco de grado 23 y con el último de grado 29.

4º.- El recurso de apelación interpuesto contra dicha sentencia por la demandada fue desestimado por sentencia de 4 de marzo de 1963 , y su recurso de casación contra esta última fue desestimado por sentencia de 30 de junio de 1965 .

5º.- Interesada la ejecución de la sentencia por el demandante, el 28 de diciembre de 1967 se dictó Decreto, por el anterior Jefe del Estado, revocando el Real Decreto de 31 de marzo de 1930 por el que se había rehabilitado el título a favor de Dª Dolores y acordando la expedición de carta de rehabilitación en el título a favor de D. Balbino para sí, sus hijos y sucesores legítimos, previo pago del impuesto especial y demás requisitos complementarios.

6º.- El 17 de diciembre de 1968 se expidió por el Jefe del Estado la referida carta o despacho de rehabilitación a favor de D. Balbino , por tanto X Marqués DIRECCION000 .

7º.- El 7 de noviembre de 1989 D. Diego , demandado en el presente litigio, sucedió en el título a su padre, por cesión de éste, pasando a poseerlo como XI Marqués DIRECCION000 .

8º.- El 12 de julio de 2005 Dª Delfina interpuso la demanda rectora del presente litigio contra D. Diego reclamando su mejor derecho a poseer el título de Marqués DIRECCION000 por descender de D. Plácido , segundo hijo de D. Secundino , habiendo muerto el primero sin descendencia, en tanto el demandado descendía de su cuarto hijo, D. Jose Carlos .

## TERCERO

- Fundada la contestación a la demanda del presente litigio en la prescripción extintiva de la acción y en la usucapión del título nobiliario por el demandado, la sentencia de primera instancia desestimó la demanda tanto por considerar prescrita la acción, aplicando para ello el plazo de quince años del art. 1964 [CC](#) , como por entender que el demandado había adquirido el título por usucapión mediante su posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante más de cuarenta años, situando el

día inicial del cómputo en la fecha de la sentencia del juicio precedente porque "desde el dictado de la resolución judicial ya puede disponer del derecho nobiliario" el vencedor, "en una especie de posesión 'mediata' aunque la inmediata la poseerá otra persona", pues "de hecho ya está facultado para remover a ésta instando la ejecución de la sentencia".

Interpuesto recurso de apelación por la demandante, el tribunal de segunda instancia confirmó el fallo de la sentencia apelada por compartir sus fundamentos sobre la adquisición del título por usucapión, aunque no los relativos a la prescripción de la acción. Razones para considerar que el demandado había adquirido el título por usucapión son, en esencia, las siguientes: 1ª) El art. 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922, según el cual el vencedor en juicio no puede entrar en posesión de la dignidad controvertida ni ostentarla legalmente hasta la obtención del Real despacho correspondiente, "no deja de ser una disposición de rango administrativo" que, como tal, "no puede, por sí misma, determinar o condicionar una cuestión de hecho como es la posesión, pues ésta ha podido existir antes de obtener el Real despacho a que se refiere la citada disposición administrativa"; 2ª) el vencimiento en juicio es equiparable al caso de cesión, pues también como en éste es necesario cumplir posteriormente unos determinados requisitos administrativos que sólo sirven para el reconocimiento "legal" de la dignidad "pero no para determinación del hecho de la posesión, pues éste puede existir desde el momento en que se declara, por sentencia judicial, el derecho del litigante vencedor a ostentar el título nobiliario con preferencia sobre el vencido, máxime cuando, como ocurre en el presente caso, se le reconoció en la mencionada sentencia a dicho litigante vencedor que había venido ostentando la posesión civilísima del último poseedor legítimo"; 3ª) la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el día a quo para la usucapión en los casos de cesión del título es aplicable también a los casos de adquisición por sentencia firme, pues cuando hay cesión notarial igualmente se exige el cumplimiento de una serie de requisitos administrativos para la obtención del Real despacho; 4ª) en los casos de sucesión por muerte la jurisprudencia considera que la posesión se transmite por ministerio de la ley, "sin necesidad de aprehensión o tenencia corpórea que debe distinguirse del requisito formal de la rehabilitación o autorización para el uso público y efectivo del título nobiliario que se ampara en la expedición de la oportuna carta de sucesión" ( [SSTS 13-10-97](#), [13-6-96](#) y [11-5-02](#) ); 5ª) por tanto, tomando como día inicial para el cómputo del plazo de cuarenta años la fecha de la sentencia desestimatoria del recurso de casación en el litigio precedente, 30 de junio de 1965, es claro que al interponerse la demanda, el 12 de julio de 2005, el demandado ya había completado el referido plazo para adquirir el título por usucapión, uniéndolo su tiempo al de su causante, pese al mejor derecho genealógico de la demandante.

#### CUARTO

- La demandante anunció recurso de casación contra la sentencia de apelación con base en el art. 477.2-3º [LEC](#), en la modalidad de interés casacional consistente en oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre el día a quo de la usucapión de una merced litigiosa, citando a tal efecto las [sentencias de esta Sala de 21 de junio de 1989](#), 22 de marzo de 1978 y [3 de octubre de 1980](#).

Tras tenerse por preparado el recurso por el tribunal de apelación, la demandante lo interpuso ante el propio tribunal mediante un solo motivo fundado en infracción de la Ley 41 de Toro por aplicación indebida e interpretación errónea, del art. 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 por inaplicación e interpretación errónea y del art. 12 del Real Decreto de 8 de julio de 1922 puesto en relación con el art. 33 de la citada Real Orden, por inaplicación e interpretación errónea, identificando como exponentes de la doctrina jurisprudencial a la que se opondría la sentencia recurrida, en materia de días a quo para la usucapión, las sentencias de esta Sala de 21 de junio de 1989 y 3 de octubre de 1980 y, en cuanto a los razonamientos de la propia sentencia impugnada sobre la posesión civilísima, las sentencias de esta Sala de 3 de abril de 1972, 30 de junio de 1965 y 26 de septiembre de 1972.

Los argumentos en defensa del motivo así formulado son, en síntesis, los siguientes: 1º) De las normas citadas se desprende que "la única posesión 'hábil' para usucapir es la que se encuentra respaldada por la previa obtención del Despacho o Real Carta de sucesión o rehabilitación"; 2º) así lo considera también la doctrina más autorizada, que para el caso de vencimiento en juicio propone la categoría de título electo, sin poseedor, durante el tiempo que media entre la sentencia firme,

momento hasta el cual el vencido era legítimo poseedor de la merced nobiliaria, y la obtención del correspondiente Real despacho por el vencedor, momento hasta el cual no podrá este último hacer ostentación pública de la merced, distinguiéndose este caso de los de sucesión y cesión porque la expedición del Real despacho no es automática, sino que está supeditada a la aportación de méritos suficientes, además de al cumplimiento de otros requisitos, habiendo dictaminado el Consejo de Estado que la concesión de la rehabilitación al vencedor en juicio es una "mera cuestión graciable"; 3º) la [sentencia de esta Sala de 21 de julio de 1989](#) declara que la sola posesión, sin el respaldo del previo despacho o carta de sucesión o rehabilitación, no tiene eficacia jurídica para alcanzar por prescripción inmemorial y frente a todos el derecho de ostentar y disfrutar la merced, así como que no es admisible adquirir el derecho al uso de una dignidad nobiliaria al margen e incluso en contra de las reglas establecidas por el Soberano o Jefe del Estado que la instituyó, aunque sí sea admisible que quien haya obtenido carta de sucesión o rehabilitación pueda alegar un derecho inatacable por el uso del título durante cuarenta años; 4º) por su parte la sentencia de 3 de octubre de 1980 declara que la libertad tanto de creación como de adjudicación de títulos nobiliarios no sufre excepción por el hecho de que medie una resolución en vía jurisdiccional, que sólo es declarativa de derechos en el campo estrictamente civil, resultando de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 el carácter graciable de la concesión de la merced y la potestad regia de conservar los títulos y otorgarlos a quien se considere conveniente; 5º) además, los razonamientos de la sentencia recurrida sobre la posesión civilísima del demandado son desacertados porque, en primer lugar, no distinguen entre los casos de desapoderamiento voluntario, como la cesión, y los de título ganado en virtud de sentencia, como el presente, y, en segundo lugar, no caen en la cuenta de que posesión civilísima y usucapión son antitéticas y por eso la jurisprudencia que desde mediados de los años ochenta empezó a admitir la posibilidad de adquirir los títulos nobiliarios por usucapión rechaza que el fundamento de esta última pueda ser la posesión civilísima, algo patente en el caso examinado porque cuando el padre del demandado obtuvo la sentencia favorable que lo consideraba poseedor civilísimo ya existía quien, como los miembros de la línea de la demandante del presente litigio, ahora recurrente en casación, tenían un mejor derecho relativo o preferente derecho genealógico, de suerte que aquél no podía ser óptimo poseedor ni, por tanto, poseedor civilísimo.

#### QUINTO

- El recurso de casación así planteado fue admitido por esta Sala al amparo del art. 477.2-3 LEC, es decir por interés casacional, y en su escrito de oposición el demandado-recurrido planteó con carácter previo la inadmisibilidad del recurso y, para el caso de no ser apreciada, impugnó su motivo único.

Los argumentos de dicha parte son, en síntesis, los siguientes: 1º) Ninguna de las sentencias de esta Sala citadas en el recurso tratan de dudar a quopara la usucapión, por lo que el recurso queda "vacío de interés casacional" y debe ser declarado inadmisibile al no existir realmente el conflicto que intenta presentar la recurrente; 2º) la sentencia recurrida no infringe ninguna de las normas citadas en el motivo, porque según resulta de la [sentencia de esta Sala de 20 de febrero de 1988](#) la demandante o sus antecesores podían haber ejercitado su acción contra el padre del demandado desde el 20 de junio de 1965, fecha en que quedó firme la sentencia del litigio precedente, "ya que desde ese momento fue público y notorio que el citado señor era el nuevo poseedor de la merced debatida"; 3º) a tal efecto cabe observar que aun cuando la hoy recurrente presentara su demanda el 13 de julio de 2005, el propio escrito de demanda lleva fecha de 30 de junio anterior, es decir de cuando se cumplieron los cuarenta años de posesión por el demandado-recurrido en relación con la firmeza de la sentencia del juicio precedente; 4º) el art. 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 no es aplicable en un litigio sobre mejor derecho al uso de un título nobiliario, porque este derecho sólo pueden decidirlo los tribunales y, por tanto, la Carta de Sucesión es un mero trámite administrativo, según [sentencias de esta Sala de 21 de febrero de 1992](#) y [11 de mayo de 2000](#); 5º) la Administración no es competente para dilucidar el derecho de que se trata, y las normas en que se apoya el recurso son de carácter puramente administrativo.

#### SEXTO

- En el acto de la vista del recurso el letrado de la parte recurrente hizo especial hincapié en el carácter graciable de la merced nobiliaria aun después de haberse obtenido sentencia favorable; el

letrado de la parte recurrida, con invocación del art. 118 de la [Constitución](#) , negó que el Rey tuviera facultades para proceder de forma opuesta a una sentencia judicial; y ambos, en fin, invocaron en su favor la [sentencia de esta Sala de 3 de noviembre de 2009](#) , posterior tanto al escrito de interposición del recurso como al de oposición al mismo.

#### SÉPTIMO

.- La inadmisibilidad del recurso propuesta con carácter previo por la parte recurrida no puede ser apreciada, porque si bien es cierto que ninguna de las dos sentencias de esta Sala citadas como exponentes de la doctrina jurisprudencial a la que se opondría la sentencia recurrida, cuando considera día inicial la fecha de la firmeza de la sentencia del litigio precedente, tratan específicamente de esta cuestión, no lo es menos que las declaraciones que dichas sentencias contienen sobre la eficacia jurídica del Real despacho y el alcance meramente declarativo de derechos de las sentencias del orden jurisdiccional civil, unidas a la efectiva existencia, en la actualidad, de una jurisprudencia totalmente consolidada sobre el día inicial del plazo para la usucapión de los títulos nobiliarios en caso de cesión, situándolo en el momento mismo de la cesión y no en el posterior de la obtención del Real despacho, justifican suficientemente el interés casacional del recurso examinado al plantearse, en definitiva, si tal jurisprudencia es o no también aplicable a los casos de reconocimiento del derecho por sentencia judicial ganada frente al rehabilitador del título.

En cuanto al carácter meramente administrativo del Real Decreto y la Real Orden de 1922 como obstáculo a las pretensiones de la recurrente, en cuanto normas en las que verdaderamente se apoya el recurso, no pueden compartirse los argumentos al respecto de la sentencia impugnada ni de la parte demandada-recurrida, pues como señala la [sentencia de esta Sala de 29 de mayo de 2006](#) (rec. 3678/99 ) "la jurisprudencia tiene reiteradamente declarado que es admisible la cita de preceptos administrativos de rango inferior a la ley cuando regulan derechos de carácter sustantivo y guardan relación con una ley civil", como en tal caso era el Real Decreto de 27 de mayo de 1912 , que formaba parte de las normas de sucesión en materia de títulos nobiliarios mediante disposiciones con fuerza de ley, y en el presente caso son aquel Real Decreto y aquella Real Orden en materia de títulos cuyo mejor derecho a poseer se declare por sentencia judicial.

#### OCTAVO

.- Entrando, pues, a conocer del recurso, debe reseñarse, en primer lugar, que de las normas citadas en el mismo son las disposiciones 33 a 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 las que guardan una más directa relación con la cuestión jurídica a resolver.

Esta Real Orden se dictó en desarrollo del Real Decreto de 8 de julio del mismo año 1922, cuyo objeto fue regular determinados aspectos de la rehabilitación de títulos nobiliarios, entre ellos el caso "cuya frecuencia puede acentuarse cada vez más, de instarse en materia nobiliaria el cumplimiento de sentencias judiciales adversas a personas agraciadas con la rehabilitación de la Dignidad litigada" (párrafo penúltimo de la Exposición). A tal efecto el artículo 12 del propio Real Decreto dispone lo siguiente: "Toda rehabilitación se entenderá concedida sin perjuicio de tercero de mejor derecho genealógico. Cuando los Tribunales competentes declaren derecho genealógico preferente en favor de persona distinta de la que obtuvo la rehabilitación, el litigante vencedor que desee solicitar de la Corona la efectividad de la sentencia ejecutoria dictada obteniendo la rehabilitación en su favor deberá presentar con su instancia un árbol genealógico, reintegrado conforme a la ley del Timbre, y que exprese el parentesco que tuviere con el vencido en juicio y con la persona de quien derive su derecho, así como la situación genealógica suya respecto al último poseedor legal de la merced anterior al titular de la rehabilitación impugnada judicialmente; también acompañará la prueba de méritos y rentas que proceda según la categoría de la Dignidad nobiliaria instada y la situación que al peticionario corresponda según lo prevenido en los artículos 4º y 11 del presente Decreto". Por su parte el artículo 13 dispone que " La concesión de rehabilitación se hará mediante un Real Decreto que se publicará en la Gaceta de Madrid. La denegación se acordará mediante Real Orden; cuando la denegación se funde en deficiente prueba de méritos, no se dará contra ella recurso alguno".

En cuanto a las disposiciones 33 a 37 de la Real Orden, encuadradas en su Parte Segunda titulada "Ejecución de sentencias sobre mejor derecho a Dignidades nobiliarias rehabilitadas", su

contenido es el siguiente:

"33. Cuando demandado el titular de una rehabilitación, resulte éste vencido en juicio sobre mejor derecho genealógico a la posesión de la Dignidad de referencia, el litigante victorioso podrá impetrar de la Corona la efectividad del derecho declarado judicialmente, siguiendo para ello el trámite que a continuación se indica.

34. El interesado deberá elevar a S.M. instancia en que suplique derogación del Real decreto que rehabilitó a favor de su adversario la merced, y expedición de un nuevo a su propio nombre. La instancia deberá ir redactada con las formalidades prevenidas en el núm. 2º y hará constar el parentesco del solicitante con las siguientes personas:

- A) Primer poseedor (o, en su caso, segundo) de la Dignidad.
- B) Persona de quien derive su derecho como preferente al del vencido en juicio.
- C) Titular de la rehabilitación impugnada.
- D) Último poseedor legal anterior al que obtuvo el Real Decreto impugnado.

35. Deberá presentar los siguientes documentos:

A) Árbol genealógico en que muestre el parentesco de consanguinidad legítima que medie entre el solicitante y las personas expresadas en el núm. 34; deberá expendirse en la forma y clase de papel indicados en el núm. 5º.

B) Certificación literal fehaciente de la sentencia ejecutoria.

C) Documentos probatorios de méritos y rentas, graduados aquéllos y éstas a tenor del parentesco que medie entre el litigante vencedor y la persona que precedió a su adversario en el uso legal de la Dignidad de referencia, teniendo para ello en cuenta lo prevenido respecto de rehabilitaciones en general en los números 16 a 22, ambos inclusive, de la presente Real orden.

36. No se publicará en la forma que señala el núm. 6º. la presentación de estas instancias ni sobre ellas se admitirá impugnación administrativa. Pero en el expediente se oirá a las entidades indicadas en los números 26, 27 y 28 y en los mismos términos que allí se preceptúan, sobre todas las cuestiones no abarcadas en la declaración judicial.

La forma de la resolución se atemperará a lo dispuesto en los números 30, 31 y 32.

37. El vencedor en juicio no podrá entrar en posesión de la Dignidad controvertida ni ostentarla legalmente hasta tanto que haya satisfecho el impuesto de Grandezas y Títulos y obtenido el correspondiente Real despacho, previo abono de los derechos de imposición del Sello Real y los del Timbre del Estado."

## NOVENO

Por lo que se refiere a la jurisprudencia que más estrecha relación pueda tener con el caso examinando, se tomará como referencia, al igual que en definitiva lo han hecho ambas partes en el acto de la vista, la [sentencia de esta Sala de 3 de noviembre de 2009](#) (rec. 739/05) por contener una muy completa y minuciosa recopilación de criterios jurisprudenciales fundados en las muchas sentencias anteriores que cita.

De los fundamentos jurídicos de dicha sentencia cabe extraer los siguientes postulados:

1º.- Frente al dogma de la imprescriptibilidad, por su incompatibilidad con la Ley 45 de Toro, que recogía la posesión civilísima, la nueva orientación jurisprudencial admite la excepción de la prescripción adquisitiva de los cuarenta años.

2º.- La jurisprudencia destaca que la posesión se refiere a una situación de hecho, de contacto con la cosa, de posesión real, y que no se requiere justo título ni buena fe.

3º.- Tampoco es precisa una posesión "a título de dueño", pues no se prescribe un dominio o un derecho real, ya que respecto de los títulos nobiliarios sólo se tiene el uso o posesión, y por ello, además, el poseedor legal carece delius disponendi.

4º.- En los casos de cesión, como es el concretamente examinado por la sentencia de que se trata, el hecho de que la cesión, por sí solo, no otorgue una situación de derecho al cesionario no significa que no sea posible la transmisión de la situación de hecho, cuando no haya otro poseedor.

5º.- Tal situación de hecho constituye el presupuesto posesorio suficiente para generar con el tiempo la usucapión del título nobiliario, pues en otro caso, de requerirse para ello la expedición de la carta de sucesión, nos hallaríamos ante la exigencia de una posesión de derecho, es decir, de un justo título, que ni resulta coherente con el carácter extraordinario de la prescripción adquisitiva ni la jurisprudencia exige.

6º.- Como la cesión supone dejación del título por el prellamado y permite la ocupación por el cesionario, que se convierte así en poseedor real o material, no obsta al inicio del plazo para la usucapión la necesidad de aprobación administrativa, que autorizaría la posesión legal u oficial.

7º.- La posesión civilísima, en cuanto ficticia, carece de eficacia legitimadora frente a una posesión legal, real y efectiva.

8º.- La Carta de Sucesión autoriza para el uso legal u oficial, pero no condiciona una posesión real o material anterior a su expedición.

9º.- Carece de sustento en la jurisprudencia la tesis de que no cabe computar el plazo de cuarenta años desde la fecha de la escritura de cesión sino desde la fecha de la Carta de Sucesión.

10º.- Sin embargo, en los caso de rehabilitación del título, la jurisprudencia computa el plazo de los cuarenta años desde la fecha de la rehabilitación, porque hasta entonces no hay posibilidad de posesión material del título al hallarse "caducado", que no extinguido.

11º.- La posesión civilísima no puede, por sí sola, desplegar virtualidad legitimadora alguna en cuanto a la posesión real y efectiva del título cuestionado, hasta que aquélla (la posesión civilísima y su consecuente "mejor derecho") sea declarada por resolución judicial firme.

## DÉCIMO

En trance ya de decidir la cuestión jurídica sometida a la decisión de esta Sala, el punto clave está en si la sentencia que en su día declaró el mejor derecho del padre del demandado no sólo privó a la entonces demandada de la posesión real y efectiva del título de Marquesa DIRECCION000 a partir de su firmeza, hecho aceptado por la propia parte recurrente, sino que también atribuyó esa misma posesión real y efectiva del título al litigante vencedor.

Pues bien, la respuesta a ese punto clave debe ser favorable a la recurrente porque, sin desconocerse la obligación de cumplir las sentencias que impone el art. 118 de la Constitución, lo cierto es que la jurisprudencia distingue los casos de cesión y sucesión de los de rehabilitación, y resulta que el caso examinado, según el art. 12 de Real Decreto de 1922, es de rehabilitación, pues el litigante vencedor del rehabilitador tiene a su vez que "solicitar de la Corona la efectividad de la sentencia ejecutoria dictada obteniendo la rehabilitación en su favor", por lo que, con arreglo a los postulados jurisprudenciales reseñados en el fundamento jurídico anterior, el día inicial del plazo para la usucapión será la fecha de la rehabilitación, es decir la de la obtención del Real despacho por el litigante vencedor, dándose así entre la fecha de firmeza de la sentencia y la fecha de este Real despacho una situación interina sin ningún poseedor real y efectivo del título.

Esta solución se corresponde, además, con la admisión de la usucapión por la jurisprudencia como "excepción" y, desde luego, no pugna con el hecho de que la sentencia ganada por el padre del demandado declarara su condición de poseedor civilísimo del título, pues en primer lugar lo hacía únicamente "frente a la demandada, por ser pariente preferente del último poseedor" y, en segundo lugar, en el presente litigio no se discute sobre quién sea el poseedor óptimo o de mejor derecho genealógico absoluto sino, únicamente, sobre si el mejor derecho genealógico de la demandante

debe ceder ante la usucapión del título por el demandado fundada en una posesión real y efectiva durante más de cuarenta años.

#### UNDÉCIMO

En consecuencia procede estimar el recurso y, conforme al art. 487.3 LEC, casar la sentencia recurrida, dejándola sin efecto, y en su lugar revocar la sentencia de primera instancia para estimar la demanda. Además, se declara como doctrina jurisprudencial que en los casos de vencimiento en juicio del rehabilitador de un título nobiliario el tiempo para la usucapión del título por el vencedor en juicio no comenzará a correr desde la sentencia firme del litigio sino desde que dicho vencedor obtenga el Real despacho correspondiente a que se refiere el artículo 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 dictando reglas para dar cumplimiento a lo prevenido en el artículo 18 del Real Decreto de 8 de julio del mismo año relativo a Grandezas y Títulos.

#### DUODÉCIMO

De todo lo razonado para resolver el presente recurso de casación se desprende que la cuestión litigiosa presentaba serias dudas de derecho, por lo que, conforme al art. 394.1 LEC, no procede imponer especialmente las costas de la primera instancia a ninguna de las partes.

#### DECIMOTERCERO

Conforme al art. 398.2 LEC tampoco procede imponer especialmente a ninguna de las partes las costas de la segunda instancia, ya que el recurso de apelación de la demandante tenía que haber sido estimado, ni las del presente recurso de casación, dada su estimación.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

#### FALLAMOS

1º

**ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN POR INTERÉS CASACIONAL** interpuesto por la demandante D<sup>a</sup> Delfina, representada ante esta Sala por la procuradora D<sup>a</sup> Teresa Uceda Blasco, contra la [sentencia dictada con fecha 29 de marzo de 2007](#) por la Sección 4<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Málaga en el recurso de apelación nº 716/06.

2º

**CASAR LA SENTENCIA RECURRIDA**, dejándola sin efecto.

3º

En su lugar, y revocando la sentencia de primera instancia de 3 de mayo de 2006, **ESTIMAR LA DEMANDA** interpuesta en su día por dicha recurrente contra D. Diego y, en consecuencia, declarar el mejor y preferente derecho de D<sup>a</sup> Delfina a ostentar, poseer, usar y disfrutar el título nobiliario de **MARQUÉS DIRECCION000**, con todos sus honores, preeminencias y prerrogativas, sobre el actual poseedor de la merced, el demandado D. Diego.

4º

Declarar como doctrina jurisprudencial la siguiente: En los casos de vencimiento en juicio del rehabilitador de un título nobiliario el tiempo para la usucapión del título por el vencedor en juicio no comenzará a correr desde la fecha de firmeza de la sentencia sino desde que dicho vencedor en juicio obtenga el Real despacho correspondiente a que se refiere el artículo 37 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 por la que se dictaron reglas para dar cumplimiento a lo prevenido en el artículo 18 del Real Decreto de 8 de julio del mismo año relativo a Grandezas y Títulos.

5º

Y no imponer especialmente a ninguna de las partes las costas de las instancias ni del recurso de

casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan .-Jose Antonio Seijas Quintana.-Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- FIRMADA Y RUBRICADA. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.