

Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y adquisición del dominio por usucapión: ¿Dos figuras en liza?

Luz M. Martínez Velencoso

Facultad de Derecho
Universidad de Valencia

Abstract

La acción reivindicatoria es la acción que corresponde al propietario frente al que posee el bien sin su aquiescencia. Por ello representa el paradigma de la naturaleza absoluta del derecho de propiedad y del deber general de los terceros de abstenerse de privar al propietario de la posesión del bien sin su consentimiento.

En la doctrina se plantea la duda acerca de si la acción reivindicatoria debe prescribir autónomamente, bastando cualquier acto obstativo del derecho de propiedad por parte de un tercero, o si, por el contrario, para ello es preciso que se haya consumado la prescripción adquisitiva en manos de un tercero.

En la doctrina y la jurisprudencia españolas se pueden encontrar argumentos en ambos sentidos. No obstante, dos resoluciones recientes del Tribunal Supremo vienen a zanjar la polémica, ya que en ellas el Alto Tribunal manifiesta expresamente que la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria resulta inviable sin una usucapión consumada que lesione el derecho de dominio.

The revendication is an action by which a person demands a thing of which he claims to be the owner. This action represents the paradigm of the absolute nature of ownership and that of the general duty of third parties to abstain from depriving the owner of the possession of goods without his consent.

In legal literature it has been discussed whether the revendication should prescribe autonomously, sufficing any actuation of a third party, or whether it is required the consummation of the acquisitive prescription by a third party.

In Spanish legal literature and Court decisions, arguments in both senses may be found. Nevertheless, two recent decisions of the Supreme Court have stated explicitly that prescription of the revendication turns out to be unfeasible without the consummation of the acquisitive prescription.

Title: Extinctive prescription of revendication and acquisition of ownership by acquisitive prescription: Are they two confronting institutions?

Palabras clave: acción reivindicatoria, derecho de propiedad, prescripción de las acciones reales, adquisición del dominio por usucapión

Keywords: revendication, ownership, extinctive prescription, acquisitive prescription

Sumario

1. Algunas observaciones de Derecho comparado acerca de la protección de la propiedad y la posesión
2. Naturaleza y caracteres de la acción reivindicatoria de acuerdo con la jurisprudencia del TS en aplicación del art. 348 CC
 - 2.1. Distinción entre la acción reivindicatoria y la acción declarativa de dominio
 - 2.2. La prueba del dominio
 - 2.3. Título hereditario
 - 2.4. Conflictos de doble venta y doble inmatriculación
 - 2.5. Conflicto entre titulares registrales y adquirentes por usucapión
 - 2.6. Usucapión contra tabulas
3. Sobre la prescriptibilidad de la acción reivindicatoria en el Derecho comparado
4. La prescripción de la acción reivindicatoria en Derecho español
5. Nueva doctrina jurisprudencial sobre la prescripción extintiva de las acciones reales y adquisición del dominio por usucapión
 - 5.1. Análisis de la STS 11.7.2012
 - 5.2. Análisis de la STS de 19.11.2012
6. Tablas de sentencias citadas
7. Bibliografía

1. *Algunas observaciones de Derecho comparado acerca de la protección de la propiedad y la posesión*

El sistema de *property rights* en una sociedad moderna se encuentra profusamente delimitado y detallado. Para el análisis económico del Derecho, cuanto más seguridad existe en la protección de los *property rights*, y más compacta es su regulación, se genera mayor confianza, obteniendo unos mejores resultados desde el punto de vista económico¹.

Por ello, el valor de un derecho real deriva de la concreta disponibilidad de remedios para hacer valer el derecho frente a terceros que lo vulneran. Así, en el ámbito del *Civil Law* se ha desarrollado un esquema dual de protección de la posesión y de la propiedad. Por su parte, el *Common Law*, de carácter más pragmático y menos abstracto, no ha desarrollado mecanismos de protección de la propiedad, lo cual se debe a que los remedios de protección de la posesión representan un sustituto funcional perfecto de los remedios de protección de la propiedad en un sistema legal de protección de los *property rights*².

No obstante las diferencias, ambos sistemas legales protegen con una gran generosidad al individuo que controla físicamente un inmueble frente a la desposesión del mismo, incluso frente al verdadero dueño, que trata por sí mismo de recuperar la posesión (en Francia las acciones denominadas *réintégrandes*³; en Alemania, la *Besitzziehungsanspruch* del § 861 *Bürgerliches Gesetzbuch*; en Italia, las *reintegraciones* en el art. 1168 *Codice Civile*; en el *Common Law*, las acciones de *trespass* o *ejectment*; y, en España, los interdictos posesorios).

La acción reivindicatoria representa el paradigma de la naturaleza absoluta de la propiedad y del deber general de los terceros de abstenerse de privar al propietario de la posesión del bien sin su consentimiento. Esta acción, procedente del Derecho romano, ha sufrido una distinta evolución en los distintos sistemas legales occidentales. Ello en parte por la influencia germana en relación con las acciones que protegían la *gewere* o *saisine* (el derecho a poseer). En efecto, cuanto más se resalta la equivalencia de la protección posesoria al título en el derecho germánico, menor es la importancia de la reivindicatoria. El triunfo del concepto germano de *saisine* explica al mismo tiempo la ausencia de mecanismos de protección de la propiedad en el *Common Law*, así como la divergencia de reglas para los bienes inmuebles y los bienes muebles en la tradición del *Civil Law*⁴.

Entre los Códigos modernos, el francés no contiene una sección específica para la regulación de los remedios de protección de los *property rights* en general, y la *reivindicatio*

¹ Véase GRIEF (2006, p. 7).

² Véase MATTEI (2000, p. 182).

³ Los arts. 2282 y 2283 del Código Civil francés que establecen la regulación de la protección posesoria fueron reformados por la Ley 75-596, de 9.7.1975, encontrándose la regulación procesal en los arts. 1264 a 1267 del Código de Procedimiento Civil. De acuerdo con esta regulación, la acción posesoria es reintegrada, basada en el principio según el cual nadie puede hacerse justicia a sí mismo. Por tanto, se confiere a todos aquellos que poseen o detentan pacíficamente un inmueble y que son víctimas, de alguna persona que no sea aquella de la cual detentan su derecho, de una actuación que afecte o amenace arbitrariamente su posesión.

⁴ Véase MATTEI (2000, p. 183).

en particular. Sin embargo, la doctrina y los tribunales han actuado como si esta acción fuera intrínseca al propio concepto de propiedad. No obstante, en el Derecho francés existen ciertas particularidades para los bienes muebles por influencia de las costumbres germanas. De ese modo, en el siglo XVII la doctrina francesa concluyó que los efectos de la acción reivindicatoria iban contra el flujo cada vez más acelerado del comercio de los bienes muebles, y como medida de contención en el Código civil se adoptó una máxima que librara al poseedor mobiliario de eventuales ataques de quien predicaba ser despojado de su propiedad. Para ello, la defensa del poseedor se encontraba en la premisa “en materia de muebles la posesión vale como título”, liberándole de presentar su título frente a quien discutiera su derecho, con lo cual la posesión le servía de título frente al propietario que hubiera resultado víctima de despojo.

Por su parte, el BGB codifica en el § 985 el derecho a recuperar la propiedad de manos del poseedor (*Herausgabeanspruch*). El moderno Derecho alemán sigue el modelo romanista y exige la prueba absoluta del título. No basta la mera prueba de un mejor derecho a poseer. Lo mismo sucede en el Derecho italiano, donde el art. 948 del *Codice Civile* requiere que el demandante pruebe con total evidencia su derecho de propiedad. En ausencia de un sistema de Registro de la Propiedad tan fiable como el *Grundbuch*, donde en la práctica la inscripción es prueba de la propiedad, esta prueba resulta difícil ya que, estrictamente hablando, esta evidencia de propiedad solamente puede conseguirse mediante la prueba de una adquisición originaria. Lo mismo sucede en el Derecho español donde, como veremos a continuación, en la jurisprudencia se pueden encontrar abundantes sentencias que se pronuncian sobre la justificación de este requisito para el ejercicio de la acción reivindicatoria⁵.

2. Naturaleza y caracteres de la acción reivindicatoria de acuerdo con la jurisprudencia del TS en aplicación del art. 348 CC

Como ya es sabido, la acción reivindicatoria representa un instrumento de protección frente a terceros que se encuentran en posesión del bien contra la voluntad del titular del dominio y tiene un doble objetivo: por un lado, la declaración del dominio y, por el otro, la recuperación de la posesión. Su reconocimiento se encuentra en el art. 348 CC.

⁵ En la doctrina española, VALPUESTA FERNÁNDEZ (1993, p. 76) ha señalado que “en las adquisiciones derivativas la prueba diabólica es una necesidad, pues sólo de esta forma se puede llegar a demostrar que efectivamente se es titular del derecho de propiedad alegado, y así se formula por la doctrina insistentemente. Sin embargo, la realidad de los hechos se impone y los Tribunales tienen que resolver contenciosos a favor del demandante sin que se haya probado hasta ese grado el dominio del actor, por lo que se han buscado distintas soluciones que alivien el rigor probatorio exigido inicialmente, entrando en liza una serie de figuras, instituciones y disposiciones o criterios, que tienden a facilitar la demostración de este extremo. Pero siempre consideradas como remedios a la regla general y en este plano se desvuelven; estas son, la usucapión, la presunción de titularidad derivada de la posesión de buena fe de los bienes muebles y la presunción registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y, finalmente, la prueba del mejor derecho, cuya resolución está conectada con la acción publiciana y su vigencia en nuestro ordenamiento”.

Legitimado pasivamente para el ejercicio de la acción se encuentra todo el que detente o posea sin justo título el inmueble en el momento de su ejercicio. Este requisito comprende tres circunstancias: (i) que haya existido la previa desposesión del actor; (ii) que, en el momento de ejercitarse la acción, el demandado posea el inmueble, y (iii) que el demandado carezca de derecho a poseer el inmueble reivindicado⁶.

El art. 348 CC distingue entre tenedor y poseedor, cuestión que puede tener su importancia en punto al tema de la prescripción de la acción reivindicatoria y el *dies a quo* a partir del cual comienza la prescripción, como veremos a lo largo de este trabajo. La reivindicatoria debe dirigirse contra la persona que tenga la posesión de una cosa sin ostentar ningún derecho que le faculte para la posesión, o bien un derecho de menor entidad que el del reivindicante⁷. Asimismo, la posesión del demandado debe ser actual e indebida⁸.

Contrariamente a lo que sucede con la acción reivindicatoria, para el ejercicio de la acción declarativa de dominio no es necesario que el demandado sea poseedor, pero sí se exige que de alguna manera contravenga de manera efectiva el derecho de propiedad, lo vulnere con actos de indiscutible realidad o adopte una posición frente al dominio que lo haga dudoso o lo desconozca, arrogándoselo o discutiéndolo en términos tales que resulte precisa su declaración judicial.

En la práctica forense, la separación entre acción reivindicatoria y declarativa de dominio no es tan evidente, y en muchas ocasiones la parte demandante identifica la acción ejercitada como reivindicatoria cuando realmente se está ejercitando una acción declarativa de dominio. Ello no tiene en principio importancia pues, como ha determinado la jurisprudencia, el sistema español no es un sistema de acciones, por lo que el nombre dado erróneamente a la acción que se interpone no impide que la adecuada prospere, salvo que la que en realidad se está ejercitando (con nombre erróneo) no cumpla sus propios requisitos⁹.

2.1. Distinción entre la acción reivindicatoria y la acción declarativa de dominio

La acción reivindicatoria es siempre una acción de condena y se encamina a la recuperación de la cosa reclamada, mientras que la acción meramente declarativa de la propiedad se detiene en los límites de una declaración judicial del derecho alegado, sin pretender una ejecución en el mismo pleito, aunque pueda tenerla en otro distinto¹⁰. En esta línea, el

⁶ Sobre los requisitos procesales para el ejercicio de la acción reivindicatoria, véase MARTÍN JIMÉNEZ/MARTÍN JIMÉNEZ (2010), VICENTE ROJO (2011). Desde una perspectiva de Derecho sustantivo, véase LÓPEZ LÓPEZ (2011, pp. 1404 y ss.).

⁷ Véase MONTÉS PENADÉS (1990, p. 218).

⁸ Véase Díez-Picazo/Gullón (2005, p. 178).

⁹ Véase la STS, 1ª, 2.6.2004 (RJ 2004\4415), donde se ejercita una reivindicatoria aunque lo que se pide es el restablecimiento del derecho de paso; o la STS, 1ª, 30.11.2005 (RJ 2005\7739), aunque en la demanda no se expresa que se realiza el ejercicio de la acción reivindicatoria, ello se desprende del contexto de los hechos y del debate, pues en este se confrontan los derechos respectivos de propiedad sobre la finca, para conseguir la posesión definitiva de la cosa.

¹⁰ STS, 1ª, 27.6.1991 (RJ 1991\9821).

ejercicio de la acción declarativa de dominio puede reportar al demandante algunos efectos calificados como medidas de ejecución (por ejemplo, la cancelación de un asiento registral).

Ambas acciones se distinguen en relación con los legitimados pasivamente. En el caso de la acción reivindicatoria, el demandado necesariamente tiene que estar en posesión de la cosa, mientras que en la declarativa de dominio, bastará que niegue al actor su dominio [circunstancia que no se aprecia en la STS, 1ª, 14.3.2001 (RJ 2001\5976), donde no se ve la necesidad de demandar a los codemandados absueltos, pues no han negado que los actores sean propietarios de la finca registral]. En cuanto a la legitimación para el ejercicio de la acción declarativa de dominio, es necesario que el demandado se haya opuesto o negado el derecho invocado por el demandante.

En cuanto a los requisitos para el ejercicio de la acción, es preciso (i) que el demandante acredite su propiedad; (ii) la identificación de la finca, y (iii) la posesión injustificada del demandado. Nos centraremos en el primero de ellos, cual es la necesaria acreditación del título.

2.2. La prueba del dominio

El título de dominio es equivalente a justificación dominical, que puede acreditarse por distintos medios de prueba, sin que sea imprescindible la presentación de un título escrito de propiedad. La carga de la prueba recae sobre el actor, conforme al art. 1214 CC.

Para la prueba del dominio no se precisa documento público o privado según reiterada jurisprudencia [STS, 1ª, 30.7.1999 (RJ 1999\6359), donde el TS afirma que el título del dominio no equivale a documento preconstituido, sino a justificación documental]. Corresponde a los Tribunales de instancia determinar si es o no suficiente el título presentado para probar el dominio y las cuestiones acerca del título constituyen materia fáctica excluida por regla general del control casacional [STS, 1ª, 1.2.2000 (RJ 2000\229)]. De este modo, la justificación dominical no es imprescindible que se haga a través de un instrumento público o privado, sino que se puede acreditar a través de cualquier medio válido en derecho¹¹, siempre que permita demostrar el carácter de dueño de la cosa, incluso

¹¹ Incluso mediante prueba testifical, como se desprende de la STS, 1ª, 8.7.2011 (RJ 2011\5010): "La sentencia impugnada (fundamento de derecho segundo) valora la prueba testifical practicada a efectos de considerar acreditada la entrega de la posesión de la casa al demandante tras haber comprado la misma; y dice «en tal sentido, la prueba de testimonios es concluyente: el Sr. Humberto, manifiesta que "la casa la compró Carlos Daniel; que Carlos Daniel hizo obras, antes de que su hijo Demetrio y su esposa Covadonga vivieran allí; Carlos Daniel utilizaba la casa e iba allí cuando le parecía"; el Sr. Luis Manuel, habla igualmente de ocupación por parte del actor; el Sr. Aquilino, afirma que realizó trabajos de albañilería en la casa y que los trabajos se los encargó Carlos Daniel; la Sra. Elisa, reconoce asimismo, que cuando volvieron del Uruguay en 1965, Carlos Daniel era el propietario de la casa y que hizo obras allí y, en fin, el Sr. Nazario, corrobora que Carlos Daniel utilizaba la casa y actuaba como propietario de la misma, habiendo presentado dos cupos (uno correspondiente a la casa de que se trata) para formar una comunidad y extraer agua del manantial». No puede admitirse a la parte recurrente la utilización de aspectos parciales de las declaraciones testificales para intentar sembrar la duda sobre manifestaciones tal claras y directas como las recogidas por la sentencia.

a través de la posesión continuada durante el plazo y con las condiciones establecidas en los arts. 1941, 1959 y 1966 CC para la prescripción adquisitiva. No supone prueba de la posesión a título de dueño el pago de determinados servicios tales como consumo de agua, teléfono, luz, etc.

En cuanto al valor de las certificaciones catastrales, constituyen un medio de prueba aunque no decisivo, en el sentido de que debe valorarse junto con otras pruebas documentales. Véase la STS, 1ª, 2.12.1998 (RJ 1998\9976):

“[E]l catastro afecta sólo a datos físicos de la finca (descripción, linderos, contenido, etc.) nada más, no sienta ninguna presunción de posesión dominical en favor del que en él aparece propietario. Si las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, no pasan de ser meros indicios que necesitan conjugarse con otros medios probatorios (Sentencias de esta Sala de 16 diciembre 1988 (RJ 1988, 9470) y 2 marzo 1996 (RJ 1996, 1992), y las que en ella se citan), con más razón no pueden ser tampoco por sí mismas prueba de una posesión a título de dueño.

Tan es así, que al discutirse en el Congreso de Diputados el Proyecto de Ley de Reforma Hipotecaria, que fue aprobado el 3 de abril de 1909 y sancionado como Ley el 21 abril 1909, se rechazó la enmienda que pretendía una adición al artículo 24 del siguiente tenor: «También podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad la posesión de los inmuebles, en virtud de certificación que expidan las oficinas catastrales con referencia a los Registros Fiscales de la Propiedad rústica y urbana a favor de las personas que en los mismos figuren con el carácter de propietarios» (Enmienda 27, Diario de Sesiones 96, de 4 de marzo de 1909). Es decir, que, el expediente para inscribir la posesión en el Registro cuando el propietario careciese de título escrito de su adquisición, o teniéndolo fuera defectuoso o por cualquier razón no pudiera inscribirlo (artículo 22 Ley de 1909), no podía ser sustituido por el certificado del catastro (Diario de Sesiones 98, 6 de marzo de 1909, páginas 2920 y 2921)”.

En el caso de que el titular figure como tal en el Registro de la Propiedad, la inscripción supone para el titular registral demandante (i) una presunción de exactitud; (ii) una dispensa de prueba; (iii) una inversión de la carga de la prueba; (iv) e implica la legitimación procesal para el ejercicio de acciones a través del correspondiente certificado registral. La inscripción no es sólo presunción del derecho, sino también prueba del mismo y del título recogido en el asiento.

Por otro lado, cuando el demandado sea el titular registral, el art. 38.2 LH impone la necesidad de entablar previamente o a la vez la demanda de nulidad o cancelación del asiento a favor del demandado.

En la prueba del título de propiedad se ha de distinguir si la adquisición es originaria o derivativa. En el primer caso habrá que probarse el hecho adquisitivo y, en el segundo caso, el acto y la propiedad del transmitente. De este modo, rigiendo en nuestro Derecho la teoría del título y el modo, se habrá de probar la concurrencia de la *traditio*, no bastando el mero contrato traslativo. Como la prueba de la propiedad del transmitente puede

Finalmente, la parte recurrente afirma que la sentencia recurrida incurre en arbitrariedad al obtener consecuencias contrarias a la racionalidad conculcando las normales deducciones lógicas a través de una valoración carente de coherencia; afirmación que ha de ser rechazada según lo ya razonado”.

representar una *probatio diabólica*, esta prueba queda facilitada por el recurso a la usucapión y por la llamada accesión de posesiones y, en el ámbito de los inmuebles inscritos, por los arts. 35 y 38 LH. En materia de bienes muebles, por los arts. 448 y 464 CC.

Por ejemplo, en el caso de la STS, 1ª, 20.12.2007 (RJ 2007\9057), se desestimó la acción reivindicatoria porque no se había producido transmisión de la propiedad existiendo un contrato simulado y faltando la *traditio*:

“Consecuencia de todo ello, concluyendo con el caso presente, ciñéndonos necesariamente al mismo como objeto de la litis y, por ende, de la casación, es que los demandantes carecen de título válido de propiedad como presupuesto esencial de la acción reivindicatoria.

En primer lugar, porque su negocio adquisitivo no es verdadera compraventa, sino el final de una serie de transmisiones bajo la simulación relativa de un negocio jurídico de compraventa que disimula un préstamo con pacto comisorio, es decir, que el verdadero negocio es nulo de pleno derecho bajo la sanción de nulidad absoluta del artículo 6.3 del Código civil por ir contra la mencionada prohibición expresa, de larguísima tradición histórica.

En segundo lugar, porque nunca se dio verdadero modo como modo de adquirir el derecho de propiedad, conforme disponen los artículos 609 y 1095 del Código civil ya que la tradición, como tal modo, quiso hacerse instrumental mediante el otorgamiento de escritura pública, conforme prevé el párrafo segundo del artículo 1462 del Código civil pero, según la misma norma, no se produce la tradición si de la misma escritura no resultare o se dedujera claramente lo contrario y, efectivamente, en el presente caso ninguno de los transmitentes -y ni siquiera alegó lo contrario- llegó a hacer tradición, porque estaba claro y así constaba, que la posesión la tenía precisamente el demandado y, si bien se decía que era en concepto de precario, fracasaron dos procesos de desahucio por precario evidenciando así que nunca se había tratado de un simple precarista”.

2.3. Título hereditario

En cuanto a si la herencia es título aunque no se haya realizado la partición de la misma, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial, para que prospere la acción reivindicatoria es preciso acreditar el dominio sobre los bienes que se reivindican, lo que exige, cuando los actores ostentan derechos derivados de un testamento, que se haya verificado la liquidación de la herencia y por consecuencia de ella la correspondiente partición y adjudicación, a cada heredero, de lo que le corresponde, doctrina sancionada por el art. 1068 CC. Incluso algunas sentencias van más allá en el sentido de exigir prueba de que el bien en cuestión pertenecía al causante [como la STS, 1ª, 10.5.2001 (RJ 2001\6190) o la anterior STS, 1ª, 3.2.1982 (RJ 1982\374)]. Lo anteriormente expuesto no sería de aplicación en el caso de heredero único, pues en este caso el testamento sí que sería por si sólo título traslativo del dominio de los bienes relictos [STS, 1ª, 9.5.1997 (RJ 1997\3879)].

En el ejercicio de la acción reivindicatoria frecuentemente se plantean cuestiones relacionadas con la prioridad civil o con la prioridad registral en los supuestos de doble venta (art. 1473 CC). También problemas relacionados con la doble inmatriculación de la finca, en cuyo caso juega la prioridad civil.

2.4. Conflictos de doble venta y doble inmatriculación

La carga de la prueba en supuestos de doble inmatriculación corresponde a quien la alega. En la STS, 1ª, 12.2.2008 (RJ 2008\1398) se resuelve un conflicto de doble inmatriculación en aplicación de la doctrina jurisprudencial vigente al respecto:

“No obstante, aun cuando se partiera de la existencia de una doble inmatriculación por concurrir los requisitos ya señalados, habría que resolver sobre la preferencia de una u otra titularidad proclamada. La sentencia de esta Sala de 12.12.2005 (RJ 2006\193), al abordar la cuestión planteada, se remite a la de 25.5.1995 (RJ 1995\4127) que, resumiendo la doctrina jurisprudencial al respecto, establece los siguientes principios: 1º.- No se pueden dar fórmulas genéricas aplicables a todos los casos; 2º.- Procede atender primeramente a las normas de Derecho Civil, con prevalencia sobre las de Derecho Hipotecario, dando preferencia a la titulación material sobre la formal; 3º.- La preferencia entre dos títulos inscritos debe buscarse en el título civil originario de la adquisición, es decir, alguno de los enumerados en el artículo 609 del Código Civil; y 4º.- Sólo cuando no pueda determinarse la preferencia con arreglo a la norma de derecho civil, se acudiría a los principios registrales, que puedan servir para completar o reforzar las titulaciones, añadiendo un soporte suplementario”.

Se produce frecuentemente un conflicto entre titulares registrales y adquirentes por usucapión, tanto en la posición de reivindicantes, como en la de demandados. La usucapión es un título legítimo de dominio, incluso *contra tabulas*, en la medida en que se haya probado por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. En estos casos, el TS tiene que constatar la concurrencia de los requisitos de la usucapión.

2.5. Conflicto entre titulares registrales y adquirentes por usucapión

En cuanto a la formulación procesal de la usucapión, en contra del buen criterio de DE PABLO¹², son numerosas las sentencias del TS en las que se manifiesta que la prescripción adquisitiva o usucapión no tiene que esgrimirse necesariamente a través de una demanda reconvenicional, bastando alegarla en la contestación a una acción reivindicatoria. Véase, entre otras, la STS, 1ª, 11.11.2002 (RJ 2002\10017).

Deben darse los requisitos de la usucapión, tanto ordinaria como extraordinaria: los comunes son posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida. Además, si se trata de la ordinaria, debe concurrir asimismo justo título y buena fe.

a. *Justo título para la usucapión ordinaria*

¹² En opinión de DE PABLO CONTRERAS (2011, p. 1636), la usucapión coincidente con la prescripción de la reivindicatoria actúa *ope exceptionis*, en el sentido de que el poseedor que quiera servirse de ella y hacer valer sus efectos ha de alegarla, en juicio o extrajudicialmente. Por lo tanto, si el usucapiente es demandado y pretende que se declare su condición de dueño, habrá de formular reconvenición, y dado que ya tiene la posesión, la acción ejercitada será la declarativa de dominio. Entiende el autor antes citado que no es conveniente oponer la mera excepción de la prescripción de la acción reivindicatoria, con base en el art. 17 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como también el art. 36 LH lo exige para hacerla valer frente al titular registral y así hacer posible la inscripción del dominio a favor del demandado (de acuerdo con el art. 3 LH).

Respecto del justo título, los arts. 1952 y 1953 CC exigen que el título aportado baste para transferir el dominio, debiendo de reunir los requisitos de verdadero y válido.

De acuerdo con el art. 1952 CC, es justo título para la usucapión aquél que baste legalmente para transferir el dominio. Se trata, en definitiva, de un acto legítimo de adquisición del derecho real o de la propiedad que, dada la concurrencia de determinados defectos, no produce el efecto buscado, como es el de transferir la propiedad o constituir o transferir el derecho real que se pretende, por lo que nos hallamos ante un negocio esencialmente traslativo que no produce la adquisición del derecho que se trata de transmitir. En el caso de la STS, 1ª, 17.6.2008 (RJ 2008\4699) hay que considerar que “la recurrente tenía justo título para usucapir, porque en el contrato de compraventa, se le vendió una parcela que contenía una franja de terreno que no era propiedad de los vendedores. (...) Es entonces cuando la usucapión sustituirá la falta de la propiedad del vendedor que no era propietario de la totalidad del perímetro vendido cuando transmitió”.

Siguiendo la doctrina contenida en la STS, 1ª, 30.10.1998 (RJ 1998\8354), “constituye 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 CC (..)”.

Por otro lado, ha de darse perfecta identidad entre el bien que se pretende adquirir por prescripción y el que sea objeto del título. Véanse las SSTs, 1ª, 23.5.2002 (RJ 2002\4855) y 7.2.1985 (RJ 1985\538), donde se sienta la doctrina de que resulta imposible la prescripción ordinaria cuando no se ajusta el título a la finca que se pretende adquirir, debiendo, consecuentemente, darse perfecta identidad entre el inmueble que es objeto del título y el que es objeto de posesión y prescripción adquisitiva que sólo es eficaz respecto a lo que el título contempla.

En cuanto a las características del título, no puede haber usucapión ordinaria basada en títulos nulos o inexistentes. Véase, a estos efectos, la STS, 1ª, 29.3.2004 (RJ 2004\2069).

b. Caracteres de la posesión

Por otro lado, en cuanto a la posesión, como dice la STS, 1ª, 18.10.1994 (RJ 1994\7723), “no es suficiente la intención de poseer en concepto de dueño, al requerirse un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es mero detentador, sin que exista ningún precepto que diga que la posesión en concepto de dueño deba presumirse (Sentencia de 4.7.1963 [RJ 1963\3525])”. Véase, asimismo, la STS, 1ª, 14.5.2004 (RJ 2004\2883).

Sobre la necesidad de acreditar ese carácter de la posesión, de acuerdo con la STS, 1ª, 10.2.1997 (RJ 1997\938), que a su vez cita otras muchas, no existe presunción en favor de la posesión a título de dueño, y quien lo alega debe acreditarlo. Asimismo, se recoge que “el poseedor no es mero detentador y sí precisa un plus de la actividad de tenencia material en cuanto los actos posesorios no han de ser equívocos, sino que han de manifestarse externamente al tráfico como efectivos actos de dominio -«in nomine proprio»- para lo que no es suficiente la mera intención ni el acto volitivo interno de querer o creer (SSTS 2.7.1991 [RJ 1991\531], 3.6.1993 [RJ 1993\4385], 30.12.1994 [RJ 1994\10592] y 25.10.1995 [RJ 1995\7848]). No hay precepto que autorice a presumir la posesión en concepto de dueño (SSTS 4.7.1963 [RJ 1963\3525] y 18.10.1994 [RJ 1994\7721])”.

Tratándose de la prescripción extraordinaria, la exigencia legal prescinde de la concurrencia de la buena fe y del justo título, se hace más escueta y se simplifica, ya que el art. 1959 CC sólo establece los requisitos de que se dé una posesión ininterrumpida durante treinta años en concepto de dueño.

2.6. Usucapión contra tabulas

En cuanto a la usucapión *contra tabulas*, el plazo se computará desde el momento en que el usucapiente inscribe a su vez su título: “[p]or último y con referencia a ambos hermanos poseedores, parece inconciliable su pretendida postura de poseedores en concepto de dueños con justo título y de buena fe, sobre una finca que lleva desde el año 1975 inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de su hermano Bruno, encontrándonos pues ante una pretendida usucapión *contra tabulas*, que no puede operar contra el titular inscrito sino a partir del momento en que el poseedor usucapiente inscribe a su vez el suyo (art. 1949 del CC)” [STS 23.6.2008 (RJ 2008\3229)].

La doctrina que se ha ocupado del análisis de la jurisprudencia en relación con la prueba del dominio ha apreciado dos direcciones diferenciadas. Una muy rigurosa, según la cual la existencia del dominio es una cuestión de ser o no ser, se es o no se es propietario y en consecuencia, no cabe afirmar la existencia del dominio mediante presunciones, mientras que otra corriente parte de que el art. 348 CC no indica los medios para justificar el dominio, ni la tasa de prueba, por lo que hay que estar a las reglas generales. La última, más laxa, es la seguida mayoritariamente por la jurisprudencia, que exige la demostración de un derecho mejor y más probable que el del demandado, fundado en presunciones o indicios, bastando la demostración de una posesión actual, los certificados catastrales, el recibo de pago de un impuesto, etc. En este sentido, siguiendo a VALPUESTA FERNÁNDEZ, la realidad procesal de la acción reivindicatoria supone una relajación tal de los medios de prueba y del objeto de la misma que en la dinámica del proceso la controversia se reduce a una confrontación de la preferencia entre las posiciones jurídicas de las partes que según cada una legitiman su posesión¹³.

¹³ Véase VALPUESTA FERNÁNDEZ (1993, p. 88): “El estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo permite afirmar que el planteamiento que se hacía a nivel teórico de que al actor reivindicante le incumbe exclusivamente probar su titularidad dominical sobre la cosa reclamada, en unos términos absolutos, sin que por otro lado el demandado tenga que demostrar nada, ni siquiera su posesión justa, no se da en la

Dado que las cuestiones acerca de la prueba del título constituyen materia fáctica excluida por regla general del control casacional, es difícil constatar en la jurisprudencia del TS de qué manera se ha probado el título del demandante, sobre todo cuando existe esa flexibilización a la que se ha hecho referencia. En la jurisprudencia menor esa flexibilización se puede comprobar, por ejemplo en la SAP Pontevedra 16.7.2012 (JUR 2012\276359), donde se acredita el carácter del monte como vecinal o en mano común al encontrarse incluido en el catálogo de montes de utilidad pública como tal. A estos efectos resulta irrelevante que el Ayuntamiento demandado lo haya incluido como propio en el inventario municipal, que lo haya inscrito en el Registro de la Propiedad, o que lo posea.

Por otro lado, en la SAP Álava 20.6.2008 (AC 2008\2004) se reconoce expresamente que al actor le basta con probar su mejor derecho frente al demandado sin tener que acreditar con plenitud su dominio. Se hace una comparación en la misma entre el título de la actora completado con estudio de detalle sobre unas plazas de garaje de las que además es poseedora con el título de declaración de obra nueva de la demandada.

En el caso de la SAP Segovia 4.3.2005 (JUR 2005\108649), respecto de un horno que no aparece identificado en el título de dominio, se hace una valoración de la prueba testifical, documental fotográfica y se tiene en cuenta el comportamiento de la demandada al iniciar la obra. Así, en opinión del tribunal “la evolución del proceso de construcción muestra y permite inferir que la propia parte demandada admitía la ajenidad del horno, pues inicia la obra vallando el cono del horno para evitar que resulte perjudicado en su situación adosada e integrada a la finca de la parte actora, a pesar de su tosca fábrica; lo que carece de toda lógica si lo consideraba propio y pensaba integrarlo en su construcción; pero aprovecha que se derrumba a pesar de la protección, para integrar dicho espacio en su obra nueva, de forma que por vía de hecho, ese paramento de la demandada se incrementa indebidamente al pasar en el lugar del horno de una de una inflexión convexa una inflexión cóncava”.

En el caso de la SAP A Coruña 7.7.1999 (AC 1999\7819), “[l]a Sala llega a la conclusión de que no es predicable la referida falta de legitimación activa porque, aun cuando la documentación aportada no sea precisamente un ejemplo para acreditar la titularidad no habiendo extremado la actora su celo para la aportación a los autos de material probatorio en lo atinente a documentos que acreditasen su relación parental con las personas invocadas de la que adquirió el predio litigioso, no hay que olvidar que la jurisprudencia enseña que la expresión título de dominio no equivale a documento preconstituido, sino a justificación dominical (SS. entre otras, las de 7.3.1964 (RJ 1964\1363) y la referida justificación dominical puede ser llevada a cabo a través de los distintos medios de prueba que la Ley admite, máxime cuando como ocurre en Galicia en que con frecuencia sucede que los auténticos titulares de las tierras, no se hallen en posesión de los títulos dominicales; si bien, la finca que se describe en la demanda ha sido perfectamente identificada en el terreno, y se corresponde con la que se hace referencia en el documento privado de fecha 26 de enero de 1960, en el que se lleva a cabo el reconocimiento de paso sobre terreno de la actora, con las características que éste refleja, cuya titularidad sobre el terreno es reconocida por los intervinientes en el mismo, lo que se lleva a cabo asimismo por medio de prueba testifical practicada a instancia de la actora, los que contestaron afirmando la titularidad de aquélla sobre la finca objeto de disputa, considerando suficientemente acreditada la titularidad de la actora, y por ende la legitimación de la misma (...).”

práctica judicial. Pues, como se ha podido comprobar, el pleito sobre reivindicación de un bien aboca a una comparación de situaciones, la del actor reivindicante y la del demandado poseedor de la cosa, que se resuelve a favor del mejor derecho a poseer según los títulos aportados”.

Lo anteriormente expuesto provoca en muchos casos una confusión de la acción reivindicatoria con toda acción restitutoria, cuando aplicada estrictamente la acción reivindicatoria exige que se pruebe un título apto para adquirir el dominio.

Relacionando esto con el tema que a continuación se trata de la prescripción de la acción reivindicatoria y si ésta prescribe autónomamente sin que ningún sujeto haya consumado la usucapión respecto de ese bien, podemos adelantar que estrictamente hablando, en el conflicto que se resuelve en la acción reivindicatoria, que no es el mejor derecho a poseer, sino que se pretende la recuperación del *ius possidendi* solamente la posesión *ad usucapionem* supone una verdadera violación del derecho de propiedad y sólo la inercia del dueño frente a esta concreta agresión determinaría el comienzo de la prescripción de la acción reivindicatoria.

3. Sobre la prescriptibilidad de la acción reivindicatoria en el Derecho comparado

Como resultado de ciertos aspectos técnicos del Derecho procesal romano y la propia evolución histórica del derecho de prescripción en el Derecho romano, los juristas romanos consideraron la prescripción extintiva como una forma especial de prescripción adquisitiva¹⁴.

Esta confusión todavía está presente en el Derecho privado europeo, especialmente en el Derecho alemán. Así, en el Derecho alemán, la acción reivindicatoria prescribe a los 30 años, de acuerdo con el § 197 BGB (que en este punto no ha sido modificado por la última reforma del Derecho de obligaciones). Cuando la acción reivindicatoria ha prescrito por el transcurso de los 30 años, el poseedor de mala fe adquiere una excepción (*Einrede*) que es considerada como un derecho, que se transmite a los herederos del poseedor, pero no a un tercero que, por ejemplo, le ha robado el bien. Este *dominium sine re* ha sido considerado en la literatura alemana como una curiosidad o una desviación simpática del sistema o como una situación insostenible¹⁵.

¹⁴ Un estudio exhaustivo de esta cuestión se puede ver en DE PABLO CONTRERAS (2000, pp. 9-50). El autor se refiere a la evolución de este problema en el Derecho navarro, porque la cuestión no es específica del CC, sino que también se presenta en otros Derechos autonómicos. Así, por ejemplo, en el art. 39 del Fuero Nuevo de Navarra: "Las acciones reales que no tengan establecido plazo especial sólo prescriben a consecuencia de la usucapión con la que resulten incompatibles". El legislador navarro parte de una clara distinción conceptual entre prescripción y usucapión, pero hace depender la primera del concurso de la segunda. En consecuencia, la acción real ha prescrito para aquél que pretenda hacerla valer cuando su contraparte ha adquirido por usucapión el bien de que se trate o un derecho real sobre el mismo incompatible con la pretensión ejercitada por aquél.

Por otro lado, en Derecho catalán, el art. 544-3 CCCat señala que: "La acción reivindicatoria no prescribe, sin perjuicio de los establecido por la presente Ley en materia de usucapión". Un estudio en profundidad de la figura se puede ver en LAUROBA LACASA (2008, pp. 543-546); VAQUER ALOY/LAMARCA MARQUÈS (2012).

¹⁵ Véase PETERS/ZIMMERMANN (1981, p. 287).

El Código Civil italiano de 1942, en su art. 948.3, declara la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, a salvo de los efectos de la usucapión de otro.

En el Derecho holandés se ha producido una reforma en este punto con la promulgación del nuevo Código Civil de 1994. El antiguo Derecho holandés de 1839 reservaba la adquisición de la propiedad mediante prescripción a los supuestos de poseedores de buena fe, mientras que los de mala fe se beneficiaban de la prescripción extintiva, que transcurría a los 30 años. El dueño perdía el derecho a reivindicar el bien cuando una o varias personas lo habían poseído durante un período de 30 años. Situaciones en las que la propiedad y la posesión podrían acabar en manos diferentes eran más frecuentes en el antiguo Derecho holandés que en el Derecho germano o en el Derecho romano, ya que la acción reivindicatoria no podía revivir cuando el poseedor de mala fe había perdido involuntariamente la posesión transcurridos más de 30 años.

Se consideró que este sistema representaba una anomalía, ya que el poseedor de mala fe podía beneficiarse de la prescripción extintiva, pero no de la adquisitiva. En opinión de la doctrina, ambos tipos de prescripción deberían tener el mismo efecto, ya que vincular la prescripción extintiva a la adquisitiva maximizaría la seguridad jurídica. Así, el nuevo art. 3:105 del Código Civil holandés establece que la persona que esté en posesión de la propiedad en el momento de la prescripción de la acción cuando complete el plazo adquirirá la propiedad, aunque no sea de buena fe. Este plazo viene fijado en el art. 3:306 en 20 años. Así, cuando el propietario no ha sido poseedor durante 20 años y al mismo tiempo un tercero posee el bien a lo largo de ese periodo, el propietario pierde la acción reivindicatoria y al mismo tiempo el poseedor adquiere la propiedad mediante la prescripción adquisitiva. Algunos autores sostienen que esta modificación representa un alto precio para librarse del *dominium sine re* en garantía de la seguridad jurídica¹⁶.

En el Derecho francés, la *reivindicatio* no prescribe si no se ha consumado la adquisición a favor de un tercero, ya que el derecho de propiedad es un derecho perpetuo, no existe el derecho de propiedad sin posibilidad de reivindicar. Es posible la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, pero para ello se requiere la posesión pública y pacífica¹⁷.

El Derecho inglés no admite la prescripción adquisitiva, ni respecto de los muebles ni de los inmuebles. Ello es debido a que el Derecho inglés no protege el derecho absoluto de propiedad tanto como el mejor derecho a poseer. En este Derecho, cuando el dueño pierde su acción mediante la prescripción extintiva (12 años para los bienes inmuebles, de acuerdo con la *Land Registration Act 2002*), el poseedor (*adverse possessor*) tiene un mejor derecho (el *adverse possessor* es una figura similar al poseedor en concepto de dueño). No se trata de prescripción adquisitiva, pero el resultado es similar. El *adverse possessor* puede inscribir su

¹⁶ Véase JANSEN (2012, pp. 153-165).

¹⁷ Véase MAZEAUD/MAZEAUD (1976, p. 81). Ello se interpreta así no obstante la regla del art. 2262 CC francés según la cual: "Todas las acciones, tanto reales como personales, prescriben a los treinta años sin que quien alegue la prescripción esté obligado a presentar un título o que se pueda oponer contra él la excepción deducida de la mala fe". En consecuencia, de acuerdo con la opinión generalizada, no es posible perder el derecho de propiedad mediante la prescripción extintiva de la acción si antes otro sujeto no ha adquirido el bien por usucapión.

mejor derecho a poseer en el Registro de la Propiedad (de acuerdo con la *Land Registration Act 2002*). Esto se notifica al titular inscrito, al que se le da un plazo para reaccionar¹⁸.

Por su parte, el *Draft Common Frame of Reference* evita el término prescripción adquisitiva y en su lugar emplea el de adquisición de la propiedad mediante posesión continuada. La propiedad solamente se extingue por el transcurso del tiempo cuando un tercero adquiere la propiedad mediante la prescripción adquisitiva¹⁹.

4:101: Basic rule

(1) *An owner-possessor acquires ownership by continuous possession of goods:*

(a) *for a period of ten years, provided that the possessor, throughout the whole period, possesses in good faith;*
or

(b) *for a period of thirty years.*

(2) *For the purposes of paragraph (1)(a):*

(a) *a person possesses in good faith if, and only if, the person possesses in the belief of being the owner and is reasonably justified in that belief; and*

(b) *good faith of the possessor is presumed.*

(3) *Acquisition of ownership by continuous possession is excluded for a person who obtained possession by stealing the goods.*

4:301: Acquisition of ownership

(1) *Upon expiry of the period required for the acquisition of ownership by continuous possession the original owner loses and the owner-possessor acquires ownership.*

(2) *When the owner-possessor knows or can reasonably be expected to know that the goods are encumbered with a limited proprietary right of a third person, this right continues to exist as long as this right is not itself extinguished by expiry of the respective period, or a period of 30 years (VIII. – 4:101 (Basic rule) paragraph (1)(b)) or 50 years (VIII. – 4:102 (Cultural objects) paragraph (1)(b)) has passed.*

4. La prescripción de la acción reivindicatoria en Derecho español

En la doctrina española es polémica la cuestión acerca de si la acción reivindicatoria es o no imprescriptible autónomamente. Algunos autores (ALBALADEJO, YZQUIERDO TOLSADA) sostienen que es posible que se extinga la acción reivindicatoria sin que haya sido consumada usucapión alguna por parte del opositor. Mientras que, contrariamente, otra posición doctrinal (DÍEZ-PICAZO, MONTÉS PENADÉS, DE PABLO CONTRERAS) aboga por la correlación y simultaneidad entre usucapión extraordinaria y prescripción (extintiva) de la acción.

¹⁸ Véase JOURDAN (2002).

¹⁹ Véase SALOMONS (2011, p. 14). Este autor se refiere a los objetivos de los redactores de la propuesta en la redacción de estas normas que no es otra sino la de ofrecer una regulación coherente en el ámbito de la adquisición de buena fe y la prescripción extintiva. De este modo, según los redactores de la propuesta, se alcanzaría la protección de la seguridad jurídica que en este terreno incluye la protección de los intereses individuales, como son los del poseedor, pero también del tráfico en general (especialmente de los potenciales compradores o de los titulares de derechos sobre el bien). Con ello se reducirían los costes de transacción, así como resoluciones judiciales impredecibles. En otros términos, la promoción de la seguridad jurídica sirve tanto a los intereses individuales como a los públicos.

Este debate queda finalmente zanjado en la STS, 1ª, 11.7.2012 (ROJ 6698/2012), que analizaremos en este trabajo, donde expresamente se manifiesta que, desde una interpretación conceptual y metodológica de las normas sobre prescripción de acciones reales y la adquisición del dominio o derechos reales por usucapión, cito textualmente “conviene señalar la primacía o preferencia de los efectos de la adquisición del dominio respecto de las reglas de la prescripción extintiva, de suerte que actúan como presupuesto o condicionante para que esta última pueda producir sus plenos efectos. La pérdida del derecho de dominio por el mero transcurso del tiempo que implica la prescripción extintiva de la acción carecería de fundamento, conforme a lo dispuesto en el artículo 348, como pieza angular de nuestro sistema patrimonial, si previamente no se hubiera producido una pérdida de la posesión que resulte relevante para lesionar el derecho de dominio del titular de la acción, es decir, que represente una posesión hábil para la usucapión en concepto de dueño (artículo 447 y 1941 del Código Civil)”.

No obstante, haremos un breve repaso de las opiniones doctrinales al respecto. En lo que no coinciden las tesis ambas citadas es en torno al *dies a quo* que pone en marcha la prescripción. Es decir, la dualidad doctrinal antes citada presenta diferencias en torno al *dies a quo* de la prescripción de la acción real, teniendo en cuenta diversos criterios acerca de la naturaleza del acto requerido para que ésta comience a computarse.

Ambas tesis coinciden, no obstante, en que la acción reivindicatoria prescribe, tomando como base la redacción del art. 1963 CC en el sentido de que todas las acciones reales prescriben. Al menos así lo defiende DE PABLO CONTRERAS que, en lo que disiente de la tesis de prescripción autónoma de la acción reivindicatoria, no es que ésta no deba prescribir, sino que para ello es preciso que al mismo tiempo se haya consumado la usucapión.

No obstante, la tesis de YZQUIERDO TOLSADA va más allá en el sentido de que usucapión extraordinaria y prescripción extintiva de las acciones reales no tienen porqué coincidir en el *dies a quo* como tampoco, por tanto, en el punto de llegada. Ello porque las lesiones del dominio no se constriñen a la *possessio ad usucapionem*, y porque, vulnerado el derecho de propiedad, cobra vida la acción para que el dueño reaccione, iniciándose el decurso. Así, en opinión de YZQUIERDO, el derecho de propiedad también se ve violado por otro tipo de posesiones en concepto distinto al de dueño, por ejemplo en el caso de los denominados *okupas* (poseedores naturales en su opinión). A ello se añade, según ALBALADEJO, el del usufructuario que continúa en la posesión una vez extinguido el usufructo o el del acreedor pignoraticio que retiene la posesión aun después de haberse pagado la deuda. Estos casos, en opinión de YZQUIERDO y ALBALADEJO, también dan comienzo al cómputo del plazo de prescripción fijado por el art. 1969 CC, con la consiguiente ruptura del paralelismo entre la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y la usucapión. En los casos de extinción por prescripción de la acción reivindicatoria sin que se hubiese consumado la usucapión por parte de otra persona surge un dominio débil en opinión de ALBALADEJO o YZQUIERDO TOLSADA, pero dominio al fin y al cabo.

Para resolver esta polémica, y siguiendo los dictados de la sentencia anteriormente citada, se debe determinar previamente cuál es el elemento que debe desencadenar la prescripción de la acción reivindicatoria. Es cierto que el derecho del dueño se vulnera mediante la mera detentación ajena incompatible, según se desprende del art. 445 CC. Pero, a continuación, el art. 447 CC, y éste es un argumento crucial en el hilo argumentativo de la STS, 1ª, 11.7.2012 (ROJ 6698/2012), dispone que “sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”. Por tanto, es desde este momento cuando empieza el cómputo de la prescripción, ya que en la sentencia se admite la posible prescripción de los derechos reales, si bien el TS es tajante en la afirmación de que se precisa “una pérdida de la posesión relevante para la adquisición del dominio mediante una nueva posesión *ad usucapionem*”.

Esta tesis está en consonancia con la del profesor DÍEZ-PICAZO, para quien, si bien la naturaleza y función de la prescripción extintiva y la usucapión son distintas, así como sus requisitos y efectos, no obstante entre ambas instituciones existen relaciones. Así, en materia del derecho de propiedad, usucapión y prescripción extintiva tienen que coincidir necesariamente. Solamente hay prescripción extintiva de la acción reivindicatoria cuando en el lado contrario se ha consumado una prescripción extraordinaria.

En opinión del autor citado, el derecho de dominio no se pierde por el no uso. Del mismo modo se constata en la sentencia que es objeto de comentario, donde se afirma que “la pérdida del derecho de dominio por el mero transcurso del tiempo que implica la prescripción extintiva de la acción carecería de fundamento, conforme a lo dispuesto en el artículo 348, como pieza angular de nuestro sistema patrimonial”. Por tanto, el hecho que pone en marcha la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria tiene que ser el comienzo de una *possessio ad usucapionem* de otra persona, porque sólo ella constituye una verdadera violación del derecho de propiedad y sólo la falta de defensa del dueño frente a esta violación determina el comienzo de la prescripción.

En cuanto al estado de la cuestión en la jurisprudencia, hasta la fecha de la sentencia objeto de comentario existen sentencias que apoyan la tesis de la prescripción de la acción reivindicatoria. En este sentido las SSTs, 1ª, 18.4.1974 (EDJ 1974/61) y 15.10.1975 (EDJ 1975/264). La STS, 1ª, 18.4.1974 (EDJ 1974/61) se ocupó de la reivindicación de unos terrenos por la compañía “Plaza de Torre León, S.A.” contra el ayuntamiento de dicha ciudad. La sociedad había adquirido en 1946 un trozo de terreno del propio ayuntamiento y había edificado la plaza y servicios anejos. El ayuntamiento, al ensanchar un camino por el linde sur y urbanizar el sector del linde norte, había ocupado parte de los terrenos sin edificar de la parcela de la entidad actora, realizando actos de verdadero dominio. La demanda de dicha entidad mercantil fue acogida en ambas instancias. El TS no dio lugar al recurso y, frente a la argumentación del ayuntamiento demandado y recurrente, y tras calificar la acción entablada como una reivindicatoria con todos sus requisitos, se opuso a la legitimación que el recurrente pretendía con base a la prescripción diciendo que “siendo la acción ejercitada de reivindicatoria no sólo decae el motivo 4º, sin también el tercero, porque los plazos de prescripción aplicables, al tratarse de acción real sobre bienes

inmuebles, serán los fijados en el artículo 1.963 del Código Civil, que aún no han transcurrido desde el otorgamiento de la escritura de venta”.

La STS, 1ª, 15.10.1975 (EDJ 1975/264) declaró que “para que pueda prosperar la acción real reivindicatoria sobre un bien inmueble no basta con que concurren los requisitos exigidos por la Ley y desenvueltos por la jurisprudencia para su nacimiento, sino que es menester que la misma subsista por no haber transcurrido el plazo señalado por el artículo 1.963, 1º del Código Civil para su extinción por prescripción, y siendo así que la Sentencia impugnada, acogiendo la excepción opuesta por los demandados, estima que aquel plazo ha transcurrido -apreciación que no es impugnada en el recurso”.

En el caso de la STS, 1ª, 29.4.1987 (RJ 1987\2731) no existía posesión en concepto de dueño por quien poseía los bienes del verdadero dueño (había poseído como precarista o administrador de unas fincas). En la disyuntiva acerca de si debía entenderse prescrita la acción reivindicatoria aunque no hubiese usucapión, el TS llega a una conclusión afirmativa. Los argumentos principales del TS son dos: (i) la relación dominical no fue hecha efectiva de modo alguno, permaneciendo en silencio durante más de medio siglo; y (ii) aunque pudiera pensarse que no ha existido perturbación o violación del derecho que iniciase la prescripción extintiva y aunque pudiera pensarse que la posesión de la parte demandada significaba reconocimiento del dominio, al menos tácito, la consideración es artificiosa, pues el reconocimiento no se adhiere al derecho reconocido como una cualidad del mismo, ni puede perjudicar al sucesor *mortis causa* del reconocedor. Estos argumentos parecen criticables a DIEZ-PICAZO²⁰, pues el llamado silencio de la relación jurídica y la falta de efectivación conocida de la misma tiene por objeto completar la idea de inercia o de falta de ejercicio por parte del titular en el sentido de inexistencia de actos obstativos de la prescripción, que han impedido su comienzo, o de actos interruptivos. En opinión del autor citado, en contra de lo que la sentencia parece entender sin explicación alguna, resulta claro que el reconocimiento de un derecho ajeno realizado por el causante vincula a su heredero, que no puede pretender que sea puesto en marcha un fenómeno de prescripción más que a partir del momento en que él mismo haya modificado sustancialmente la situación, perturbando el derecho antes reconocido y dando comienzo entonces a la prescripción. En el mismo sentido, entiende MIQUEL GONZÁLEZ²¹, que también comenta esta sentencia, que la prescripción de la acción reivindicatoria no se produce de modo general, se mantiene mientras subsista el derecho de propiedad; lo que prescribe es la pretensión concreta contra el tenedor cuya posesión haya contemplado inactivo el titular durante el tiempo necesario para la prescripción de la acción reivindicatoria, así como contra sus causahabientes.

En la STS, 1ª, 17.2.1988 (RJ 1988\1113), el TS entiende que en ningún momento ha poseído el recurrente ni sus causahabientes en concepto de dueño los bienes que pretende haber usucapido como exige el art. 1941 CC, “que la única acreditación efectiva del dominio que ofrece la Junta Vecinal es la inscripción registral al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria”.

²⁰ DIEZ-PICAZO, (1989, pp. 221 y ss.).

²¹ MIQUEL GONZÁLEZ (1987, pp. 4591 y ss.).

En esta sentencia, la prescripción de la acción reivindicatoria se vincula a la consumación de la usucapión de la otra parte. Así, entiende el TS que “para el cómputo de la prescripción reclamada, el momento, en que pudo ejercitarse la acción por la demandante (artículo 1969 del Código Civil) y esta posibilidad de ejercicio, determinante del arranque de la prescripción extintiva, no puede entenderse nacida -tanto si se opta por la teoría de la lesión como si acepta la de la insatisfacción- sino desde que, ante el ataque de un tercero el derecho no es defendido por su titular, circunstancias que no se precisan con la necesaria claridad en el motivo, el cual, como se ha dicho, aparece formulado entremezclando la prescripción extintiva, que en su encabezamiento se menciona, con la adquisitiva que forma la otra vertiente de la institución y que es utilizada aquí como argumento para afianzar aquélla, en notable esfuerzo defensivo que no logra suministrar inequívocamente el acreditamiento de la voluntad de renuncia y del tiempo de no ejercicio del derecho, cuestiones que se dejan en situación discutible por imprecisión en gran medida, del momento en que se inicia lo que la doctrina ha llamado defensa del derecho por el interesado ante el ataque desencadenado, con afán dominical, desde afuera. Las consideraciones que más adelante se hacen en punto a la ineficacia de la posesión ostentada por la recurrente con carácter distinto del de dueño, esterilizarían, en todo caso, la posibilidad de usucapión que late en el fondo de todos y cada uno de los motivos del recurso y, por consiguiente, también de éste”.

Por otro lado, en la STS, 1ª, 25.1.2000 (RJ 2000\349), la cuestión litigiosa se centraba principalmente en la reivindicación ejercitada sobre la casa donde se ubicaba el “Casino de Artesanos de Muxía”, sita en la calle Real de esta villa, y que era de la propiedad de la comunidad de socios, la cual fue incautada el 15 de agosto de 1936 por acuerdo del Delegado Civil del municipio en base a la afinidad mayoritaria de los afiliados a la denominada “Agrupación de Izquierda Republicana”. Posteriormente fue utilizada por don Manuel V. S. y, a su muerte, su hijo don José Ramón V. V. adquirió primero, mediante escrituras públicas, a título oneroso y para la sociedad de gananciales constituida con su esposa doña Hermitas R. C., los derechos correspondientes a los demás interesados en la herencia de su padre, así como la participación en los bienes gananciales de la viuda del causante, y otorgó después la escritura notarial de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia del fallecido don Manuel V. S., donde figuraba, entre otros bienes, la casa objeto del litigio, que inscribió a nombre de los demandados en el Registro de la Propiedad de Corcubión.

El Juzgado acogió la excepción de prescripción de la acción y su sentencia fue revocada en grado de apelación por la de la Audiencia en el sentido de añadir a la misma la disposición relativa a la estimación de las declaraciones de herederos interesadas. Se interpuso recurso de casación. El TS declara haber lugar al recurso de casación interpuesto.

En opinión del TS, “(p)ara que se produzca el efecto prescriptivo del dominio establecido en el artículo 1959 del Código Civil, según reiterada doctrina jurisprudencial, de ociosa cita, es menester la posesión o el disfrute en concepto de dueño o de titular, lo que no se ha

producido en el supuesto del juicio, puesto que, de una parte, por la propia contestación de la demanda se deduce que don Manuel V. S. no poseyó la casa con tal significado, ya que en el hecho tercero de la misma se detalla que éste era propietario del inmueble de autos por haberlo comprado a don Ramón S., sin que hubiera podido encontrar el documento acreditativo de tal operación, lo que supone una contradicción, pues no se puede comprar y, por consiguiente, adquirir el dominio, y, al mismo tiempo, poseer como dueño para adquirir por usucapión, amén de que en la escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de la herencia de don Manuel V. S., otorgada por don José Ramón V. V. y esposa ante el notario de Corcubión don Manuel L. A. el 24 de noviembre de 1987, obra detallada la casa de planta baja en estado ruinoso, de sesenta metros cuadrados, sita en la calle Real de la villa de Muxía, con la manifestación de los comparecientes de que fue adquirida por el causante en estado de casado a don Ramón S. sin que se formalizara en documento fehaciente, de cuya falta advirtió el fedatario a los comparecientes; y de otra, la incautación se produjo en el mes de agosto del año 1936, hecho que fue público en el pequeño pueblo de Muxía, cuando don Manuel V. S. tenía doce años de edad -cual se sabe por su testamento, aportado con la contestación de la demanda, que fue otorgado el día 17 de septiembre de 1973 y donde figura que tenía cuarenta y nueve años-, de modo que, por vivir allí antes y después del suceso, hubo de tener noticia del mismo de alguna manera, lo que le impedía poseer en concepto de dueño, toda vez de las circunstancias concurrentes y sin que sirvan para esta prescripción los actos meramente tolerados (artículo 444 del Código Civil)“.

En este caso no se entiende prescrita la acción reivindicatoria, pero porque no se aprecia la posesión en concepto de dueño de la otra parte. Al margen de cuestiones tales como una posible confusión entre buena o mala fe y posesión en concepto de dueño en la argumentación del TS en esta sentencia (como apunta CAÑIZARES LASO²²), lo que merece destacarse es que, de no probarse la posesión en concepto de dueño y, por consiguiente, que el poseedor poseyó en concepto diferente, no puede iniciarse el cómputo de la acción reivindicatoria.

Acerca de la prescripción autónoma de la acción reivindicatoria también se pronuncia la STS, 1ª, 28.12.2006 (RJ 2006\9609). Uno de los motivos del recurso de casación es el de aplicación errónea de los arts. 1930, 1961 y 1963 CC para combatir la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria ejercitada en la demanda y que apreció la sentencia de apelación.

En opinión del TS, “[l]os hechos probados ponen de manifiesto que el padre del actor don Carlos Manuel poseía la finca litigiosa en concepto de arrendatario y, por contrato privado de aparcería de 19 de octubre de 1942 la cedió al abuelo del demandado don Víctor, a fin de dedicarlo a la fabricación de ladrillos, habiendo adquirido aquél el 10 de mayo de 1950 su propiedad, y continuando la aparcería. La finca fue objeto de división para su explotación por separado, aproximadamente sobre los años 1956 y 1957, con liquidación del contrato y desde entonces los ascendientes del demandado, como éste, han poseído en exclusiva la

²² CAÑIZARES LASO, (2001, pp. 371 y ss.).

parcela se reivindica y no precisamente por mera tolerancia de la propiedad, sin que por parte de ésta hubiera sido reclamado el dominio desde dicha fecha, ni se llevara a cabo acto alguno interruptivo de la prescripción hasta las diligencias preliminares archivadas el 13 de marzo de 1995, por lo que se produjo efectivo abandono, con lo que ha transcurrido el tiempo prescriptivo mas que sobradamente ya que la demanda se presentó el 22 de mayo de 1996, e incluso teniendo en cuenta la conciliación el 26 de mayo de 1992. (...) El demandado planteó la prescripción por vía de excepción e indudablemente su estudio y apreciación hacía necesario fijar el inicio del plazo prescriptivo, aquí establecido en los años 1956 y 1957, con la categoría de hecho probado, que no respeta el recurrente como tampoco combatió en forma, tratándose, en todo caso, de elemento integrador para poder apreciar la concurrencia o no de prescripción extintiva conforme al artículo 1969”.

5. Nueva doctrina jurisprudencial sobre la prescripción extintiva de las acciones reales y adquisición del dominio por usucapión

Como se ha apuntado anteriormente, el TS ha clarificado significativamente la cuestión acerca de la vinculación de la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria a la adquisición del dominio por usucapión por parte de un tercero mediante la doctrina que se desprende de las recientes SSTs 11.7.2012 (ROJ 6698/2012) y 19.11.2012 (ROJ 8856/2012), esta última del Pleno de la Sala Primera.

5.1. Análisis de la STS 11.7.2012

a. Los hechos

El 26 de noviembre de 1965, don David, mediante escritura, agrupa las fincas registrales X e Y correspondientes al Registro de la Propiedad de Algete.

El título de adquisición de la finca Y derivaba de una previa permuta con don Teodosio, otorgada en la misma fecha y ante el mismo notario y estando pendiente de inscripción registral. La finca X tenía su causa de adquisición en la herencia de su padre, don Víctor. En esa misma escritura de agrupación don David vende dichas fincas, por mitad y pro-indiviso, a su hermano don Jesús Manuel y a don Lucio. La agrupación de fincas nunca fue inscrita, ni por el vendedor ni por los compradores.

El 11 de mayo de 1970, don Víctor inscribe a su nombre como titular único y exclusivo, la finca Y. El 14 de septiembre de 1996 fallece don Víctor y sus herederos otorgan el cuaderno particional el 13 de marzo de 1997, en donde la citada finca Y se adjudica por mitad a los herederos y al cónyuge supérstite. La viuda fallece en 1998 y los herederos proceden a adjudicarse su mitad, de manera que, a fecha de 5 de noviembre de 1998, dichos herederos aparecen como únicos titulares registrales de la finca.

Por otro lado, Don Lucio fallece el 22 de febrero de 1998, figurando en el haber de su herencia la mitad indivisa del total de la finca, de las agrupadas, de forma que en los pertinentes trámites sus herederos descubren que la finca Y estaba ya a nombre y titularidad de los herederos de don Víctor .

El 16 de octubre de 2001, el abogado de los herederos de don Lucio requiere a los de don Víctor para que se abstengan de cualquier acto de dominio sobre la finca. El 30 de noviembre de 2001, los herederos de don Víctor venden dicha finca a los Sres. Roberto León Francisco que inscriben su dominio el 1 de diciembre de 2001.

La SAP estima parcialmente los recursos interpuestos por los herederos de don Jesús Manuel, hermano de don David y adquirente pro-indiviso de la finca Y, de esta forma desestima las pretensiones formuladas con carácter principal relativas a la aplicación de la acción declarativa de dominio y la acción reivindicatoria, con la correspondiente pretensión de nulidad parcial de los cuadernos particionales de los demandados hermanos, así como la de nulidad de la compraventa a favor de los Sres. Roberto León Francisco. El fundamento de esta desestimación se sustenta en la aplicación del art. 34 LH al presente caso y en la consideración de adquirentes irreivindicables de los Sres. Roberto León Francisco.

La estimación parcial se realiza respecto de la pretensión subsidiaria de indemnización de daños y perjuicios que solicitan los demandantes y que comporta la desestimación de las excepciones alegadas por los demandados relativas a la usucapión realizada y, en su caso, a la prescripción de la acción de dominio.

b. El fallo del TS

El TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto. De lo anteriormente expuesto se deduce que en el presente caso se produce un conflicto entre el titular registral de la finca y los titulares extrarregistrales, de modo que el primero pretende el triunfo de su pretensión sobre la base de la consumación de la usucapión a su favor. A ello se opone el TS, pues que la usucapión requiere, no sólo del transcurso del tiempo, sino también de la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, circunstancia que no se da en el caso enjuiciado. Por otro lado, frente al argumento de haber prescrito la acción reivindicatoria, entiende el TS que no procede, ya que la pérdida del derecho de dominio por el mero transcurso del tiempo que implica la prescripción extintiva de la acción carecería de fundamento, conforme a lo dispuesto en el art. 348 CC, como pieza angular de nuestro sistema patrimonial, si previamente no se hubiera producido en la contraparte un posesión hábil para la usucapión en concepto de dueño, lo cual no concurre en este supuesto.

Así, en opinión del TS, “[e]sta relación, lógico-jurídica, de las figuras en liza es la que aplica correctamente la Sentencia de Apelación en las conclusiones que se obtienen de su pertinente fundamentación pues, en síntesis, la no estimación de la excepción de usucapión

extraordinaria respecto de la posesión alegada por los demandados, como cuestión central o de fondo, resuelve implícitamente la pretensión de prescripción extintiva de la acción, que resulta inviable sin una usucapión consumada que lesione el derecho de dominio. (...) De ahí, que la argumentación de la parte recurrente no pueda ser compartida. En este sentido, si bien puede admitirse, con las precisiones señaladas anteriormente, su postulado general de que "los derechos reales pueden prescribir incluso subsistiendo éstos", evidenciándose la conexión o relación descrita, lo que resulta no plenamente adecuado es establecer, desde este postulado genérico, la tesis que fundamenta la prescripción extintiva de la acción en el ámbito exclusivo de la culpa del titular por la inactividad o falta de defensa del derecho, cuestión que, en todo caso, viene a confirmar el presupuesto ancilar que hemos señalado en orden a que se dé una pérdida de posesión relevante para la adquisición del dominio mediante una nueva posesión *ad usucapionem*; en la medida en que la falta de ejercicio o defensa por el titular del derecho es tomada en cuenta a los efectos de calibrar los presupuestos objetivos que deben concurrir para hacer hábil la nueva posesión iniciada, particularmente respecto de los requisitos de que se trate de una posesión pacífica y no interrumpida".

5.2. Análisis de la STS de 19.11.2012

a. Los hechos

D. E. S., casado con D^a. R.C. en régimen de gananciales, demandaron a D. A. S. y D. M. S. a los efectos de que se declarase su cotitularidad dominical sobre varias fincas, particularmente sobre la mitad indivisa de una calificada como urbana, sobre la base de que el derecho sobre aquéllas y la cuota ideal de ésta lo habían adquirido mediante contrato de compraventa convenido con el anterior titular dominical de todas las fincas.

Los demandados, tras afirmar producido un supuesto de doble inmatriculación, opusieron al contestar a la demanda que eran ellos los verdaderos dueños del inmueble, en primer lugar a causa de las compraventas celebradas sobre las mitades indivisas con la titular dominical en fecha 1963 y 1964 y, en segundo lugar, por haberlas adquirido por usucapión, al haber poseído el inmueble en concepto de dueños, pública, pacífica e ininterrumpidamente, desde el año 1963. Asimismo opusieron a la estimación de la demanda la excepción sustantiva de prescripción extintiva de la acción declarativa de dominio.

El JPI entendió que los demandados habían adquirido el dominio por usucapión y por ello procedía declarar que los demandantes eran dueños. Por su parte, la AP consideró que la acción declarativa de dominio había prescrito por el transcurso de treinta años.

b. El fallo del TS

Interpuesto recurso de casación y sometida la cuestión al Pleno de la Sala Primera del TS, el TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto. La doctrina contenida en la

sentencia anteriormente citada supone un avance de la doctrina que se contiene en esta sentencia.

Sobre la prescripción de la acción declarativa de dominio, entiende el TS que los recurrentes tienen razón al atacar la decisión de la AP que defendía la prescriptibilidad de la acción declarativa de dominio. En opinión del TS, la acción declarativa de la propiedad no prescribe aisladamente considerada: "(...) la acción declarativa de un derecho constituye la proyección procesal de la facultad de su titular de defenderlo, dotándole de certeza, de modo que sigue la suerte del mismo- lo que, en esta materia, se expresa con el brocárdico "*in facultatibus non datur praescriptio*" (las facultades no prescriben).

Argumento, el último, tanto más atendible si el derecho defendido es el de propiedad, pues su contenido- sometido a límites y, eventualmente, limitaciones-, pese a que está considerado modernamente como abstracto y elástico, aparece definido en el art. 348 CC como una suma de facultades -cuya enumeración hay que entender integrada en la jurisprudencia, en los términos a que nos hemos referido respecto de la acción declarativa-.

Por otro lado, argumenta el Tribunal que "los datos fácticos que evidencian la realidad de una adquisición dominical por parte de los comuneros demandados sobre toda la finca litigiosa, por medio de la usucapión, a partir de un supuesto evidente de interversión del concepto posesorio -al que, entre otras, se refirió la sentencia 353/2012, de 11 de junio-, ya que aparece probado que, desde julio de mil novecientos sesenta y cuatro y a partir de un acto de conciliación, los demandados poseyeron la finca discutida como si fueran los únicos dueños, de un modo pacífico, público -sentencia 467/2002, de 17 de mayo- e ininterrumpido durante el tiempo exigido en el artículo 1959 del Código Civil. (...) A la vista de lo expuesto, hemos de concluir afirmando que lo acontecido no fue que la acción declarativa ejercitada en la demanda hubiera prescrito, sino que la usucapión ganada por los demandados sobre toda la finca litigiosa determinó la extinción para los demandantes de su afirmado derecho y la improcedencia de declarar lo contrario".

c. Votos particulares

En esta sentencia se hacen constar, sin embargo, dos votos particulares, uno que suscribe, por un lado, D. Antonio SALAS CARCELLER y, por el otro, D. Francisco MARÍN CASTÁN, al que se adhiere D. Ignacio SANCHO GARGALLO.

D. Antonio SALAS CARCELLER disiente del criterio de la mayoría porque, en su opinión, es posible la prescripción autónoma de la acción reivindicatoria, siguiendo la doctrina contenida en la citada STS, 1ª, 29.4.1987 (RJ 1987\2731).

Por su parte, D. Francisco MARÍN CASTÁN y D. Ignacio SANCHO GARGALLO no niegan esa vinculación que debe existir entre la prescripción extintiva y la adquisición del dominio por usucapión, sino que discrepan en torno a la interpretación de los hechos probados, con lo que no se analiza suficientemente la verdadera naturaleza de la acción ejercitada en la

demanda, que no es la declarativa del dominio, sino la reivindicatoria. En consecuencia, no es que la acción ejercitada en este caso sea imprescriptible, puesto que la acción reivindicatoria sí prescribe, aunque el plazo no comienza a correr sino desde que el demandado entró en posesión de la cosa reivindicada.

Así, en opinión de los ponentes, y respaldando con ello la conexión entre prescripción de la acción reivindicatoria y usucapión, “si el demandado ha adquirido el dominio de un inmueble por usucapión de diez o veinte años y la demanda de acción reivindicatoria contra él se interpone antes de haber transcurrido 30 años desde que el demandante perdió la posesión, no parece que la solución más conveniente al caso sea apreciar la prescripción extintiva de la acción real ejercitada en la demanda, aunque el demandado la alegue, ni tampoco desestimar la demanda por falta de legitimación *ad causam* como cuestión de fondo pero preliminar al fondo, pues el efecto pretendido, la reivindicación, se corresponde con la titularidad jurídica afirmada en la demanda, la propiedad, sino desestimar la demanda por razones verdaderamente materiales o de fondo, es decir por haber pasado a ser el demandado propietario de la cosa en detrimento del demandante”.

En conclusión, de lo expuesto se puede concluir que el TS rechaza mayoritariamente la tesis de la prescripción autónoma de la acción reivindicatoria, sosteniendo, por el contrario, la opinión de que no hay más prescripción extintiva de la acción reivindicatoria que la que consiste en perder ésta porque el bien haya sido objeto de usucapión por un tercero.

6. Tablas de sentencias citadas

Tribunal Supremo

Sala y fecha	Referencia	Magistrado Ponente
1ª, 18.4.1974	EDJ 1974/61	Antonio Cantos Guerrero
1ª, 15.10.1975	EDJ 1975/264	Julio Calvillo Martínez
1ª, 3.2.1982	RJ 1982\374	Jaime De Castro García
1ª, 29.4.1987	RJ 1987\2731	Cecilio Serena Velloso
1ª, 27.6.1991	RJ 1991\9821	Eduardo Fernández-Cid de Temes
1ª, 10.2.1997	RJ 1997\938	Alfonso Villagómez Rodil
1ª, 9.5.1997	RJ 1997\3879	Xavier O'Callaghan Muñoz
1ª, 30.10.1998	RJ 1998\8354	Luís Martínez-Calcerrada y Gómez
1ª, 2.12.1998	RJ 1998\9976	Antonio Gullón Ballesteros
1ª, 1.2.2000	RJ 2000\229	José Almagro Nosete
1ª, 14.3.2001	RJ 2001\5976	Antonio Gullón Ballesteros
1ª, 10.5.2001	RJ 2001\6190	Francisco Marín Castán
1ª, 23.5.2002	RJ 2002\4855	Clemente Auger Liñán

1ª, 11.11.2002	RJ 2002\10017	Pedro González Poveda
1ª, 29.3.2004	RJ 2004\2069	Antonio Gullón Ballesteros
1ª, 14.5.2004	RJ 2004\2883	Alfonso Villagómez Rodil
1ª, 2.6.2004	RJ 2004\4415	Xavier O'Callaghan Muñoz
1ª, 30.11.2005	RJ 2005\7739	Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares
1ª, 20.12.2007	RJ 2007\9057	Xavier O'Callaghan Muñoz
1ª, 12.2.2008	RJ 2008\1398	Antonio Salas Carceller
1ª, 17.6.2008	RJ 2008\4699	Encarnación Roca Trías
1ª, 23.6.2008	RJ 2008\3229	Xavier O'Callaghan Muñoz
1ª, 8.7.2011	RJ 2011\5010	Antonio Salas Carceller
1ª, 11.7.2012	ROJ 6698/2012	Francisco Javier Orduña Moreno
1ª, 19.11.2012	ROJ 8856/2012	José Ramón Ferrándiz Gabriel

Audiencias Provinciales

Tribunal y fecha	Referencia	Magistrado Ponente
A Coruña 7.7.1999	AC 1999\7819	José Pérez Pena
Segovia 4.3.2005	JUR 2005\108649	Andrés Palomo del Arco
Álava 20.6.2008	AC 2008\2004	Íñigo Madaria Azcoitia
Pontevedra 16.7.2012	JUR 2012\276359	Jaime Carrera Ibarzábal

7. Bibliografía

Manuel ALBALADEJO (1990), "La prescripción de la acción reivindicatoria", *Anuario de Derecho Civil*, vol. 43, núm. 1, pp. 25 y ss.

Ana CAÑIZARES LASO (2001), "Acción reivindicativa y usucapión: Comentario a la STS de 25 enero de 2000", *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, núm. 6, pp. 371 y ss.

Pedro Valentín DE PABLO CONTRERAS (1992), *Prescripción de la acción reivindicatoria*, Tecnos, Madrid.

---(2000), "Las relaciones entre prescripción y usucapión en Derecho navarro", *Revista jurídica de Navarra*, núm. 29, pp. 9-50.

---(2011), "Comentario al art. 1963 CC", en VV.AA., *Comentarios al Código Civil*, Civitas, Madrid, pp. 1642 y ss.

Luís María Díez-PICAZO (1989), "Las relaciones entre usucapión y prescripción extintiva de la acción reivindicatoria", en VV.AA., *Homenaje al profesor Juan Roca Juan*, Editum. Ediciones de la Universidad de Murcia, Murcia, pp. 221 y ss.

Avner GREIF (2006), *Institutions and the Path to the Modern Economy: Lessons from Medieval Trade*, Cambridge University Press, Cambridge.

Jelle JANSEN (2012), "Thieves and Squatters: Acquisitive and Extinctive Prescription in European Property Law", *European Property Law Journal*, vol. 1, pp. 153-165.

Stephen JOURDAN (2011), *Adverse Possession*, 2ª ed., Bloomsbury Publishing Plc, Londres.

Ángel Manuel LÓPEZ LÓPEZ (2011), "Comentario al art. 348 CC", en VV.AA., *Comentarios al Código Civil*, Civitas, Madrid.

Juan José MARTÍN JIMÉNEZ/Carlos Manuel MARTÍN JIMÉNEZ (2010), *Teoría y práctica del ejercicio de las acciones civiles*, Lex Nova, Madrid.

Ugo MATTEI (2000), *Basic Principles of Property Law: A Comparative Legal and Economic Introduction*, Greenwood Press, Westport.

Henri MAZEAUD/Jean MAZEAUD/León MAZEAUD (1976), *Leçons de Droit Civil*, tomo II, vol. II. *Les Biens*, 5ª ed., Lextenso Éditions, Paris.

Vicente MONTÉS PENADÉS (1990), "Comentario al art. 348 CC", en VV.AA., *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, tomo V, vol. 1, Edersa, Madrid, pp. 205 y ss.

---(1993), "Comentario al art. 348 CC", en VV.AA., *Comentario al Código Civil*, Ministerio de Justicia, pp. 962 y ss.

José María MIQUEL GONZÁLEZ (1987), "Comentario a la STS de 29 de abril de 1987", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 14, pp. 4591 y ss.

Frank PETERS / Reinhard ZIMMERMANN (1981), "Verjährungsfristen: Der Einfluss von Fristen auf Schuldverhältnisse; Möglichkeiten der Vereinfachung von Verjährungsfristen", en BUNDESMINISTER DER JUSTIZ (Hrsg.), *Gutachten und Vorschläge zur Überarbeitung des Schuldrechts*, vol. I, pp. 77-373.

María Rosario VALPUESTA FERNÁNDEZ (1993), *Acción reivindicatoria, titularidad dominical y prueba*, Tirant lo Blanch, Valencia.

José VICENTE ROJO (2011), *Sistemática jurisprudencial de la acción reivindicatoria*, Tirant lo Blanch, Valencia.

Mariano YZQUIERDO TOLSADA (1998), *Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*, Dykinson, Madrid.