

---

# Estudio doctrinal

---



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA  
Y RELACIONES CON LAS CORTES

# ESTUDIO DOGMÁTICO DEL JUSTO TÍTULO DE LA USUCAPIÓN: REPERCUSIONES DE LA PROPUESTA DE REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL EN MATERIA DE OBLIGACIONES Y CONTRATOS DE 2023 Y CRITERIOS PARA SU INTERPRETACIÓN<sup>1</sup>

MARÍA SOLEDAD DE LA FUENTE NÚÑEZ DE CASTRO

Profesora titular de Derecho Civil  
Universidad de Málaga

## RESUMEN

Este trabajo tiene por finalidad realizar un estudio del concepto del justo título de la usucapión, una materia notoriamente controvertida dentro del ámbito del Derecho Civil. La intensa disquisición doctrinal en torno a esta figura, marcado por la confrontación entre dos teorías principales —la que la vincula a la causa traditionis y aquella que la concibe como un hecho adquisitivo en su conjunto— se ha visto recientemente intensificada por la Propuesta de Modificación del Código Civil en materia de obligaciones y contratos (PM-23), presentada en 2023. Dicha Propuesta, al suprimir expresamente la causa como elemento esencial del contrato, parecería en un primer análisis indicar una evolución de nuestro sistema de adquisición de la propiedad hacia un modelo abstracto, lo que supondría abandonar la clásica teoría del título y el modo, piedra angular del sistema causal vigente. Si fuera así, el concepto de justo título también se vería sustancialmente modificado por cuanto a su significación jurídica y efectos prácticos.

Esta confrontación dogmática respecto al significado y alcance del justo título necesita ser esclarecida. Diversos criterios interpretativos —literal, histórico y sistemático— permitirán ofrecer soluciones coherentes y armónicas a esta cuestión, en tanto cada uno aporta una perspectiva complementaria para delimitar el alcance jurídico del término.

## PALABRAS CLAVE

Justo título, buena fe, causa, verdadero, válido, posesión en concepto de dueño, acto posesorio.

Fecha de recepción: 23-9-2025. Fecha de aceptación: 26-9-2025.

---

1. Este trabajo se enmarca dentro del proyecto de investigación «Negocios jurídicos conexos en una economía de mercado» cuyas investigadoras principales son las profesoras Ana Cañizares Laso y Rocío Diéguez Oliva, PID 2021-124444NB-I00-Ministerio de Ciencia e Innovación.

# **A DOGMATIC ANALYSIS OF THE JUST TITLE IN USUCAPIÓN: IMPLICATIONS OF THE 2023 CIVIL CODE REFORM ON OBLIGATIONS AND CONTRACTS AND INTERPRETIVE CRITERIA**

## **ABSTRACT**

The purpose of this work is to carry out both a study of the concept of just title in usucapión (acquisitive prescription), a subject that is notoriously controversial within the field of Civil Law. The intense doctrinal debate surrounding this concept—marked by the confrontation between two main theories, one linking it to the *causa traditionis* and the other conceiving it as an acquisitive act as a whole—has been recently intensified by the Proposal for the Reform of the Civil Code on Obligations and Contracts (PM-23), presented in 2023.

This Proposal, by expressly eliminating cause as an essential element of the contract, would at first glance seem to indicate an evolution of our property acquisition system toward an abstract model, which would imply abandoning the classical theory of title and mode, the cornerstone of the current causal system. If that were the case, the concept of just title would also be substantially altered, both in its legal meaning and in its practical effects.

*This dogmatic confrontation regarding the meaning and scope of the just title needs to be clarified. Various interpretive criteria—literal, historical, and systematic—can provide coherent and harmonious solutions to this issue, as each offers a complementary perspective to delineate the legal scope of the term.*

## **KEYWORDS**

Just title, good faith, cause, true, valid, possession as owner, possessory act.

## 1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

El elemento objetivo de la prescripción adquisitiva decenal viene definido en el art. 1952 del CC, precepto controvertido en lo que a su interpretación se refiere.

El problema en torno a la interpretación de este artículo se suscita por la discusión doctrinal acerca de la diversidad de significados de la palabra *título* en nuestro ordenamiento jurídico. De hecho, con esta expresión se alude a la *causa* en virtud de la cual es poseída una cosa, es decir, al *negotium*; al hecho jurídico adquisitivo que en su conjunto produce la traslación y adquisición del dominio o al *instrumento* o *documento* con que se acredita el derecho sobre lo que se adquiere. A todas estas acepciones se refiere, en algún momento, el Código Civil.

En un intento de aproximación al contenido y alcance del art. 1952 del CC es necesario acudir al pronunciamiento que, respecto del mismo han vertido diversas resoluciones jurisprudenciales, concebidas desde el punto de vista económico que reviste cualquier pronunciamiento judicial. En la interpretación de este precepto es de obligada mención la STS de 30 de marzo de 1943 (RJ 1943/410), por ser el primer pronunciamiento judicial que, objetivamente, define el contenido del justo título sin circunscribirlo a ningún acto en particular. Hasta esa fecha, la jurisprudencia anterior y posterior a la promulgación del Código se limitaba a exigir el carácter traslativo que debía revestir el título en virtud del cual el *usucapiente* pretendía fundar su derecho o bien establecía como ejemplos típicos de la *razón derecha* de la que hablaban *Las Partidas*: compra, donación, herencia o legado, cuando reconocía una usucapión consumada en base a los mismos<sup>1</sup>.

---

1. Así, la STS de 26 de abril de 1853 (*Gaceta Legislativa* de 1853, n.º 3) establece que «basta para la prescripción de bienes que el título con el que poseamos sea justo, aunque no eficaz por falta de alguna formalidad de derecho, siempre que concurren los demás requisitos marcados por la ley». En el mismo sentido, la sentencia de 7 de febrero de 1862 (*Gaceta* de 13 de febrero de 1862) señala que «para que pueda tener lugar la prescripción de diez o veinte años con arreglo a lo previsto en la Ley 18, título XXIX, Partida 3.<sup>a</sup>, no solo se necesita la posesión constante, sino que ha de ir acompañada de buena fe y justo título traslativo». Igualmente, la sentencia de 8 de octubre de 1862 (*Gaceta* de 14 de octubre de 1862) afirma que «faltando la buena fe y el justo título traslativo, no puede verificarse la prescripción, no infringiendo la Ley 18, título XXIX, Partida 3.<sup>a</sup>, la sentencia que niega la prescripción cuando faltan aquellos requisitos». En términos similares se pronuncia la sentencia de 17 de junio de 1862, al declarar que «faltando los requisitos esenciales del justo título traslativo y la buena fe, no hay términos hábiles para suponer la prescripción ordinaria de diez o veinte años que establece la Ley 18, título XXIX, Partida 3.<sup>a</sup>». La doctrina contenida en la sentencia de 18 de septiembre de 1862 (*Gaceta* de 23 de septiembre de 1862) se repite en la de 21 de marzo de 1863 (*Gaceta* de 25 de marzo de 1863), al establecer que «para poder adquirir el dominio de bienes inmuebles por la prescripción ordinaria ha de haber justo título traslativo, buena fe y el tiempo señalado por la ley». En la misma línea, las sentencias de 24 de enero de 1866 (*Gaceta* de 28 de enero de 1866), de 30 de noviembre de 1910 (*Gaceta* de 3 de diciembre de 1911), y de 7 de septiembre de 1925 (*Gaceta* de 5 de septiembre de 1926) declararon que la compraventa «es justo título, aunque no llegare a transferir el dominio por no ser dueño de la cosa el vendedor». Finalmente, la sentencia de 3 de febrero de 1928 (*Gacetas* de 5 y 6 de marzo de 1930), en relación con el justo título de la prescripción adquisitiva ordinaria, establece que «se

Sin embargo, la doctrina asentada por el Tribunal en la sentencia anteriormente señalada trasciende a muchas otras, hasta tal punto que, cuando alguna otra resolución de nuestro Tribunal Supremo ha tratado esta cuestión, se limita a reproducir el contenido de aquella.

Esta sentencia entiende por *justo título* de la prescripción adquisitiva ordinaria “aquel que, por su naturaleza, es capaz de producir la transmisión del dominio, aunque exista algún defecto o vicio que afecte a la facultad de disponer de transmitente, pues precisamente para subsanar tales vicios o defectos existe la prescripción, que de otro modo sería inútil”<sup>2</sup>. HERNÁNDEZ GIL<sup>3</sup>, comentando la citada resolución, entiende por *justo título* “el que por su naturaleza es capaz de producir la transmisión del dominio”; es decir, podrá desempeñar la función de *justo título* de la prescripción adquisitiva decenal los títulos de eficacia traslativa en cuanto que la expresión “transmisión del dominio” así lo indica.

Constituyen *justo título* para justificar la posesión *ad uscipationem*, la compraventa —incluida la venta judicial—, la transacción, el legado o la donación, aunque consten en documento privado, salvo que la forma pública sea requisito de validez. Sin embargo, nunca podrá ser *justo título* para usucapir el contrato no traslativo de dominio, ni, desde luego, el de información posesoria.

La naturaleza traslativa que ha de caracterizar al elemento objetivo de la prescripción decenal ha sido matizada por resoluciones posteriores. En ocasiones, estos

---

entiende por *justo título* en Derecho Civil tanto la causa en cuya virtud es poseída y se adquirió alguna cosa, como el instrumento con que se acredita el derecho que sobre la misma cosa pertenece a quien la ostenta, y para lograr la efectividad, ejercitada la acción, ya que ésta nace del derecho en la cosa y ordinariamente de las mismas fuentes que la obligación, y es consecuencia de los modos de adquirir la propiedad”.

2. Este pronunciamiento constituye una constante, reiterado en su formulación, como puede observarse, por ejemplo, en las SSTS de 11 de diciembre de 1943 (RJ 1943/1311), 12 de junio de 1956 (RJ 1956/2482), 10 de mayo de 1957 (RJ 1957/1614), 3 de febrero de 1961 (RJ 1961/311), 4 de julio de 1963 (RJ 1963/3225), en la que se afirma que “*justo título* para la usucapión es aquel que, por su naturaleza, es capaz de producir la transmisión del dominio, aunque adolezca de algún defecto o vicio que afecte a la facultad de disponer, pues precisamente para subsanarlo existe la prescripción; ya que si la validez y veracidad del título tuviesen que ser tan absolutas como el texto literal del art. 1953 parece indicar, sobraría el título de la usucapión que, precisamente, como queda dicho, sirve para justificar los efectos del título”. También se recoge esta doctrina en las SSTS de 20 de noviembre de 1964 (RJ 1964/5395), 22 de enero de 1969 (RJ 1969/195), 28 de noviembre de 1983 (RJ 1983/6680), 7 de febrero de 1985 (RJ 1985/538), 25 de febrero de 1991 (RJ 1991/1594), 20 de octubre de 1992 (RJ 1992/8088), 18 de diciembre de 2013 (RJ 2013/767), 27 de octubre de 2014 (RJ 2014/596), 23 de julio de 2018 (RJ 2018/480), 21 de febrero de 2019 (RJ 2019/116), 5 de noviembre de 2019 (RJ 2019/582), 28 de marzo de 2023 (RJ 2023/419), 11 de abril de 2024 (RJ 2024/456), 5 de diciembre de 2024 (RJ 2024/1631).

3. “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1943”, *RGLJ*, T. VII, 175 de la colección, 2.<sup>a</sup> ed. 1943, p. 332.

pronunciamientos exigen directamente este requisito de traslatividad que debe caracterizar al justo título de la prescripción adquisitiva decenal y ventenal<sup>4</sup>, mientras que, en otras ocasiones, se exige a través de la cualificación requerida para la posesión de la prescripción adquisitiva (en concepto de dueño) que, cuando es ordinaria, la genera un título traslativo de dominio.

Como conclusión a todos los pronunciamientos judiciales consultados, podemos deducir que el título que confiera al *accipiens* la *conditio usucapiendi* ha de ser un título que por su naturaleza sea traslativo de dominio. Ahora bien, esta traslatividad, ¿va referida a los modos derivativos de adquisición del dominio o a los títulos que integran parte del supuesto de hecho en nuestra teoría del título y del modo?

Es aquí donde radica el problema, ya que los términos empleados por los jueces tienden a la ambigüedad, siendo además inexistente el consenso doctrinal al respecto.

Este dilema se ha visto agudizado tras la Propuesta de Modificación del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos (en adelante PM-23)<sup>5</sup>, supresora de la causa como

---

4. La STS de 14 de abril de 1958 (RJ 1958/1477) señala que: “La Sala de instancia, apreciando que en el momento de otorgarse el contrato de compraventa entre doña Florentina y don José aquella ostentaba la titularidad de la cosa vendida como heredera, y, por tanto, que concurrieron en el contrato todos los requisitos esenciales, sostiene que tal contrato, por nulidad posterior de la condición de heredero de uno de los contratantes, devino anulable. Contra esta afirmación se alza el motivo de recurso, sosteniendo que tal contrato es inexistente. Pero bien se alcanza la falta de razón de tal posición, ya que la vendedora, siquiera con título apparente, vendió a tercero que ninguna participación tuvo en los actos nulos, por lo que este adquirió de buena fe, siendo ambas partes ignorantes de aquella apariencia, en cuya adquisición medió un vicio que afectaba a la titularidad del vendedor, lo que lo hace simplemente anulable a instancia de parte”. Continúa la misma sentencia afirmando que “el título que, si bien es anulable, es apto para transmitir el dominio, puede ser purificado por la prescripción y ratificado”. A sensu contrario, la STS de 20 de noviembre de 1964 (RJ 1964/5395) establece que no puede considerarse justo título aquel contrato que no sea traslativo de dominio. En el caso concreto, la sentencia se refiere a negocios jurídicos de compraventa con pacto de retro otorgados mediante escritura pública, que –aunque contenían negocios jurídicos válidos y eficaces– consistían en: préstamos con garantías inmobiliarias, transmisiones de crédito con garantía inmobiliaria y cancelaciones de préstamo y garantía. Estos contratos, por su naturaleza y según la verdadera intención de las partes, no tenían efectos traslativos del dominio, por lo que el Tribunal se pronunció en los siguientes términos: “la falta de efectos transmisivos de la propiedad de los tan referidos contratos, atendiendo a su propia naturaleza resultante de la verdadera intención de las partes y no a la mera consideración de que el pretendido transmitente fuera o no dueño de lo transmitido, impiden la estimación legal del requisito de justo título, a la vista del concepto que del mismo figura, a los efectos de la prescripción ordinaria, en el artículo 1952 del Código Civil”.

5. Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos, Ministerio de Justicia, Madrid 2023. <https://www.mjusticia.gob.es/es/ElMinisterio/GabineteComunicacion/Documents/Propuesta%20de%20modernizaci%C3%B3n%20del%20C%C3%B3digo%20Civil%20en%20materia%20de%20obligaciones%20y%20contratos.pdf>

elemento esencial del contrato cuya definición sugiere una mutación de nuestro sistema adquisitivo de la propiedad hacia un sistema puramente consensual.

La disquisición doctrinal se recrudece en la medida que la identificación del justo título de la usucapión con la *iusta causa traditionis* encontraría serias dificultades para su vigencia.

### **1.1. Controversias doctrinales en torno a la definición de justo título de la usucapión**

En el apartado anterior se ha expuesto la interpretación que realiza el Tribunal Supremo respecto al justo título en la prescripción adquisitiva decenal, interpretación que se ha mantenido constante desde los primeros pronunciamientos de los que se tiene constancia. Habitualmente, nuestra máxima instancia judicial delimita el elemento objetivo de la usucapión cuando ha de resolver, ante el ejercicio de una acción reivindicatoria, la excepción del poseedor demandado, quien alega haber adquirido el inmueble en cuestión por la posesión continuada bajo los caracteres que le exige el art. 1941 del CC concurriendo justo título y buena fe.

La dificultad de esta controversia radica en la coexistencia de dos teorías antagónicas entre nuestros autores de cara a la interpretación del mencionado precepto: una lleva a identificar el justo título con la causa de la tradición, mientras que la segunda con el hecho adquisitivo en su conjunto. Este desencuentro se ha visto agudizado en la PM-23 al suprimir la causa como elemento esencial para la conformación del negocio contractual. Si ya no existe causa, el sector doctrinal que identifica la causa de la tradición con el justo título ve peligrar el fundamento de su teoría. Sin embargo, los redactores de la PM-23 si bien no son partidarios de una transición hacia un sistema consensual de adquisición de la propiedad, que es lo que induce a pensar la eliminación de la causa, buscan en la Propuesta medios alternativos que le permitan mantener las funciones que la causa tenía atribuidas, entre ellas, su funcionalidad como justo título de la usucapión cuando concurren los elementos subjetivo, objetivo y temporal marcados por la falta de poder de disposición del *tradens*.

A todo ello nos referiremos a continuación.

#### **1.1.1. Identificación del justo título con la causa de la tradición**

MIQUEL GONZÁLEZ<sup>6</sup> plantea el problema desde un punto de vista sociológico, desde la perspectiva de los hechos. Explica el art. 1952 del CC a partir de la palabra *título* en la

---

6. *La posesión de bienes muebles*; Madrid 1979, pp. 349-363, especialmente pp. 354-355. La conclusión de este trabajo es una constante en sus estudios posteriores. A este respecto véase, "Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo 5 de mayo de 1983", CCJC n.º 3, 1983, p. 12; "Presunción de propiedad y exhibición de título" en *Centenario del Código Civil*, Madrid 1990, p. 1339, especialmente nota 16; *Enciclopedia Jurídica Básica*, voz Justo Título, Vol. III, Madrid 1995, p. 3904; "El Registro Inmobiliario y la adquisición de la propiedad", RDPatr. n.º 1, 1998,

posesión de bienes muebles (art. 464.1 CC). Lo consigue examinando la relación existente entre los arts. 1955.1 y 464.1, de una parte, y, de otra, entre el primero de los referidos y el art. 1940 del CC.

El art. 1955.1 del CC ha suprimido la mención del título para la usucapación ordinaria de bienes muebles. Esta supresión parece vinculada a la introducción de la regla “posesión vale al título” en nuestro proceso codificador<sup>7</sup>. Sin embargo, el art. 1940 del CC exige *título* para la usucapación ordinaria, lo cual plantea al autor la duda de si, en realidad, el título no es exigido por el art. 1955.1 del CC en el sentido de eliminar su relevancia en la usucapación mobiliaria, o bien no es exigido por suplirlo el art. 464.1 del CC. “En el primer caso habría una antinomia entre el 1940 y el 1955.1. Por ello, es preferible estimar que el 1955.1 está haciendo aplicación del 464.1 en cuanto al título, y por eso no lo menciona. Así, el título es relevante en la usucapación mobiliaria ordinaria, pero, a tal efecto, hay que tener presente el artículo 464.1 de modo que la posesión adquirida de buena fe funciona como tal y como título para la usucapión”<sup>8</sup>.

Con ello, el autor encuentra una vía para explicar el art. 464.1 del CC, al reconducirlo a la definición del art. 1952. Atiende a un sentido restringido del término título concibiéndolo como “parte integrante del supuesto de hecho (adquisitivo), al que no se refiere en realidad ese presupuesto de eficacia consistente en la propiedad del transmitente”<sup>9</sup>. Es decir, el título significa una parte del supuesto de hecho adquisitivo, justamente la que considera común a la tradición y a la usucapión, es decir, el término título en la teoría del título y el modo, rechazando con ello el título identificable con el supuesto de hecho de la adquisición integrado por varios factores: tradición, título y propiedad del transmitente, factores que considera independientes entre sí.

Sostiene el autor que la propiedad del transmitente es algo extrínseco al título que no constituye ni siquiera un presupuesto de su eficacia, sino del supuesto de hecho adquisitivo, o bien de otro elemento de ese supuesto de hecho, concretamente de la tradición. “Es claro que la falta de propiedad del transmitente no es un vicio del título, como lo demuestra el que haya de ser válido, ni tampoco creo que sea ineficaz. Me parece que lo válido debe ser eficaz. Y si hay una falta de eficacia, pienso que no habrá que buscar su causa en un elemento del supuesto de hecho calificado como válido,

---

pp. 46-57; “Notas sobre el artículo 464 del Código Civil y la reciente jurisprudencia”, ADC, abril-junio 1999, pp. 571-572.

7. Esta supresión aparece una vez que el art. 464 se hallaba en el Proyecto de 1882 bajo la fórmula del art. 469. En el Anteproyecto de 1888 ya aparece suprimida la exigencia de título en el artículo correspondiente al actual art. 1955. En cambio, en el Proyecto de 1851, en el que no existía artículo correspondiente al actual 464.1, el art. 1962, que se ocupaba de la usucapión mobiliaria, exigía el título para la ordinaria. A este respecto véase MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., *La posesión...* op. cit., p. 354.

8. MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., *La posesión ...op. cit.*, p. 355.

9. MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., *La posesión...op. cit.*, p. 355.

sino en un presupuesto de eficacia que forma también parte del supuesto de hecho normativo o en otro supuesto de hecho”<sup>10</sup>.

En conclusión, considera el autor que, en nuestro derecho, no se puede afirmar que el título sea ineficaz si no ha producido la transmisión por medio de la tradición, ya que, precisamente, la transmisión no la produce el título por sí solo. Lo que sucede es que, al no ser eficaz como causa de la tradición, pasa a ser eficaz como título para la usucapión.

El autor equipara los términos validez y eficacia, equiparación que tiene sentido desde su concepción del justo título prescriptivo; es decir, atendiendo únicamente a la perspectiva obligacional del mismo como elemento integrante del supuesto de hecho adquisitivo. “Por obra del título no se adquiere la propiedad, por ello, un título no puede calificarse como inválido o ineficaz por el hecho de que la tradición efectuada por un no propietario, a consecuencia de tal título, no haya transmitido la propiedad. El título no deja de ser válido y eficaz por no ser el tradiente propietario. Es válido y eficaz en cuanto de él surgen obligaciones (eficacia obligacional), y en cuanto con él y otros requisitos se adquiere por usucapión ordinaria (eficacia real). Si la eficacia no se produce inmediatamente por tradición, por no ser el tradiente propietario, significa que la ineficacia es atribuible a la tradición y no al título, que junto a la buena fe y a la posesión prolongada producirá eficacia real por usucapión ordinaria”<sup>11</sup>.

La distinción entre validez y eficacia tiene sentido plantearla desde los efectos reales que ha de producir el supuesto de hecho adquisitivo, no desde la perspectiva obligacional de cualquier acto o negocio jurídico. La falta de titularidad del tradiente sobre el bien inmueble transmitido impide que el supuesto de hecho adquisitivo tenga eficacia real; es decir, no producirá la transmisión de la propiedad. Esto no es óbice para que el negocio jurídico antecedente a la *traditio* tenga eficacia obligacional; de hecho, la tiene.

Para el profesor DÍEZ PICAZO<sup>12</sup>, los términos invalidez e ineficacia son equiparables. El mencionado autor establece que “la distinción entre invalidez e ineficacia no me parece admisible. Ineficaz tiene que ser siempre el negocio inválido, por lo que invalidez e ineficacia son conceptos iguales”. De hecho, cuando el negocio jurídico es inválido o está afectado por una causa de invalidez que se hace valer en tiempo, las irregularidades que le afectan —desde la perspectiva que ofrece la concepción causal de la *traditio* en nuestro ordenamiento—, contaminan también a esta, privando al supuesto de hecho de eficacia.

Por el contrario, la equivalencia entre validez y eficacia desaparece si entremezclamos la perspectiva real y la obligacional de todo negocio jurídico. Desde esta distinción, es

---

10. MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., *La posesión ...op. cit.*, pp. 355-356.

11. MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., “Presunción de propiedad y exhibición de título” en *Centenario del Código Civil*, Madrid 1990, nota n.º 16.

12. “Eficacia e ineficacia del negocio jurídico”, ADC, octubre-diciembre 1961, pp. 874 y ss.

possible afirmar que lo válido no es siempre eficaz, pues ciertos actos y negocios jurídicos son válidos, aunque ineficaces. Así, un negocio jurídico en el que concurren todos los requisitos necesarios que exige el ordenamiento jurídico para su constitución, pero en el que el *tradens* carece de poder de disposición sobre la cosa, será válido desde su perspectiva obligacional, pero no tendrá el efecto real que le es propio, es decir, la transmisión de la propiedad. Como indica la profesora CAÑIZARES LASO<sup>13</sup>, “en nuestro ordenamiento podemos hablar al mismo tiempo de validez contractual e ineficacia real”.

Pero continuemos con aquel sector doctrinal que mantiene la sinonimia entre validez y eficacia. En la defensa de su tesis, MIQUEL GONZÁLEZ<sup>14</sup> recoge la concepción de algunos autores clásicos como Antonio Gómez, Covarrubias, D’Angentré, Pothier<sup>15</sup> o Voet; autores que no hacen otra cosa que transportar parte de la doctrina clásica romana en torno a la concepción del justo título.

BONFANTE<sup>16</sup>, en sus estudios sobre el derecho romano, identifica —durante el periodo clásico— la *iusta causa usucaptionis* con un modo de adquisición no lesivo de una posesión ajena. La *iusta causa possidendi* o *usucaptionis* será entonces el conjunto de

13. “Eficacia de las prohibiciones de disponer voluntarias”, ADC, octubre-diciembre 1991, p. 1486. Al respecto también puede consultarse HERNÁNDEZ GIL, A., *La Posesión*, Madrid 1980, p. 524; BADOSA COL, F., “Justo Título” en *Enciclopedia Jurídica Seix*, Barcelona 1978, p. 711; LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil III. Derechos Reales. Posesión y Propiedad*, 9<sup>a</sup> ed. Revisada y puesta al día por LUNA SERRANO, A., Vol. I, Madrid 2000, pp. 208-209.

14. Se pronuncian en igual sentido a MIQUEL GONZALÉZ, J.M., si bien con anterioridad en el tiempo DE BUEN, D. *Comentarios a Colin y Capitant en Curso Elemental de Derecho Civil*, traducción española T. II, 2.<sup>a</sup> ed. Madrid 1923, p. 995, quien entiende por título, dentro de la locución justo título, “la causa jurídica de la posesión, es decir, el hecho o conjunto de hechos, de los cuales la posesión se deriva como una consecuencia jurídica y no como algo en contrario”. También SCAEVOLA, Q.M., *Código Civil*, T. XXXII. Vol. I, Madrid 1995, pp. 582-591, define por justo título “aquel que, objetivamente y en abstracto, por el acto o negocio jurídico que revela, es objetivamente apto para transmitir el dominio y, subjetivamente, lo ha transmitido en el caso concreto que se contempla, aunque realmente no lo pudo transferir de un modo real por causas, defectos o vicios, no integrantes de nulidad absoluta, o ignorados, al menos por el adquirente al tiempo de ser creado”.

15. *Traité de la prescription*, París 1825, p. 315. Este autor distingue entre título de la posesión —todo contrato o acto a consecuencia del cual alguien adquiere la posesión de una cosa— y justo título —contrato o acto que es apto para transmitir la propiedad por medio de la tradición—, aunque, después, al enumerarlos, amplía la categoría fuera de los contratos obligatorios.

16. BADOSA COLL, F., “Justo título...cit., p. 662, recoge la teoría de BONFANTE de “*La iusta causa dell’usucapione e il suo rapporto colla bona fide*” en *Scritti Giuridici Varii*, T. II Torino 1918, pp. 469 y ss. Un resumen muy claro de tal exposición puede consultarse también en DÍEZ PICAZO, L., *Lecciones de Derecho Civil. Derecho de Cosas*. Valencia 1967, pp. 195 y ss. BONFANTE, para la defensa de esta tesis, parte de dos principios: que la usucapión en el derecho romano es un modo autónomo de adquirir la propiedad por medio de la posesión y no una simple institución destinada a convalidar una adquisición imperfecta de dominio y que el ordenamiento jurídico únicamente puede atribuir carácter adquisitivo a la posesión si respeta un principio fundamental a toda posesión como es la ausencia de lesión o perjuicio de otro.

condiciones de las que se deduce la ausencia de lesión ajena en la toma de posesión. Por lo tanto, si la posesión es un medio para llegar a adquirir la propiedad, debe originarse de tal modo que no implique una lesión en la posesión de otro<sup>17</sup>.

Para determinar esta ausencia de lesión en la posesión ajena se exige una relación positiva que justifique la toma de posesión: una relación con el antiguo poseedor que implique la intrínseca ausencia de lesión en otro. No solo habrá que eliminar toda forma exterior de lesión (época antigua), sino también ha de excluirse el *animus* lesivo en la toma de posesión. Según BONFANTE<sup>18</sup> la *iusta causa usucaptionis* será “aquella relación con el poseedor de la que, de acuerdo con las apariencias, se deduce una intrínseca exclusión de la conciencia y voluntad de lesionar a otro”; es decir, una relación que implicará la renuncia del antiguo poseedor a favor del nuevo.

La serie más abundante de *iusta causae* la proporcionan las relaciones jurídicas que justifican el traspaso de la propiedad; de hecho, se identifican con la *iusta causa traditionis* en cuanto portadoras de una voluntad de renunciar a favor de otro sin mediar lesión en este último. Los textos romanos no dan de la *iusta causa* un concepto general. Lo que hacen es enumerar las situaciones que consideran como tales, anteponiéndoles a cada una la partícula *pro*. En realidad, se trata de las mismas causas derivadas de la *traditio* que por sí solas no han producido el efecto adquisitivo: *pro emptore*, *pro dote*, *pro donato*, *pro soluto*.

Sin embargo, junto a estas se conocen otras causas de posesión civil, disfrutadas en virtud de un acto o de un negocio jurídico distinto a la *traditio*, que en abstracto tenía como fin la adquisición o transmisión de la propiedad de la cosa, pero que no había verificado su efecto, ya fuera por no tratarse de *res nullius* o por ausencia de poder de disposición del *tradens* sobre la cosa transmitida: *pro derelicto* (abandono efectivo de una cosa), *pro legato* (legado de efecto real), *pro herede* (herencia) y *pro adjudicatione* (título de división de la herencia).

Finalmente, los jurisconsultos idearon una nueva causa, denominado *pro suo*, bajo la cual se comprenden una serie de posesiones distintas a la de los títulos anteriores, pero que pueden considerarse de buena fe. Esta fórmula sirvió para dar entrada a algunos casos de posesión fundada por error en un título inexistente<sup>19</sup>. Aparte de estos títulos,

---

17. Durante la etapa más antigua del derecho romano, época preclásica, el justo título y la buena fe no son condiciones necesarias para la adquisición de la propiedad por usucapión. Durante este periodo la ausencia de lesión se considerará cumplida si la adquisición de la posesión tiene lugar sin violación de la esfera jurídica de otro, o sea, se requiere la ausencia de *furtum* o de usurpación. La no lesión únicamente debe operar respecto a una posesión ajena, es decir, externamente. En este sentido, véase BADOSA COLL, F., “Justo título...cit., p. 662 y DÍEZ PICAZO, L, *Lecciones de Derecho Civil...* op.cit., p. 195.

18. “*La iusta causa dell’usucapione e il suo rapporto colla bona fides*”, RISG Vol. XV, 1893, p. 165.

19. A tenor de lo dispuesto en el *Digesto* 41, 10, 02, el título *pro suo* abarca todas aquellas posesiones que no pueden fundarse en una causa específica, bien porque se trata de una cosa

también podía proceder la usucapación a causa de una concesión pretoria reconocida con el nombre de *ex decreto*.

De todo lo expuesto observamos que en el derecho romano clásico la *iusta causa usucaptionis* no se corresponde únicamente con la causa de la tradición. Circunscribirla a estos supuestos deja en penumbra las causas derivadas de una adquisición *mortis causa*, de renuncia efectiva de la propiedad o la adquisición origina a título *pro suo*, generadoras de una posesión en concepto de dueño, apta para usucapir cuando el tradente no fuese propietario del bien que se pretendía transmitir.

Todo ello es indicativo de que, aunque a *iusta causa traditionis* pueda desempeñar la función de *iusta causa usucapiendi*, no es posible limitarla a la causa de la tradición, sino que abarcaría otros supuestos de transmisión de la propiedad en donde no se ha podido producir el resultado adquisitivo, por ausencia de poder de disposición del sujeto que transmite.

Quizás el hecho de que la usucapación, durante la Roma clásica, desempeñara una doble función ha colaborado a identificar de forma preponderante la *iusta causa usucapiendi* con la de la *traditio*. Por un lado, podía subsanar un vicio de forma en la transmisión; por otro, un defecto de titularidad del transmitente. Este último es el supuesto más comúnmente conocido asimilado por el derecho justiniano, que implica la transmisión de una *res mancipi* o *nec mancipi* por un no propietario, o, más exactamente, por persona que carece de la *potestas alienandi*.

Sin embargo, la usucapación, durante este periodo, también se aplica a la transmisión de la propiedad de una *res mancipi* en la que no se han observado las formalidades necesarias; es decir, debía haber sido transmitida por *mancipatio* o por *in iure cessio* y, sin embargo, ha sido transmitida por simple *traditio*. Esta entrega, verificada por el dueño de la *res mancipi* en virtud de una *iusta causa*, aunque un único fenómeno, puede ser contemplado desde dos ángulos diferentes: según el derecho honorario, conduce a la adquisición inmediata de la propiedad por tradición; según el derecho civil, la adquisición se realiza por el transcurso del tiempo a través de la usucapación. Entonces, “*causa traditionis* y *usucaptionis* coinciden no solo en el orden lógico, sin también en el real”<sup>20</sup>.

---

producida (accesiones y frutos), y tan solo existe justa causa para la posesión de la causa productora (por ejemplo, hijo de una esclava comprada concebido después de la compra), o bien porque sobre la causa presumida cabe error. Por otra parte, en el *Digesto* aparecen una serie de textos que admiten la usucapación en casos en que el título no es que sea defectuoso, sino que no existe, no habiendo más que una creencia errónea —con error fundado— en su existencia por parte del usucapiente, cuya causa para usucapir será también *pro suo*.

20. MIQUEL GONZÁLEZ, J. “*Iusta causa traditionis* y *iusta causa usucapiendi* en las Instituciones de Gayo”, en *Estudios Jurídicos en Homenaje al profesor Ursicinio Álvarez Suárez*, Seminario de Derecho Romano. Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid. 1978, pp. 262-263.

El empleo de la *traditio* como modo de transmisión y adquisición de la propiedad otorga relevancia a la *causa traditionis*, la cual, al no respetar las formalidades legales exigidas, pasa a ser considerada como una *causa usucaptionis* en el ámbito del derecho civil, cuando, en realidad, no hubiese sido necesario acudir a la *traditio* para verificar el traspaso de la propiedad.

Esta causa generadora del recurso a la usucapión desaparece durante el periodo posclásico debido a la pérdida de la distinción entre *res mancipi* y *nec mancipi*.

Por el contrario, cuando se apela a la usucapión por falta de titularidad del sujeto que realiza la transmisión de la *res mancipi* o *nec mancipi*, “la *causa traditionis* y la *usucaptionis* coinciden en el orden lógico, pero no en el real”<sup>21</sup>. Evidentemente, se puede identificar la causa de la tradición con la de la usucapión, pero no se puede limitar a esta.

Por otra parte, el concepto de título de la usucapión experimenta a una evolución conceptual y terminológica durante el derecho romano justiniano, como consecuencia de la transformación de la propia institución. Durante el último periodo romano la *justa causa* se denomina *justo título*, y su contenido es más amplio.

### 1.1.2. Identificación del justo título con el hecho adquisitivo en su conjunto

Otro grupo de autores participa de una visión antagónica a la mantenida por los anteriores en la interpretación del art. 1952 del CC. Concretamente, estos autores identifican el contenido de este precepto con el hecho jurídico adquisitivo en su conjunto, es decir, con todo acto o contrato seguido de tradición que, de forma abstracta, hubiese transferido la propiedad de la cosa de haber sido dueño el sujeto enajenante.

El punto de partida en la defensa de esta tesis se remonta al concepto de justo título durante el último periodo del derecho romano. En la época posclásica o justiniana se funden la *usucapio* y la *longi temporis praescriptio* en una institución única que toma de la antigua *usucapio* la finalidad, es decir, la adquisición de la propiedad, ya que inicialmente cada una de ellas perseguía diferentes objetivos<sup>22</sup>.

En virtud de este nuevo instituto, un adquirente a *non domino* con buena fe y justo título no solo puede detener la acción real dirigida contra él, sino que además se convierte

---

21. MIQUEL GONZÁLEZ, J., “*Justa causa traditionis...* op. cit., p. 263.

22. En las provincias, paralelamente a la *usucapio*, se desarrolla a finales del siglo II, arrancando de una práctica reconocida en el derecho imperial, la institución de la *longi temporis praescriptio*, que se aplica a los inmuebles provinciales, primero, y, luego, a los muebles. Como su nombre indica, al principio es simplemente un medio de defensa que tiene a su disposición el demandado que haya poseído durante un cierto tiempo. Posteriormente, se configura como una auténtica adquisición de la propiedad, aproximándose así al régimen jurídico de la *usucapio*. Sobre esta institución y elementos que la caracterizan, véase MIQUEL GONZÁLEZ, J., “*Justa causa traditionis...* op. cit., p. 189.

en propietario si han transcurrido tres, diez o veinte años de posesión ininterrumpida, según la naturaleza del bien objeto de la transmisión y las circunstancias especiales de cada proceso prescriptivo.

El justo título en este periodo no se define en función de la relación con el poseedor, de la que se deducía el carácter no lesivo de la posesión (época clásica). Ahora se concebirá como un hecho adquisitivo abstractamente apto para transmitir el derecho que se adquiere. Es decir, cualquier negocio que, en abstracto, produciría la transmisión de la propiedad de ser el tradente dueño del bien transmitido, transmisión que no ha tenido lugar por la falta de poder dispositivo en el *tradens*, que es precisamente el vicio que la usucapión está destinada a subsanar<sup>23</sup>.

El título no transmite por sí solo la propiedad; es necesario la concurrencia de la tradición. Por eso, “el hecho abstractamente apto para transmitir” engloba el título y la tradición. No obstante, no se puede limitar el justo título a este modo de adquisición de la propiedad, también se transmite por otros modos diferentes a este. Bajo estos presupuestos, tiene sentido que se considere como justo título todos los enumerados en la tradición.

Ahora bien, la unanimidad doctrinal entre los autores partidarios de esta tesis desaparece en el momento de determinar el significado de la justicia del título. Dentro de esa justicia es donde se enmarca la polémica, que obedece a la inclusión de la adquisición originaria y derivativa dentro del justo título definido por el artículo 1952 del CC, o si, por el contrario, únicamente alcanza al segundo de los modos de adquisición del dominio<sup>24</sup>.

23. Se hace necesario destacar el cambio terminológico que se ha operado para referirse al elemento objetivo de la prescripción adquisitiva en este último periodo de la historia romana. Sobre este particular, véase D'ORS, A., “*Titulus*”, AHDE, 1953, pp. 495-513. Nos dice el autor que se ha demostrado que la locución no es clásicamente romana. Esquematiza el uso de la palabra *titulus*, afirmando que su significado primero era el de rótulo o inscripción. Este significado permitió aplicar la palabra al lenguaje jurídico para designar las rúbricas inscritas en el álbum que contenía el *Edictum del Pretor*. Al utilizarse la forma de libro para sustituir a la antigua forma de rollo, las rúbricas de los nuevos libros jurídicos se llamaron también *tituli*, y ello acabó por introducir en el lenguaje curial y legal de la época de Diocleciano la expresión, no solo para designar los títulos de los libros, sino también para designar la defensa del abogado que alega el título de los libros que convenía a su derecho. De ahí que el significado *título* se traslade a los documentos probatorios del acto al que el título legal concedía los efectos apetecidos por la parte. Recoge esta referencia DÍEZ PICAZO, L. M., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*. 4<sup>a</sup> ed., Madrid 1995, p. 731.

24. Antes de referirse a esta clasificación, HERNÁNDEZ GIL, A., *Derechos Reales. Derecho de Sucesiones. Obras Completas*, T. IV. Madrid 1989, p. 306, distingue entre adquisición y nacimiento de los derechos: “Adquisición significa tanto como atribución de un derecho a una persona; el ingreso del mismo en su patrimonio. Por nacimiento entendemos el surgir *ex novo* del derecho, su aparición por primera vez en el tráfico jurídico. Si se parte de que el derecho precisa como soporte de un sujeto o titular, el concepto de nacimiento incorpora el de adquisición”. En este punto, recordamos que la doctrina clasifica los modos de adquirir enumerados en el art. 609 del CC en originarios y derivativos. Previamente a la distinción entre unos y otros, es menester destacar la importancia del art. 609, precepto que enumera los modos de adquisición de la propiedad previstos

Entre los primeros se ubica DÍEZ PICAZO, quien define el justo título de la usucapión como “un acto de adquisición posesoria con el que generalmente debe coincidir una adquisición del derecho. El título de la usucapión coincide formalmente con el acto adquisitivo”. De esta definición se deduce que es justo título cualquier título apto para conceder la propiedad. Conceden la propiedad las adquisiciones originarias y derivativas, por lo tanto, cualquiera de estos modos de adquisición puede servir de base a la usucapión.

Un segundo sector doctrinal identifica la justicia del título con las adquisiciones derivativas. Las adquisiciones derivativas son todos los modos de adquisición enumerados en el apartado segundo del art. 609 del CC. Precisamente, en este apartado, surge un nuevo desacuerdo doctrinal, pues hay autores que circunscriben su contenido a la adquisición realizada por medio de *traditio*, otros lo delimitan a la *traditio* y a la donación traditoria y, finalmente, la mayor parte de ellos consideran que al definir el art. 1952 del CC el justo título como “el que lealmente baste para transferir el dominio” el legislador quiso comprender dentro del mismo a cualquiera de las adquisiciones derivativas del art. 609 en su segundo apartado.

El profesor LACRUZ BERDEJO<sup>25</sup> justifica el justo título con la adquisición por título y modo, siempre y cuando concurra la circunstancia desencadenante del recurso a esta institución, es decir, la falta de propiedad o de poder de disposición en el sujeto que realiza la

---

en nuestro ordenamiento. Véase CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral. Derecho de cosas. Los derechos reales en general. El dominio. La posesión*. T. II, Vol. I, 14.<sup>a</sup> ed., revisada y puesta al día por GARCÍA CANTERO, Madrid 1992, pp. 269-272; DE BUEN, D., *Notas al curso elemental de Derecho Civil de Colin y Capitant*, T. VIII, Madrid 1928, pp 453 y ss.; DE DIEGO, C., *Instituciones de Derecho Civil Español*, T. II, Madrid 1930, pp. 198 y ss., DÍEZ PICAZO, L.M., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial ...cit.*, pp. 737 y ss.; ESPÍN CÁNOVAS, D., *Manual de Derecho civil español*, T. III, 2.<sup>a</sup> ed., Madrid 1954, pp. 417 y ss.; LASARTE ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho Civil. Propiedad y Derechos Reales*, T. IV, 1<sup>a</sup> parte, 3<sup>a</sup> ed., Madrid 2000, pp. 46 y ss.; LACRUZ BERDEJO, J., SANCHO REBULLIDA, F. de A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F., RAMS ALBESA, J., *Elementos de Derecho Civil III. Derechos Reales. Posesión y Propiedad*, Vol. I, 1.<sup>a</sup> ed., revisada y puesta al día por LUNA SERRANO, A., Madrid 2000, pp. 101 y ss.; MANRESA y NAVARRO, J. M., *Comentarios al Código Civil español*, T. IV, Madrid 1910, pp. 63 y ss.; MONTÉS PENADÉS, V.L., *La dinámica de los derechos reales. La adquisición en Derecho Civil. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario y Registral*, 2.<sup>a</sup> ed., coordinado por CLEMENTE MEORO, M., Valencia 2001, pp. 69 y ss., PÉREZ GONZÁLEZ, B. y ALGUER, J., *Notas al Tratado de Derecho civil de Enneceuris, Kipp y Wolff*, Barcelona 1944, pp. 114 y ss.; PUIG PEÑA, F., *Tratado de Derecho Civil español*, T. IV, Madrid 1946, pp. 168 y ss.; SÁNCHEZ ROMÁN, F., *Estudios de Derecho Civil*, T. III, 2<sup>a</sup> ed., Madrid 1891, pp. 215 y ss.

25. *Elementos de Derecho Civil...cit.*, p. 208. Matiza el autor que el justo título es un acto legítimo de adquisición del derecho real que, aun fallando en su finalidad principal, habilita desde entonces a la *possessio ad usucaptionem* para la adquisición de los bienes inmuebles en el plazo privilegiado predisuelto en estos casos por la ley. El título es un acontecimiento que tiene su ubicación en el tiempo, a saber, el acto de adquisición que hubiera bastado para conferir a propiedad, si realmente la tuviera el *tradens*.

transmisión. Se deduce de las siguientes palabras: “Para la transmisión de la propiedad (adquisición derivativa) se ha definido el título como el contrato que justifica la entrega de la cosa, de modo que juntos, título y entrega componen el acto traslativo. En el tema de la usucapión, el título desempeña otro papel y es algo distinto y más complejo: comprende este acto transmisor en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad; como posesión en concepto de dueño y no *nomine alieno*”.

Por su parte, DÍEZ PICAZO<sup>26</sup> no circscribe la justicia del título a la adquisición originaria. De hecho, al definir el justo título “como acto de adquisición posesoria con el que debe coincidir una adquisición de derechos” se está refiriendo a la *traditio* como la forma de adquisición derivativa por excelencia. “Por ello, si el usucapiente no es ocupante ha de ser *accipiens* en virtud de un fenómeno de *traditio*. La *traditio* ha de tener, además, una justa causa. El *accipiens* recibe la posesión de la cosa en virtud de una *iusta causa traditionis*. La usucapión puede basarse en que el adquirente compró la cosa (*pro emptore*), le fue donada (*pro donato*), entregada en dote (*pro dote*) o en pago de una obligación (*pro soluto*). En todos estos casos hay un negocio traslativo que, sin embargo, no llega a producir la transmisión. Precisamente, porque el *accipiens* no adquiere el derecho, surge el remedio de la usucapión”.

Finalmente, resta el sector doctrinal que identifica el contenido del art. 1952 del CC con cualquiera de las adquisiciones derivativas enumeradas en el apartado segundo del art. 609. Entre estos últimos, para ALBALADEJO GARCÍA<sup>27</sup>, el título “debe ser transmisor,

26. *Lecciones...cit.*, pp. 197-198, así como en *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial... op. cit.*, p. 733. También en *Estudios sobre jurisprudencia civil*, T. II, 3<sup>a</sup> ed., Madrid 1981, pp. 249-253, el autor comenta varias sentencias, entre ellas, las SSTS de 30 de noviembre de 1910 y 7 de diciembre de 1925.

En relación a la primera de las mencionadas, considera que es justo título el que constituye por su naturaleza un título traslativo de dominio. Hay justo título puesto que hay un contrato de compraventa seguido de la entrega de la cosa. La sentencia declara que para que pudiera hablarse de justo título de la usucapión, en el sentido del art. 1952 del CC, no es necesario que el dominio quede efectivamente transmitido, pues en tal caso la prescripción sería superflua. Para que pueda hablarse de título es necesario que se den estas dos condiciones: una, que el título reúna los requisitos externos que la ley requiere y, otra, que constituya por su naturaleza un título traslativo.

En la segunda de las resoluciones mencionadas el autor comenta que “esta venta es una venta ineficaz por carecer los vendedores transmitentes de poder de disposición sobre los bienes vendidos, ya que el poder de disposición le correspondería en conjunto a la comunidad hereditaria. Sin embargo, la venta y la consiguiente transmisión por dos de los cinco comuneros en una comunidad hereditaria constituye un justo título para la usucapión en el sentido del artículo 1952 del CC, pues es un título de naturaleza traslativa que reúne los requisitos externos exigidos por la ley, sin que plantea problemas el hecho de que tuvieran o no poder de disposición sobre los bienes enajenados”.

27. Dentro del sector doctrinal que defiende la adquisición derivativa como único contenido de la expresión “que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate” se incluyen, junto a los ya mencionados, BADOSA COLL, F., “Justo título... op. cit., p. 668; LUNA SERRANO, A., *Comentarios al Código Civil. Ministerio de Justicia*, T. II. Madrid 1991, pp.

es decir, estar constituido por un negocio o acto que habría traspasado (de no existir circunstancia impeditiva) al usucapiente el derecho en cuestión (...) en mi opinión no merece la pena entretenarse a discutir si en virtud del artículo 1952 del CC solo cabe el título transmisivo, o si una interpretación no puramente literalista puede superar la palabra, explicándola por ser sin duda el caso normal; y no merece la pena porque aún sin el transferir del artículo 1952 del CC, el título en nuestro Derecho ha de ser transmisivo, ya que, aunque nada en él exija un título transmisivo, la usucapión ordinaria viene excluida por título originario en inmuebles, al no ser ocupables, y en muebles, al no hacer falta título ni transmisivo ni originario, ya que equivale a la adquisición de buena fe de la posesión (art. 464 CC)".

Como observamos, el estado de la cuestión en el panorama doctrinal es confuso debido a los diversos significados atribuidos a la palabra *título* en nuestro ordenamiento, especialmente, en torno a su delimitación en lo que al orden prescriptivo se refiere. Nos enfrentamos, entonces, a un problema de interpretación. Esta problemática nos obliga a recurrir a diversos criterios de interpretación, los cuales arrojarán luz para esclarecer esta confusión. Por ello, se emplearán diversos criterios interpretativos –literal, histórico y sistemático–, en el intento de aclarar el significado atribuible al justo título de la usucapión.

#### **1.1.3. *El justo título de la usucapión en la Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos de 2023***

La PM-23 del Código Civil en materia de obligaciones y contratos suprime la causa como elemento esencial del contrato en su formación. Si ello es así, se dificulta considerablemente la tendencia doctrinal que identifica justo título de la usucapión con justo título de la tradición, cuando la falta de poder de disposición del *tradens* imposibilita la adquisición de la propiedad del bien transmitido.

Inicialmente, esta supresión parece indicar una modificación en nuestro sistema de adquisición de la propiedad, que dejaría al margen la teoría del título y el modo, transitando hacia un sistema abstracto de adquisición del dominio. De ser así, el concepto de justo título de la usucapión también se vería modificado en su significación y efectos.

No obstante, los autores de la PM-23, pese a la supresión de la causa, confirman expresamente el mantenimiento de nuestro sistema de adquisición por título y modo. Por ello, es necesario identificar en la PM-23 los mecanismos alternativos que autorizarían que la causa sigue desempeñando las funciones que tradicionalmente tiene atribuidas,

---

2127-2128; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, T. I, 3.<sup>a</sup> ed., Madrid 1999, p. 132; PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, Barcelona 1971, pp. 365-366; MENÉNDEZ HERNÁDEZ, J., *Comentario al Código Civil*, coordinado por SIERRA GIL DE LA CUESTA, I., T. IX, Barcelona 2000, p. 477 o LÓPEZ FRÍAS, A., “Comentario al artículo 1952 del CC” en *Jurisprudencia Civil Comentada*, coordinado por PASQUAU LIAÑO, M., T. II, Granada 2000, p. 3419.

en especial, su función como justo título de la usucapión cuando una razón extrínseca ha impedido la transmisión de la propiedad. Esta es una de las repercusiones no previstas por la Comisión encargada de la elaboración de la Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos de 2023.

El art. 1128.1 de la PM-23 define el contrato en los siguientes términos: “por el contrato dos o más personas acuerdan crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales y establecer las reglas que serán aplicables”. Esta definición, como bien indica el profesor MORALES MORENO<sup>28</sup>, caracteriza la naturaleza del contrato al precisar que se trata de un “acuerdo” de voluntades al que se le atribuye la funcionalidad de “crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”, y que tiene la gran virtualidad de normativizar el *iter contractual* desde que nace el contrato hasta su extinción.

A tenor de la terminología empleada por el texto de la Propuesta, la funcionalidad que se atribuye al contrato es la de la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas patrimoniales. Esta funcionalidad dista de su precedente en el actual y vigente art. 1254 del CC, que estipula que “el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras a dar alguna cosa o a prestar algún servicio”. Mientras que, para el art. 1254 del CC, el contrato es fuente de obligaciones (art. 1089 del CC), el texto de la Propuesta es más amplio, en la medida en que ese acuerdo de voluntades que caracteriza al contrato crea, modifica o extingue relaciones patrimoniales, dentro de las cuales tienen cabida aquellas de carácter obligacional (art. 1089 del CC), así como aquellas otras de carácter real (art. 609 del CC).

La propuesta legislativa parece haber abandonado nuestra tradición jurídica, fundamentada en la concepción clásica que del contrato tenía Pothier consagrada en el *Code de 1804*, para instalarse en aquellas otras concepciones que enfatizan en el carácter normativo o regulador del contrato, o su capacidad para modificar una situación jurídica, por encima de una noción de contrato como negocio jurídico generador de obligaciones.

Como establece el profesor RODRÍGUEZ ROSADO<sup>29</sup>, esta fórmula se aleja de nuestra arraigada concepción del contrato como negocio jurídico generador de obligaciones y, no en general, productor de cualquier clase de efecto patrimonial, ya sea real u obligacional.

Si el contrato es fuente de una obligación real, puede parecer que la PM-23 se alinea con el sistema contractual de transmisión de la propiedad —contrato real traslativo abstracto—. El consentimiento contractual se exige como elemento central del nuevo paradigma

---

28. “El contrato y sus requisitos en la Propuesta de Modernización del Código Civil de 2023: el objeto y la causa”, *RDC*, vol. XI, n.º4 extraordinario, noviembre 2024, p. 101.

29. “El contrato en la Propuesta de Modernización del Código Civil de 2023: Concepto, Elementos y Formación” en *El Derecho de Obligaciones y Contratos y su modernización. La Propuesta de 2023* RODRÍGUEZ ROSADO, B. (coord.) Barcelona 2025, p. 123.

contractual lo que conlleva la supresión de la causa y el objeto como elementos esenciales del contrato, marcadores de su existencia jurídica por el actual art. 1261 del CC.

Las relaciones jurídicas patrimoniales a las que hace referencia el proyectado art. 1218 de la PM-23 pueden ser tanto obligacionales como reales. El interrogante inmediato que se plantea, dado nuestro tradicional sistema de adquisición por título y modo, es si resulta factible la creación de derechos reales por medio de un contrato. El vigente art. 609 del CC no lo permitiría, al disponer que “la propiedad y demás derechos reales sobre bienes se adquieren y transmiten (...) y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”.

Por tanto, nos encontraríamos con una antinomia entre lo que dispone el referido precepto de la PM-23 —que abocaría hacia un sistema abstracto de transmisión de la propiedad— y el mantenimiento del art. 609 del CC, el cual no resulta modificado por la Propuesta<sup>30</sup>.

---

30. El proyectado artículo transcribe el art. 1321 del CC italiano que establece “el contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear, regular o extinguir una relación jurídica patrimonial”. El modelo adoptado en Italia para la adquisición de la propiedad responde a un sistema consensual con efectos reales, conforme dispone el art. 922 del mismo cuerpo legal: *“La proprietà si acquista per occupazione, per invenzione, per accessione, per specificazione, per unione o commistione, per usucapione, per effetto di contratti, per successione a causa di morte e negli altri modi stabiliti dalla legge”* (La propiedad se adquiere por ocupación, por invención, por accesión, por especificación, por unión o mezcla, por usucapión, por efecto de contratos, por sucesión por causa de muerte y por los demás modos establecidos por la ley).

Por su parte, el Code civil francés de 1804 se adhiere al sistema consensual de transmisión de la propiedad. Establece el art. 711 que: “La propriété des biens s’acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l’effet des obligations” (La propiedad de los bienes se adquiere y se transmite por sucesión, por donación entre vivos o testamentaria, y por efecto de las obligaciones). Francia, al igual que Italia, sigue un sistema de adquisición de la propiedad basado en el mero consentimiento. La sola voluntad de las partes resulta suficiente para transmitir la propiedad. Muestra de ello es la definición de contrato en el art. 1101 que establece que: “Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations” (El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas destinado a crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones). Si ponemos en conexión este precepto con el art. 1583 del Code: “Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l’acheteur à l’égard du vendeur, dès qu’on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n’ait pas encore été livrée ni le prix payé” (La compraventa se perfecciona entre las partes, y la propiedad se adquiere de pleno derecho por el comprador respecto del vendedor, desde el momento en que se ha convenido la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio pagado), resulta claro el sistema consensual de adquisición de la propiedad, ya que la compraventa se perfecciona entre las partes y la propiedad se entiende transmitida desde que se ha convenido sobre la cosa y el precio aunque no se haya entregado ni pagado.

El derecho francés, en cambio, adopta un modelo de consensualismo puro, en el que la propiedad se transmite desde el momento en que las partes llegan a un acuerdo válido sobre la cosa y el precio, sin necesidad de entrega ni formalidades adicionales para que se produzca la transmisión entre las partes. En cambio, el derecho italiano, aunque también de naturaleza consensual, exige no solo un título válido, sino además un modo de adquisición, como la inscripción en el registro para inmuebles,

Esta oposición podría superarse si nuestro sistema de adquisición de la propiedad evolucionara hacia un sistema consensual bien puro, siguiendo el sistema francés o bien consensual real con particularidades, tal y como se define el sistema italiano de adquisición de la propiedad.

Sin embargo, los autores de la Propuesta niegan esta transición al afirmar que la nueva definición de contrato “no significa reconocer, en nuestro ordenamiento, el contrato real (traslativo) abstracto. Para ello sería necesario modificar el sistema de transmisión. La PM 2023 no lo ha modificado. Sigue en vigor el art. 609 CC y el resto de los preceptos complementarios”<sup>31</sup>.

En nuestro derecho, para que sea efectiva la transmisión patrimonial de un derecho real —por ejemplo, la propiedad—, es necesario que la transmisión se lleve a cabo por las normas que regulan ese sistema transmisor. Es decir, por el título o contrato inexorablemente unido al acto de cumplimiento del mismo (la entrega, art. 609 CC). Como indica MORALES MORENO<sup>32</sup>, existe una conexión, que podemos denominar causal, entre el contrato —título— y el acto de cumplimiento —modo—.

La *iusta causa traditionis* se caracteriza por ser un elemento causal u objetivo, independiente y obligatorio de la *traditio* que no implica necesariamente posesión, pero sí sirve de base a ella: objetiva, entendida como parte del estado de causa objetivo del negocio; independiente, en el sentido de que tiene existencia individualizada e independiente de la tradición, y obligatoria, en cuanto que es una *obligatio* válida<sup>33</sup>. Aquí se identifica el concepto de causa con la contraprestación que justifica el nacimiento de la obligación en el contrato. Como indica RODRÍGUEZ ROSADO<sup>34</sup>, la exigencia de una causa en la obligación viene a modular la virtualidad obligatoria de los contratos. Por ello, para De Castro los contratos con causa onerosa gozan de mayor consistencia y fuerza obligatoria que los que tienen causa gratuita, ya que los primeros se basan en la reciprocidad mientras que los segundos en el mero favor.

La concurrencia de esta *iusta causa traditionis* con los otros dos elementos, el intencional o subjetivo y el material o formal —entendido como entrega—, produce la transmisión de

---

lo que introduce un mayor grado de formalismo. Asimismo, mientras en Francia la inscripción registral es meramente declarativa y no afecta la validez de la transmisión, en Italia, la inscripción cumple una función constitutiva en determinados supuestos, especialmente en la transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles. Estas diferencias reflejan una mayor flexibilidad en el sistema francés frente a un enfoque más garantista y formalista en el sistema italiano.

31. Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos, Ministerio de Justicia, Madrid 2023, p. 101.

32. “El contrato y sus requisitos en la Propuesta de Modernización del Código Civil...cit., p. 109.

33. SERRANO SERRANO, I., “*Iusta causa traditionis*. Justa causa en sentido tradicional, su apoyo en los textos”, *RCDI*, n.º 115, 1934, p. 501.

34. “El contrato en la Propuesta de Modernización del Código Civil de 2023... op. cit., p. 131.

la propiedad y, en consecuencia, la adquisición de la cosa *tradida* siempre que no existan irregularidades en la transmisión, como es la falta de poder de disposición del *tradens*. Se produce así un resultado adquisitivo que implica un traspaso de la posesión, verificado a través de una *traditio*, y un traslado de la propiedad o *datio*, siempre y cuando la *traditio* se base en un convenio anterior que justifique la *datio*, es decir, una *iusta causa*.

Por el contrario, si en el negocio transmisor ocurre alguna irregularidad no referida a los elementos que la integran sino anterior a la existencia propia del mismo —como es la ausencia de poder de disposición sobre la cosa en el sujeto que transmite—, se habrá producido un traspaso de la posesión, pues en la *traditio*, como negocio, ha ocurrido el elemento causal, el intencional y la entrega, pero no habrá podido verificarse el efecto propio de la *datio*. Es decir, no se habrá podido producir el resultado adquisitivo referido anteriormente, ya que, aunque ha habido traspaso de la posesión, circunstancias anteriores al propio negocio han impedido el traslado de la propiedad dado que nadie puede transmitir lo que no le pertenece.

Como establece DORAL GARCÍA DE PAZOS<sup>35</sup>, “lo que ha tenido lugar ha sido una *datio ex evento, datio eventual*, que con el transcurso del tiempo consolidará la adquisición de la propiedad a través de la *usucapio*”.

La situación actual de este *acciens* será la de un poseedor que ha tomado posesión de la cosa *tradida* sin causar lesión a otro. Tendrá una *iusta possessio*, sustentada en una *iusta causa possidendi* o *usucaptionis*.

La supresión de la causa como elemento conformador del contrato obliga a cuestionar el sistema transmisor. Para RODRÍGUEZ ROSADO<sup>36</sup> no hay duda de que la eliminación de la causa obedece a la resolución de problemas existentes; sin embargo, genera otros nuevos, en los que quizás no han reparado los autores de la Propuesta.

Entre ellos, destaca el problema relativo al alcance de la justicia del título en la prescripción adquisitiva decenal para aquellos autores que venían identificando el justo título de la prescripción adquisitiva con la justa causa de la tradición. Si ello es así, dicha identificación no sería posible. La posesión en concepto de dueño, apta para usucapir, la ostentará el poseedor *ad usucaptionem* cuando se haya verificado el hecho adquisitivo en su conjunto, que hubiese permitido la transmisión de la propiedad si el *tradens* hubiese sido el titular de la cosa transmitida.

Si atendemos a la redacción del precepto en la Propuesta nuestro ordenamiento jurídico seguiría un sistema consensual o abstracto de transmisión de la propiedad. Sin embargo, como se ha apuntado, los autores de la Propuesta española niegan dicha evolución permaneciendo vigente el art. 609 del CC en su actual redacción, así como todo lo que de él se deriva.

---

35. “Justa Causa”, *Enciclopedia Jurídica Seix*, Barcelona 1978, p. 633.

36. El contrato en la *Propuesta de Modernización del Código Civil de 2023...* *op. cit.*, p. 133.

Por lo tanto, es necesario hallar un mecanismo alternativo que conjugue el concepto de contrato en el texto de la PM-23 y nuestro tradicional sistema de adquisición de la propiedad por título y modo. La justicia del título de la *usucapio* habrá de ser contemplada desde nuevos parámetros, ajustados al contenido de la Propuesta, sin que ello implique su identificación con el hecho adquisitivo en su conjunto.

En la búsqueda de este mecanismo alternativo debe partirse del hecho que cuestiona el sistema de adquisición de la propiedad en el ordenamiento español: la supresión de la causa como elemento conformador del contrato<sup>37</sup>.

Si bien la causa ha sido suprimida como elemento esencial del contrato en la PM-23, se mantiene inalterado nuestro sistema de adquisición de la propiedad. Por ello, la justificación del traspaso posesorio, que no ha permitido la adquisición del dominio por no ser el *tradens* el verdadero titular del bien transmitido, debe ser apto para adquirir la propiedad por usucapión, aunque resulte inviable identificar la *iusta causa traditionis* con el *justo título de la usucapio*, debido a la inexistencia jurídica de aquella.

Es conveniente en este punto vincular la validez y eficacia exigida al justo título por el art. 1953 del CC, con los mecanismos que ofrece la PM-23 para mantener las funciones que la causa tiene atribuidas en la legislación vigente<sup>38</sup>.

El art. 1953 del CC exige que “el justo título para la prescripción ha de ser verdadero y válido”. Verdadero, en el pensamiento de nuestro legislador, se identifica con existencia real, “objetiva, no meramente intelectual”<sup>39</sup>, en ningún caso, con existencia jurídica, más vinculado a una cuestión de validez.

---

37. Los redactores de la PM-23 justifican esta supresión en las siguientes causas:

Primera. El concepto de causa es un concepto oscuro, con diversos significados. La diversidad de funciones para las que la causa se utiliza contribuye a crear esa oscuridad, sobre todo, si se pretende reducir a unidad el concepto de causa.

Segunda. Las orientaciones del moderno derecho de contratos y particularmente de su concreción en el derecho europeo.

Tercera. La exigencia de evitar la extensión de las limitaciones de la autonomía de la voluntad más allá de las establecidas por la ley y otras normas imperativas.

Cuarta. El desarrollo que, en el moderno derecho de contratos ha tenido la regulación del error, la resolución por incumplimiento y la cláusula *rebus sic stantibus* —figuras construidas, en época anterior, a partir de la causa subjetiva del contrato (una de sus acepciones)—. Este desarrollo normativo es bastante más completo y preciso y hace que no sea necesario construir el régimen jurídico de estas figuras a partir de la causa (ya sea por su falta de realización o por su desaparición sobrevenida).

38. La propia exposición de motivos de la PM-23 indica que “el hecho de que la PM haya prescindido del uso del concepto de causa no significa que dejen de tenerse en cuenta las diversas funciones que la causa ha cumplido y debe seguir cumpliendo”.

39. DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*, 4<sup>a</sup> ed., Madrid 1995, p. 736.

Este requisito de veracidad ha sido delimitado por la doctrina en sentido negativo, es decir, a partir de aquellos títulos que no merecen el calificativo de verdaderos. No basta, como criterio para la fijación de este carácter, la simple creencia en su existencia. Bajo estos postulados se niega este carácter al título afectado de simulación absoluta, así como al putativo.

Además, el título ha de ser válido, es decir, no afectado de nulidad absoluta, requisito que, en ocasiones, está vinculado al carácter formal que revisten ciertos modos de adquisición del dominio.

Por lo tanto, legal para transmitir el dominio es aquel título voluntario de adquisición con existencia real, no incuso en causa de nulidad absoluta.

De los distintos significados que se le pueden atribuir a la causa en nuestro derecho me referiré a aquel que la considera como la contraprestación que justifica el nacimiento de la obligación en el contrato, plasmado en los actuales artículos 1261 y 1274 del CC<sup>40</sup> vinculado a la función caracterizadora de la causa de la que hablaba DE CASTRO<sup>41</sup>, en la medida que determina los requisitos de existencia de los negocios celebrados.

Como indica MORALES MORENO<sup>42</sup>, en su intento de reconducir las funciones de la causa en la PM-23, la función caracterizadora de la causa permite poner en relación el contrato celebrado con el tipo o género legal de contrato correspondiente, y de esta manera aplicarle las normas imperativas propias de su género o tipo.

Estas normas imperativas que limitan la libertad de contratar, lideran a su vez la base normativa de la existencia misma del contrato, al ordenar el sistema de contratación. La naturaleza del contrato configura la situación jurídica fundada en él, así como la firmeza o debilidad del derecho transmitido.

De esta forma, si el *tradente* no es el dueño de la cosa, pero el contrato cumple objetivamente los requisitos que permiten su existencia como negocio jurídico —al respetar las normas imperativas propias del género al que pertenece—, el contrato justifica la situación posesoria creada por la *traditio* como ejecución de la obligacional de la que trae causa. Sin embargo, esta situación no da lugar a la adquisición de la propiedad por una razón anterior a la existencia misma del contrato: la falta de poder de disposición del *tradens*.

Esta función de control, que parece corresponder a la causa, está, en realidad, desempeñada por el respeto y cumplimiento de las normas de carácter imperativo que,

---

40. También es causa la obligación previa que justifica el carácter vinculante del documento reconocitivo de deuda —arts. 1276 y 1277 del CC— así como la motivación particular común de los contratantes cuya ilegalidad o inexistencia puede dar lugar a la ineficacia del contrato —arts. 1275 y 1301 del CC—.

41. *El Negocio Jurídico*; Editorial Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid, 1971 &216.

42. “El contrato y sus requisitos...op. cit., p 114.

según el tipo o género al que pertenece el contrato, exige la normativa aplicable. Por ello, establece MORALES MORENO<sup>43</sup> que “no es la causa la que controla el ejercicio de la autonomía de la voluntad. Es la ley (o la norma imperativa) aplicada al contrato celebrado. Por esta razón, no resulta imprescindible utilizar el concepto de causa para el desarrollo de esta función. Basta aplicar al contrato celebrado las normas imperativas, conforme al supuesto de aplicación de cada una de ellas. Porque son ellas, y no la causa, las que pueden llegar a privar de existencia o validez al contrato que se ha pretendido celebrar”.

Por lo tanto, una transmisión celebrada bajo los parámetros de adecuación a nuestro art. 609 del CC y a las normas imperativas que ríjan el tipo contractual celebrado revisten de la validez y veracidad exigidas por el art. 1953 del CC, caracteres que han de concurrir en el justo título de la usucapición. Será válido en la medida que tenga existencia real, no siendo aceptable el título simulado de forma absoluta o aquel que contravenga normas de carácter imperativo. Tampoco lo será el putativo, que solo existe en la creencia del poseedor, quien lo considera eficaz para adquirir un derecho, pero que, en realidad, no lo es.

El control del ejercicio de la autonomía de la voluntad para las partes en la celebración del contrato está mediatisado por la ley aplicable al contrato según su tipo. El acatamiento de las normas configuradoras del contrato permite la existencia real y válida del mismo, aunque carezca de la fuerza transmisiva derivada de la *traditio*, no obstante, generadora de una posesión en concepto de dueño apta para usucapir, siempre y cuando el género o tipo contractual se incluya entre los traslativos de dominio, bien onerosos o gratuitos.

La función de control al límite de la autonomía de la voluntad no la lleva ahora a cabo la causa, sino la ley. Es la ley la que puede llegar a privar de existencia o validez al contrato celebrado, lo que supondría la falta de aptitud de la posesión que conduce a la usucapición sobre el fundamento de un justo título que no cumpliría las exigencias del art. 1953 del CC.

El papel que desempeña el consentimiento contractual en la nueva Propuesta de regulación también determinará no solo la validez del contrato, sino el carácter verdadero y válido del justo título de la usucapición. El uso del verbo *acordar* en la redacción del art. 1218<sup>44</sup> de la PM-23, junto a la supresión del objeto y de la causa, revela el papel decisivo que se le ha otorgado a este elemento. Tanto el apartado primero como el segundo del precepto referido indican que será este elemento, junto al cumplimiento de las normas imperativas reguladoras de cada tipo contractual, el que determine la existencia misma

---

43. “El contrato y sus requisitos...op cit., p. 115.

44. “1. Por el contrato, dos o más personas acuerdan crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales y establecer las reglas que le serán aplicables.

2. Hay contrato si las partes tienen intención de vincularse y han alcanzado un acuerdo suficiente que permita su ejecución, sin perjuicio de que hayan dejado algún aspecto pendiente de ulteriores negociaciones”.

del contrato, sus funciones, así como el poder normativo de la relación contractual bajo los parámetros del principio de la autonomía de la voluntad, circunscrita a sus propios límites.

Si las declaraciones de voluntad de ambas partes contratantes se forman y formulan libre y correctamente, sin estar aquejadas de ningún vicio o defecto que pudiera afectar a su validez, el consentimiento estará perfectamente formulado. En esta sede es oportuno plantearse qué ocurre en los supuestos de ausencia absoluta de consentimiento y cómo afecta esta situación a la validez del contrato celebrado y, por ende, a la misma validez, pero predicada ahora del justo título de la *usucapio*.

En opinión del profesor RODRÍGUEZ ROSADO<sup>45</sup>, desde la trascendencia otorgada al consentimiento en la PM-23, los casos de falta total de consentimiento deberían producir la nulidad del contrato. Llama por ello la atención que, pese a las muchas disquisiciones que ha ocasionado en la doctrina española la determinación de la serie de supuestos en que la falta absoluta de consentimiento provoca la nulidad, ninguna de las Propuestas nacionales haya aprovechado la ocasión para clarificar la relación de casos en que existe esa falta total de consentimiento. Considera el autor que hubiese sido conveniente clarificar en la Propuesta los casos en los que el defecto o falta de consentimiento diera lugar a la nulidad, en lugar de la inconcreción que resulta por la indefinición o silencio. Se refiere especialmente a los supuestos en los que uno de los contratantes presenta ausencia de facultades intelectivas y de medidas de apoyo en el ejercicio de su capacidad —el antiguamente llamado “incapacitado natural”—, así como al privado transitoriamente de la facultad de entender y de querer.

La nulidad absoluta respecto al primer supuesto planteado es defendida por la doctrina española clásica, apoyándose en los arts. 1261 y 1301 del CC; esta sanción es compartida también por los textos reformadores en los arts. 1296 PM-09<sup>46</sup>, 527-1 PAPPDC<sup>47</sup>, así

---

45. *El contrato en la Propuesta de Modernización del Código...*cit., pp. 122 y ss., plantea otra serie de supuestos en los que las Propuestas no aclaran la ineficacia que ha de predicarse del negocio. Se refiere a los contratos celebrados en nombre de otro careciendo de su representación, los casos de falta absoluta de inteligibilidad del contenido del contrato o al problema del contrato aparente por simulación absoluta o relativa.

46. [https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/ActividadLegislativa/Documents/1292430960594-Propuesta\\_para\\_la\\_modernizacion\\_del\\_Derecho\\_de\\_obligaciones\\_y\\_contratos\\_Ano\\_2009.PDF](https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/ActividadLegislativa/Documents/1292430960594-Propuesta_para_la_modernizacion_del_Derecho_de_obligaciones_y_contratos_Ano_2009.PDF)

Art. 1296.1 “La nulidad de pleno derecho de un contrato por carecer de causa o ser ésta ilícita o por ser contrario a una norma imperativa o prohibitiva, así como por la falta total de consentimiento o de una forma esencial, se declarará a instancia de cualquier persona con interés legítimo. Esta acción es imprescriptible”.

47. <https://www.derechocivil.net/images/otras%20publicaciones/APDC/Propuesta%20de%20%C3%B3digo%20Civil%20-%20Libros%20V%20y%20VI.pdf>

Art. 527.1 “La nulidad de pleno derecho de un contrato por ser contrario a una norma imperativa o prohibitiva, o por razón de la ilicitud del fin perseguido por las partes, así como por la falta total

como 1289.1 PM-23<sup>48</sup>. No obstante, es necesario señalar que desde hace años existe una fuerte corriente doctrinal, recibida por la jurisprudencia, que entiende que, los supuestos de falta de facultades intelectivas, aun en los casos de inexistencia de apoyos, deben conducir a la anulabilidad. Por lo que el propio autor concluye afirmando la conveniencia de que las distintas propuestas hubieran clarificado la cuestión, si bien se muestra partidario de la nulidad absoluta como sanción.

Por otro lado, la PM-23 mantiene los vicios del consentimiento: error<sup>49</sup>, dolo, violencia e intimidación generadores de anulabilidad cuando afectan a la declaración de voluntad emitida por una de las partes contratantes<sup>50</sup> a los que añade la ventaja injusta<sup>51</sup>. Junto a ello, aunque la PM-23 parece referirse en el art. 1289.2<sup>52</sup> a la simulación relativa, así como a los problemas resultantes de la misma, la nulidad de la simulación absoluta habrá de sustentarse en la ausencia de consentimiento contractual, en lugar de la vía tradicional por falta de causa<sup>53</sup>.

---

de consentimiento o de una forma esencial, se declara a instancia de cualquier persona con interés legítimo. La acción declarativa de nulidad es imprescriptible”.

48. “La nulidad de pleno derecho de un contrato, sea por ilicitud de la finalidad perseguida por las partes o por una de ellas con conocimiento de la otra, por contravención de una norma imperativa o prohibitiva, o por no reunir los requisitos necesarios para su perfección, se declarará a instancia de cualquier persona con interés legítimo. Esta acción es imprescriptible”.

49. La configuración del error en la PM-23 resulta de la refundición de la regulación ya existente junto con el desarrollo jurisprudencial y doctrinal realizado sobre esta figura. Por ello, se sigue exigiendo la esencialidad del mismo, su excusabilidad, así como el hecho de que sea común a ambos contratantes o imputable, de algún modo, a la parte que no yerra (art. 1293 PM-23). El error de derecho puede provocar las mismas consecuencias que el de hecho, remitiendo a la interpretación del contrato las consecuencias del llamado error obstativo.

50. Así lo declara la Propuesta de Ley de Bases, concretamente en la base decimoquinta al establecer que “se ordenarán los casos de nulidad de pleno derecho y aquellos otros en los que proceda la anulabilidad, incluyendo en éstos los vicios del consentimiento tradicionales –error, violencia, intimidación y dolo– a los que se añadirá la ventaja injusta”, Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos, Ministerio de Justicia, Madrid 2023, p. 148.

51. Figura importada del ordenamiento jurídico anglosajón, de contornos un tanto imprecisos, alude al hecho de que una parte haya obtenido, mediante el contrato, un provecho que parezca desproporcionado y que sea consecuencia del empleo de una posición de particular preeminencia o influencia sobre la otra parte, o de la propia situación de vulnerabilidad, RODRÍGUEZ ROSADO, B., “El contrato y sus requisitos en la Propuesta de Modernización del Código Civil... op. cit., p. 124.

52. “2. La nulidad del contrato simulado, cuando encubra otro distinto, no impedirá la validez de este último, al que se aplicará el régimen jurídico que le corresponda.

Los autores de la simulación no podrán oponer la nulidad al tercero a quien hayan hecho confiar en la validez del contrato”.

53. RODRÍGUEZ ROSADO, B., “El contrato y sus requisitos en la Propuesta de Modernización del Código Civil... op. cit., p. 137.

Si el contratante presta un consentimiento correctamente formulado, gracias a una plena capacidad natural de entender y de querer, no aquejado de vicios invalidantes, las normas imperativas que regulan este aspecto en el contrato habrán sido correctamente respetadas. No obstante, la falta de disposición del *tradente* no permitirá la adquisición de la propiedad del bien transmitido, a pesar de la validez y veracidad del negocio jurídico celebrado. Ello, sin embargo, no impide que estos caracteres de validez y veracidad se prediquen también respecto al justo título de la *usucapio*. Ahora bien, hemos de diferenciar, en el ámbito de la validez, entre aquellos contratos que tendrán una validez claudicante y aquellos otros en los que la invalidez es definitiva. En efecto, los contratos afectados por un vicio del consentimiento mantendrán su validez y eficacia en tanto no se ejercite la acción de anulabilidad en el plazo estipulado legalmente por el sujeto legitimado para ello.

Trasladando este supuesto al ámbito de la prescripción adquisitiva, el contrato celebrado tendrá validez obligacional e ineficacia real pudiendo evolucionar hacia una invalidez obligacional si el legitimado ejercitase la acción de anulabilidad en el plazo estipulado. En tal caso, el justo título perdería su carácter válido, resultando entonces inhábil para sustentar la adquisición del dominio por posesión continuada de diez o veinte años.

Sin embargo, ello no afectará al carácter de la posesión apta para usucapir en concepto de dueño, que ha provocado el traslado posesorio, si este se ha realizado en virtud de un justo título traslativo de dominio. Por ello, la posesión generada por este contrato sí sería apta para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria.

## 2. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL JUSTO TÍTULO DE LA USUCAPÍO

Como observamos, el estado de la cuestión en el panorama doctrinal es confuso debido a los diversos significados atribuidos al título en nuestro ordenamiento en torno a la delimitación del mismo en lo que al orden prescriptivo se refiere. Es más, hemos tenido ocasión de comprobar como la supresión de la causa en la PM-23 no solventaría esta disquisición. Guiados por el espíritu de los redactores de la Propuesta, se ha intentado buscar el mecanismo alternativo, para que la causa pueda seguir siendo justa en el orden prescriptivo, por lo que no desaparece la contienda entre ambas teorías antagónicas.

Si ello es así, nos enfrentamos, entonces, a un problema de interpretación. Problemática semejante nos obliga a recurrir a diversos criterios de interpretación, criterios que deberán arrojar luz para el esclarecimiento de esta controversia. Por ello, en las siguientes páginas, se llevará a cabo una interpretación literal, histórica y sistemática del precepto en el intento de encontrar repuesta a la justicia del título de la prescripción adquisitiva.

### 2.1. Criterio de interpretación literal

El art. 1952 del CC se inicia con la expresión: “Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”. Tres son los términos claves en torno a los cuales gira esta interpretación literal, que revelarán el verdadero alcance del significado del mencionado precepto: *entiéndase*, *legal* y *bastante*.

*Entiéndase* es un término que puede interpretarse en dos sentidos diferentes y contradictorios. Puede ser entendido como una definición legal, equivalente a *es*; o bien, puede asimilarse a una presunción. Es decir, siempre que exista un título bajo las condiciones que enumera el art. 1952 del CC, legal y bastante para transmitir la propiedad, nos encontraremos ante el elemento objetivo de la prescripción adquisitiva decenal. ¿A cuál de estos significados se está refiriendo el art. 1952? Creo que a una definición legal.

Respecto al uso del término *bastante*, cierto sector doctrinal prefiere el uso de la expresión *bastaría*, pues de haber transmitido la propiedad el recurso a la *usucapío* devendría inútil. En este sentido, MENÉNDEZ HERNÁNDEZ<sup>54</sup> considera que la expresión utilizada por el legislador sugiere una mera potencialidad jurídica, aunque, en realidad, el título no baste para esa transferencia por existir un vicio, siendo el usucapiente quien no tiene preferencia para adquirir la propiedad.

En base al justo título, en teoría, se podía haber transmitido el dominio o el derecho real, pero, en realidad, el justo título no ha bastado, no ha sido suficiente, puesto que el adquirente necesita del refrendo temporal para consumar, por usucapión, la adquisición negociada en su día.

---

54. Comentarios al Código Civil...op. cit., p. 502.

No obstante, el término *bastante* puede ser entendido desde dos ópticas distintas, concurriendo ambas en la mente legislativa en el momento de la redacción del citado precepto. *Capaz para transmitir el dominio* fue la expresión homóloga utilizada por el legislador en el Proyecto de 1851 para referirse al elemento objetivo de la prescripción decenal. En este sentido, *bastante o capaz para transmitir la propiedad* es cualquier modo de adquisición de los enumerados en el art. 609 del CC así, la ley, la sucesión testada e intestada o la tradición.

Por otro lado, el segundo de los significados que se le puede atribuir al término *bastante* se vincula a las circunstancias que rodean el supuesto de hecho que provoca el recurso a la usucación como modo de adquisición del dominio.

En todo proceso prescriptivo nos encontramos con un conflicto de titularidades. Por un lado, la del actor, que suele ser un reivindicante, un declarativista o un tercero de mejor derecho frente a un poseedor *animus domini* que ha sido objeto de una disposición a *non domino*, acto dispositivo que no le ha permitido adquirir el dominio, pero que sí le ha concedido la *conditio usucapiendi*. Bajo estos presupuestos, se cuestiona, a continuación, qué título es *capaz* o *bastante* en la terminología decimonónica para parar la acción que ejercita el demandante. Es decir, ¿qué se requiere para que en el proceso entablado por el actor venza la excepción que opone el demandado? Este último ha de fundar su defensa en un título de mejor derecho que el del actor; pero ¿cuándo se puede calificar este título como de mejor derecho? Alrededor de esta cuestión pueden barajarse varias hipótesis. Puede pensarse que se trata de una cuestión de naturaleza entre los títulos enfrentados o de una preeminencia práctica en relación con cada supuesto concreto.

Sin embargo, analizada la jurisprudencia del Tribunal Supremo a este respecto, se observa que es la apariencia lo que los distintos pronunciamientos pretenden proteger, en pro de la defensa del tráfico jurídico. Si el demandado lleva poseyendo el inmueble que creía haber adquirido de aquel que aparentaba ser dueño, la posesión engendrada a partir del título y continuada bajo los caracteres exigidos por el artículo 1941 le proporciona este mejor derecho. Incluso estaría legitimado para el ejercicio de la acción publiciana, en el caso de que la misma hubiese de ser ejercitada.

## 2.2. Criterio de interpretación histórica

Los términos *legal* y *bastante* no pudieron ser entendidos con la misma amplitud en todo el proceso codificador. Aunque la terminología empleada fuese la misma, difieren en su contenido conceptual, dado el diferente sistema de adquisición y de transmisión que acoge cada uno de los proyectados cuerpos legales.

El justo título aparece por primera vez definido en el Proyecto de Código Civil de 1821. Con anterioridad a esta fecha ninguna de las leyes o fueros de nuestro derecho histórico conceptualizaron el justo título de la usucación, pues se cuidaron más de consignar el principio capital de la prescripción que de fijar taxativamente las condiciones que la misma debía reunir. Esta tarea quedó reservada a *Las Partidas* que la cumplieron transportando a nuestro derecho la doctrina del derecho romano.

Es en *Las Partidas* donde encontramos la regulación más pormenorizada de la prescripción en todo nuestro derecho histórico. Un total de 22 leyes, en el título XXIX de La Partida 3<sup>a</sup>, regulan esta institución, abarcando tanto la vertiente adquisitiva de la prescripción como la extintiva o liberatoria.

En relación a la primera de estas vertientes, *Las Partidas*, después de delimitar la causa inductiva de la prescripción (Ley 1.<sup>a</sup>) y la capacidad exigida a cualquier persona que quisiera usucapir (Ley 2.<sup>a</sup>), reconocen la existencia de una prescripción cualificada, cualificación que se traduce en la mayor prontitud con que se verifican los efectos derivados de la misma, es decir, la adquisición de la propiedad.

Se clasifica esta prescripción atendiendo a la naturaleza del bien objeto de la misma. En este sentido, se distingue entre prescripción de cosa mueble (Ley 4.<sup>a</sup>), prescripción de frutos de una cosa robada (Ley 5.<sup>a</sup>), prescripción de cosas sagradas (Ley 6.<sup>a</sup>), de cosas comunes (Ley 7.<sup>a</sup>), de cosas inmuebles (Ley 18.<sup>a</sup>) y, en función de esta clasificación, se exige una serie de requisitos diversos para que tenga lugar la adquisición de la propiedad por parte del poseedor.

La citada Ley 18.<sup>a</sup> establece que: “E decimos que si algún home rescribe de otro alguna cosa en buena fe de aquellas que non se pueden mover, asi como por compra, donadio, cambio, manda ú otra razón derecha, si fuera tenedor de ella diez años, seyendo en la tierra el señor della ó veinte seyendo en otra parte, que la pueda ganar por este tiempo; maguer aquel de quien la oviese recibido, non fuese verdadero señor; é dende adelante non es tenudo de responder por ella á ningun ome; maguer dijese que quería probar que él fuera verdadero señor de ella, é que non era sabidor que otro la ganase por tiempo. E esto ha lugar cuando aquel que enagenta la cosa, é el otro que la recibe, han buena fe cuidando que lo pueda facer; é á quien paso es tenedor dela en paz, de manera que non gela demandan en todo aquel tiempo que él la pueda ganar”.

Son tres los requisitos que se necesitan para adquirir por prescripción, a saber: razón derecha, que no es otra cosa que el justo título, buena fe y posesión continuada por el tiempo determinado por la ley, diez o veinte años, según se haga entre presentes o ausentes. A ellos se reunirán otros dos requisitos comunes a todo modo de adquirir: aptitud legal de las personas que prescriben y capacidad en las cosas que son objeto de prescripción.

*Las Partidas* no ofrecen una definición de qué ha de entenderse por *derecha razón*, únicamente proporcionan una lista generalizadora y ejemplificativa de los títulos idóneos para la usucapión. Todos ellos son títulos traslativos de dominio, pero ¿se identifican con el título como causa de la tradición o se refieren a un supuesto más amplio que engloba el hecho adquisitivo en su conjunto entendido como modo derivativo traslativo de adquisición de la propiedad?

Este interrogante será cuestionado a lo largo de todo el proceso codificador, ya que, según el sistema adquisitivo con que se identifique —el consensual francés o la *traditio* romana clásica— la respuesta al mismo variará en su esencia.

Con relación a nuestro derecho histórico, el legado romano se vio favorecido por la enseñanza de las universidades y por el cesarismo de los reyes. Ello se manifiesta en la Ley 46, título XXVIII de la Partida 3.<sup>a</sup>, donde se recogen los dos elementos que, para la transmisión del dominio, exige la teoría del título y del modo: “apoderan unos omnes a otros en sus cosas, vendiendogelas o dandogelas en dote o en otra manera o cambiándolas o por alguna otra derecha razón<sup>55</sup>”, es decir, podemos identificar el apoderamiento o *traditio* y la *derecha razón* o *justa causa*<sup>56</sup>.

Sin dificultad alguna se observa que el texto utiliza idéntica terminología para referirse tanto a la causa de la tradición como al título de la usucación, es decir, la *derecha razón*. Esta *derecha razón* es el elemento que legitima ambas adquisiciones; tanto la atribución patrimonial realizada por tradición como la que se refiere a la adquisición del dominio por la usucación. Es, en definitiva, el elemento que justifica y legitima la adquisición del dominio, ya sea por vía de la tradición directamente, ya mediante la posesión con buena fe. Asimismo, existe identidad conceptual de esa *derecha razón* en ambas leyes. Se entiende por tal la compraventa, donación, dote, permuta o “*por otra razón destas*”, sirviendo esta última expresión como llave para incluir otras justas causas de entrega.

Es decir, en *Las Partidas* se identifica conceptualmente el elemento objetivo de la usucación con la concepción que de este se tenía durante el periodo clásico romano. Entonces, es necesario puntualizar que, junto a las *iustae causae traditionis* mencionadas, también se consideraban *iusta causa usucaptionis* en la Roma clásica otras causas de posesión civil disfrutadas en virtud de un acto o de un negocio jurídico distinto a la *traditio*, que tenía como finalidad la adquisición o transmisión de la cosa. Por lo tanto, la *derecha razón* que sirve de causa al apoderamiento es *derecha razón de la usucatio*, pero no se limita a esta.

---

55. Para GREGORIO LÓPEZ, *Las Partidas*, Salamanca 1555 (reproducción del BOE, Madrid 1974) el *justo título* o la *justa causa* en la expresión *derecha razón* “constituye el título hábil que legitima el desplazamiento y coadyuva a la transmisión y adquisición del derecho”.

56. Esta es la opinión común de nuestros clásicos. En este sentido, ANTONIO GÓMEZ, *Ad Leges Tauri*, La Ley 45, n.<sup>o</sup> 4, p. 236, dirá que la propiedad de los bienes inmuebles, por modo derivativo, se adquiere *per contractum onerosum vel lucrativum secuta traditione vera vel ficta*. Por su parte, FENÁNDEZ DE RETE, *Opusculorum*, I, 142, señala dos tipos de causa: las temporales (depósito, comodato, arrendamiento) y las perpetuas (venta, donación, dación en pago, permuta, legado, *adjudicatio et similis*) añadiendo que, para transmitir el dominio, “*requeritur, et praecedat titulus, seu causa perpetua et sequatur traditio; nec traditio sine precedente casua*”. Algo similar encontramos en LUIS DE MOLINA, *De iustitia et iure*, I, *Antuerpiae* 1615, trat. II, disp. 2<sup>a</sup>, pp. 12 y ss., 18 y ss. y 116 y ss., donde la formula de modo más completo, al tratar el tema directamente. Establece que los títulos hábiles para la tradición pudieran ser *legitima emptio, vel donatio aut alias similis*, distinguiendo el *verus del praesumptus*, que no sirve para la *traditio*, pero que puede valer para la *usucatio*. A este respecto se puede consultar DE LOS MOZOS y DE LOS MOZOS, J.L., “Crisis del principio de abstracción y presupuestos romanistas de la adquisición del dominio en el Derecho español”, ADC, octubre-diciembre 1972, publicado también en *Estudios sobre Derecho de bienes*, Madrid 1991, pp. 199-202.

Analizado el primer precedente legislativo a nuestro actual art. 1952 del CC, me referiré a continuación al tratamiento dispensado a este elemento objetivo en los distintos intentos codificadores desarrollados a lo largo del siglo XIX, para cristalizar en el Código de 1889.

En este periodo se entrelaza de manera directa el enfrentamiento entre dos sistemas de transmisión: el sistema de transmisión consensual, introducido en el pensamiento jurídico por el *Code Civil* de Napoleón, y el sistema romano de transmisión por *traditio*. La alternancia entre ambos sistemas determinará directamente la interpretación del contenido del justo título de la prescripción adquisitiva ordinaria.

El primer proyecto de Código Civil español es el de 1821<sup>57</sup>, primer intento de introducir en España el sistema de transmisión consensual francés en toda su pureza esencial. El art. 43 del mencionado Proyecto dispone que “la Ley establece todos los títulos de propiedad, ora en la adquisición originaria, ora en la derivada por virtud de hechos y disposiciones libres como los contratos, testamentos u otros semejantes”. El contrato en tanto que “hecho y disposición libre” recibe la consideración de modo de adquirir junto a la adquisición por causa de muerte<sup>58</sup>. En caso de transmisión contractual basta la voluntad transmisora declarada en el contrato. Por ello, cuando el Proyecto define el elemento objetivo de la prescripción adquisitiva o usucapión no lo identifica con el título como causa de la tradición porque este no existe como tal en el Proyecto, sino que se refiere al supuesto adquisitivo que, de forma generalizada, hubiese permitido la transmisión de la propiedad al *accipiens* en caso de que el *tradens* hubiese sido el verdadero propietario.

Al Proyecto de 1821 le sigue el Proyecto de 1836 que asume el sistema romano de transmisión del dominio por tradición con bastante fidelidad. El Proyecto define el justo título de la usucapión en el art. 725 en los siguientes términos: “cualquiera real y verdadero de aquellos que son traslativos de dominio, como la venta, como la donación”.

No obstante, para entender el verdadero alcance de esta definición es necesario remitirse al precepto que recoge el sistema de adquisición y transmisión del dominio al que se

---

57. LASSO GAITÉ, C., *Crónicas de la Codificación española. Codificación Civil. El Proyecto de 1821*, Vol. II, Madrid 1970, pp. 7-88.

58. El Proyecto aporta otros datos en orden a la identificación del contrato como medio de adquirir y de transmitir. En efecto, en el Discurso de Presentación del texto articulado de Garely —citado por LASSO GAITÉ—, *Crónicas de la Codificación...* op. cit., p. 22— se establece que “la propiedad radicada en una persona puede transmitirse a otras en todo o en parte, pero para ello se necesita la anuencia o el consentimiento del propietario; bien sea expreso, como sucede en los contratos y testamentos, o bien tácito o presunto como en los cuasi contratos, delitos y cuasi delitos, en las prescripciones y en las sucesiones intestadas”. Esta explicación refleja la asunción, por parte de los autores del Proyecto, de los principios iusnaturalistas que, en última instancia, inspiran el sistema consensual de transmisión en el *Code Civil* francés. No obstante, el Proyecto se aparta del *Code* en la terminología empleada en cuanto que considera el contrato, y no la obligación, como el medio por el que se transmite el dominio.

adhiere el citado Proyecto. En este sentido, el art. 633 afirma que “el derecho de propiedad se adquiere: 1º. Por ocupación de las cosas que jamás tuvieron dueño o que han sido desamparadas por éste con ánimo de no volver a poseerlas. 2º. Por la accesión natural o industrial. 3º. Por la entrega legítima. 4º. Por la prescripción”. Como observamos, el Proyecto incorpora la tradición o entrega legítima como modo de adquirir la propiedad. No obstante, en el articulado de 1836 también se pone de manifiesto la necesaria causalización de la tradición en atención a la efectiva consecución de la eficacia transmisiva, aunque ello ocurre en un precepto distinto, concretamente, en el art. 698. Este precepto comienza estableciendo qué se entiende por tradición en el contexto del art. 633: “Llámese entrega legítima la que se hace por el dueño u otro autorizado en su nombre”, tras lo cual alude al tema de la causa, al continuar “precediendo cualquiera de los justos títulos capaces de transferir el dominio según las leyes de este Código”. Finalmente, se detalla la noción de justo título en el referido art. 725 en sede de prescripción.

De lo expuesto acerca de este intento codificador se observa que, aunque se exige la causalización de la tradición, no se hace explícitamente, puesto que el término *causa* no aparece en ninguno de los preceptos transcritos. En el Proyecto no aparece la expresión *causa ni justa causa*, pero, sin embargo, se habla de justo título<sup>59</sup>. Según la opinión comúnmente aceptada respecto a esta situación, la utilización de la palabra título para referirse a la realidad jurídica que debe justificar el traspaso del dominio obedecía a la consideración de los títulos de la usucapión como auténticas causas de la tradición por “cuanto se le menciona como elemento vinculado a la entrega, para que ésta pueda operar la transmisión del dominio”.

Relacionando todas las teorías expuestas es posible concluir que en el Proyecto de Código Civil de 1836 el justo título de la prescripción equivale a la causa de la tradición en la medida en que la tradición, para que sea eficaz, debe ir precedida de un justo título.

Si se compara esta formulación con el derecho romano clásico, el Proyecto tiene de original que unifica el título de la usucapión con la causa de la tradición, no a partir del término *causa*, sino a partir del de *justo título*. El Proyecto se muestra fiel a otro principio rector tradicional de esta materia: la coincidencia entre los títulos de la usucapión y los de la tradición. En este sentido, los ejemplos de justo título mencionados en el art. 725, tales como la venta o la donación, coinciden exactamente con los ejemplos de *iusta causa traditionis* mencionados tradicionalmente. En definitiva, se puede hablar de identidad terminológica y conceptual entre los términos *título* y *causa*.

---

59. En opinión de VILA RIBAS, C., *El pago de lo indebido y la transmisión de la propiedad por tradición en el sistema del Código Civil español*, Barcelona 1989, p. 126, la sustitución del término *causa* por el de *título* obedece a “la influencia que en el legislador de esa época ejercía la todavía en boga teoría del título y el modo, especialmente en cuanto suponía una identificación entre título y causa antecedente”.

En la segunda mitad del siglo XIX son dos los intentos codificadores. El primero de ellos es el Proyecto de 1851, que en su art. 1958 define el elemento objetivo de la prescripción decenal como “el legal y capaz de transferir la propiedad”.

Pero ¿cuál es el verdadero significado de esta definición? Al igual que se ha realizado previamente con los dos intentos codificadores, este significado no puede ser esclarecido sin entender el sistema adquisitivo al que se adhiere el mencionado Proyecto. De hecho, el sistema aparece claramente delimitado en dos preceptos: uno, en el art. 981 que lo perfila de forma negativa; y otro, en el art. 548, que lo hace de forma positiva. En este sentido, según el primero de los mencionados preceptos, “la entrega de la cosa no es necesaria para la traslación de la propiedad”. Por su parte, el segundo de los aludidos considera que “la propiedad se adquiere por herencia, por contrato y por prescripción”.

El Proyecto se adhiere al sistema consensual de adquisición de la propiedad. Con esta finalidad, no solo establece como sistema transmisorio propio el de la transmisión por contrato, sino que además insiste en que la tradición no es, en absoluto, necesaria para la traslación de la propiedad<sup>60</sup>.

Determinado el sistema de adquisición que rige el Proyecto referido, a continuación se tratará la definición que de *justo título* establece el art. 1958 del mismo. Este entiende por tal el *legal y capaz* de transmitir la propiedad.

La terminología empleada es semejante a la de 1836. Sin embargo, la diferencia esencial entre ambos Proyectos hace que el citado precepto deba ser interpretado de forma distinta. Dicha diferencia radica en el dispar sistema de transmisión por tradición que acogen uno y otro proyectado cuerpo legal. El Proyecto de 1836 asume el sistema de transmisión por entrega legítima acompañada de *justo título*; el Proyecto isabelino asimila el sistema francés de transmisión consensual. Esta circunstancia impide que el concepto de *justo título* pueda ser enjuiciado con criterio uniforme en uno y otro proyecto.

En el Proyecto de 1836, será *justo título* aquel que precede a la entrega legítima; en el Proyecto siguiente, lo será el contrato como hecho adquisitivo en su conjunto, al no poder escindirse el mismo en dos elementos configuradores, es decir, al no integrarse por *título y modo*. En este último caso, su significado coincide con el *justo título* del Proyecto de 1821, proyecto que también se adhiere al sistema consensual de transmisión de la propiedad.

El Anteproyecto de Código Civil de 1882-1888 es el segundo intento codificador que se desarrolla en España en la segunda mitad del siglo XIX. El art. 23 del mencionado cuerpo legal define el *justo título* como “el leal y bastante para transferir el dominio o derecho

---

60. Idea remarcada por GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, Barcelona 1973, T. II, p. 520, quien al comentar el art. 981 considera que “la obligación de entregar la cosa queda perfecta por el solo consentimiento de las partes. No es necesaria la entrega real para que el acreedor pueda ser considerado como propietario desde el instante en que el deudor queda obligado a entregarla”.

real de cuya prescripción se trate”<sup>61</sup>. Este Proyecto repite, en parte, la definición que antes dieran los Proyectos de 1836 y 1851. Sin embargo, añade algo en conexión con el motivo originario de la prescripción adquisitiva o usucapión, esclareciendo con ello las dudas que pudo suscitar la definición contenida en el proyecto anterior. De acuerdo con el Proyecto de 1851, si el justo título era el legal y capaz de transmitir la propiedad, la transmisión del dominio ya se habría producido entre el *tradens* y el *accipiens*, resultando este último el nuevo propietario. La intervención de la usucapión como modo de adquisición del dominio devendría inútil por dos motivos, desencadenantes uno de otro. En primer lugar, porque la transmisión ya habría tenido lugar por cualquiera de los otros modos de adquisición reconocidos en nuestro ordenamiento, siempre y cuando los requisitos de validez de cada uno de ellos se hubiesen cumplido en su debida forma. Consecuencia de esto sería la ausencia de lógica en la intervención de una institución como la prescripción adquisitiva, que nace para subsanar el vicio o defecto originario que afecta o grava el negocio jurídico en cuestión, y que no es otra que la falta de titularidad del *tradens*.

Por ello, el legislador de 1882 añade a la definición de justo título la cláusula “cuya prescripción se trate”, determinando que a este se recurrirá en caso de que la transmisión de la propiedad no haya sido efectuada por la falta de titularidad o de poder de disposición del sujeto que realiza la transmisión.

El sistema de adquisición y transmisión de la propiedad del anteproyecto viene recogido en el art. 606, al establecer que “la propiedad se adquiere por ocupación. La propiedad y demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por donación, por sucesión testada e intestada y por efecto de los contratos. Puede también adquirirse por medio de la prescripción”. Aparentemente, es el sistema consensual el que regiría el cuerpo legal, si no fuera por la existencia del art. 1112. En este precepto se determina que la adquisición del derecho real por parte del *accipiens* no tendrá lugar sino en el momento en que se realice la entrega de la cosa. Es decir, evidencia la necesidad de que medie la tradición para que pueda operarse la transmisión y, consiguientemente, la adquisición del derecho real a favor de *accipiens*<sup>62</sup>.

---

61. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *El Anteproyecto de Código Civil español (1882-1888)*, Madrid 1965, p. 749.

62. La situación en el periodo comprendido entre 1882 a 1888 es muy confusa. El origen de esta confusión radica en la coexistencia, entre los juristas de la época, de opiniones muy diversas en torno a cuál debía ser el sistema de transmisión del futuro Código Civil, oscilando entre el sistema romano y el consensual. Incluso en algunos autores de la época se puede observar ambas tendencias contradictorias. Así, por ejemplo, Gutiérrez Fernández, encargado de redactar la “Disposición Preliminar” del Libro III del Anteproyecto, lo que luego sería el art. 606, elige el sistema de transmisión consensual, particularmente el de transmisión por efecto de los contratos (*Diario de Sesiones. Senado*, 28 de abril de 1885, n.º 111, pp. 2303-2304). Sin embargo, en su obra *Códigos o Estudios fundamentales sobre el Derecho Civil español*, T. III, 4.<sup>a</sup> ed., Madrid 1875, p. 37, mantiene la tesis contraria. Sobre este particular véanse PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., “El Anteproyecto de Código

En consecuencia, el justo título de la prescripción adquisitiva ordinaria, que define el art. 23 del citado Anteproyecto, se identificará con el título como causa antecedente y justificativa de la tradición, al igual que ocurría en el Proyecto de 1836.

Como conclusión de todo este proceso codificador, podemos afirmar que los Proyectos de Código Civil definen el justo título en términos parecidos. Se refieren a él como *legal*, *capaz* o *bastante* para transferir el dominio. Sin embargo, aunque existe identidad o, al menos, semejanza terminológica, no la hay en el plano conceptual. Y no la hay porque los *justos títulos* no significan lo mismo en los distintos sistemas adquisitivos. En el Proyecto de 1821, así como en el de 1851, el título leal y capaz de transferir la propiedad se identifica con el contrato como modo completo por el que se adquieren y transmiten derechos reales. En el Proyecto de 1836 y en el Anteproyecto de 1882, el *justo título* se identifica con la *iusta causa traditionis*, siendo la tradición la que no ha podido producir el traspaso del dominio por un defecto propio —como la falta de propiedad o poder de disposición del sujeto que realiza la transmisión—, no por un defecto del título.

Finalmente, el legislador de 1886 define el *justo título* en el art. 1952 del texto vigente, adoptando una fórmula muy semejante a la empleada en el Anteproyecto de 1882, asimilando el sistema de adquisición por título y modo.

Observamos a lo largo del proceso codificador como, según el sistema adquisitivo al que se adhiera el proyectado Código, el *justo título* de la prescripción adquisitiva se identifica, en unas ocasiones, con la causa de la *tradición*, mientras en otras lo hace con el hecho adquisitivo en su conjunto, cuando es el simple acuerdo de voluntades el que provoca la mutación jurídico-real en que la propiedad consiste.

Por encima de estas causas diversificadoras, debe advertirse que tanto en los Proyectos que se adhieren al sistema consensual como en los que optan por la *traditio* romana, el *justo título* comparte un rasgo común con todos ellos: la referencia a un binomio salida-entrada de un bien determinado del patrimonio del *tradens* al del sujeto receptor. Esta es, sin duda, la idea que debe presidir la interpretación del elemento objetivo de la prescripción adquisitiva decenal.

### **2.3. Criterio de interpretación sistemática**

El principal problema que aborda esta interpretación es la inclusión o no dentro del concepto estudiado de la ocupación como adquisición originaria. A continuación, se analizarán cuáles son los argumentos favorables que nuestra doctrina aporta en orden a su aceptación, frente a aquellos otros que se pronuncian en sentido contrario.

---

Civil en 30 de abril de 1888", ADC, octubre-diciembre 1960, p. 1174 y "Antecedentes del Código Civil vigente", ADC, octubre-diciembre 1965, p. 918.

La confusión reinante sobre el Anteproyecto es consecuencia del desordenado procedimiento de elaboración del mismo. Así, por ejemplo, destaca la falta de coincidencia entre la Base 19 del Proyecto de Ley de Bases de 1885 y el art. 606 del Anteproyecto, que debía de haber desarrollado la citada Base.

### 2.3.1. *Adquisición originaria*

Inicialmente se llevará a cabo un estudio del título *pro derelicto* en Roma y del proceso prescriptivo que de él se derivaba, como punto de partida de la teoría defendida por este sector doctrinal.

El desarrollo normal del proceso de adquisición en base a la ocupación es el siguiente: cuando una cosa es abandonada por su propietario, quien abdica del *animus* y del *corpus*, deviene propietario aquel que se apodera de la misma, no por prescripción, sino por tradición u ocupación. Es este un ejemplo más de las numerosas divergencias entre la escuela procureyana y la sabiniana. Según los sabinianos, cuya doctrina fue seguida por Justiniano, el *derelinquens* habría perdido inmediatamente la propiedad desde que abandona la cosa, aunque la cosa no se hace de otro si este no la posee. En cambio, para los procureyanos, la cosa, aunque abandonada, seguía perteneciendo al dueño hasta la toma de posesión que de la misma efectuase un tercero.

Sin embargo, es la doctrina sabiniana la que finalmente fue adoptada por *Las Instituciones* de Justiniano y, por ende, la recogida por los ordenamientos que admiten el título *pro derelicto* como título de la prescripción decenal o ventenal. Según esta escuela, el *derelinquens* habría perdido inmediatamente la propiedad, pero la cosa no se hacía de otro si este tercero no la poseía. La *derelicto* convertía a la cosa en *res nullius*, por lo que la pérdida de propiedad era directa y la nueva adquisición también lo sería, pues para adquirirla no había necesidad de usucapión, dado que el efecto extintivo ya se habría producido.

No obstante, ¿cuál sería el proceso de adquisición si faltase la premisa fundamental del proceso adquisitivo ocupacional, es decir, la ausencia de abandono, dado que el sujeto *derelinquens* era solo detentador de la cosa? En este caso, la cosa no podía ser adquirida por ocupación por la existencia de un *verus dominus*, que no tenedor, sin intención de abandonar el *corpus* y el *animus* en que se traducía la propiedad de la cosa. Sin embargo, el abandono efectuado por el falso propietario podía constituir para aquel que se apoderaba una causa de usucapión. Por tanto, no podían producirse, bajo la denominación *pro derelicto*, los efectos propios de la ocupación, entendida según la escuela sabiniana, ya que la toma de posesión sobre la cosa supuestamente abandonada había sido realizada por un tercero, la cosa seguía perteneciendo al dueño, ante la ausencia de la premisa fundamental que sustenta todo el proceso adquisitivo ocupacional. Si el abandono de la cosa tenía lugar por parte de una persona que no era propietario, el tercero que se amparaba en la buena fe no la adquiría al momento, pero podía convertirse en propietario por la prescripción bajo el título *pro derelicto*.

Varios de nuestros autores defienden que, en el derecho del Código Civil, el título *pro derelicto* es idóneo y, por tanto, bastante para usucapir si el adquirente cree de buena fe que la cosa se encuentra en situación de abandono. En este sentido se pronunciaron ALAS, DE BUEN y RAMOS<sup>63</sup> al plantearse si era necesario que el título fuese apto para

---

63. *De la Usucapión*, Madrid 1916, p. 202.

transferir la propiedad o el derecho de que se trate o simplemente para concederla, concluyendo que la admisión del título *pro dereicto* en el derecho romano muestra que no es estrictamente necesario que el título sea traslativo. Por su parte, tomando como punto de referencia a los citados autores, DÍEZ PICAZO<sup>64</sup> se inclina por estimar que el título originario consistente en la ocupación de la cosa con dueño, si de buena fe se considera abandonada, puede ser bastante para la usucapión.

En contra de esta postura, ALBALADEJO GARCÍA<sup>65</sup> sostiene que el título de la usucapión tiene naturaleza traslativa o transmisiva equiparándolo a contratos como la venta, la permuta y, por tanto, rechaza la naturaleza originaria propia de la ocupación. A ello añade la inocupabilidad de los bienes inmuebles como causa excluyente de la usucapión ordinaria por título originario.

Considero que el principal problema que plantea la adquisición originaria como título de la prescripción adquisitiva decenal reside en las propias circunstancias del supuesto de hecho que rodean al poseedor que invoca la adquisición del dominio por posesión continuada con justo título y buena fe.

En efecto, el recurso a la usucapión, ya sea ordinaria o extraordinaria, se activa como respuesta a la interposición de una de las acciones que protege el dominio, acciones cuya legitimación activa corresponde al *verus dominus* frente a un poseedor que no ha adquirido la cosa a través de una transmisión realizada a *non domino*. De admitirse esta circunstancia desaparecería la transmisión que necesariamente debe haberse celebrado entre el que aparenta ser propietario y no lo es y el poseedor *ad usucapionem*,

---

64. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial...cit.*, pp. 734-736. En sentido similar se manifiesta LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E., “Los modos de adquirir la propiedad y los contratos de finalidad traslativa en el Derecho español”, *RDP*, mayo 1973, pp. 392-394, al hablar de los distintos significados jurídicos que tiene la ocupación, según la circunstancia objetiva de que la cosa ocupada pertenezca a alguien o, por el contrario, se hallen abandonadas o vacantes. “Si la cosa tiene dueño y, por tanto, lo que se adquiere es la posesión, pero no la propiedad queda abierta la posibilidad de que el hecho material de la ocupación venga a ser el punto de partida de un proceso adquisitivo que se consuma (por la posesión continuada en concepto de dueño durante el tiempo determinado por la ley) mediante la usucapión, esto es por un modo de adquirir originario en que el efecto de la adquisición no se produce de forma inmediata (como cuando ocurre cuando el hecho jurídico de la ocupación es *per se* modo de adquirir) sino como resultado del hecho jurídico de la ocupación unido a la posesión continuada en concepto de dueño: en tal caso es obvio que el hecho de la ocupación no constituye un modo de adquirir, sino simplemente un elemento básico de un modo de adquirir diferente (usucapión)”.

65. “Comentario a los artículos 1952-1954 del Código Civil” en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por ALBALADEJO GARCÍA, M. y DÍAZ ALABART, S., T. XXV, Vol. 1; Madrid 1993, p. 319. También, *La usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid 2004. Del mismo modo se puede consultar, YZQUIERDO TOLSADA, M., *Las tensiones entre la usucapión y la prescripción extintiva*, Madrid 1998 y “Tipología del justo título en la usucapión. Crónica de una cuestión pendiente”, *ADC*, abril-junio 2001, pp. 593-594.

ya que la actuación de este se limita a la toma de posesión de una cosa que creía abandonada, acto unilateral verificado sin la intervención del *tradens*, es decir, la cosa abandonada no se recibe de nadie. La cosa no le es entregada por nadie: no hay intervención de un *tradens*, ni contrato traslativo, ni relación jurídica bilateral. Este escenario vacío de contenido el presupuesto esencial de la prescripción adquisitiva ordinaria: la existencia de un justo título traslativo, esto es, un negocio jurídico que, de haber sido celebrado con el verdadero dueño, habría producido la adquisición del dominio de forma inmediata. De aceptar la ocupación como título, se desdibujaría la línea entre adquisición originaria y derivativa, generando una tensión conceptual con la propia estructura del Código Civil, en particular, con los artículos que regulan la transmisión del dominio y el régimen de la usucapión.

### 2.3.2. Adquisiciones derivativas

Frente al sector doctrinal expuesto en el apartado precedente, surge otro que delimita el contenido del justo título de la usucapión al carácter traslativo de la adquisición derivativa, basándose para ello en las expresiones empleadas por el propio Código en la redacción de los preceptos relativos a la definición de los elementos cualificadores de la prescripción adquisitiva decenal.

#### 2.3.2.1. Uso del verbo transferir

La doctrina partidaria de adscribir el contenido de la definición del art. 1952 del CC a las adquisiciones derivativas basan su tesis en dos premisas. En primer lugar, en el empleo del verbo “transferir” en la definición del concepto de justo título y en el art. 1950, que al caracterizar la buena fe que debe concurrir en el usucapiente, está partiendo de la existencia de una transmisión entre un *tradens* y un *acciens*.

La interpretación del verbo transferir, cualquiera que sea la época en la que se realice, revela la existencia de un derecho previamente existente que se transmite; es decir, la existencia de un derecho anterior y de un anterior titular, que implican que, en virtud de la adquisición, el adquirente reciba el derecho tal cual se encontraba en manos del *tradens*. Esta es la idea que subyace en la naturaleza traslativa que se le atribuye al justo título de la prescripción decenal.

Al estudiar los antecedentes legislativos del precepto, me he referido a *Las Partidas*, por ser el primer texto que, dentro de nuestro derecho histórico, alude al elemento objetivo de la prescripción decenal bajo la denominada “derecha razón”. En este punto es conveniente recordar que la Ley 18, título XXIX, Partida 3.<sup>a</sup>, antes de referirse al justo título como derecha razón, ofrece una lista ejemplificadora de títulos idóneos para la usucapión.

Todos estos títulos son traslativos de dominio y, si bien la cita es meramente indicativa, no deja de ser importante que el enlace entre la generalización representada por la *derecha razón* y la enumeración de determinados títulos traslativos se haga con base en una razón de semejanza que propiamente no existe cuando la adquisición es originaria.

En este periodo, la derecha razón se refiere tanto a la causa de la tradición como al título de la usucapión.

Los primeros comentaristas del Código Civil, al referirse a la noción de justo título, muestran ciertas dudas respecto a la recepción plena y absoluta del concepto barajado por los romanos o, por el contrario, si es la noción depurada de *Las Partidas* la que definitivamente guía al legislador en 1889.

Con anterioridad a la promulgación del Código se observa este planteamiento dubitativo en alguno de los escritos de los autores de la época. En este sentido Gutiérrez Fernández define el mismo como “el apto para transferir el dominio: *eos enim qui nullo justo titulo possident, ratio iuris dominium quaerere non patitur*”. Si bien nos advierte de la clasificación que en torno al justo título realizan los autores romanos, clasificación que incluye la ocupación como justo título y que cuestiona la delimitación del carácter traslativo que debe caracterizar al título de la usucapión ordinaria. “Vicio enseña que el justo título o causa para la posesión o proviene de los particulares o de los jueces, o de la misma condición de la cosa como acontece en la ocupación. Ortolán reúne y explica dichos títulos, tomándolos del Digesto. La Ley comentada cita algunos ejemplos y suple los demás con la cláusula otros semejantes”. Sin embargo, parece que el autor se decanta por el carácter traslativo que debe caracterizar el título, pues al recopilar la jurisprudencia del Tribunal Supremo referida a los requisitos de la usucapión, el título y la buena fe los toma en consideración en función de un transmitente. En este sentido se pronunció la STS de 25 de junio de 1862 “que con arreglo al derecho común y conforme a lo dispuesto en la Ley 18, título XXIX, Partida 3.<sup>a</sup> las cosas raíces se pueden ganar por el tiempo de diez años entre presentes y veinte entre ausentes siempre que se hayan adquirido en virtud de un justo título, y así el que los enajena como el que las recibe tengan buena fe”.

Tras la promulgación del Código Civil esta duda seguirá estando presente en los primeros comentaristas. FALCÓ<sup>66</sup> y MANRESA y NAVARRO<sup>67</sup> reiteran la fórmula de la derecha razón procedente de *Las Partidas* para explicar el justo título como “causa legal suficiente para adquirir el dominio o posesión”, el primero, y “causa legal adquisitiva del dominio o posesión”, el segundo.

Causa suficiente o legal adquisitiva del dominio lo es tanto la adquisición originaria como la derivativa. Sin embargo, cuando se adentran en el desarrollo del concepto toman únicamente como punto de referencia el título traslativo: “Es, pues, ésta la causa jurídica de la adquisición del dominio por la posesión en esta clase de prescripción, y en tal concepto ha de ser lo que en Derecho produzca la traslación del dominio. Así lo tiene también declarado el Tribunal Supremo en varias sentencias anteriores y posteriores a la publicación del Código Civil, en las que sanciona la doctrina de que “siendo un título

---

66. *El Derecho Civil Español, Común y Foral*, 6.<sup>a</sup> ed., T. IV, Barcelona 1902, pp. 412-413.

67. *Comentarios al Código Civil Español*, T. XII, 6.<sup>a</sup> ed. revisada y puesta al día por GÓMEZ ISABEL, Madrid 1973, pp. 1141-1142.

traslativo de dominio aquel en cuya virtud se posean los bienes, es causa suficiente para prescribirlos”.

HERNÁNDEZ GIL<sup>68</sup> indica que “transferir es transmitir, adquirir, más no en general o por cualquier medio, sino en virtud de una transmisión que no puede generarse por la sola iniciativa del adquirente, como ocurría en la ocupación, sino que ha de proceder de otro, llámeselo transferente, transmitente o enajenante”.

En conclusión, se puede afirmar que el empleo del verbo *transferir* en el art. 1952 del CC indica el alcance del mencionado precepto. La transmisión efectiva del dominio o del derecho real, de ser el *tradente* el verdadero dueño de la cosa, no la opera el título por sí solo; necesita del concurso de la tradición, o bien puede resultar de cualquier modo de adquisición de la propiedad que implique transferencia, es decir, que suponga la existencia de un anterior titular.

#### 2.3.2.2. Contenido de la buena fe del art. 1950 del Código Civil

El art. 1940 del CC enumera los requisitos específicos de la llamada prescripción adquisitiva ordinaria —posesión, buena fe y justo título para poseer— en relación a los de la extraordinaria, para lo que solo se requiere la posesión ininterrumpida por tiempo más prolongado, en razón de la dispensa de los otros requisitos que la ley señala.

Sin embargo, este precepto se limita a señalar una enumeración indicativa, de manera que su configuración, a efectos de usucapión, se expresa en las disposiciones siguientes, contenidas en los arts. 1941 a 1948 (en relación con la posesión), 1950 y 1951 (en relación con la buena fe) y 1952 a 1954 (en relación con el justo título). El art. 1940 se dedica fundamentalmente a expresar el concepto y a señalar el significado básico de la usucapión ordinaria, que más tarde se precisa en cuanto a las modalidades de sus elementos componentes y, también, en cuanto al lapso de tiempo que para ello exige el ordenamiento.

En relación con la buena fe, inicialmente podría deducirse que, dada la enumeración generalizadora contenida en el art. 1940 del CC, serían los arts. 433 a 435 del Código los que, al referirse a las reglas generales sobre la buena fe del poseedor, respecto a cualquier clase de posesión, servirán para delimitar el contenido y significado de este requisito cualificador de la prescripción adquisitiva.

En este sentido, el art. 433 entiende por poseedor de buena fe “al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide”. Sin embargo, el art. 1950 define la buena fe del poseedor *ad usucaptionem*, entendiendo por tal “la creencia (del poseedor) de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio”.

---

68. “La Posesión... op. cit., p. 57.

La buena fe del poseedor es contemplada de una manera genérica en el art. 433, que refiere la buena fe a la ignorancia de la existencia del vicio en el título o en el modo de adquisición de cualquier posesión, que también puede obtenerse en virtud de un título obligacional. Esta concepción entraña, en términos conceptualmente muy amplios, la ignorancia de poseer la cosa indebidamente (art. 435 del CC)<sup>69</sup>.

En cambio, en el art. 1950 del CC, la creencia del poseedor no se refiere a la carencia de vicios en el negocio jurídico adquisitivo o en el complejo mecanismo adquisitivo constituido por el título y el modo, sino a la existencia de titularidad en el transmitente y a la capacidad y poder de disposición de este<sup>70</sup>. A diferencia del art. 433, se presupone aquí necesariamente una transmisión de la titularidad real, porque solo respecto de ella tiene sentido que haya una persona de quien recibió la cosa. Como requisitos para la válida transmisión, contempla el art. 1950 del CC la propiedad del transferente y la ausencia de restricciones y prohibiciones que le impidan enajenar. Estos son los objetos sobre los que se centra la buena fe, que consiste en la creencia en el poder de disposición del transmitente y su consiguiente legitimación, sin alusión alguna a la regularidad del acto transmisorio<sup>71</sup>.

Las reglas de la hermenéutica legal exigirían la aplicación en exclusiva del art. 1950 del CC, en lo referente a la usucapión, si no hubiera disposición en contrario, por ser la regla especial; pero dicha disposición especial existe, y es el art. 1951, según el cual

69. Por vicio ha de entenderse aquí cualquier defecto o anomalía que impidió la transferencia o la adquisición o las hizo anulables: no solo los vicios de la voluntad o la falta de esta, sino cualquier otro defecto del consentimiento, del objeto, de la causa o de la forma con las mismas consecuencias. La referencia al título o modo se relaciona con los requisitos de nuestro ordenamiento para la adquisición derivativa, que se contemplan en el art. 609 del CC. Pero al ser dicha referencia alternativa (se emplea la disyuntiva o, no la copulativa y) viene a indicar el precepto que la tenencia puede ser adquirida, por vía originaria, mediante ocupación. En este caso, el acto de ocupar supone –y esta es la mente del art. 433– un simple modo de adquirir, traduciéndose entonces la buena fe en la creencia de ser *nullius* la cosa ocupada. La distinción entre título y modo solo tiene razón de ser en las adquisiciones derivativas. LACRUZ BERDEJO, J. L., y SANCHO REBULLIDA, F de A., *Elementos de Derecho Civil III...cit.*, p. 103; BORREL SOLER, A. M., *El dominio según el Código Civil español*, Barcelona 1948, p. 364; DÍEZ PICAZO, L. M., *Fundamentos de Derecho Civil... op.cit.*, p. 585; ROCA TRÍAS, E., *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*, coordinado por LÓPEZ LÓPEZ, A., y MONTÉS PENADÉS, V.L., Valencia 1995, pp. 172-174.

70. DÍEZ PICAZO, L.M., *Fundamentos de Derecho Civil... op. cit.*, p. 584.

71. LACRUZ BERDEJO, J.L., y SANCHO REBULLIDA, F de A., *Elementos de Derecho Civil... op. cit.*, pp. 103-105. En el mismo sentido, DÍEZ PICAZO, L. M., *Fundamentos de Derecho civil... op. cit.*, p. 585; LUNA SERRANO, A., “Comentario a los artículos 1952 y 1953 del Código Civil” en *Comentario al Código Civil*. Ministerio de Justicia, T. II., Madrid 1991, pp. 2121-2122; CASTÁN TOBEÑAS, F., *Derecho Civil Español, Común y Foral. Derecho de Casas*. T. II, Vol. I, Madrid, 1972, pp. 386-387; BORREL SOLER, A.M., *El dominio ...cit.*, p. 364; MARTÍN PÉREZ, P., “Comentario a los artículos 433 a 435 del Código Civil” en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* dirigidos por ALBALADEJO GARCÍA, M., E., *Derechos Reales ...cit.*, pp. 172-174; MORALES MORENO, A., *Posesión y usucapión*, Madrid 1972, pp. 25 y ss.

las condiciones de la buena fe exigidas en los arts. 433 y siguientes son igualmente necesarias para la determinación de aquel requisito en la prescripción del dominio y demás derechos reales<sup>72</sup>.

La coexistencia de estos dos preceptos, en relación con la definición de buena fe, ha llevado a la doctrina a plantearse si los artículos en cuestión contienen dos conceptos distintos de buena fe: uno, el del art. 433, aplicable a la posesión *ad interdicta*, y otro, el del art. 1950, para la posesión *ad usucaptionem*. Dicho de otro modo, ambos preceptos contemplan en realidad dos aspectos distintos de la buena fe, uno negativo en el art. 433 y otro positivo, en el art. 1950 del CC.

DÍEZ PICAZO<sup>73</sup>, junto a la mayor parte de nuestra doctrina, considera la posibilidad de armonizar ambos preceptos entendiéndolos como complementarios uno de otro, y,

---

72. ALAS, L., DE BUEN, D. y RAMOS, E., *De la usucapión...* op. cit., p. 239.

73. DÍEZ PICAZO, L. M., *Fundamentos de Derecho Civil...* op. cit., p. 585. El autor va más allá y esboza todavía una concepción más amplia que independiza en cierto modo la buena fe del derecho subjetivo en materia de posesión en general. Desde este punto de vista, considera como poseedor de buena fe “al que mantiene la creencia de que obra justamente al poseer, y que posee con la convicción de que, al hacerlo, no lesiona el interés legítimo de otra persona”. SCAEVOLA, Q. M., *Código Civil*, T. XXXII, Vol. I Madrid 1965, p. 554, con criterio de síntesis de los arts. 433 y 1950, estima que existirá el requisito de la buena fe cuando “el poseedor cree en la legitimidad de su adquisición o, en otro sentido, cuando no sospecha lo más mínimo sobre la ilegitimidad. Ósea que tenga la creencia de que la cosa que adquiere, de uno u otro modo, se encuentra en legal aptitud para ser recibida o tomada por él, valiéndose también de un medio legalmente establecido para tomarla en posesión”. Por su parte, ESPÍN CÁNOVAS, D., “Función del justo título... op. cit., p. 1697, tras un estudio comparativo de la buena fe necesaria para usucapir ordinariamente en el ordenamiento galo y en el nuestro, concluye estableciendo que “un examen comparativo de la buena fe en el Derecho francés nos sirve para aclarar la posición de nuestro Código. Mientras en el Derecho francés la buena fe del poseedor se refiere, según la doctrina, solamente a la adquisición del transferente, respecto a cuya titularidad es preciso que el prescriptivo tenga una opinión segura sobre su carácter de verdadero dueño, en cambio, según el criterio de nuestro Código Civil, la buena fe del poseedor deberá tener igual convencimiento cierto de que adquiere del *verus dominus* (art. 1950 del CC), pero, además, por aplicación del art. 433 (art. 1951 del CC) deberá tener igual creencia en que la propia adquisición es regular por no existir vicios en el título adquisitivo”. Más adelante, como observación crítica, propone una nueva regulación de esta materia en el Código y establece que “la buena fe del poseedor podrá enunciarse, a efectos de la usucapión abreviada, bien en sentido genérico de creencia de no dañar el derecho ajeno, como ha hecho el Código italiano de 1942, bien manteniendo el concepto enunciado por el artículo 1950 del CC, pero desligado de la referencia del artículo 433, para circunscribir el error del poseedor a los efectos del derecho del transferente. Los de la adquisición del propio poseedor, afectan más al título que a la buena fe, y ya resultan embebidos en el requisito de la validez del título”, MANRESA y NAVARRO, J. M., *Comentarios al Código Civil español*, T. XII, 5<sup>a</sup> ed., Madrid 1951, pp. 877 y ss. En cuanto a la creencia afirma el comentarista que la exigida por el art. 1950 es preciso que sea fundada y, por tanto, “no bastará para que se cumpla dicho requisito cualquier suposición o inteligencia desprovista de serio fundamento, si no que ha de apoyarse en una de las causas que producen la transmisión del dominio; o, según se deduce claramente de los términos de la definición expresada, que dicha creencia se funde en el convencimiento, por parte del poseedor, de que la persona de quien recibió

alcanzar así un concepto unitario de buena fe en la posesión, donde se combinan los caracteres de la concepción psicológica y ética de la buena fe. De algún modo, creencia o ignorancia son caras de una misma moneda, por lo que la invocación y la utilización de ambas ideas se puede reducir a la unidad. “Por ello, en línea de principio puede decirse que en nuestro sistema legal codificado la buena fe de un poseedor consiste en su ignorancia acerca de la falta de plena eficacia del acto adquisitivo de posesión. Es una creencia o una convicción de haber adquirido la titularidad del derecho que se está externamente ejercitando sobre la cosa: la creencia de que se ostenta la titularidad de un derecho”.

Esta solución superadora está, sin duda, positivamente urgida por el reclamo normativo contenido en el art. 1951 del CC, y es que este precepto, en relación con la buena fe de la prescripción adquisitiva ordinaria, exige, en un plano complementario al artículo que le precede, como componentes de esa buena fe, las condiciones exigidas para la posesión de los arts. 433, 434, 435 y 436.

Esta remisión ha sido explicada en los siguientes términos por la mayoría de nuestra doctrina: en relación con la usucapión abreviada de buena fe, esta solo se concreta o se funda en la creencia del adquirente de que el derecho preexiste en el patrimonio del enajenante. Pero como para la válida y eficaz adquisición no solo se requiere de manera normal la preexistencia del derecho, sino que también se exige que su transmisión del enajenante al adquirente se realice en virtud de un negocio, no puede bastar el criterio expuesto del art. 1950 del CC para resolver la cuestión de si concurre la buena fe en el adquirente que tiene la convicción errónea de que su transferente es propietario de la cosa enajenada, pero que conoce que la transferencia es ineficaz por razón del medio empleado.

Para que la prescripción adquisitiva pueda desplegar su efecto será necesario no solo la concurrencia de esta creencia —que caracteriza la vertiente positiva de la buena fe—, sino también, por la propia exigencia del art. 1951 en relación con el art. 433, la

---

la cosa poseída era realmente dueño de la misma por alguno de los medios que la ley autoriza y que, siendo tal dueño, podía transmitirle el dominio por el título en cuya virtud lo adquirió”.

También la jurisprudencia se ha pronunciado en el sentido de aunar un aspecto positivo y otro negativo en la definición de la buena fe exigida para usucapir, por remisión expresa del art. 1951 a los arts. 433 y ss. del CC. Entre otras muchas podemos citar la STS de 23 de junio de 1998, RJ 1998/4744, que establece que “en cuanto a la buena fe, definida en sentido negativo en el artículo 433 y en sentido positivo en el artículo 1950, ambos del Código Civil, es la ignorancia del defecto o creencia en que no lo hay, que subsana la usucapión; viene referida a un estado de conocimiento como dicen las sentencias de 16 de abril de 1990 y de 5 de marzo de 1991”; o la STS de 29 de noviembre de 1985, RJ 1985/5915, que afirma que “la buena o mala fe es un concepto jurídico que se apoya en la valoración de conductas deducidas de unos hechos” y añade la STS de 10 de julio de 1987, RJ 1987/5454, “esta buena fe es compatible con la posible insuficiencia o inexistencia de justo título porque, aunque justo título y buena fe son materia de íntima relación, cabe que, por parte del poseedor, se haya producido un error en la interpretación de hechos o documentos, excluyente en principio, del dolo, término equivalente al de mala fe y contrario a la buena fe”.

ignorancia de la validez del título en virtud del cual se ha hecho esa transmisión. Tomando como base esta remisión, ALAS, DE BUEN y RAMOS<sup>74</sup> completaron el concepto de buena fe que se precisa para la usucapión en los siguientes términos: “se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide y cree que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio”.

Concebida la buena fe en cuanto requisito de la prescripción decenal, la doctrina partidaria de circunscribir el justo título de la usucapión ordinaria al ámbito de las adquisiciones derivativas encuentra otro apoyo en defensa de su tesis. Hasta en tres ocasiones aparecerá en la definición del art. 1950 del CC un enajenante, circunstancia indicativa de la existencia de un derecho anterior y de un anterior titular, lo cual caracteriza a todas las adquisiciones derivativas y excluye que este papel no pueda ser desempeñado por una adquisición originaria: “la cosa se recibió de otro, aquél de quien se recibió fue reputado dueño sin serlo y/o (según se entienda el último inciso como reiteración de la titularidad o como capacidad de obrar) no podía transmitirla. Ninguno de estos elementos o notas concurren en la ocupación. En ella, existe un *verus dominus* —aquel a quien corresponde la cosa creída abandonada— pero falta el *non dominus*, porque esta figura no solo es la opuesta al dueño (verdadero), sino que interviene para que la cosa sea recibida. La ocupación excluye el “podría transmitir” en cualquier sentido (como titularidad o capacidad) porque hay adquisición más no transmisión. Luego la buena fe del art. 1950 del CC está montada sobre un entramado que no admite la presencia de la usucapión sin provocar una grave desarmonía”<sup>75</sup>.

Frente a la posible crítica que achacase a esta concepción un uso literalista del precepto en cuestión, este sector doctrinal argumenta que la definición específica de buena fe posesoria del art. 1950 del CC es la que debe aplicarse al caso de la usucapión ordinaria. Esto no excluye lo dispuesto en el art. 433, al que remite el art. 1951, ya que la norma general no basta por sí sola para configurar el requisito de la buena fe en este tipo de prescripción.

---

74. “De la usucapión... op. cit., p. 41.

75. HERNÁNDEZ GIL, A., *La Posesión...* op. cit., pp. 510-511.

### 3. REFLEXIÓN FINAL

Una vez realizado el análisis del justo título de la prescripción adquisitiva decenal definido en el art. 1952 del CC, desde diversos criterios dogmáticos no se alcanza una conclusión esclarecedora. Efectivamente, concurren avales que, desde un planteamiento sociológico de los hechos, justifican la identidad del justo título de la usucapión con uno de los elementos integrantes del hecho adquisitivo en su conjunto, concretamente con la *causa traditionis*, así como con otros argumentos que vinculan estrechamente al justo título con el hecho adquisitivo en su conjunto.

Esta confusión se ve agravada con la Propuesta de Reforma del Código Civil en materia de obligaciones y contratos de 2023, ya que, objetivamente, la supresión de la causa como elemento conformador del contrato imposibilita, al menos inicialmente, la identidad entre *causa traditionis* y *causa usucapiendi* en el traspaso posesorio que tiene lugar en virtud de la tradición, cuando el *tradente* carece de poder de disposición sobre el inmueble objeto de transmisión.

Este panorama es el que obliga a la doctrina de los jueces, siempre desde la perspectiva económica que caracteriza a los pronunciamientos judiciales, a resolver atendiendo a las circunstancias concretas de cada supuesto evitando, en todo caso, el abuso de derecho que pueden originar situaciones semejantes.

Ante estas circunstancias el significado del justo título lo delimitamos desde una concepción teleológica o finalista. Para la consecución de este fin, es necesario delimitar el supuesto de hecho que origina el recurso a la usucapión.

La adquisición de la propiedad del bien inmueble por la posesión continuada con buena fe y justo título es la excepción que opone el demandado —en este caso *usucapiens*— frente al ejercicio de una acción protectora del dominio ejercida por el sujeto legitimado activamente, es decir, por el verdadero dueño.

El demandado ha recibido de quien creía ser dueño, sin serlo, un inmueble, a través de un acto transmisor de dominio, acto que no le ha proporcionado la propiedad, pero sí la *conditio usucapiendi*, traducida en una situación de hecho aparente, en concreto, la apariencia de titularidad. Esta posesión, como vía de acceso al dominio, ha de estar investida de las dos facultades que lo caracterizan, es decir, disfrute y poder de disposición.

Se diferencia así de aquella otra posesión ejercida por quien está obligado a restituir, es decir, por aquel a quien su título únicamente le otorga una facultad de disfrute (derecho real diferente al dominio), razón por la que su título nunca será justo.

Planteada así la cuestión nos enfrentamos a un conflicto de titularidades: por un lado, la del verdadero dueño; por otro, la apariencia de titularidad del *usucapiens*. Ante esta situación, ¿qué interés debe prevalecer?

Evidentemente el verdadero dueño tiene un título de adquisición que ha debido probar para la admisión de la acción interpuesta. Si bien es cierto que, para el éxito de la

excepción del demandado, este se ha debido mostrar impasible ante la apariencia de titularidad del poseedor durante diez o veinte años, periodo en el que este último ha ejercitado las facultades de disfrute y poder de disposición sobre el bien. Junto a ello, se ha de tener en cuenta diversos factores, como la naturaleza misma de la usucapión, que no implica una situación de restitución, es decir, de liquidación, así como la seguridad del tráfico y el sentido de la justicia que caracteriza a una economía de libertad de tráfico, como es la nuestra.

En todo caso, se ha de buscar que no haya abuso de derecho. Entonces, si se protege el interés del poseedor podría parecer, a simple vista, que se ha producido una salida de bienes no justificada del patrimonio del verdadero dueño y un correlativo enriquecimiento sin causa en el poseedor. Sin embargo, la situación de hecho posesoria, bajo los caracteres del art. 1941 del CC, durante un periodo de diez o veinte años, revela cierta pasividad en la actividad del *dominus*, precisamente por el carácter público que la configura.

Por ello, desde una perspectiva teleológica o finalista, más que el título que esgrime el poseedor, habrá que acudir al ejercicio del derecho. Esto es lo que hace el profesor LACRUZ BERDEJO, quien, al definir el justo título, lo desvincula del contrato y lo integra dentro de un proceso relacionado con el ejercicio del derecho, legitimando el ejercicio del derecho de propiedad. En consecuencia, se consolida la situación de apariencia posesoria, convirtiéndose en una titularidad real plena.

Entonces, el justo título, que de ser eficaz otorgaría el derecho de propiedad, junto a la apariencia que proporciona la posesión como ejercicio del derecho de propiedad, son al unísono suficientes para paralizar y defenderse de la acción reivindicatoria.

Ese ejercicio del derecho se traduce materialmente en una posesión, esencial a efectos de usucapión. La prescripción adquisitiva, ya sea ordinaria o extraordinaria, es un modo de adquisición de la propiedad basado en la posesión continuada durante el tiempo exigido por la ley.

Desde el punto de vista del derecho positivo esta afirmación se deduce con facilidad de la interpretación de un conjunto de preceptos de nuestro Código Civil. Concretamente, el art. 1930 en su apartado primero establece que “por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones establecidas en la ley, el dominio y demás derechos reales”.

Estas condiciones se especifican en el capítulo II, *título XVIII*, libro IV en donde se ubican los arts. 1940, 1957 y 1959 referidos los dos primeros a la usucapión, y el último, a la prescripción adquisitiva extraordinaria. En todos ellos aparece la posesión, unida al transcurso del tiempo, como elemento esencial para producir los efectos propios de esta institución. En la prescripción adquisitiva decenal es necesario “poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado por la ley”.

Por otro lado, “la posesión no interrumpida durante treinta años” permite adquirir el dominio poseyendo la cosa o derecho sin necesidad de justo título ni de buena fe. Es

decir, se exige base posesoria como presupuesto evidente y esencial para la adquisición del dominio. Por ello, lo primero que hay que examinar cuando se alega el dominio ganado a través de este medio es analizar si realmente ha habido posesión. En palabras de HERNÁNDEZ GIL<sup>76</sup>, “el contenido de la usucapición es, especialmente, la posesión, y, temporalmente, la continuidad en ella, es decir, el transcurso del tiempo”.

Cualquiera que sea la posición sobre la naturaleza de la posesión —de hecho o de derecho—, lo cierto es que la posesión implica siempre un cauce para acceder a la titularidad. En consecuencia, solo puede tener acceso a la titularidad dominical o de un derecho real quien posea con la característica más nuclear del dominio, es decir, la disposición. Solo quien posee a título de dueño puede acceder a la titularidad, porque solo la posesión en concepto de dueño supone la creencia o convicción de que no está obligado a restituir, lo que no ocurre, por ejemplo, en los supuestos de comodato o depósito.

No obstante, la posesión como base del proceso adquisitivo puede entenderse de dos maneras distintas. Una visión más dogmática, según la cual la posesión viene a ser el ejercicio de hecho de un derecho. En consecuencia, solo puede adquirir por usucapición quien está ejercitando de hecho el derecho de dominio. Otra postura, desde una visión socioeconómica, considera que la posesión es parte integrante de ese proceso de formación a que da lugar el justo título o, lo que es lo mismo, entender la posesión como actos posesorios. Ello obliga a pasar del título como causa de un negocio jurídico al ejercicio de un derecho.

Pero la posesión en concepto de dueño es solo uno de los caracteres que identifica a la posesión que conduce al dominio. Junto a ello, según preceptúa el art. 1941 del CC, ha de ser también pública, pacífica e ininterrumpida. Una posesión que cumpla estos caracteres podrá fundamentarse en un proceso adquisitivo, ordinario o extraordinario, cuando concurran el resto de los requisitos exigidos por la ley para recurrir a la figura de la prescripción adquisitiva, esto es, la transmisión de un bien o un derecho por un no titular.

Si ello es así, la posesión adquirida por un no titular en concepto de dueño respetando las normas imperativas que rigen la transmisión —con independencia de la falta de poder de disposición del tradente— también constituirá posesión apta para usucapir, siempre que el contrato celebrado, aunque adolezca de ineficacia real, tenga validez obligacional. De esta manera, se cumple el mandato preceptuado del art. 1953 del CC, precepto de carácter imperativo, es decir, que sea verdadero y válido. De esta forma encuentra sustento la sugerencia de la PM-23 en lo referente a la supresión de la causa como elemento esencial del contrato traslativo, ya que de no ser apto como causa de la tradición, lo será como causa de la usucapión.

---

76. “La Posesión... op. cit., p. 124.

Por tanto, independientemente de la interpretación que se atribuya al justo título de la usucación, el acto posesorio ininterrumpido, público y pacífico que permite la adquisición por diez o veinte años ha de tener su origen en una transmisión que no ha producido sus efectos reales por un defecto externo al acto en sí —es decir, la falta de disposición del *tradente*—, pero que ha cumplido objetivamente las normas imperativas que regulan el tráfico jurídico.

Y ello es posible en cualquiera de las teorías donde nos posicionemos en torno al justo título de la usucación y su significado, incluida la PM-23 en la medida en que la validez y eficacia exigidas al justo título autorizan una transmisión sin irregularidades desde la vertiente obligacional del negocio jurídico generador de la posesión en concepto de dueño. Por lo tanto, la disquisición doctrinal no se agota ni se resuelve definitivamente, ya que existen argumentos que, bajo determinados parámetros, justifican tanto una como otra de las teorías formuladas en torno a su delimitación.

#### 4. BIBLIOGRAFÍA

ALAS, L., DE BUEN, D. y RAMOS, E., *De la usucapión*, Madrid 1916.

ALBALADEJO GARCÍA, M.:

Comentario a los artículos 1952-1954 del Código Civil en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por ALBALADEJO GARCÍA, M. y DÍAZ ALABART, S., T. XXV, Vol. 1; Madrid 1993.

*La Usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid 2004.

BADOSA COL, F., "Justo Título" en *Enciclopedia Jurídica Seix*, Barcelona 1978.

BONFANTE:

"*La iusta causa dell'usucapione e il suo rapporto colla bona fides*", *RISG*, Vol. XV, 1893.

"*La iusta causa dell'usucapione e il suo rapporto colla bona fide*" en *Scritti Giuridici Varii*, T. II, Torino, 1918.

BORREL SOLER, A. M., *El dominio según el Código Civil español*, Barcelona 1948.

CAÑIZARES LASO, A., "Eficacia de las prohibiciones de disponer voluntarias", *ADC*, octubre-diciembre 1991.

CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral. Derecho de cosas. Los derechos reales en general. El dominio. La posesión*. T. II, Vol. I, 14.ª ed., revisada y puesta al día por GARCÍA CANTERO, Madrid 1992.

DE BUEN, D.:

Comentarios a Colin y Capitant en *Curso Elemental de Derecho Civil*, traducción española T. II, 2.ª ed. Madrid 1923.

*Notas al curso elemental de Derecho Civil de Colin y Capitant*, T. VIII, Madrid 1928.

DE CASTRO, F., *El Negocio Jurídico*, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, 1971.

DE DIEGO, C., *Instituciones de Derecho Civil Español*, T. II, Madrid 1930.

DE LOS MOZOS y DE LOS MOZOS, J.L., "Crisis del principio de abstracción y presupuestos romanistas de la adquisición del dominio en el Derecho español", *ADC*, octubre-diciembre 1972.

DÍEZ PICAZO, L. M.ª:

"Eficacia e ineficacia del negocio jurídico", *ADC*, octubre-diciembre 1961.

*Lecciones de Derecho Civil. Derecho de Cosas*. Valencia 1967.

*Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*. 4.ª ed. Madrid 1995.

DORAL GARCÍA DE PAZOS, J.A., “Justa Causa”, *Enciclopedia Jurídica Seix*, Barcelona 1978.

D'ORS, A., “*Titulus*”, AHDE, 1953.

ESPÍN CÁNOVAS, D., *Manual de Derecho civil español*, T. III, 2.ª ed., Madrid 1954.

FALCÓ, M., *El Derecho Civil Español, Común y Foral*, 6.ª ed., T. IV, Barcelona 1902.

GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, Barcelona, 1973, T. II.

HERNÁNDEZ GIL, A:

Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1943, *RGLJ*, T. VII, 175 de la colección, 2.ª ed. 1943.

*La Posesión*, Madrid 1980.

*Derechos Reales. Derecho de Sucesiones. Obras Completas*, T. IV. Madrid 1989.

LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil III. Derechos Reales. Posesión y propiedad*, 9.ª ed. revisada y puesta al día por LUNA SERRANO, A., Vol. I, Madrid 2000.

LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E., “Los modos de adquirir la propiedad y los contratos de finalidad traslativa en el Derecho español”, *RDP*, mayo 1973.

LASARTE ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho Civil. Propiedad y Derechos Reales*, T. IV, 1.ª parte, 3.ª ed., Madrid 2000.

LASSO GAITÉ, C., *Crónicas de la Codificación española. Codificación Civil. El Proyecto de 1821*, Vol. II, Madrid 1970.

LÓPEZ FRÍAS, A., “Comentario al artículo 1952 del CC” en *Jurisprudencia Civil Comentada*, coordinado por PASQUAU LIAÑO, M., T. II, Granada 2000.

LUNA SERRANO, A., Comentario a los artículos 1952 y 1953 del Código Civil en *Comentario al Código Civil*. Ministerio de Justicia, T. II. Madrid 1991.

MANRESA y NAVARRO, J. M.:

*Comentarios al Código Civil español*, T. IV, Madrid 1910.

*Comentarios al Código Civil español*, T. XII, 5.ª ed., Madrid 1951

*Comentarios al Código Civil Español*, T. XII, 6.ª ed. revisada y puesta al día por GÓMEZ ISABEL, Madrid 1973.

MENÉNDEZ HERNÁDEZ, J., *Comentario al Código Civil*, coordinado por SIERRA GIL DE LA CUESTA, I., T. IX, Barcelona 2000.

MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.ª:

*La posesión de bienes muebles*; Madrid 1979.

“Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo 5 de mayo de 1983”, CCJC n.º 3, 1983.

“Presunción de propiedad y exhibición de título” en *Centenario del Código Civil*, Madrid 1990.

*Enciclopedia Jurídica Básica*, voz Justo Título, Vol. III, Madrid 1995.

“El Registro Inmobiliario y la adquisición de la propiedad”, *RDPatr.* n.º 1, 1998.

“Notas sobre el artículo 464 del Código Civil y la reciente jurisprudencia”, *ADC*, abril-junio 1999.

MIQUEL GONZÁLEZ, J., “*iusta causa traditionis y iusta causa usucapiendi* en las Instituciones de Gayo”, en *Estudios Jurídicos en Homenaje al profesor Ursicino Álvarez Suárez*, Seminario de Derecho Romano. Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid, 1978.

MONTÉS PENADÉS, V.L., *La dinámica de los derechos reales. La adquisición en Derecho Civil. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario y Registral*, 2ª ed., coordinado por CLEMENTE MEORO, M., Valencia 2001.

MORALES MORENO, A. M.:

*Posesión y usucapión*, Madrid 1972.

“El contrato y sus requisitos en la Propuesta de Modernización del Código Civil de 2023: el objeto y la causa”, *RDC*, Vol. XI, n.º 4 extraordinario, noviembre 2024.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M:

*El Anteproyecto de Código Civil español (1882-1888)*, Madrid 1965

*Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, T. I, 3.ª ed., Madrid 1999.

PÉREZ GONZÁLEZ, B., y ALGUER, J., *Notas al Tratado de Derecho civil de Enneceerus, Kipp y Wolff*, Barcelona 1944.

POTHIER, J., *Traité de la prescription*, París 1825.

PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho Civil*, T. III, Vol. I; Barcelona 1971.

PUIG PEÑA, F., *Tratado de Derecho Civil español*, T. IV, Madrid 1946.

ROCA TRÍAS, E., *Derechos Reales y derecho Inmobiliario Registral*, coordinado por LÓPEZ LÓPEZ, A., y MONTÉS PENADÉS, V.L., Valencia 1995.

RODRÍGUEZ ROSADO, B., “El contrato en la Propuesta de Modernización del Código Civil de 2023: Concepto, Elementos y Formación” en *El Derecho de Obligaciones y Contratos y su modernización. La Propuesta de 2023* RODRÍGUEZ ROSADO, B., (coord.) Barcelona 2025.

SCAEVOLA, Q.M., *Código Civil*, T. XXXII, Vol. I, Madrid 1995.

SÁNCHEZ ROMÁN, F., *Estudios de Derecho Civil*, T. III, 2.ª ed., Madrid 1891.

SERRANO SERRANO, I., *Iusta causa traditionis*. Justa causa en sentido tradicional, su apoyo en los textos, *RCDI* nº115, 1934.

VILA RIBAS, C., *El pago de lo indebido y la transmisión de la propiedad por tradición en el sistema del Código Civil español*, Barcelona 1989.

YZQUIERDO TOLSADA, M:

*Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*, Madrid 1998.

“Tipología del justo título en la usucapión. Crónica de una cuestión pendiente”, *ADC*, abril-junio 2001.