

Para la prescripción ordinaria este *tiempo* es de 10 años entre presentes y de 20 años entre ausentes. (1) Para la prescripción extraordinaria ó *longi temporis*, se necesita una posesión continuada por espacio de 30 años. (2) Había también en nuestro antiguo derecho la *longissimi temporis praescriptio*, que consistía en ganar la propiedad de las cosas raíces pertenecientes á la Iglesia, y á los Consejos, por la continuada posesión de cuarenta años, y las de la Iglesia Romana por la continuada posesión de cien años. (3)

Omitimos hablar de las diversas maneras en que puede ser interrumpida la prescripción y del modo en que debe ser contado el tiempo de la posesión, porque no nos hemos propuesto escribir un tratado sobre la prescripción, sino únicamente dar algunas ligeras pinceladas que pongan en armonía nuestro trabajo sobre *res habilis* y el estudio que pasamos á hacer desde luego sobre el *justus titulus* necesario en la prescripción adquisitiva.

(1) Ley 20, Tit. 29, Part. 3ª.

(2) Ley 21, Tit. 29, Part. 3ª.

(3) Leyes 7ª y 26, Tit. 29, Part. 3ª.

ARTICULO 2º

DEL JUSTO TITULO EN GENERAL.

§ I.

NECESIDAD DEL JUSTO TITULO.

Para obtener la prescripción adquisitiva, es necesario que la posesión haya sido adquirida en virtud de un *justo título*; es decir, en virtud de un acto que, en tésis general, es apto para dar la propiedad de una cosa, aunque en la especie haya un obstáculo, que impide esta adquisición. [Maynz.]

Esto es lo que se llama *justa causa vel justus titulus possessionis*. En otros términos, se llama *justus titulus* un acto ó contrato que es de naturaleza para trasferir el dominio por medio de la tradición que se hace de la cosa; de modo que cuando no ha sido trasferida la propiedad de esa cosa, es por defecto de la persona que hace la tradición, y no por defecto del título en virtud del cual ha sido efectuada esa tradición. (Pothier.)

Así, un título de merced sobre terrenos realengos dado por un ayuntamiento, por un gober-

de 1871.) Esta ley es inaplicable [la Ley 18, Tít. 29, Part. 3^ª] cuando el que la invoca no ha demostrado tener el justo título singular de adquisición, que se exige como requisito indispensable para la prescripción. (Sentencia de 14 de Febrero de 1874.)

Esta doctrina es para esclarecer el sentido de la Ley 18, Título 29, Partida 3^ª que habla de las prescripciones ordinarias de diez y de veinte años. (1)

Doctrina que puede resumirse en las siguientes palabras: *Para la prescripción ordinaria se necesita un título singular de dominio, otorgado y aceptado de buena fé.*

Para la prescripción extraordinaria de 30 años, es también necesario el *justo título* de dominio. La única diferencia que establece la ley entre la prescripción ordinaria y la *longi temporis praescriptio* es, que en ésta hay mala fé de parte del que enajena. Pero el justo título es tan necesario en la prescripción extraordinaria como en la ordinaria; esto se demuestra por el contexto de las leyes 19 y 21, Título 29, Partida 3^ª que hablan de las prescripciones de 30 años, especialmente por el último capítulo de la citada ley 21^ª

El mismo requisito será indispensable para la *longissimi temporis praescriptio*, pues las le-

(1) La Ley 20 del mismo título y Partida vuelve á establecer el tiempo de 10 años entre presentes y 20 entre ausentes, para ganar la prescripción ordinaria.

yes 7^ª y 26, Título 29, Partida 3^ª que hablan de esta clase de prescripciones, no las exceptúan de la regla general que exige *título justo* en el poseedor de una cosa para que pueda ganarla por prescripción.

§ II.

OPINIONES DE ALGUNOS AUTORES.

Los autores han movido embrolladas cuestiones, con motivo de los términos en que está redactado el primer Capítulo de la Ley 21, Título 29, Partida 3^ª, que concede la prescripción de las cosas por la sola posesión de 30 años «en cual manera quier,» aunque dichas cosas hayan sido *hurtadas, forzadas ó robadas*.—De aquí que por el solo lapso de 30 años se puede exceptuar el tenedor de la cosa, contestando simplemente: *Possideo quia possideo*, sin necesidad de invocar *título* ninguno. Pero es evidente que este capítulo de la Ley 21^ª habla de cosas muebles; pues una cosa raíz no puede ser «furtada, forzada ó robada» como dice el texto.

Son, pues, ociosas las cuestiones agitadas por los autores sobre si se necesitan título y buena fé para prescribir en 30 años una cosa raíz. Los textos nos parecen claros; y sólo hay una

falta de método en poner entre las disposiciones relativas á la prescripción de cosas inmuebles, alguna disposición relativa á las cosas muebles; falta por cierto muy frecuente en todas las compilaciones legales, antiguas y modernas.

Las cosas muebles se pueden prescribir á los 30 años aunque hayan sido forzadas ó robadas; pero esta prescripción no puede alegarse por el mismo ladrón ó injusto detentador, sino por un tercero que la haya adquirido de buena fé; pues si el tercero sabe que la cosa que adquiere es robada, viene á ser simplemente un cómplice del ladrón, y entonces el dueño de la cosa *bien la podría demandar et cobrar*, como dice la misma ley de que nos ocupamos. *Nemo ex suo delicto meliorem suam conditionem facere potest.* (1)

Gutiérrez Fernández y Zúñiga se dividen en pareceres, sobre si es necesaria ó no la buena fé para la prescripción extraordinaria de treinta ó cuarenta años. Como sucede siempre, cada uno de estos autores tiene á favor de sus opiniones varias sentencias del Supremo Tribunal de España; pues con mucha frecuencia las sentencias de los Tribunales Supremos, no son otra cosa que *respectables disparates*.

Algunas de las sentencias que cita Gutiérrez Fernández, consagran la doctrina de que *la falta de buena fé es un obstáculo aun para la prescripción inmemorial*. Pero Zúñiga tiene á su favor otra sentencia que declara: que «adquiridos

(1) Véase Ley 2ª, Tit. 8º, Libro 11, Nov. Rec.

«unos bienes á título de compra y estando en su «quieta y pacífica posesión por más de 30 años, «á ciencia y paciencia del que despues los reclama, el poseedor no tiene necesidad de acreditar «justo título ni buena fé para exceptuarse de «la demanda.» Zúñiga hace suya esta doctrina, y dice: «Si ésta no prevalece ¿qué diferencia podrá haber entre la prescripción ordinaria, que exige necesariamente además del tiempo legal de posesión, el justo título y la buena fé, y la prescripción extraordinaria, que por el largo trascurso del tiempo suple algunos defectos que en la posesión puede haber? Además, si una posesión tan dilatada no echa un velo sobre el origen de ella, los derechos estarán perpétuamente inciertos, y la propiedad adquirida aunque con algún vicio, nunca llegará á ser respetada.» [Jur. Civ. página 236.] (1)

Gutiérrez Fernández, haciéndose cargo de las aparentes contradicciones de la Ley, (2) dice:

«Con las palabras *por cual manera quier*, la ley no ha dicho, no ha podido decir que prescriba una cosa aunque haya sido robada, sólo por la posesión de treinta años. ¿Prescribiría en poder del ladrón? Pues si no prescribiría en su poder, tampoco en poder de tercero, que recibiendo una cosa sabiendo que era ilícita, se haría cómpli-

(1) Este argumento de Zúñiga es un círculo vicioso; pues precisamente lo que se trata de saber es, si conforme á la ley, es bastante el solo transcurso del tiempo para que el fraude y la mala fé lleguen á adquirir el nombre de honestidad y justicia.

(2) La Ley 21. Tit. 29, Part. 3ª.

ce en el fraude. Ignorándolo, habiendo procedido sin malicia, sería como adquiriese legalmente su dominio, porque su buena fé, unida al lapso de tiempo, depuraría el vicio de origen.»

En realidad, no hay motivo para oscurecer con teorías y doctrinas arbitrarias el sentido de la ley. El pensamiento del legislador sobre la prescripción extraordinaria de 30 años en los inmuebles, se contiene en las leyes 19, 21 y 27, Título 29, Partida 3.^a —La regla general se contiene en las leyes 19 y 21, y en la ley 27 se establece una excepción aplicable únicamente á las cosas empeñadas ó hipotecadas; excepción que quedó derogada por la Ley 2, Título 8.^o, Libro 11 de la Novísima Recopilación que dice á la letra:

«Si alguno tuvo ó poseyó alguna heredad ó otra cosa á empeños ó encomienda, arrendada ó alogada, ó forzada, no se pueda defender por tiempo: que estos tales no son tenedores por sí, mas por aquellos de quien la cosa tienen.»

Escribiendo juntos la Ley 19 y el segundo capítulo de la Ley 21, aparece clara y completa la regla general.

«Sabiendo et creyendo ciertamente *el que enagenase cosa que fuese raiz, que non habie derecho de lo facer*, entonces aquel que la rescibiese dél non la podrie ganar por menor tiempo de treinta años, fueras ende si el señor de la cosa que habie derecho en ella sopiese que se enagenava, et non la demandase del dia que lo sopiese fasta diez años, seyendo en la tierra, ó fasta vein-

te seyendo á otra parte; ca entonces ganarla hie por el uno de estos dos tiempos que son diez ó veinte (1).....»

«Otro sí decimos que cuando alguno fuere tenedor á buena fé de alguna cosa que sea raiz por treinta años ó más, cuidando que era suya, ó que fuera de su padre, ó que la hobiera por otra derecha razon, que la puede ganar por este tiempo et ampararse con él contra todos quantos gela quisiesen demandar. Et si acaesciese que perdiese la tenencia della, puédele demandar á quien quier que la falle, fueras ende si la fallase al verdadero dueño della, ca entonces si el señor la cobrase, et podiese probar el señorío que habie sobre aquella cosa non serie tenuto de gela dar.» (2)

La ley 27 establece que el que adquiere una cosa del que la tenía empeñada, aunque la adquiriera con mala fé, si conserva la cosa así adquirida por espacio de 30 años ó más la ganará por prescripción. Es esta una excepción única á la regla general, cuya razón puede ser esta. Que se supone haber dejado perder la cosa empeñada ó haber recibido el precio de ella, el que durante tan largo tiempo no la reclama. Pero como hemos dicho ya, esta excepción quedó derogada por la Ley 1.^a, Título 8.^o, Libro 11 de la Novísima Recopilación; pues si el que tenía la cosa hipotecada ó empeñada no puede prescribirla por nin-

(1) Ley 19, Tit. 29, Part. 3.^a.

(2) Ley 21, Tit. 29, Part. 3.^a, 2.^o Capítulo de la ley.

nador ó por un jefe militar, siendo un verdadero título de venta, es inepto para trasferir el dominio, no por vicio de sí mismo, sino porque un gobernador de Estado, un jefe militar ó un ayuntamiento no pueden hacer las ventas y composiciones de los terrenos baldíos.

Esa clase de actos se llaman *justos títulos*, porque siendo en sí mismos traslativos de la propiedad, dan un justo motivo á los que con un título de esa naturaleza adquieren la posesión de alguna cosa, para creerse propietarios de ella; no habiendo podido adivinar que la persona de quien han adquirido la cosa no fuese propietario de ella cuando la poseía como dueño.

Según estas nociones, los contratos de venta, permuta, donación, legado, etc., son justos títulos de dominio. Al contrario, los contratos de arrendamiento, de prenda, de secuestro, etc., no son justos títulos; porque su naturaleza no es traslativa de la propiedad. (Pothier.)

Para ganar por prescripción la propiedad de una cosa es necesaria la *justa posesión* de la cosa que se prescribe; es decir, se necesita que esa posesión proceda de un justo título; porque uno no puede creerse fundadamente propietario de una cosa que posee en virtud de un título inhábil por su naturaleza para trasferir el dominio, ó de cuya cosa uno se ha apoderado sin título alguno. *Nullus justo título procedente possidentes, ratio juris quaerere dominium prohibet; idcirco, quum etiam usucapio cesset, intentio domini nunquam absimitur.* L. 34, Cod. Just. de rei vind.

Gutiérrez Fernández escribe lo siguiente, apoyándose en sentencias del Supremo Tribunal de España: «No procede la prescripción ordinaria y es por tanto incapaz de producir el dominio, faltándole alguno de sus tres requisitos: *justo título, buena fé y el tiempo necesario.* (Sentencias de 9 de Mayo y 13 de Junio de 1863, 30 de Junio de 1864, 30 de Junio y 18 de Noviembre de 1865.) El que no tiene justo título á su favor, no puede ni aun invocarle. (Sentencias de 21 de Diciembre de 1861, 5 de Marzo de 1866 y 23 de Noviembre de 1875.) El título no se refiere á la mera posesión, *sino al derecho en virtud del cual se solicita y obtiene.* (Sentencia de 9 de Mayo de 1867.)

En consecuencia, la posesión pacífica en virtud de un testamento es justo título para conservar los bienes del testador. (Sentencia de 5 de Mayo de 1866.) Lo es también un remate público, en cuya virtud el comprador entra en posesión de la cosa, aunque este título carezca de alguna formalidad legal, si el que se cree con derecho á ella no reclama oportunamente. (Sentencia de 30 de Junio de 1863.) Además del justo título es necesaria la buena fé, que consiste en creer, el que enagenó la cosa, que podía hacerlo; y el que la recibió, que podía adquirirla. (Sentencias de 15 de Junio y 29 de Octubre de 1864, y de 4 de Mayo de 1866.) No puede considerarse como justo título para el efecto de la prescripción el de sucesión, pues es indispensable un título singular. (Sentencia de 16 de Noviembre