



Universidad de Valladolid



Máster de Acceso a la Abogacía

DICTAMEN SOBRE CONTRATO DE ALIMENTOS Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Presentado por:

D. Raúl López Burgueño

Tutelado por:

D. Fernando Crespo Allué

En Valladolid, enero de 2023

*Al cielo. A mis abuelos,
que siempre estuvieron tan orgullosos de mí.*

ÍNDICE

1. OBJETO DEL DICTAMEN	4
2. CUESTIONES PREVIAS	6
3. FUNDAMENTOS DE DERECHO Y APLICACIÓN AL CASO	8
3.1 Planteamiento general sobre la usucapión: concepto, fundamento y clases	8
3.1.1 <i>Concepto de usucapión</i>	8
3.1.2 <i>Fundamento de la usucapión</i>	9
3.1.3 <i>Clases de usucapión</i>	10
3.2 Elementos subjetivos	10
3.2.1 <i>Usucapiente</i>	10
3.2.2 <i>Titular del derecho objeto de usucapión</i>	11
3.3 Elemento objetivo	12
3.4 Requisitos	14
3.4.1 <i>Requisitos comunes a ambas clases de usucapión</i>	14
a) La posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.	14
b) Transcurso del plazo.....	19
3.4.2 <i>Requisitos privativos de la usucapión ordinaria</i>	20
a) Buena fe	21
b) Título justo, verdadero, válido y probado	23
3.5 Usucapión <i>contra tabulas</i>. Posibilidades de actuación	27
3.5.1 <i>Expediente de dominio</i>	27
3.5.2 <i>Juicio ordinario: acción declarativa de dominio</i>	29
3.5.3 <i>Paso del tiempo</i>	31
4. CONCLUSIONES	32
5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	33
6. JURISPRUDENCIA	34

1. OBJETO DEL DICTAMEN

D^a Luisa Martínez Ortiz solicita un dictamen fundamentado jurídicamente sobre la situación jurídica de la vivienda que ocupa, y a tal efecto nos facilita la siguiente información:

Desde el año 1967, en que fallecieron sus padres, ha venido conviviendo con una tía carnal, D^a Carmen Manzanares Gómez, en la vivienda propiedad de ésta, sita en la calle Gomera núm. 25, 3^oC de Valladolid, quien durante todos los años de convivencia se comportó como una madre para ella, dado que tenía solo 25 años cuando fallecieron sus padres.

Sin que conste documentalmente, D^a Luisa y D^a Carmen convinieron en transmitir a D^a Luisa la propiedad de la citada vivienda a cambio de que ésta se ocupase de la manutención, cuidados y atenciones que precisase D^a Carmen hasta que falleciese, pues los hijos de ésta vivían en el extranjero y no podían ocuparse de ella. Dada la relación de absoluta confianza entre ambas no estimaron necesario la suscripción de ningún tipo de documentación.

Durante el tiempo de convivencia D^a Luisa administró y gestionó los fondos de D^a Carmen, ante todo tipo de entidades financieras y administrativas, para lo cual D^a Carmen le otorgó un poder muy amplio con facultades de disposición.

D^a Carmen falleció el 23 de octubre de 1987, sin haber otorgado testamento, habiendo sido declarados, por acta de notoriedad, como únicos y universales herederos, sus dos únicos hijos D. Pedro y D. Javier Manzanares Sainz.

Desde la fecha del fallecimiento y con el absoluto convencimiento de ser propietaria de la vivienda en que habían venido conviviendo, siguió D^a Carmen residiendo en ella y asumiendo, como es lógico, el pago de todos los impuestos (IBI, tasa de basuras, etc.), así como todos los servicios, suministros y gastos de comunidad.

Es de resaltar que los dos hijos de la difunta D^a Carmen se repartieron todos los fondos que estaban a nombre de su madre en las diversas entidades financieras, sin formalizar las operaciones particionales en documento público, ni en privado. En la preceptiva declaración a los efectos del Impuesto de Sucesiones, incluyeron como únicos bienes integrantes de la herencia de su madre, los activos bancarios y financieros, sin hacer referencia alguna a la vivienda.

La relación de los hijos de la difunta con D^a Luisa fue siempre cordial y amistosa, visitándola con cierta frecuencia en la casa en la que continuaba viviendo, sin cuestionar en ningún momento la propiedad de la referida vivienda hasta que, a finales del mes de abril de 2022 en una de esas visitas, Don Pedro, sin decirlo con absoluta claridad, cuestionó la propiedad de la vivienda e insinuó que podría pertenecer a la herencia de su madre y, por ende, a él y a su hermano.

D^a Luisa, consciente de su avanzada edad, quiere legalizar la situación de la vivienda, disponer de un título de propiedad y proceder a inscribirlo en el Registro de la Propiedad a su nombre, de forma que, a su fallecimiento, sus tres hijos no tengan ningún problema para disponer de la misma.

2. CUESTIONES PREVIAS

En el supuesto que nos plantea D^a Luisa entran en juego varios conceptos jurídicos que deben ser analizados para poder realizar un dictamen jurídicamente argumentado.

En este sentido, procede hablar del contrato de alimentos, del instituto de la usucapión y del procedimiento de inscripción de títulos en el Registro de la Propiedad.

D^a Luisa y D^a Carmen llevan a cabo verbalmente un contrato de alimentos regulado en el artículo 1791 del Código Civil por el cual esta última transmite la propiedad de su vivienda a D^a Luisa a cambio de que se encargue de todos cuidados y atenciones que necesitare D^a Carmen. Según este artículo, por el contrato de alimentos una de las partes —en este caso, nuestra cliente— se obliga a proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo a una persona —Doña Carmen— durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital en cualquier clase de bienes y derechos —la vivienda de Calle Gomera—.

A pesar de que el artículo 1280.1º del Código Civil exige que deben constar en documento público, entre otros, *los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles*, la doctrina y la jurisprudencia han venido interpretando tradicionalmente que dicha exigencia formal no supone un requisito de validez del contrato, sino que, a tenor del art. 1279 del Código Civil, concede a cualquiera de los contratantes la posibilidad de exigirse recíprocamente el otorgamiento de escritura pública para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato. Esto es, los actos o contratos enunciados en el artículo 1280 existen *inter partes* y son válidos, sin necesidad de formalizarlos en documento público, pues exigen la forma como mero requisito *ad probationem*. Pero para desplegar efectos frente a terceros requieren llevarse a cabo bajo la forma mencionada.¹

Por ello, siendo válido este contrato, pues el mismo goza de consentimiento de ambas partes, objeto y causa, conforme lo exigido por el artículo 1261 del Código Civil; no parece lo más ideal realizarlo verbalmente pues, aunque lo permita el artículo 1278 del mismo texto legal, lo que ahora nos encontramos es un problema probatorio ante terceros. Si bien es cierto que D^a Luisa administró y gestionó los fondos de D^a Carmen, bajo el paraguas del amplio poder de disposición que fue otorgado en su favor, esto no es suficiente para probar la existencia del contrato de alimentos vitalicio que fue realizado verbalmente.

¹ Berenguer Albaladejo, C. (2012). *El contrato de alimentos* [Tesis de Doctorado, Universidad de Alicante]. Alicante: Repositorio Institucional – Universidad de Alicante. Pág. 400.

En este sentido, la Audiencia Provincial de Valladolid, en Sentencia de 20 de junio de 2008², rechaza la existencia de un contrato de alimentos verbal y afirma que, si bien es cierto que no es necesario que este tipo de contrato se instrumente por escrito, pudiendo tener eficacia de forma verbal, dicha forma tiene el gran inconveniente de su prueba.

En consecuencia, desde un punto de vista práctico, y a ojos de un posible procedimiento judicial en el futuro, debemos buscar otros instrumentos que permitan probar que D^a Luisa ha adquirido el pleno dominio de la vivienda sita en la calle Gomera de Valladolid.

Sin embargo, no es suficiente con acreditar la propiedad de la vivienda, sino que, a mayores, se necesita un título de propiedad de la vivienda susceptible de ser inscrito en el Registro de la Propiedad para que, en un futuro, cuando D^a Luisa fallezca, sus herederos disfruten del beneficio de la publicidad registral.

En atención a todo esto, y ante la ausencia de medio probatorio que pueda constatar que se produjo la transmisión de la vivienda en favor de nuestra cliente, cabe la posibilidad, en atención a lo relatado por la misma, de que haya adquirido la vivienda por usucapión extraordinaria del artículo 1959 del Código Civil.

Nos encontramos ante un posible caso de usucapión extraordinaria pues, aunque se haya transmitido la vivienda por el contrato de alimentos entre D^a Carmen y nuestra cliente, la ausencia de capacidad probatoria de ese título al realizarse de manera verbal vuelve a suponer un problema en este caso, puesto que según el artículo 1954 del Código Civil, *“el justo título debe probarse; no se presume nunca”*.

En el siguiente apartado se estudiará más a fondo la cuestión para dilucidar si el presente supuesto cumple los requisitos de la usucapión y, en virtud de la misma, D^a Luisa ha adquirido la vivienda; además de estudiar la vía más efectiva para conseguir su inscripción el Registro de la Propiedad.

² ECLI:ES:APVA:2008:537.

3. FUNDAMENTOS DE DERECHO Y APLICACIÓN AL CASO

3.1 Planteamiento general sobre la usucapión: concepto, fundamento y clases

3.1.1 Concepto de usucapión

Según el artículo 609 del Código Civil:

“La propiedad se adquiere por la ocupación.

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

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

La usucapión es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. De modo que el usucapiente, durante este tiempo y con esas condiciones, actúa como titular del derecho de que se trata; y ese derecho que realmente no le pertenecía se convierte en suyo en virtud de la usucapión.

Según Albaladejo García³, por la usucapión, el estado de hecho que se prolonga en el tiempo se convierte en el estado de Derecho.

El Código Civil, en el epígrafe “De la prescripción” (artículo 1930 y ss.) trata dos instituciones diferentes: la prescripción extintiva y la prescripción adquisitiva o usucapión. En ambas el paso del tiempo convierte en derecho lo que estaba sucediendo de hecho. Así, en la usucapión, el que venía comportándose como titular de derecho llega a convertirse en tal; y en la prescripción extintiva ocurre lo contrario, al que se le venía sin exigir algo, llega a liberarse de que pueda serle impuesto.

De esta forma, Gutiérrez Peña⁴ ha listado las semejanzas y diferencias entre los dos tipos de prescripción. Así, las semejanzas entre la prescripción adquisitiva o usucapión y la prescripción extintiva son las siguientes:

- Ambos exigen el concurso de un cierto plazo de tiempo determinado por la ley.

³ Albaladejo García, M. (2004). *La usucapión*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Pág. 14.

⁴ Gutiérrez Peña, F. (2008). *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad: con apuntes sobre acciones civiles*. Madrid: El autor. Pág. 84.

- Coinciden en su fundamento, vinculado a la seguridad jurídica.
- Se computan los plazos de igual forma.
- Coinciden en la forma de invocación del proceso.
- No pueden ser apreciadas de oficio.
- Son institutos de orden público.

En cambio, las tres principales diferencias entre la usucapión y la prescripción extintiva son:

- Mientras que la usucapión conduce a la adquisición de un derecho, la prescripción extintiva, por el contrario, extingue un derecho.
- La usucapión tiene su ámbito de actuación en el área de los derechos reales, mientras que la prescripción extintiva afecta tanto a los derechos personales como reales.
- La prescripción adquisitiva supone un hecho positivo (la posesión de la cosa), mientras que la extintiva conlleva un hecho negativo (inactividad del titular del derecho).

En consecuencia, a pesar de ser dos instituciones tratadas en el mismo epígrafe de nuestro Código Civil y que cuentan con semejanzas entre sí, son diferentes en cuanto a sus efectos y objeto.

3.1.2 *Fundamento de la usucapión*

Existen dos teorías sobre el fundamento de la institución de la usucapión: la teoría subjetiva y la objetiva⁵.

Según la teoría subjetiva, la usucapión se fundamenta en la idea de presunción de abandono o renuncia que da a entender la inactividad del propietario o titular del derecho, prolongada durante determinado tiempo y bajo ciertas condiciones.

En cambio, conforme a la teoría objetiva⁶, el fundamento de la usucapión radica en razones de necesidad y utilidad social, al entender que por la prescripción se asegura la estabilidad de la propiedad y la certidumbre de los demás derechos sirviendo pues, a la seguridad general

⁵ Gutiérrez Peña, F. *Ob. Cit.*, pág. 93.

⁶ Albaladejo García, M. *Ob. Cit.*, pág. 14 y García Herrera, V. (2008). *La usucapión a favor de la herencia yacente*. Madrid: Servicio de Publicaciones Universidad Rey Juan Carlos. Pág. 118.

del derecho y a la paz jurídica. El tráfico jurídico general sufriría un grave menoscabo si el estado de hecho, representado por el ejercicio o inactividad de un derecho, no viniera a convertirse por el lapso del tiempo determinado legalmente, en un estado de derecho inatacable.

Es decir, como dice Albaladejo, la razón de ser de la usucapión es dar seguridad a quien está usando un derecho frente a quien, aunque lo tenga, se comporta como si no lo tuviera.

3.1.3 Clases de usucapión

La usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera requiere poseer con buena fe y justo título durante cierto tiempo la cosa o derecho que se usucape, como reza el artículo 1940 del Código Civil; mientras que la usucapión extraordinaria simplemente se requiere poseerlos, pero sin necesidad de buena fe ni justo título, durante el plazo que la ley marca, plazo que, al no exigir tales requisitos, es más largo que el de la usucapión ordinaria.

En nuestro Código Civil, también se distingue entre usucapión de bienes muebles y de bienes inmuebles. En la primera los plazos son más cortos que en la de inmuebles, mientras que en ambas se distingue según sea ordinaria o extraordinaria.

Es decir, que estas dos clasificaciones son plenamente compatibles. Podemos encontrarnos ante una usucapión ordinaria de bienes muebles o de bienes inmuebles e, igualmente, ante una usucapión extraordinaria de bienes muebles o de bienes inmuebles; caso, este último, en el que se encuentra D^a Luisa, como se verá más adelante y ya se ha tenido oportunidad de avanzar.

3.2 Elementos subjetivos

3.2.1 Usucapiente

Establece el artículo 1931 del Código Civil lo siguiente:

“Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos.”

Diez-Picazo⁷ se pregunta si la capacidad a la que se refiere el artículo 1931 del Código Civil es la capacidad para ser titular del derecho usucapido o la capacidad para realizar el acto el

⁷ Díez-Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, vol. III, 4^a ed. Madrid: Civitas. Pág. 702.

negocio de adquisición. Por el contrario, Albaladejo García⁸ tiene claro que el texto legal habla de capacidad para adquirir, es decir, de la capacidad de obrar para realizar el acto o negocio adquisitivo, si bien hay que entender que quien careciese de capacidad jurídica para ser titular de un cierto derecho carece de capacidad de obrar para adquirirlo.

Como la capacidad para adquirir “por los demás modos legítimos” no es la misma para todos, no resulta precisada cuál es la capacidad para adquirir por usucapión; por lo que la norma del artículo 1931 del Código Civil es puramente negativa y en realidad lo que está diciendo es que no existe ninguna limitación especial en materia de usucapión y que rigen en este punto las normas en general⁹.

Es decir, que los actos que produzcan usucapión, ellos y la capacidad para ellos, se regirán los actos y la capacidad por las reglas que les correspondan en todo caso que sea, según de qué acto se trate, sin que por la usucapión que vayan a producir o puedan producir haya que pedirles más requisitos. De modo que la adquisición que generan, si es posible por la regulación legal del acto, no pide más requisitos porque sea adquisición por usucapión¹⁰.

En conclusión, y atendiendo a nuestro caso en particular, D^a Luisa está capacitada para adquirir la vivienda a través de usucapión pues, en principio, tenía capacidad suficiente de obrar en el momento de formalizar el contrato de alimentos con D^a Carmen y, en un hipotético caso incluso tenía capacidad para formalizar cualquier tipo de contrato a través del cual adquirir el pleno dominio de la vivienda como, por ejemplo, un contrato de compraventa.

3.2.2 Titular del derecho objeto de usucapión

En cuanto al sujeto perjudicado por la usucapión, esto es, el titular del derecho objeto de usucapión, el artículo 1932 del Código Civil dispone lo siguiente:

“Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, incluidas las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley.

Queda siempre a salvo, a las personas impedidas de administrar sus bienes, el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción.”

⁸ Albaladejo García, M. *Ob. Cit.*, pág. 27.

⁹ Díez-Picazo, L. *Ob. Cit.*, pág. 703.

¹⁰ Albaladejo García, M. *Ob. Cit.*, pág. 28.

Este artículo deja claro que la usucapión corre contra todo tipo de personas sin excepción. Como acierta a decir García Herrera¹¹, existe así una correlación lógica con lo contenido en el anterior artículo, el 1931, pues si pueden usucapir toda clase de personas, es lógico que la usucapión opera también en perjuicio de todas.

La salvedad consagrada en el segundo párrafo, según la cual las personas impedidas de administrar sus bienes les queda a salvo el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos, cuya negligencia hubiera sido causa de la prescripción, es síntoma de que los derechos y acciones también se extinguen en perjuicio de estas personas. No significando esto que la existencia de los representantes legítimos sea un presupuesto necesario para que la prescripción opere en su perjuicio.¹²

En este sentido, los hijos de D^a Carmen, son totalmente aptos para que la usucapión de la vivienda por parte de nuestra cliente les perjudique.

Además, el artículo 1934 del Código Civil establece que:

“La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar.”

Por lo que es de aplicación el principio de que la usucapión corre también en perjuicio de aquel a quien la herencia corresponda o corresponderá. Esto es importante en nuestro caso, puesto que implica que el tiempo que la herencia de D^a Carmen estuvo yacente, durante el que nuestra cliente poseyó la vivienda, corrió el plazo de usucapión.

3.3 Elemento objetivo

El ámbito objetivo de la usucapión puede extraerse de los artículos 609.3º (*“Pueden también adquirirse -la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes- por medio de la prescripción”*) y 1930 (*“Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales”*) del Código Civil.

Por la lectura de estos preceptos, puede deducirse que la usucapión afecta a todo tipo de derechos reales. Sin embargo, no todos los derechos reales pueden ser objeto de usucapión,

¹¹ García Herrera, V. *Ob. Cit.*, pág. 128.

¹² García Herrera, V. *Ob. Cit.*, pág. 129.

sino únicamente aquellos que sean poseíbles, y ni siquiera todos (v. gr., servidumbres continuas no aparentes y servidumbres discontinuas, art. 539 del Código Civil).¹³

Además, debe tenerse en cuenta el artículo 1936 del Código Civil, según el cual: “*Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres*”, por lo que, de acuerdo con Díez-Picazo¹⁴, dicho artículo hace de la comerciabilidad un requisito o un presupuesto de la prescriptibilidad. Conforme a ello, tal exigencia puede también formularse de manera negativa, es decir, que no son susceptibles de prescripción las cosas que están fuera del comercio de los hombres.

Sin embargo, aunque este artículo no existiera, debiera entenderse lo mismo, pues como afirma Albaladejo García¹⁵, al tener la usucapión como base la posesión y, pudiendo ser objeto de posesión únicamente las cosas y derechos susceptibles de apropiación¹⁶, es decir, que estén en el comercio de los hombres, no pueden usucapirse —por no ser poseíbles— las cosas comunes y las de dominio público (artículo 132.1 Constitución Española).

Pese a tener gran importancia este extremo sobre los derechos que pueden o no ser afectados por la usucapión, no puede centrarse aquí el debate, puesto en el caso que nos ocupa lo que presuntamente se usucape es la propiedad de la vivienda de D^a Carmen. Derecho que la jurisprudencia deja claro que es susceptible de usucapirse (vid. STS Sala Primera, 26 de marzo de 1986¹⁷ y STS Sala Primera, 23 de julio de 2018¹⁸, entre muchas otras) pues se trata de un derecho real poseíble y está en el comercio de los hombres.¹⁹

En consecuencia, y siguiendo con el esquema del trabajo, se cumple un requisito más para sostener que nuestra cliente ha adquirido por usucapión la vivienda y es que la propiedad es un derecho susceptible de adquirirse por usucapión.

¹³ García Herrera, V. *Ob. Cit.*, pág. 130.

¹⁴ Díez-Picazo, L. *Ob. Cit.*, pág. 714.

¹⁵ Albaladejo García, M. *Ob. Cit.*, pág. 49.

¹⁶ Artículo 437 del Código Civil: “Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación. [...]”

¹⁷ ECLI:TS:1986:7583.

¹⁸ ECLI:TS:2018:3032.

¹⁹ Albaladejo García, M. *Ob. Cit.*, pág. 48.

3.4 Requisitos

3.4.1 Requisitos comunes a ambas clases de usucapión

a) La posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Conforme al artículo 1941 del Código Civil, no toda posesión es apta para dar lugar a la usucapión, sino solo aquella que se realiza en concepto de dueño, públicamente, de forma pacífica y no interrumpida.

Como plantea García Herrera²⁰ pueden surgir dudas sobre si los requisitos exigidos en este precepto se refieren sólo a la usucapión ordinaria o, por el contrario, afectan a ambas modalidades de usucapión. Esto es debido, primero, a que el artículo sigue sistemáticamente al 1940²¹, que enumera los requisitos necesarios para que pueda operar la usucapión ordinaria; y segundo, a que los artículos 1955, párrafo 2º y 1959 del Código Civil²² parecen exigir la posesión no interrumpida exclusivamente para la posesión extraordinaria.

Sin embargo, esta duda queda resuelta, siguiendo de nuevo a García Herrera (2008), si se está a lo dispuesto en el artículo 447 del Código Civil, según el cual: “*Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio*”, y a lo establecido de forma extensa por la jurisprudencia.

En este sentido, la importante Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1991²³ compila de alguna forma todas las Sentencias propias que se dictaron con anterioridad abordando este aspecto y establece lo siguiente:

“Que es doctrina de esta Sala la de que, como dice de manera expresa el art. 447 del Código Civil y reitera el art. 1.941 , sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio, y tan terminantes son estos preceptos que el Tribunal Supremo al aplicarlos hubo de declarar que **tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar en armonía con el art. 1.941 sin la base cierta de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir en**

²⁰ García Herrera, V. *Ob. Cit.*, pág. 142.

²¹ Artículo 1940 del Código Civil: “Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.”

²² Artículo 1955, 2º párrafo del Código Civil: “También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición.”

Artículo 1959 del Código Civil: “Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.”

²³ ECLI:ES:TS:1991:1512.

concepto de dueño (Sentencias de 17 de febrero de 1894, 27 de noviembre de 1923, 24 de diciembre de 1928, 29 de enero de 1953 y 4 de julio de 1963); que la posesión en concepto de dueño, como requisito esencial básico tanto de la usucapión ordinaria como de la extraordinaria, no es un concepto puramente subjetivo o intencional, ya que el poseedor por mera tolerancia o por título personal, reconociendo el dominio en otra persona, no puede adquirir por prescripción aunque quiera dejar de poseer en un concepto y pasar al *animus domini* (Sentencia de 19 de junio de 1984) y, finalmente, que **para que pueda originarse la prescripción adquisitiva, incluso la extraordinaria, como medio de adquirir el dominio, se requiere, no sólo el transcurso de los treinta años sin interrupción en la posesión, sino también que esta posesión no sea la simple tenencia material o la posesión natural, sino que sea la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño** (Sentencia de 6 de junio de 1986).²⁴

Lo anterior constituye la línea doctrinal seguida por nuestro más alto Tribunal, y que es confirmada a través de resoluciones más recientes, como las de 6 de octubre de 2011²⁵, 21 de noviembre de 2013²⁶ y 27 de octubre de 2014²⁷.

En consecuencia y ya sobre nuestro caso concreto, teniendo en cuenta que para que D^a Luisa adquiriera la propiedad de la vivienda es necesario que la haya poseído en concepto de dueño, públicamente, de forma pacífica y no interrumpida, a continuación de analizará cada uno de los cuatro requisitos con el fin de cerciorarnos si en el caso propuesto se cumplen.

En primer lugar, respecto de la posesión en concepto de dueño, es necesario hacer una pequeña precisión previamente. Puede ocurrir que el derecho usucapido no sea el dominio, sino otro derecho real usucapible; por lo que, como señala Albaladejo García²⁸ “ya se comprende que es que [el Código] ha tenido sólo presente la usucapión del dominio, mas si se trata de usucapir otro derecho (usufructo, servidumbre, etc.) hará falta poseer en concepto de usufructuario, de titular de la servidumbre, etc.” Pese a ello, en nuestro caso no entra en juego, pues al usucapir D^a Luisa la propiedad de la vivienda, debemos estar a lo dispuesto literalmente en el Código Civil, por lo que debió poseer en concepto de dueña.

²⁴ Pese a ser de las primeras Sentencias del Tribunal Supremo que compila todos los requisitos de la usucapión y exige, en concreto, la posesión civil para ambas modalidades de prescripción, le han seguido muchas otras en el mismo sentido a lo largo de los años, como por ejemplo la de 10 de mayo de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:3004).

²⁵ ECLI:ES:TS:2011:6287.

²⁶ ECLI:ES:TS:2013:5482.

²⁷ ECLI:ES:TS:2014:4175.

²⁸ Albaladejo García, M. (2016). *Derecho Civil III, 12ª ed.* Madrid: Edisofer. Pág. 117.

Para Sancideña Asurmendi²⁹, la posesión en concepto de dueño implica en el poseedor el *animus domini*³⁰, o el *animus rem sibi habendi*³¹. Expresiones latinas utilizadas muy a menudo por la jurisprudencia para concretar el “concepto de dueño”, como por ejemplo en la Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 1984³², de 11 de junio de 2012³³ y de 27 de octubre de 2014³⁴, entre otras muchas, puesto que la Sentencia de 18 de septiembre de 2007³⁵ reconoce que la expresión “en concepto de dueño” constituye un concepto jurídico indeterminado.

Derivado de ello, siguiendo a García Herrera³⁶, puede decirse que posee en concepto de dueño aquel que se comporta y actúa como tal en el mundo exterior. Por lo tanto, para determinar cuándo se posee en concepto de dueño habrá que atender al comportamiento exterior del poseedor. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de octubre de 1994³⁷ reproduce que: “es reiterada doctrina de esta Sala (...) la de que no es suficiente la intención (aspecto subjetivo) para poseer en concepto de dueño, sino que se requiere un elemento causal o procedente objetivo que revele que el poseedor no es mero detentador [...]”, doctrina que el Tribunal Supremo reitera en Sentencia de 16 de noviembre de 2016³⁸.

En consecuencia, en nuestro caso, deberíamos probar que D^a Luisa ha poseído la vivienda en concepto de dueño y, para ello, constatar hechos que exterioricen ese *animus domini*. Según el relato de hechos del supuesto, podemos apreciar varios detalles que pueden certificar que D^a Luisa ha actuado como dueña de la vivienda.

A este respecto, la cliente nos ha manifestado que ha venido abonando todos estos años, desde que falleció D^a Carmen, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la tasa de basuras y las cuotas de comunidad. Es decir, que ha asumido gastos inherentes a la propiedad de la vivienda, está a su nombre en el catastro e incluso seguramente haya recibido vía postal a esa

²⁹ Sancideña Asurmendi, C. (2009). *La usucapión inmobiliaria*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi. Pág. 66.

³⁰ Propósito de actuar como dueño o propietario de una cosa.

³¹ Expresión latina que puede traducirse como “la intención de tener una cosa como de su propiedad o hacerla suya, por parte de quien entra en posesión de ella”.

³² ECLI:ES:TS:1984:205.

³³ ECLI:ES:TS:2012:4407.

³⁴ ECLI:ES:TS:2014:4175.

³⁵ ECLI:ES:TS:2007:5918.

³⁶ García Herrera, V. *Ob. Cit.*, pág. 145.

³⁷ ECLI:ES:TS:1994:18241.

³⁸ ECLI:ES:TS:2016:4974.

misma dirección de la casa cartas o paquetes a su nombre, o ha asistido a reuniones de la Comunidad de Propietarios, por lo que siempre ha considerado esa como su casa.³⁹

En definitiva, atendiendo a nuestro caso práctico, podemos pensar que no resultaría excesivamente complicado probar que la posesión de la vivienda fue en concepto de dueño.

En segundo lugar, una vez constatado que la posesión fue en concepto de dueño, es necesario que esta hubiera sido pública. Para García Herrera⁴⁰, que la posesión sea pública a efectos de la usucapión no significa que deba ser conocida por todos los sujetos de la sociedad. Es decir, que la posesión sea pública no quiere decir que todo el mundo sepa de ella, sino que todos pueden enterarse de su existencia de una manera natural, como ordinariamente nos enteramos de la posesión de quien no tiene interés alguno en ocultarla⁴¹.

En este sentido, tampoco parece haber impedimento para poder probar que la posesión de ejerció de forma pública, pues D^a Luisa ha venido haciendo una vida completamente normal en la vivienda y ha asistido a las reuniones de la Comunidad de Propietarios del edificio, pudiéndose probar ambos extremos a través del testimonio del resto de vecinos. Además, D^a Luisa ha actuado como propietaria ante las diversas Administraciones Públicas, abonado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, apareciendo como titular de la finca en el Catastro y, ante actores privados, pues toda la correspondencia postal le ha llegado a la dirección de la vivienda de la calle Gomera.

En tercer lugar, la posesión debe ser pacífica. Según Hernández-Gil⁴² es pacífica la posesión que se adquiere sin mediar violencia, es decir, sin lesionar el derecho del anterior poseedor. Se trata este requisito de una consecuencia obvia derivada del artículo 441 del Código Civil, según el cual: *“En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. [...]”*.

Debemos obviar, con los máximos respetos, lo contenido en el artículo 460.4º del Código Civil y todo lo que debaten los autores al respecto⁴³ acerca de la pérdida de la posesión aun mediando violencia, pues no se produce en el caso que nos ocupa.

³⁹ La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1993 (ECLI:ES:TS:1993:17590) establece que se da tal posesión en quien, a lo largo de más de treinta años, satisface a su nombre la contribución territorial [actual IBI] como propietario y realiza actos que sólo el propietario puede por sí realizar.

⁴⁰ García Herrera, V. *Ob. Cit.*, pág. 146.

⁴¹ Alas, L., De Buen, D. y Ramos, E. (1916). *De la usucapión*. Madrid: Centro de Estudios Históricos. Pág. 170.

⁴² Hernández Gil, A. (1989). *Obras completas. T2: La posesión como institución jurídica y social*. Madrid: Espasa-Calpe. 392.

⁴³ Vid. Albaladejo García, M., *Ob. Cit.*, pág. 70 y ss. y García Herrera, V. *Ob. Cit.*, pág. 148 y 149.

En el caso de D^a Luisa es evidente que la posesión ha sido pacífica pues, en el momento del fallecimiento de D^a Carmen, ambas mantenían una buena relación, destacando como indicios que esta última hubiera otorgado en favor de D^a Luisa un amplio poder notarial de disposición sobre sus bienes. A esto hay que añadir que durante más de 30 años los hijos de D^a Carmen han visitado con relativa frecuencia a nuestra cliente y en ningún momento se ha producido ninguna situación de tensión o violencia que la contraparte -en este caso, los hijos de D^a Carmen- pudieran constatar en un futuro posible pleito.

En cuarto y último lugar, dentro de las características de la posesión para que esta sea válida para usucapir, es que no haya sido interrumpida. Esto no significa que la posesión deba ejercitarse sin intervalo alguno de discontinuidad, sino que depende de la naturaleza y del uso que se estime socialmente normal de la cosa o del derecho; por ejemplo, en nuestro caso, no puede exigirse que D^a Luisa deba estar constantemente dentro de la vivienda sin poder salir al exterior.⁴⁴

Se interrumpe la posesión por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño (artículo 1948 del Código Civil), así como, según el artículo 1943: *“La posesión se interrumpe, para los efectos de la prescripción, natural o civilmente”*. Se produce la interrupción civil se produce por la citación judicial o por el acto de conciliación, siempre que dentro de los dos meses siguientes a su celebración se presente la correspondiente demanda sobre posesión o dominio.⁴⁵ Mientras que, se interrumpe naturalmente, según el artículo siguiente, cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año.

En el caso de D^a Luisa, no se ha producido ningún tipo de interrupción en la posesión puesto que: 1) No ha realizado ningún reconocimiento del derecho del dueño; 2) No ha sido citada judicialmente ni a un acto de conciliación; y 3) No ha dejado de poseer la vivienda por más de un año.

Esto último, si lo alega la contraparte debería probarlo. Algo que sería difícil, pues nuestra cliente guarda todos los recibos de IBI anuales, así como se podría solicitar un histórico de pagos realizados tanto de IBI como de suministros. Además, nos beneficia la presunción

⁴⁴ Cfr. García Herrera, V. *Ob. Cit.*, pág. 150.

⁴⁵ Artículo 1945 del Código Civil: “La interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente.”

Artículo 1947 del Código Civil: “También se produce interrupción civil por el acto de conciliación, siempre que dentro de dos meses de celebrado se presente ante el Juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada.”

contenida en el artículo 1960.2º, según la cual: *“Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.”*

De esta forma, resulta considerablemente sencillo probar la no interrupción de esa posesión en concepto de dueño, pública y pacífica que ha llevado a cabo durante más de 30 años D^a Luisa.

b) Transcurso del plazo

El otro de los requisitos comunes a ambas clases de usucapión es el transcurso del plazo previsto en la ley. Se trata de un requisito común, pese a que el plazo exigido depende, no sólo de la clase de usucapión que pretenda ejercerse, sino también del tipo de bien sobre el que recaiga tal usucapión.

Para la usucapión ordinaria de bienes muebles se exige el transcurso de tres años (artículo 1955, párr.1º del Código Civil)⁴⁶, mientras que para la usucapión ordinaria de bienes inmuebles se requieren diez o veinte años, según se produzca entre presentes o ausentes (artículo 1957 del Código Civil)⁴⁷. En atención a esto último, es aclarado por el siguiente artículo del Código, el 1958, según el cual:

“Para los efectos de la prescripción se considera ausente al que reside en el extranjero o en ultramar.

Si parte del tiempo estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se reputarán como uno para completar los diez de presente.

La ausencia que no fuere de un año entero y continuo no se tomará en cuenta para el cómputo.”

Por el contrario, y justificándose en el menor número de requisitos que deben cumplirse⁴⁸, los plazos que deben transcurrir para la usucapión extraordinaria son más extensos; así en el caso de bienes muebles deben transcurrir 6 años (artículo 1955, párr. 2º del Código Civil)⁴⁹, mientras que para los bienes inmuebles deben transcurrir 30 años (artículo 1959 del Código Civil)⁵⁰.

⁴⁶ “El dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe.”

⁴⁷ “El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.”

⁴⁸ Cfr. García Herrera, V. *Ob. Cit.*, pág. 152.

⁴⁹ “También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición.”

⁵⁰ “Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.”

En definitiva, compilando todos los plazos y situaciones, podría resumirse a través de esta tabla:

Tipos de usucapión	ORDINARIA	EXTRAORDINARIA
BIENES MUEBLES	3 años	6 años
BIENES INMUEBLES	10 años (presentes)	30 años
	20 años (ausentes)	

En consecuencia, en el caso de Doña Luisa, y orientándolo hacia una usucapión de bien inmueble extraordinaria —por ser imposible de probar todos los requisitos privativos de la usucapión ordinaria, como se expondrá en el siguiente subepígrafe— deben transcurrir 30 años. Algo que, teniendo en cuenta todo lo anterior en lo referido a las posibles fuentes de prueba que podemos utilizar, cumple con solvencia, pues lleva viviendo sola en la vivienda desde que falleció D^a Carmen el 23 de octubre de 1987 (hace más de 35 años)⁵¹.

A eso habría que añadirle, en orden a poder probar esa posesión en un futuro pleito, que beneficia a nuestro caso el artículo 459 del Código Civil, según el cual, “[e]l poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior, se presume que ha poseído durante el tiempo intermedio, mientras no se pruebe lo contrario”.

Es decir, existe la presunción *iuris tantum* de que D^a Luisa ha poseído durante todo el periodo comprendido entre la actualidad y el momento que se consiga probar que comenzó a poseer.

3.4.2 Requisitos privativos de la usucapión ordinaria

Según el artículo 1940 del Código Civil: “Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.”

⁵¹ Teniendo en cuenta que este trabajo está siendo realizado con posterioridad al 23 de octubre de 2022.

Antes de entrar en el estudio de la buena fe y el justo título, es necesario resaltar que, para el caso de la usucapión ordinaria de los bienes muebles, pese a ser ordinaria, según el artículo 1955 del Código Civil⁵² solo se requiere, como requisito extra, la buena fe.

Sin embargo, y realizando una interpretación sistemática, hay que tener en cuenta que el artículo 464 del Código Civil establece que: “*La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale a título. [...]*”; por lo que, en realidad, en la usucapión ordinaria de los bienes muebles, se dan ambos requisitos privativos de la prescripción ordinaria.

Centrándonos más en nuestro caso planteado, respecto a la usucapión que se ha defendido desde el principio —la extraordinaria—, procede explicar el por qué se ha optado por esa vía y no por la usucapión ordinaria. Y no es nada más y nada menos que porque entendemos que, a pesar de que exista buena fe y justo título, este último no puede probarse, como se intentará detallar a continuación.

a) Buena fe

El Código Civil define la buena fe desde dos vertientes. Desde una óptica negativa el primer párrafo del artículo 433 la define como la “ignorancia” del poseedor en que su título o modo de adquirir la posesión cuente con un vicio que lo invalide; mientras que, desde una óptica positiva, el artículo 1950 la define como “creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio”.

Asimismo, el artículo 1951 del Código Civil remite a lo dispuesto en los artículos 433 a 436⁵³ para exigir lo contenido en ellos. De lo contemplado en ellos, lo más destacable es que el artículo 434, establece la presunción de buena fe en todo caso y traslada el deber de probar a quien afirma mala fe.

Esto último es importante en el caso de D^a Luisa, pues el precepto obliga en principio, a que los hijos de D^a Carmen prueben la existencia de mala fe, si llegaran a invocarla.

⁵² Artículo 1955.1º del CC: “El dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe.”

⁵³ Artículo 434 del CC: “La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.”

Artículo 435 del CC: “La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”

Artículo 436 del CC: “Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.”

La Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2015⁵⁴, realizando una interpretación sistemática del artículo 1950 del Código Civil, configura la buena fe como algo más que una apreciación subjetiva del adquirente y, en ese sentido, establece que:

“Pues bien, en este contexto valorativo, debe precisarse que **la calificación de la buena fe como presupuesto de la prescripción ordinaria no puede quedar reconducida**, únicamente, a una interpretación literalista del artículo 1950 del Código Civil en favor de su delimitación **como un mero estado psicológico consistente en la "creencia" de que el transferente era titular del derecho real y venía legitimado para transferir el dominio**. En efecto, conforme a la interpretación sistemática del precepto citado en relación, entre otros, con los artículos 433 , 435 , 447 , 1941 , 1952 y 1959 del Código Civil , así como con los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria , y de acuerdo con el reforzamiento del principio de buena fe que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala viene realizando respecto de aquellas instituciones o figuras jurídicas que resulten particularmente informadas por este principio, entre otras, SSTS de 11 de diciembre de 2012 (núm. 728/2012) y 14 de enero de 2014 (núm. 537/2013), debe precisarse que dicha apreciación meramente subjetiva del adquirente no resulta, por sí sola, determinante de la buena fe en el ámbito de la adquisición de los derechos reales, pues **se requiere del complemento objetivable de un "estado de conocimiento" del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir el dominio; aspecto al que igualmente le es aplicable una carga ética de diligencia "básica" que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento de la realidad del curso transmisivo operado** y, en su caso, de la discordancia con la información ofrecida por el Registro.”

Es decir, la buena fe consiste en creer dos cosas que no son o ignorar dos cosas que sí son⁵⁵:

1º. Creer que el acto le transfiere el derecho a poseer la cosa como dueño, es decir, le transmite realmente la misma, por lo que le corresponde poseerla como propietario; creencia que se debe a ignorar cualquier vicio que obstaculice la transmisión en cuestión.

2º. Creer que aquel de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio; creencia que resulta ser errónea.

Como sostiene Gutiérrez Peña⁵⁶, en cuanto a la buena fe durante el plazo posesorio, nuestro Código Civil exige la buena fe constante que, como característica de la posesión, ha de existir

⁵⁴ ECLI:ES:TS:2015:271.

⁵⁵ Alas, De Buen y Ramos., *Ob. Cit.*, pág. 239.

⁵⁶ Gutiérrez Peña, *Ob. Cit.*, pág. 119.

durante todo el tiempo necesario para consumarse la usucapión ordinaria de que se trate (artículo 435 del Código Civil)⁵⁷. Sin embargo, esta “dificultad” es suplida por la ya mencionada presunción de buena fe del artículo 434 del Código Civil.

Por todo ello, se podría considerar que D^a Luisa sí que actuó con buena fe, pues 1) adquirió la vivienda a través de un contrato de alimentos que suscribió con D^a Carmen; y 2) la vivienda se la transmitió la dueña de la misma. Aunque esas creencias no fueran erróneas, como parece exigir la doctrina para apreciar la buena fe, podría deducirse la inexistencia de mala fe, pues en todo momento actuó con la diligencia necesaria para adquirir el dominio de la vivienda.

Como parece que sí se cumple este requisito privativo de la usucapión ordinaria, a continuación, pasamos a examinar el segundo de estos requisitos, el justo título; con el fin de poder certificar si nos encontramos ante una usucapión extraordinaria —como se viene defendiendo durante todo el presente dictamen—.

b) Título justo, verdadero, válido y probado

El artículo 1940 del Código Civil⁵⁸ contempla el justo título como uno de los requisitos de la usucapión ordinaria, y según el artículo 1953 del mismo texto legal éste debe ser verdadero y válido. Además, el artículo 1952 define como justo título “el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.

Si a ello le añadimos lo contenido en el artículo 1954 del Código Civil⁵⁹ se puede concluir que el otro requisito de la usucapión ordinaria —a parte de la buena fe— es el título justo, verdadero, válido y probado.

Teniendo en cuenta que la usucapión es un modo de adquisición de derechos reales, según Gutiérrez Peña⁶⁰, se entiende por título en el Derecho Civil, tanto la causa en cuya virtud es poseída o se adquiere una cosa (título causa), como el instrumento con el que se acredita el derecho (título forma) que sobre la misma cosa pertenece a quien la ostenta y para lograr la efectividad ejercita la acción correspondiente. Sin embargo, el artículo 1954 del Código Civil

⁵⁷ “La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”

⁵⁸ Artículo 1940 del Código Civil: “Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.”

⁵⁹ Artículo 1954 del Código Civil: “El justo título debe probarse; no se presume nunca.”

⁶⁰ Gutiérrez Peña, *Ob. Cit.*, pág. 122.

no dice respecto a la prueba del título que éste debe exhibirse (como dice el artículo 448), sino que debe probarse, dejando de este modo abierto el campo a cualquier clase de prueba de las admitidas en derecho. En consecuencia, a la hora de hablar de título en referencia a la usucapión ordinaria, debe este entenderse este como “título causa” y no en el sentido de documento⁶¹.

En cuanto a la consideración de “justo” del título de la usucapión, como dice Moreno-Torres (2012)⁶², el usucapiente es un poseedor y para que se le apliquen los plazos de la usucapión ordinaria es preciso que haya recibido la posesión de otro sujeto, en virtud de un acto o negocio jurídico idóneo, en abstracto, para transmitir la cosa o derecho. Se alude pues a cualquier acto o negocio jurídico que según las leyes tenga virtualidad para transmitir un derecho real. En este sentido, no podrían ser justos títulos los contratos no traslativos⁶³.

Sigue la autora explicando que hay actos y contratos sobre los que se debate si son o no idóneos para fundamentar la usucapión ordinaria, pues es dudoso que reúnan el requisito legal de ser aptos para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción de trate, estos son los títulos sucesorios que, a pesar de su gran influencia en la práctica, no conviene entrar a estudiar pues no forman parte del objeto de este dictamen.

Con esta concepción de justo título, podríamos concluir que el contrato de alimentos celebrado entre D^a Carmen y D^a Luisa por el que la primera le transmitía la vivienda a la segunda a cambio de alojamiento y todos los cuidados que necesitase, sí que cumple con el requisito de ser un “negocio jurídico idóneo para transmitir la cosa o derecho”. En consecuencia, podemos afirmar que nuestra cliente cuenta con un justo título.

Por otra parte, la veracidad del título (exigida ex artículo 1953 del Código Civil) hace referencia a la existencia efectiva del título, que ha de ser real, sin que baste la creencia de su existencia.⁶⁴ El requisito de la veracidad del título falta, desde luego, en el negocio simulado, ex artículo 1275 del Código Civil⁶⁵ y, de entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 25

⁶¹ Alas, De Buen y Ramos, *Ob. Cit.*, pág. 201.

⁶² Moreno-Torres Herrera, M.L. (2012). *La usucapión*. Madrid: Marcial Pons. Pág. 107.

⁶³ Moreno-Torres Herrera, M.L. *Ob. Cit.* Pág. 108: “Ni siquiera cuando vayan acompañados de un traspaso posesorio, como el contrato de depósito, el arrendamiento o el comodato (SAP Sevilla, de 7 de diciembre de 2000, ECLI:ES:APSE:2000:5399)”.

⁶⁴ Gutiérrez Peña., *Ob.cit.*, pág. 125.

⁶⁵ Artículo 1275 del Código Civil: “Los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral.”

de junio de 2003⁶⁶, en la que se establece que la compraventa simulada es un contrato inexistente y que, por tanto, no puede servir como justo título.

Es decir, que el contrato de alimentos formalizado por nuestra cliente, al no encontrarse entre los anteriores, es contrato verdadero; por lo que, ante esto, solo falta dilucidar si el contrato de alimentos como título cumple los dos requisitos restantes (válido y probado).

La validez del título significa que el título no puede ser nulo. Un título válido es aquel que reúne todas las condiciones legales que para el tipo concreto de acto de que se trate exigen las leyes⁶⁷, por lo que, en el caso de los contratos, deben concurrir los requisitos de validez esenciales de los mismos recogidos en el artículo 1261 del Código Civil (consentimiento, objeto y causa).

En cuanto a los contratos anulables, rescindibles, revocables o resolubles, el Tribunal Supremo los trata como títulos válidos, pues en la Sentencia de 28 de diciembre de 2001⁶⁸, establece que:

“Es doctrina reiterada de esta Sala la de que **por justo título ha de entenderse el que legalmente baste para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate y en este concepto podrán comprenderse los contratos anulables, rescindibles, revocables o resolubles** (sentencias de 25 de junio de 1966, 5 de marzo de 1991, 22 de julio de 1997 y 17 de julio de 1999), cuyos respectivos vicios o defectos vienen a quedar subsanados por el transcurso del tiempo necesario para que se produzca la usucapión que de otro modo vendría a ser una institución inútil (sentencia de 25 de febrero de 1991).”

Siendo válido el contrato de alimentos formalizado verbalmente entre nuestra cliente y su tía, como ya se adelantó en el apartado de Cuestiones Previas del presente trabajo, parece razonable pensar que también concurre el requisito de validez del título para la usucapión ordinaria.

Por último, el justo título tiene que ser probado, ex artículo 1954 del Código Civil. La generalidad de la doctrina considera que este precepto constituye una excepción a lo dispuesto en el artículo 448 del mismo texto legal⁶⁹, aunque también hay autores que defienden que ambos artículos funcionan en dos campos distintos y que mientras que el

⁶⁶ ECLI:ES:TS:2003:4469.

⁶⁷ Cfr. Moreno-Torres Herrera, *Ob. cit.*, pág. 114.

⁶⁸ ECLI:ES:TS:2001:10428.

⁶⁹ Moreno-Torres Herrera, *Ob.Cit.*, pág. 119.

artículo 448 protege a quien posee como titular, eximiéndole de la prueba de su título de adquisición, el primero exige que quien aduce que adquirió por usucapión ordinaria demuestre que tenía título, por ser éste preciso para usucapir⁷⁰.

En cualquier caso, como sigue Moreno-Torres⁷¹, lo que importa destacar es que el legislador hace recaer sobre el usucapiente la prueba del justo título y que en aplicación de esta norma, los tribunales desestiman la prescripción adquisitiva ordinaria cuando consideran que no se ha demostrado suficientemente, como en la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña de 31 de marzo de 2020⁷², en la que el Tribunal no considera que haya quedado acreditada la existencia del contrato de compra mediante las declaraciones de dos testigos de referencia.

A esto habría que añadir lo contemplado en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil⁷³ en cuanto a la carga de la prueba, según el cual, corresponde la prueba de los hechos constitutivos de la pretensión a quien los alega y, consecuentemente, corresponde probar los hechos constitutivos de la usucapión ordinaria a quien la invoca, es decir, al usucapiente.

Ya sabemos que el contrato de alimentos entre nuestra cliente y D^a Carmen fue formalizado verbalmente, por lo que no contamos con un soporte físico del mismo. Sin embargo, como ya se ha dicho y bien apunta Albaladejo García⁷⁴ que como título no equivale a documento, sino a acto adquisitivo, el Código Civil exige la prueba de que existe ese acto que, aun no constando documentalmente, puede probarse de otro modo admitido en Derecho.

Ante esto, podríamos pensar en las testificales de las partes que conforman el contrato de alimentos para poder probar su existencia. No obstante, D^a Carmen falleció hace más de 30 años y D^a Luisa, nuestra cliente, es la parte interesada en el proceso, por lo que, esto unido a que el contrato se realizó verbalmente, resulta imposible probar ese justo título.

⁷⁰ Yzquierdo Tolsada, M. (2011). «Comentario al art. 1955». En la obra de Cañizares Laso (ed.), *Código Civil Comentado (vol. IV, págs. 1599 a 1615)*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi, pág. 1605 y Albaladejo García, M. *Ob. Cit.*, pág. 110.

⁷¹ Moreno-Torres Herrera, *Ob. Cit.*, pág. 119.

⁷² ECLI:ES:APC:2020:510.

⁷³ “[...] 2. Corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición. 3. Incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior.”

⁷⁴ Albaladejo García, M. *Ob. Cit.*, pág. 109.

En consecuencia, al igual que tenemos que defender que D^a Luisa ha adquirido la vivienda por usucapión al no poder probar la existencia del contrato de alimentos que formalizó verbalmente con D^a Carmen, ahora debemos concluir que esa usucapión no puede ser la ordinaria pues, a pesar de ostentar un título justo, válido y verdadero somos incapaces de probarlo.

En atención a todo el epígrafe anterior debemos deducir que D^a Luisa ha adquirido la vivienda mediante usucapión extraordinaria, concurriendo adecuadamente y con capacidad para probarlo la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida y el plazo de 30 años.

En los siguientes epígrafes se expondrá la mejor forma posible de certificar la adquisición de la vivienda por nuestra cliente, para que sus sucesores no tengan problemas a la hora de heredarla.

3.5 Usucapión *contra tabulas*. Posibilidades de actuación.

Como establecen Sánchez Calero y Sánchez-Calero Arribas⁷⁵, se produce usucapión contra el Registro cuando una persona, en la realidad extrarregistral, adquiere por usucapión el derecho que figura inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de otra persona.

En este sentido, estos autores consideran que para que pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad la usucapión de un bien inmueble es preciso una sentencia declarativa del derecho del usucapiente (en nuestro caso, declarativa del dominio por parte de D^a Luisa) o a través de un expediente de dominio.

3.5.1 Expediente de dominio

Con la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el expediente de dominio para la reanudación del tracto pasa a formar parte del marco de las nuevas competencias notariales de jurisdicción voluntaria. En consecuencia, el trámite completo puede tramitarse ante notario.

⁷⁵ Sánchez Calero, F.J. y Sánchez-Calero Arribas, B. (2019). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant lo Blanch. Pág. 187.

El expediente de dominio es un procedimiento cuyo objeto es proveer al propietario de una finca una titulación adecuada a los efectos de su inmatriculación en el Registro, reanudar el tracto sucesivo interrumpido o rectificar la descripción, superficie o linderos de una finca ya inscrita.⁷⁶

Por lo que parece, es un medio hábil para inscribir en favor de D^a Luisa la vivienda adquirida por usucapión, y así lo reconoce la Dirección General de los Registros y del Notariado (ahora Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) en su Resolución de 16 de enero de 2017⁷⁷.

Sin embargo, existe jurisprudencia menor que desaconseja esta vía. Recoge esta idea y las numerosas sentencias de varias Audiencias Provinciales de nuestro país la Sentencia de 18 de septiembre de 2020 de la Audiencia Provincial de Asturias (Sec. 7^a, Gijón)⁷⁸:

“Así nuestra jurisprudencia menor Tribunales viene manteniendo que si **la usucapión es un verdadero modo de adquirir el dominio y no un simple título**, art. 609 C.C., decidir su concurrencia supone o significa una definición acerca del derecho mismo de dominio. Esta definición **escapa a la limitada finalidad del expediente**, que no es, en modo alguno, la discusión sobre la titularidad dominical en sí, sino la de apreciar la concurrencia de un título idóneo que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad. Por tanto **el expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo no es la vía adecuada para lograr la inscripción de la adquisición de dominio de un bien por medio de la usucapión o prescripción adquisitiva**, en este sentido pueden citarse Autos AP Lleida, sección 2^a, de 15 de mayo de 2008 y 28 de marzo de 2011; AP Madrid, sección 9^a, de 23 de septiembre de 2011; AP de Bilbao, sección 4^a, de 23 de febrero de 2006; AP de Tarragona de 26 de noviembre de 2012, y Auto de esta Audiencia Provincial de Asturias de 4 de junio de 1986 [...]”

Además, la Audiencia Provincial de Valladolid, en Sentencia de 3 de mayo de 2012⁷⁹, establece que:

“[...] ni tampoco el que acuda al expediente de dominio, de incierta prosperabilidad dados los obstáculos existentes, pues este se configura como, una mera alternativa y no como paso previo obligado ante el juicio declarativo correspondiente en el que nos hallamos.

⁷⁶ Sánchez Calero, F.J. y Sánchez-Calero Arribas, B. *Ob. Cit.*, pág. 98.

⁷⁷ BOE núm. 32, de 7 de febrero de 2017, páginas 8372 a 8392.

⁷⁸ ECLI:ES:APO:2020:3711.

⁷⁹ ECLI:ES:APVA:2012:1162.

Considero que **este procedimiento contencioso**, con la plenitud de conocimiento y mayores garantías que lo caracterizan, **es cauce hábil para deducir en el mismo directamente la acción declarativa de dominio frente a los herederos de la persona ya fallecida en cuyo favor sigue operando la titularidad registral de los inmuebles.**”

En conclusión, existen serias dudas acerca de la viabilidad de un expediente de dominio para la reanudación del tracto en el caso de la usucapión, por lo que la mejor opción, a nuestro juicio, es entablar una acción declarativa de dominio, como se expondrá en el siguiente epígrafe.

3.5.2 Juicio ordinario: acción declarativa de dominio.

La otra de las posibilidades —y, a nuestro juicio, la más correcta— para lograr la inscripción de la vivienda a favor de nuestra cliente en el Registro de la propiedad es ejercitar una acción declarativa de dominio, a través del cauce del juicio ordinario, conforme al artículo 249.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil⁸⁰, pues el valor de la vivienda supera los 6.000 euros. Es necesario demandar a la titular registral, pero como ha fallecido, deberemos demandar a sus herederos.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2003⁸¹, la finalidad de esta acción es la de obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye, siendo así una acción de defensa y protección cuyo ejercicio queda amparado en el contenido y reconocimiento del derecho de la propiedad que se dispone en el artículo 348 del Código Civil.

De esta forma, se podría obtener un título inscribible en el Registro de la Propiedad, pues “[l]a prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción (Resolución de 19 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)⁸².

Atendiendo a esta última Resolución de la DGSJFP dictada en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial declarando el dominio de una finca por prescripción adquisitiva, podemos advertir cuáles pueden ser los principales obstáculos para, una vez

⁸⁰ “Se decidirán también en el juicio ordinario las demandas cuya cuantía excedan de seis mil euros y aquéllas cuyo interés económico resulte imposible de calcular, ni siquiera de modo relativo.”

⁸¹ ECLI:ES:TS:2003:4883.

⁸² BOE núm. 181, de 30 de julio de 2021, páginas 92610 a 92619.

conseguida una sentencia estimatoria, poder inscribirla en el Registro de la Propiedad de Valladolid.

Así, es importante: 1) identificar correctamente y de forma exhaustiva a la finca, es decir, describir la vivienda con su situación, superficie, linderos, cuota, referencia catastral, número de finca registral y al libro, tomo y folio que está inscrita; 2) identificar plenamente a la persona que adquiere el dominio, es decir, mayoría de edad, vecindad, domicilio, DNI, estado civil de D^a Luisa; 3) identificación plena igualmente de la titular registral y sus herederos; y 4) es necesario que la sentencia ordene expresamente su inscripción en el Registro y la cancelación de las inscripciones contradictorias.

En consecuencia, en el suplico de la demanda habría que solicitar, aparte de que se declare el pleno dominio de la vivienda a favor de nuestra cliente, que se ordene expresamente la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como la cancelación de posibles inscripciones contradictorias. Una vez obtenida la Sentencia, procederemos a inscribirla en el Registro de la Propiedad de Valladolid que corresponda por su localización.

En cuanto a la prueba de nuestra pretensión, ya se ha hecho alusión durante la exposición de los requisitos de la usucapión de las fuentes de prueba con las que contamos, a saber, los recibos de suministros de la vivienda durante todos los años a nombre de nuestra cliente, recibos de IBI y tasas de basuras, su titularidad catastral, posibles testificales de los vecinos del inmueble...etc.

En este sentido, incluso puede ser un indicio de la posesión continuada en el tiempo con los requisitos exigidos por parte de nuestra representada el hecho de que los herederos de D^a Carmen no hayan realizado la partición hereditaria y, por tanto, no hayan incluido la vivienda en la misma, como se recoge en la Sentencia de 27 de mayo de 2014 de la Audiencia Provincial de Alicante (Sec. 9^a, Elche)⁸³.

Por último, hay que tener en cuenta que existe la posibilidad de que, contestando a nuestra demanda, los herederos de D^a Carmen ejerciten, reconviniendo, una acción reivindicatoria sobre la vivienda, acumulándose en el procedimiento.

⁸³ ECLI:ES:APA:2014:1390.

3.5.3 Paso del tiempo

Dejar que pase el tiempo sin entablar ningún tipo de procedimiento notarial o judicial es otra posibilidad de la que habría que informar a nuestra cliente.

Al fin y al cabo, si bien es cierto que recientemente uno de los hijos de D^a Carmen ha insinuado a nuestra cliente que la vivienda es de su propiedad, no han ejercitado ningún tipo de interrupción de la posesión, ni han impedido por la vía de hecho o legalmente que D^a Luisa continúe viviendo en la casa; por lo que cabe la posibilidad de no alterar la situación.

En este panorama, cuando D^a Luisa fallezca, sus herederos podrán continuar poseyendo la vivienda, produciéndose la *successio possessionis* de la regla primera del artículo 1960 del Código Civil⁸⁴.

Esto es el resultado de que, como bien indica Díaz Martínez⁸⁵ con la aceptación de la herencia el heredero adquiere, desde la muerte del causante, la misma posesión de éste y en el mismo concepto que el causante la tuviera⁸⁶; por lo que los herederos de D^a Luisa podrán sumar el tiempo que posean la vivienda a lo ya poseído por esta —aunque realmente no haga falta porque D^a Luisa ya ha poseído por el tiempo suficiente—.

El único consejo que podría darse es que si se opta por esta opción, se guarden debidamente todos los documentos que puedan utilizarse como prueba de la posesión de D^a Luisa y advertir que, debido al paso del tiempo, puede que las testificales de los vecinos no puedan producirse porque ya hayan estos fallecido. Todo ello porque, si llegado el caso, los herederos de D^a Carmen ejercitan una acción reivindicatoria contra los herederos de D^a Luisa, éstos últimos pueden invocar, como ya se ha visto, la usucapión extraordinaria de la vivienda, pues el plazo que poseyó D^a Luisa se añade al que hubieran poseído ellos.

⁸⁴ “El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante.”

⁸⁵ Díaz Martínez, A. (2022). *Sucesión hereditaria y usucapión*. Valencia: Tirant lo Blanch. Pág. 34.

⁸⁶ Artículo 440 del Código Civil: “La posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia. El que válidamente repudia una herencia se entiende que no la ha poseído en ningún momento.”

4. CONCLUSIONES

Una vez examinado el caso que nos llega la despacho y con los argumentos expuestos en el presente trabajo, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- Debido a que D^a Luisa celebró con D^a Carmen el contrato de alimentos de forma verbal, a pesar de que sea totalmente válido, no puede probar que adquirió la vivienda sita en la Calle Gomera de Valladolid a través del mismo.

SEGUNDA.- Conforme a lo anterior, lo más práctico es defender que Doña Luisa ha adquirido la vivienda por usucapión. A pesar de contar con justo título, esto es, el contrato de alimentos celebrado con Doña Carmen, no puede probarse, por lo que no cabría alegar usucapión ordinaria.

TERCERA.- Por el contrario, ha cumplido con todos los requisitos de la usucapión extraordinaria de bien inmueble: posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida durante 30 años.

CUARTA.- La vía que recomendamos para inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad es ejercitar, contra los herederos de D^a Carmen, una acción declarativa de dominio ante el Juzgado de Primera Instancia de Valladolid, pues es donde radica la vivienda.

QUINTA.- Una vez obtenida la sentencia que declare el dominio de Doña Luisa sobre la vivienda, procederemos a inscribirla en el Registro de la Propiedad de Valladolid cuya circunscripción abarque la finca.

SEXTA.- D^a Luisa cuenta con varios medios de prueba que pueden constatar, en el procedimiento ordinario promovido, que cumple con los requisitos exigidos legalmente para la usucapión extraordinaria de un bien inmueble. Por ejemplo: testificales de los vecinos de la Comunidad de Propietarios donde radica la vivienda, recibos de suministros, recibos de IBI, mensajería a su nombre con esa dirección...etc.

SÉPTIMA Y ÚLTIMA.- La alternativa a lo anterior es dejar que pase el tiempo y que los herederos de D^a Luisa sigan poseyendo la vivienda una vez que esta fallezca, con los riesgos que ello conlleva, puesto que los herederos de D^a Carmen puede que ejerciten la correspondiente acción reivindicatoria sobre la vivienda. De esta forma, llegado el caso, podrían oponerse alegando que su madre, D^a Luisa adquirió la vivienda por usucapión.

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alas, L., De Buen, D. y Ramos, E. (1916). *De la usucapión*. Madrid: Centro de Estudios Históricos.

Albaladejo García, M.:

- *Derecho Civil III, 12ª ed.* Madrid: Edisofer, 2016.
- *La usucapión*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2004.

Berenguer Albaladejo, C. (2012). *El contrato de alimentos* [Tesis de Doctorado, Universidad de Alicante]. Alicante: Repositorio Institucional – Universidad de Alicante.

Díaz Martínez, A. (2022). *Sucesión hereditaria y usucapión*. Valencia: Tirant lo Blanch.

Díez-Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, vol. III, 4ª ed.* Madrid: Civitas.

García Herrera, V. (2008). *La usucapión a favor de la herencia yacente*. Madrid: Servicio de Publicaciones Universidad Rey Juan Carlos.

Gutiérrez Peña, F. (2008). *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad: con apuntes sobre acciones civiles*. Madrid: El autor.

Hernández Gil, A. (1989). *Obras completas. T2: La posesión como institución jurídica y social*. Madrid: Espasa-Calpe.

Moreno-Torres Herrera, M.L. (2012). *La usucapión*. Madrid: Marcial Pons.

Sánchez Calero, F.J. y Sánchez-Calero Arribas, B. (2019). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant lo Blanch.

Sancideña Asurmendi, C. (2009). *La usucapión inmobiliaria*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.

Yzquierdo Tolsada, M. (2011). «Comentario al art. 1955». En la obra de Cañizares Laso (ed.), *Código Civil Comentado* (vol. IV, págs. 1599 a 1615). Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.

6. JURISPRUDENCIA

Sala Primera del Tribunal Supremo:

Sentencia de 22 de septiembre de 1984 (ECLI:ES:TS:1984:205)

Sentencia de 14 de marzo de 1991 (ECLI:ES:TS:1991:1512)

Sentencia de 3 de junio de 1993 (ECLI:ES:TS:1993:17590)

Sentencia de 18 de octubre de 1994 (ECLI:ES:TS:1994:18241)

Sentencia de 28 de diciembre de 2001 (ECLI:ES:TS:2001:10428)

Sentencia de 25 de junio de 2003 (ECLI:ES:TS:2003:4469)

Sentencia de 10 de julio de 2003 (ECLI:ES:TS:2003:4883)

Sentencia de 10 de mayo de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:3004)

Sentencia de 18 de septiembre de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:5918)

Sentencia de 6 de octubre de 2011 (ECLI:ES:TS:2011:6287)

Sentencia de 11 de junio de 2012 (ECLI:ES:TS:2012:4407)

Sentencia de 21 de noviembre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:5482)

Sentencia de 27 de octubre de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:4175)

Sentencia de 12 de enero de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:271)

Sentencia de 16 de noviembre de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:4974)

Audiencias Provinciales:

SAP Sevilla, de 7 de diciembre de 2000 (ECLI:ES:APSE:2000:5399)

SAP Valladolid de 20 de junio de 2008 (ECLI:ES:APVA:2008:537)

SAP Valladolid de 3 de mayo de 2012 (ECLI:ES:APVA:2012:1162)

SAP Alicante (sec. 9ª, Elche) de 27 de mayo de 2014 (ECLI:ES:APA:2014:1390)

SAP A Coruña de 31 de marzo de 2020 (ECLI:ES:APC:2020:510)

SAP Asturias (sec. 7ª, Gijón) de 18 de septiembre de 2020 (ECLI:ES:APO:2020:3711)

Dirección General de los Registros y del Notariado: Resolución de 16 de enero de 2017
(BOE núm. 32, de 7 de febrero de 2017, páginas 8372 a 8392).

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Resolución de 19 de julio de 2021
(BOE núm. 181, de 30 de julio de 2021, páginas 92610 a 92619).