

do y reconocido civilista que aborda con la extensión adecuada el examen de nuestro Derecho de Sucesiones, aportando sus conocimientos teóricos y su experiencia al vivir y resolver los problemas que se presentan en la práctica, por lo que, como JHERING en su conocida obra «Jurisprudencia en broma y en serio» (últimamente traducida y titulada como «Bromas y veras en la ciencia jurídica»), bien puede decir que «nosotros, los prácticos, sí vamos a la escuela de los teóricos».

Obra, por tanto, altamente recomendable, sin reserva alguna a profesionales, opositores y, en fin, a cuantos vivan el apasionante mundo del Derecho.

Los tomos, como las anteriores ediciones, aparecen esmeradamente encuadernados, impresos en caracteres claros, como es habitual en la editora Dykinson y, aparte el índice del contenido de cada tomo, presenta al final del III el de toda la obra, lo que facilita notablemente su consulta.

Es preciso, de una parte, reconocer el abrumador trabajo realizado por el autor, agradecerle su personal aportación a la resolución de la profusión de problemas que plantea y resuelve con el mejor criterio de jurista teórico-práctico, felicitarlo por el futuro éxito de esta (por el momento) última edición y, abusando de nuestra añeja y sincera amistad, que en mi caso está teñida de admiración, animarlo a que —como sé que tiene proyectado, trabajado y hasta iniciado— prosiga la continuación de esta monumental tarea con el estudio de las otras ramas savignyanas en las que se divide nuestro proteico y vacilante Derecho Civil.

SANCIÑENA ASURMENDI, Camino, *La usucapción inmobiliaria*, Aranzadi, Pamplona, 2009, 343 págs.

por

BRUNO RODRÍGUEZ-ROSADO
Profesor titular de Derecho Civil
Universidad de Málaga

Nos encontramos con un libro que aborda una de las instituciones centrales de los derechos reales, la usucapción. Y lo hace renunciando al estudio del ámbito mobiliario para concentrarse, en perspectiva de detalle, en los problemas a que puede dar lugar la usucapción inmobiliaria. Se trata de una restricción temática que se revela muy fructífera a lo largo del trabajo, no sólo porque evita la *vis atractiva* de problemas inherentemente ligados a la usucapción mobiliaria —baste pensar en el art. 464 y sus concordantes—, sino también y sobre todo, porque la mayoría de cuestiones judiciales que surgen en relación con la institución se refieren a la usucapción inmobiliaria.

Con esto vengo a uno de los puntos esenciales del trabajo: se trata de una obra de fuerte carga jurisprudencial, en la que la autora, sin desdeñar los estudios doctrinales, se confronta eminentemente con la práctica y, en continuos viajes de ida y vuelta a la jurisprudencia, extrae de ésta las líneas básicas de la usucapción inmobiliaria. Podría decirse que el trabajo delinea el *statu quo* al que ha llegado la evolución jurisprudencial en el tratamiento de la figura.

Esta impronta jurisprudencial se plasma en la propia estructura del libro y ordenación interna de los epígrafes. No hay introducción histórica, ni exposición del Derecho Comparado, por más que ambos elementos no faltan, sino

que la historia y las soluciones aportadas por otros sistemas jurídicos —fundamentalmente, y muy ampliamente, los ordenamientos francés e italiano— son estudiadas al hilo de cada una de las materias, y contrastadas con el Derecho vivo aplicado por los tribunales. Basta analizar la amplia lista jurisprudencial contenida al final del libro, incluyendo la relación de sentencias de los tribunales franceses e italianos, para hacerse cargo de lo que digo. SANCINENA ASURMENDI no se contenta además con extraer la doctrina de los fundamentos de Derecho, sino que en numerosas notas a pie de página permite al lector situarse ante el caso real que motivó la solución judicial, siguiendo una forma de trabajar la jurisprudencia que divulgó en España PUIG BRUTAU y en la que la autora ya ha mostrado su buen hacer en trabajos anteriores.

La estructura del libro resulta bien trabada y los materiales muy coherentemente ordenados. El capítulo primero, en cierto modo introductorio, expone las diversas formas de usucapión, diferenciándolas por sus requisitos y plazos, y tomando postura, a mi parecer acertada, ante el problema de la relación entre la usucapión y la prescripción extintiva. A juicio de la autora, que comparto, no cabe prescripción extintiva sin usucapión, pues el plazo de prescripción de la pretensión y el de la adquisición del derecho corren paralelos. El siguiente capítulo se ocupa del concepto posesorio y de la buena fe, para pasar en el tercer y cuarto capítulo, nucleares en el trabajo, a tratar todas las cuestiones relativas al concepto de justo título y a sus requisitos. El libro se cierra con un capítulo dedicado a las relaciones entre usucapión y Registro.

Paradójicamente, uno de los que he mencionado como grandes valores del trabajo, la exposición detallada del *statu quo* jurisprudencial, puede dar lugar a la única crítica que puedo hacerle, ceñida a unos puntos concretos, pero que no me parece conveniente silenciar. Si la inmensa mayoría de las posiciones defendidas en el trabajo son plenamente asumibles y, a mi parecer, acertadas, bien porque la jurisprudencia las resuelve adecuadamente, bien porque la autora somete a ésta a crítica para depurarla, hay puntos en que la autora desfallece en su actitud de crítica recepción jurisprudencial, y se deja llevar por el peso e influjo de una larga serie de declaraciones jurisprudenciales: estoy pensando en concreto en la fijación y delimitación del concepto de justo título en ciertos casos límite.

Ciertamente, existe una polémica sobre el concepto de justo título, y buena parte de la jurisprudencia y de la doctrina, entre ellos la autora del libro, tienen por tal a aquél que baste para transmitir la titularidad del derecho real. Sin embargo, me parece que hay razones suficientes, como ha expuesto José María MIQUEL en varios trabajos y recientemente en el libro-homenaje a Mariano ALONSO PÉREZ, para entender que justo título de la usucapión no es otro que el que lo sea en la teoría del título y el modo —la obligación o contrato transmisivo válido—, pues la usucapión ordinaria, que es la que exige título, viene precisamente a salvar los problemas de falta de titularidad o de poder de disposición del *tradens*, y no un vicio que pueda aquejar al negocio transmisivo. Por eso la usucapión ordinaria no puede actuar *inter partes*. Tradición y usucapión ordinaria, al menos desde la época de los glosadores, que depuraron en este punto las fuentes romanas, son reversos de un mismo esquema adquisitivo, diferenciadas en función de los supuestos de hecho que acompañan en cada caso al justo título: poder de disposición y entrega, en un caso; posesión en concepto de dueño, buena fe y tiempo, en otro. De admitirse esto, habrá que concluir que la herencia, en cuanto tal, o la partición hereditaria, no pueden ser justos títulos de la usucapión, pues el heredero, sucesor a título

universal, no puede tener otro título que el que tenga su causante; y que el contrato anulable o el resoluble tampoco tendrán virtualidad para fundar una usucapión en contra del que interpuso la acción de nulidad o resolvió el contrato, pues en estos casos no existió un defecto de transmisión en origen, sino un problema de decadencia —en su caso, con efectos retroactivos— de la virtualidad transmisiva del título.

En fin, y con esto vuelvo al inicio, se trata de un libro de gran interés doctrinal y utilidad práctica, que afronta con valentía todas las cuestiones planteadas, sin evasivas ni respuestas parciales y que suscita una serie de cuestiones que siguen muy vivas en el ámbito jurisprudencial.