

procurador que la comprase, y éste, diciéndole que así lo hizo, la adquirió de cualquier otro modo no derecho, no se opone á la prescripción.

ORÍGENES

Ley 14, tit. XXIX, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerda con: Párr. 6.º, tit. VI, lib. II, Instituciones.—Leyes 27 y 33, tit. III, y 11, tit. IV, lib. XLI, Digesto.

Artículo 2239.—El que por razón de manda ó deuda recibe de buena fe alguna cosa mueble y usa de ella por tiempo de tres años, la hace suya, aun cuando no tuviere realmente derecho á ella, ya por no ser valedera la manda, ó por estar hecha á favor de otro que tuviere el mismo nombre, ó por no existir la deuda.

ORÍGENES

Ley 15, tit. XXIX, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerda con: Ley 4.^a, tit. *pro legato*, y 48, tit. III, lib. XLI, Digesto.

Artículo 2240.—El derecho de prescripción pasa también al que adquiera la cosa ya por título singular ó universal siempre que obre de buena fe, y para prescribirla se unirá el tiempo del poseedor anterior al del actual hasta completar el marcado por la ley al efecto.

Lo mismo se entiende aplicable al caso en que la cosa objeto de prescripción se dé en prenda ántes de pasados los tres años exigidos para aquélla; la posesión continúa en el acreedor.

ORÍGENES

Ley 16, tit. XXIX, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerda sustancialmente en su primera

parte con: Arts. 2235, Cód. Francia.—3459 Luisiana.—1995 Holanda.—Ley 11, tit. III, libro XLI, Digesto.—Ley 11, tit. XXXII, lib. VII, Código.—Párr. 12, tit. VI, lib. II, Instituta.

COMENTARIO

La posesión, como requisito sin el cual no se prescriben las cosas, debe ser continua; pero no exige la ley que una sola persona sea la que complete todo el tiempo de la posesión, sino que pueden ser más, lo que, según dice Goyena, «se llama *accesión* en materia de prescripciones, pues que para formarlos ó completarlos se hace *acceder*, ó se agrega un tiempo al otro.» Por consiguiente, si el que hubiere empezado á prescribir vendiere ó traspasare de cualquier otro modo el dominio de la cosa que estaba prescribiendo, el adquirente puede continuar haciéndolo hasta completar el tiempo que le faltaba á aquél; mas es preciso que proceda de buena fe, según previene la ley.

Artículo 2241.—Empeñada á una persona por el dueño la cosa mueble que otro estaba prescribiendo ántes que trascurrieren los tres años que la ley exige para hacerla propia, no pierde por esto el acreedor su derecho de prenda.

ORÍGENES

Ley 17, tit. XXIX, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerda con la ley 7.^a, tit. XIV, lib. VIII, Código Romano.

COMENTARIO

Con arreglo á la ley, ningún perjuicio sufre el acreedor por la prescripción de la cosa que se le dió en prenda; pero Lopez, apoyado en otras leyes del Código, supone que el acreedor conserva su derecho por espacio de tres años, pues si la cosa pasa á ser propiedad del que la prescribió y no se le reclama en todo el tiempo que para ello tiene derecho, prescribirá su acción; doctrina que si no es legal no carece de fundamento.

CAPITULO III

REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES

Artículo 2242.—Para adquirir las cosas inmuebles por prescripción, además de la buena fe y justo título es necesario el uso, no interrumpido por demanda del dueño de ellas, de diez años entre presentes y veinte entre ausentes.

Para la buena fe debe tenerse presente lo prescrito en el artículo 2233.

ORÍGENES

Ley 18, tit. XXIX, Partida 3.^a

JURISPRUDENCIA

La sentencia que anula la posesión fundada en la prescripción con buena fe y justo título, infringe la ley 18, tit. XXIX, Partida 3.^a (Sentencia 30 Octubre 1865).

Para que pueda tener lugar la prescripción de diez y veinte años, con arreglo á lo prevenido en la ley 18, tit. XXIX, Partida 3.^a, no sólo se necesita la posesión constante, sino que ha de ir acompañada de buena fe y justo título (Sent. 6 Febrero 1862).

Faltando la buena fe y el justo título no puede verificarse la prescripción (Sents. 8 Octubre 1862, 6 Diciembre 1875, 10 Marzo 1876 y 31 Enero 1877).

No puede computarse para la prescripción de una cosa el tiempo que se la posee sin buena fe (Sent. 9 Mayo 1863).

Para que pueda tener lugar la excepción de prescripción opuesta á una demanda, es necesario, además de otros requisitos, que haya trascurrido el tiempo señalado por la ley desde que el demandante tuvo expedito su derecho para hacer uso de la acción que le correspondiese (Sent. 13 Junio 1863).

Poseyéndose una cosa con buena fe por más de veinte años, sin interrupción de ninguna es-

pecie, se prescribe legalmente el derecho que sus antiguos dueños pudieron tener para reivindicarla (Sent. 11 Marzo 1864).

La sucesión no constituye el título verdadero y singular de adquisición que las leyes exigen para la prescripción ordinaria, y por lo tanto la sentencia que desestima la prescripción ordinaria alegada bajo el supuesto de haber poseído con el título de sucesión y por más de veinte años una finca, siendo libre ya y no vinculada, no infringe la ley 18, tit. XXIX, Partida 3.^a (Sents. 21 Junio 1864 y 16 Noviembre 1871).

La ley 18, tit. XXIX, Partida 3.^a, no se refiere á la prescripción de las acciones, sino que tiene por objeto la de las cosas raíces ó incorporales, estableciéndose en ella como uno de los requisitos necesarios para ganarlas por el tiempo de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, que se posea la cosa *por alguna razón derecha* (Sentencia 10 Junio 1865).

La declaración judicial de corresponder á una persona ciertos bienes en calidad de libres, atribuye á los herederos un justo título para adquirir por prescripción (Sent. 24 Enero 1866).

El que no tiene justo título á su favor, no puede invocar la prescripción (Sents. id. idem idem y 14 Febrero 1874).

Cuando no se exceptiona en tiempo oportuno la prescripción, son inaplicables, y por tanto no pueden reputarse infringidas, las leyes 18 y 19, tit. XXIX, Partida 3.^a (Sent. 4 Junio 1866).

El justo título exigido por la ley 18, tit. XXIX, de la Partida 3.^a, para legitimar la prescripción, no se refiere á la mera posesión, sino al derecho en virtud del cual se solicita y se confiere (Sentencia 9 Mayo 1867).

La prescripción de dominio de una finca demandada, cuando concurren en ella los requisitos de la ley, desvirtúa las acciones de más largo tiempo, inclusa la de petición de herencia; la sentencia que no decide en este sentido, in-

fringe la 18, tit. XXIX, Partida 3.^a, que declara «que si algun ome rescive de otro alguna cosa en buena fe de aquellas que non se pueden mover, assi como por compra, ó por donadio, ó alguna otra razon derecha, que si fuese tenedor della, diez años seyendo en la tierra el señor della, ó veinte seyendo en otra parte, que la puede ganar por este tiempo, magüer aquel de quien la oviese rescevido non fuesse verdadero señor; é dende adelante non es tenuto de responder por ella á ningun ome (Sent. 27 Junio 1867).

Las leyes 18 y 19, tit. XXIX, Partida 3.^a, sólo pueden tener aplicacion respecto de la prescripcion comun de diez ó veinte años (Sent. 2 Diciembre 1870).

Para ganar las cosas raices ó adquirir su dominio por la prescripcion ordinaria, es requisito indispensable que el poseedor las haya por justo título, como por compra, ó por donadio, ó por cambio, ó por manda, ó por alguna otra razon derecha; y lo son, por lo tanto, el de compra-venta á censo reservativo y el de redencion de la pension en aquel capitulado (Sent. 22 Noviembre 1877).

Hecha la venta judicial de los bienes, otorgada la escritura al comprador, vendidos aquéllos más tarde por éste á terceras personas, registradas unas y otras escrituras en el de la propiedad, y poseyendo los compradores con buena fe y justo título por más de diez años entre presentes, los favorece ademas la prescripcion; y por tanto, la Sala sentenciadora, al absolverles de la demanda fundándose en estas consideraciones, no infringe ley alguna ni doctrina legal (Sent. 7 Mayo 1878).

En la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de Noviembre de 1871 no se establece en absoluto el principio de que la sucesion no sea justo título para ganar la prescripcion, sino que cuando el causante del heredero no lo tuvo válido, no puede merecer este concepto el de sucesion, siendo entónces indispensable un título singular; lo cual difiere del caso en que el padre de los demandados adquirió los bienes del patronato por título legitimo que trasmitió á sus herederos, á quienes aprovecha para justificar la excepcion que han opuesto á la demanda (Sentencia 3 Octubre 1878).

Artículo 2243.—Vendiendo una persona algun inmueble sabiendo que no tiene derecho para hacerlo, el adquirente de buena

fe no lo puede ganar por prescripcion sino por tiempo de treinta años, á no ser que el verdadero dueño, teniendo conocimiento de la venta, no reclame en diez años si está presente, ó en veinte si se halla ausente.

Para los efectos de lo prescrito en este capítulo se entiende por ausente al que está fuera de la provincia y por presente al que se halla en ella, aunque no sea en el mismo lugar donde radique la cosa prescriptible.

ORÍGENES

Ley 19, tit. XXIX, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta en su segunda parte con la ley 12, tit. XXXIII, lib. VII, Código Romano.

El art. 2265, Cód. Francia, y demas citados en el anterior, entienden por ausencia ó presencia el estar domiciliado fuera ó dentro del territorio de la Audiencia.

JURISPRUDENCIA

Adquirida una cosa en remate público, y puesto su comprador en posesion de ella judicialmente, aunque este justo título careciera de alguna formalidad de derecho, no obstaria para que aquél adquiriese por la prescripcion el dominio de la misma, conforme á lo dispuesto en la ley 19, tit. XXIX, Partida 3.^a, si el que se creyese con derecho á aquella cosa no reclamaba dentro de los términos prescritos en dicha ley (Sent. 30 Junio 1863).

Se necesita, segun el primer extremo de la ley 17, tit. XXIX, Partida 3.^a, el trascurso de treinta años para que por prescripcion pueda ganar la cosa raíz el que la recibe de quien no há derecho á enajenarla (Sent. 15 Junio 1864).

Si bien la falta de buena fe en el que enajena exige en el que recibe, con arreglo á la ley 19, título XXIX, Partida 3.^a, mayor espacio de tiempo para la prescripcion, no obsta á un tercero que por un título especial los adquirió de otro que los poseía de buena fe, ni es necesario en tal caso el término de treinta años para legitimar su adquisicion (Sent. 14 Octubre 1864).

La ley 19, tit. XXIX, Partida 3.^a, se refiere á cuando el que enajena la cosa raíz sabe que no tiene derecho para hacerlo, en cuyo caso el que la recibe no la puede ganar por menos de treinta años (Sent. 19 Marzo 1868).

La circunstancia de ser piloto el prescribente no induce presuncion de derecho sobre que estuviera ausente (Sent. 6 Noviembre 1875).

No existe la doctrina de exigirse buena fe en el que venda y el que compra para que tenga lugar la prescripcion ordinaria (Sent. 22 Enero 1876).

Las leyes 18 y 19, tit. XXIX, Partida 3.^a, al exigir buena fe por parte del vendedor para que pueda verificarse la prescripcion ordinaria, no se refieren á los Tribunales y autoridades administrativas que subastan y venden los bienes del ejecutado, sino al que celebra voluntaria y particularmente dichos contratos (Sent. 28 Junio 1877).

Artículo 2244.—Si el verdadero dueño se hallare parte del tiempo marcado para la prescripcion ausente y parte presente, se necesita para completarla agregar á los que falten de presencia un número de años doble del que es preciso para completar los diez exigidos entre presentes.

CAPÍTULO IV

DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA

Artículo 2245.—Prescribese la propiedad de los bienes inmuebles y los demas derechos reales cualquiera que sea el medio por que se hayan adquirido por la posesion continuada de treinta años, siempre que durante este tiempo no se entable pleito sobre ella. El poseedor de mala fe, sin embargo, una vez perdida la posesion de la cosa, no podrá reclamarla de aquel en cuyo poder recayese, á no ser del que se la robó ó de aquel á quien se le había entregado en arrendamiento ó comodato, ó tambien cuando despues de haber dado el juez, por su rebeldía, la posesion á otro, se presentare dentro de un año, y quisiere, pagando las costas, contestar á la demanda contra él aducida.

ORÍGENES

Ley 20, tit. XXIX, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Arts. 2266, Cód. Francia.—620, tit. IX, parte primera, Prusia.—Cap. VIII, Novela 119.

COMENTARIO

Podian ocurrir dudas respecto al modo de contar el tiempo para la prescripcion, cuando por haber estado el dueño de la cosa ausente cierto tiempo no fuera fácil computarle con arreglo á lo determinado en otras leyes, y por esto dispone la 20 que si el dueño se hallare parte del tiempo presente y parte ausente, el primero debe ser contado en la manera dicha... y el otro tiempo que alguno estuviere á otra parte, débese contar doblado... asi que si tuvo (la cosa) cinco años, estando ambos presentes, é diez despues que alguno fuese á otra parte, que la puede ganar por este tiempo.

ORÍGENES

Ley 21, tit. XXIX, Partida 3.^a

JURISPRUDENCIA

Tratándose de bienes imprescriptibles, no puede invocarse útilmente la prescripcion que la ley 21, tit. XXIX, Partida 3.^a, concede á los tenedores de la cosa por treinta ó más años continuos, por cualquiera manera que hubiesen la tenencia (Sent. 13 Diciembre 1864).

Faltando al poseedor de una cosa raíz el justo título y la buena fe para adquirirla, á juicio de la Sala sentenciadora y por la apreciación de los hechos, no puede prescribirla su heredero sinó por el trascurso de treinta años, contados desde que éste entró á poseerla (Sents. 21 Setiembre 1860 y 18 Marzo 1874).

La falta de buena fe en el que enajenó una finca no perjudica al tercero que por un título especial la adquirió de otra persona que también la poseía de buena fe, ni hace necesaria, en este caso, la prescripción de treinta años para la legitimidad de la adquisición por dicho tercero (Sent. 20 Noviembre 1860).

Con arreglo á lo dispuesto en la ley 21, título XXIX, Partida 3.ª, gana la cosa el que la tiene por treinta años, si no le mueven pleito sobre ella en este tiempo (Sents. 12 Marzo 1867 y 28 Octubre 1870).

La ley 21, tit. XXIX, Partida 3.ª, no está derogada por la 5.ª, tit. VIII, lib. XI, Nov. Recopilación, porque se refiere á diferentes objetos (Sents. 26 Setiembre y 28 Diciembre 1870).

La primera parte de la ley 21, tit. XXIX, Partida 3.ª, relativa á la prescripción de la cosa hurtada, robada ó forzada, se halla derogada por las leyes 1.ª y 2.ª, tit. VIII, lib. XI, Novísima Recop., según las cuales el que tuviere alguna cosa forzada, hurtada ó escondida, no puede adquirirla por prescripción ni dejar de responder de ella ante su dueño, cualquiera que sea el tiempo de su posesión (Sents. 29 Mayo 1873 y 14 Febrero 1874).

La disposición de la ley 21, tit. XXIX, Partida 3.ª, en que se declara que «cuando alguno fuera tenedor á buena fe de alguna cosa que sea raíz, por treinta años ó más, cuidando que era suya, ó que fuera de su padre, ó que la hubiera por otra derecha razón, que la puede ganar por este tiempo é ampararse por él contra todos quantos gela quisiesen demandar,» no es aplicable cuando aparece evidentemente que en el que tenía las fincas no concurre ninguno de los requisitos, no ya para la adquisición de la propiedad de que desistió expresa y definitivamente, sinó ni aún para las de sus rentas, que naturalmente han de corresponder al dueño de las mismas, puesto que no es posible que las considerase como suyas por ninguna razón derecha, poseyéndolas, como las ha poseído, no en concepto de propietario, sinó de testamentario universal de un hermano del que las había comprado (Sent. 29 Mayo 1873).

Cualquiera que sea la eficacia de un docu-

mento privado de venta de un terreno, estimado por la Sala con vista de las pruebas que la vendedora sabía que no era dueña de lo que vendía, se necesitan treinta años para la prescripción; y no habiendo trascurrido, es inaplicable al pleito y no ha podido tampoco ser infringida la ley 21, tit. XXIX, Partida 3.ª, que declara como por tiempo de treinta años puede ome ganar cual cosa quier que tenga, quier haya buena fe, quier non (Sent. 1.º Abril 1876).

COMENTARIO

Dase el nombre de prescripción ordinaria á la que tiene lugar mediante los requisitos de buena fe, justo título y posesión de tres años en las cosas muebles, diez entre presentes y veinte entre ausentes en las inmuebles; pero hay otras prescripciones, llamadas extraordinarias, en cuanto exigen para su complemento una posesión de tiempo mucho más largo que el indicado, y vamos ahora á estudiarlas.

Entre ellas se cuenta la que, según la ley 21, tiene lugar mediante la posesión continuada de treinta años por cual manera quier que oviesse la tenencia (el poseedor), que non le moviesse pleito sobre ella en todo este tiempo..., maguer fuese la cosa furtada ó forzada ó robada... De las palabras de la ley se deduce que basta la posesión de treinta años para adquirir la propiedad, sin necesidad de buena fe ni de justo título; mas no olvidó el legislador que el requisito de la buena fe es digno de tenerse en cuenta cuando se trata de prescripción, y que constituye cierto derecho ó un título á favor del que la tiene, para no ser igualado en todo al que obró de mala fe, y por esto dispuso que éste no podrá reclamar su posesión, en el caso de perderla, de aquel en cuyo poder se halle, sinó en tres casos: 1.º, contra el que se la robó; 2.º, contra el que la había recibido de él en arrendamiento ó comodato, y 3.º, cuando despues de haber sido desposeído por providencia del juez, dictada á causa de su rebeldía, se presenta en el término de un año ofreciendo pagar las costas y contestar á la demanda contra él aducida. El poseedor de buena fe, por el contrario, puede reclamar su posesión perdida contra cualquiera que la tenga, ménos contra su verdadero dueño, si en su poder se la hallare, y aún podrá dirigirse contra éste si obtuvo esa posesión por fuerza ó engaño.

Se ha suscitado entre los autores la duda de si en esta clase de prescripción se necesita ó no buena fe; y aunque la jurisprudencia, léjos de

resolverla, ha venido á aumentarla con sus fallos declarando en unos necesario ese requisito y considerándolo en otros como inútil para los efectos de la ley, nosotros, fundándonos en la disposición terminante de ésta, ántes trascrita, no juzgamos de necesidad la buena fe en la prescripción de treinta años, mucho más cuando de otro modo ninguna diferencia habría entre la prescripción ordinaria y la que por ser de larguísimo tiempo basta con él para echar un velo sobre el origen de ella, supliendo los defectos que en la primera pudiera haber, y contribuye, en cierto modo, á que los derechos no sean inciertos y la propiedad sea respetada, lo que de otro modo produciría el efecto contrario, si por faltar la buena fe no pudieran prescribirse ni por treinta años las cosas.

Artículo 2246.—Los bienes inmuebles pertenecientes á la Iglesia ó lugares religiosos no pueden prescribirse por ménos de cuarenta años; los bienes muebles prescriben á los tres años, y los que pertenezcan exclusivamente á la Iglesia de Roma, por cien años.

ORÍGENES

Ley 5.ª, tit. XI, lib. II, Fuero Real.
Ley 26, tit. XXIX, Partida 3.ª

CONCORDANCIAS

Concuerda con: Cap. VI, Novela 131.—Leyes 4.ª, tit. XXXIX, lib. VII; 14, tit. LXI, lib. XI, Código Romano; 24, tit. II, lib. I, con la Auténtica *quas actiones*.

JURISPRUDENCIA

La ley 26, tit. XXIX, Partida 3.ª, sólo es aplicable tratándose de bienes eclesiásticos (Sentencia 15 Junio 1864).

La prescripción de cien años y la inmemorial no tiene lugar cuando se sabe la procedencia de las fincas y las personas que las han poseído (Sent. 15 Octubre 1866).

COMENTARIO

La disposición de este artículo, tomada de las Partidas y confirmada por el Fuero Real al establecer que las cosas de sancta Iglesia no se pierdan por menos tiempo de lo que mandaron

los sanctos padres, que no es otro que el marcado en el código Alfonsino, viene á establecer una excepción por deferencia á la Iglesia.

Artículo 2247.—Si el obispo hiciera donación de las cosas de la Iglesia sin consentimiento del cabildo, el donatario no puede prescribirlas en ningún tiempo, si conoce esta circunstancia; mas si procediere de buena fe, puede hacerlas suyas por tiempo de cuarenta años.

ORÍGENES

Ley 8.ª, tit. XIV, Partida 1.ª

Artículo 2248.—A pesar de lo dispuesto en el número 5.º del art. 2228, si por compra ú otra razón adquiriere uno alguna cosa mueble ó raíz que estuviere empeñada á otro, ganará aquél el dominio de ella por diez años entre presentes y veinte entre ausentes, si obró de buena fe; por treinta si obró con mala fe, y por cuarenta si el que suscribe fuere el mismo deudor, ó su heredero ú otro á quien aquél hubiese dado segunda vez la cosa en prenda.

ORÍGENES

Ley 27, tit. XXIX, Partida 3.ª

CONCORDANCIAS

Concuerda en su primera parte con las leyes 1.ª y 2.ª, tit. XXXVI, lib. VII, Código Romano, y en cuanto á la última parte con el párr. 2.º, ley 7.ª, tit. XXX De *prescriptione*, Código.

COMENTARIO

El presente artículo trata de la prescripción de las cosas empeñadas. Estas, como ya hemos dicho en otro lugar, son imprescriptibles por el acreedor; mas si pasan á poder de persona extraña por cualquier título traslativo de dominio, la ley 27 las declara sujetas á prescripción en la forma y manera que dejamos señaladas, conforme á lo dispuesto en otras leyes, y por razones análogas á las consignadas al explicarlas.