

no basta, ya que para que aquella produzca sus efectos adquisitivos es preciso que concurren ciertos requisitos.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido señalando de forma reiterada cuales son los requisitos que han de concurrir para que prospere la usucapión, señalando con carácter general la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre del año 2005 que la usucapión requiere la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 1941 Código civil y así el usucapiente debe poseer en concepto de dueño, de forma pública, pacífica y no interrumpida; si además se prueba que se ha usucapido con justo título y buena fe, las consecuencias son las previstas en el artículo 1957 Código civil, es decir que solo se requerirá que la posesión, con las características enunciadas, se haya prolongado durante 10 años. Con respecto a la usucapión extraordinaria, por su parte, la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 2005 establece que es doctrina reiterada de esta Sala la de que los requisitos exigidos para la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles son la posesión "animus domini" y el tiempo de treinta años.

Analicemos brevemente estos requisitos;

En cuanto al requisito de que la posesión sea "en concepto de dueño", la jurisprudencia viene reiterando que el requisito no es un concepto puramente subjetivo o intencional (Sentencias 20 noviembre 1964, 6 octubre 1975, 16 mayo 1983, 19 junio 1984, 5 diciembre 1986, 10 abril y 17 julio 1990, 14 marzo 1991, 28 junio 1993 y 18 octubre 1994, 25 octubre 1995 y 10 febrero 1997 y 16 noviembre 1999) por lo que no basta la pura motivación volitiva (Sentencias 6 octubre 1975 y 25 octubre 1995) representada por el ánimo de tener la cosa para sí, sino que es preciso, además, el elemento objetivo o causal (SS. 20 noviembre 1964 y 18 octubre 1994) consistente en la existencia de "actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico" (Sentencia 3 octubre 1962, 16 mayo 1983, 29 febrero 1992 3 julio 1993, 18 octubre y 30 diciembre 1994, 7 febrero 1997), "realización de actos que solo el propietario puede por sí realizar" (S. 3 junio 1993); "actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos

posesorios" (S. 30 diciembre 1994)". Según señala la STS de 24 de julio de 1999, no existe ningún precepto que sostenga que la posesión en concepto de dueño deba presumirse, pues lo que el artículo 448 del Código Civil establece es que el poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título (Sentencia de esta Sala de 4 de julio de 1963). Asimismo la STS de 10 de febrero de 1997, que a su vez cita otras muchas, argumenta que no existe presunción en favor de la posesión a título de dueño, y quien lo alega debe acreditarlo, así como que "el poseedor no es mero detentador, precisándose un plus en la actividad de tenencia material, en cuanto los actos posesorios no han de ser equivocados, sino que han de manifestarse externamente en el tráfico como efectivos actos de dominio in nomine proprio, para lo que no es suficiente la mera intención ni el acto volitivo de querer o creer", aunque quiera dejar de poseer en un concepto y pasar al animus domini (STS 19 junio de 1984). En el mismo sentido, la STS de 10 de julio de 1992 dice que "la inversión del concepto posesorio ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico. ... los actos posesorios tolerados son indiferentes a la posesión como hechos con trascendencia jurídica".

La prescripción se interrumpe natural o civilmente; naturalmente cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año; civilmente, por la citación judicial hecha al poseedor, aun que sea por mandato de Juez incompetente, por el acto de conciliación, o por cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño (arts. 1943 a 1948 C.C.).

Posesión pacífica implica ausencia de perturbaciones.

Por justo título ha de entenderse el que legalmente baste para transmitir el dominio a derecho real de cuya prescripción se trate y en este concepto podrán comprenderse los contratos anulables, rescindibles, revocables a 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 que-