



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

La usucapio en Roma

Presentado por:

Sara Gallego Sampedro

Tutelado por:

Javier Hernanz Pilar

Valladolid, 08 de Junio de 2020

RESUMEN:

En este trabajo voy a tratar la usucapión como objeto de investigación y desarrollo.

Antes de abordar este tema, hay que destacar que la propiedad para los ciudadanos romanos, al igual que para los legisladores españoles, constituye el derecho real más amplio y completo, el cual supone el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, según nuestro artículo 348 del Código Civil.

Se ha estudiado la forma en la que este derecho puede ser transmitido, y a lo largo de este trabajo de investigación, vamos a ver una forma muy peculiar de adquirir la propiedad, la usucapión. Esta figura consiste en la adquisición de la propiedad por haber poseído un derecho o un bien durante un periodo de tiempo establecido en la ley, por lo que es una forma muy particular de adquirir la propiedad, por sus características, elementos y consecuencias.

Durante el desarrollo de esta investigación se van a examinar los principios generales que regían la usucapio en Roma, la evolución histórica, el fundamento, naturaleza jurídica y finalidad que persigue esta institución hasta llegar hasta nuestros días en España. Son importantes también los requisitos, algunos indispensables para que sea posible adquirir la propiedad a través de este medio. Estos requisitos son, la *res habilis*, que implica que la cosas ha de ser susceptible de ser usucapida, la buena fe, el tiempo, la posesión y el justo título.

PALABRAS CLAVE

Usucapión, propiedad, posesión, buena fe, título, *res habilis*, tiempo, Derecho Romano.

ABSTRACT

In this work the usucapion is going to be treated as a subject of study and development.

Before addressing this issue, it should be pointed out that property for Roman citizens, as well as for Spanish legislators, constitutes the broadest and most complete real right, which supposes the right to enjoy and dispose of a thing, without further limitations than those established in the laws, according to our article 348 of the Civil Code.

The way in which this right can be transmitted has been studied and throughout this research work we will see a very particular way of property acquiring, the usucapion. This figure consists of the property acquisition for having owned a right or a good for a period of time established by law, making it a very particular way of acquiring property, due to its characteristics, elements and consequences.

During the development of this research, the general principles that operated the usucapion in Rome, the historical evolution, the foundation, legal nature, and purpose that this institution pursues up to our present times in Spain are going to be reviewed. The requirements are also important, some essential for it to be possible to acquire the property through this means. These requirements are the *res habilis*, which implies that things must be susceptible to being usucaptured, the good faith, the time, the possession, and the proper title.

KEY WORDS

Usucapion, property, possession, the good faith, the proper title., res habilis, the time, Roman Law.

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	Pág 4
2. CONCEPTO	Pág 6
3. FUNDAMENTO	Pág 9
4. EVOLUCIÓN	Pág 10
5. NATURALEZA JURÍDICA	Pág 16
6. REQUISITOS	Pág 20
6.1 Res habilis.....	Pág 20
6.2 Bona fides	Pág 21
6.3 Tiempo	Pág 23
6.4 Posesión	Pág 25
6.5 Justo título	Pág 34
7. PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS	Pág 46
8. USUCAPIÓN EN DERECHO ESPAÑOL ACTUAL	Pág 50
9. CONCLUSIONES	Pág 65
10. ÍNDICE DE FUENTES	Pág 71
11. BIBLIOGRAFÍA	Pág 75
12. WEBGRAFÍA	Pág 79

1. INTRODUCCIÓN.

Este trabajo tiene como objeto de estudio la usucapio en Roma, actualmente denominada usucapición o prescripción adquisitiva.

Se va a examinar esta figura y su evolución dentro del derecho clásico, sus exigencias y requisitos.

La usucapio, consiste en la adquisición del dominio por la posesión continuada de una cosa o de un derecho durante un cierto tiempo regulado en la ley.

Por tanto, es un modo muy peculiar de adquirir la propiedad.

Si analizamos este tema con un criterio histórico, existieron en derecho romano varias formas de adquirir la propiedad a través de la usucapio. A continuación explico algunas:

- La usucapio del *ius civile*: este modo de adquirir la propiedad por la posesión civil continuada durante el tiempo legalmente prescrito, requería una justa causa y buena fe. Esta usucapio no era accesible a los extranjeros ni a los fundos provinciales, sino que servía para adquirir el dominio *ex iure Quiritium* y se corregían así las consecuencias de otros modos de adquirir que hubiesen resultado defectuosos, como la *traditio* de una *res mancipi* o una *mancipatio* o una *in iure cesio* efectuadas por quien no era dueño, es decir, por un *non dominus*. El plazo de posesión era de un año para los muebles y de dos para los inmuebles.
- La usucapio del *ius honorarium*: aparece la figura de *praescriptio* o *exceptio longi temporis*. Surgen cambios importantes porque la usucapio se extiende a fundos provinciales ampliando así el plazo de posesión en 10 años entre presentes y veinte años entre ausentes, dependiendo de si el propietario y el poseedor residían en el mismo municipio o provincia o no, y se permite la usucapio a extranjeros sobre los bienes muebles.
Apareció la *praescriptio*, acción parecida a la *exceptio*, como acción para defender la posesión siempre y cuando se habían cumplido los plazos anteriormente señalados, mientras que, si la posesión se perdía, carecía el desposeído de acciones para reclamar el fundo.
- La usucapio del derecho justiniano: se fusionan las dos modalidades anteriores, la usucapio del derecho civil con la *longi temporis praescriptio*. Justiniano empleaba el término usucapio cuando se trataba de bienes muebles y de *praescriptio* cuando se trataba de inmuebles, pero se trata de una sola institución.
Por otro lado, se amplían los requisitos para poder usucapir. Se exige que la cosa sea susceptible de ser usucapida, que haya título o *iusta causa*, buena fe, posesión y tiempo, exigencias que se trasladan al derecho civil español.

El término usucapio con origen en Derecho Romano, es el empleado a nivel doctrinal y jurisprudencial, mientras que el Código civil español se decanta por el equivalente de “prescripción”, regulado en los arts. 1930 y siguientes.

En nuestra legislación, la prescripción puede ser extintiva de los derechos o acciones, tanto reales como personales, o bien adquisitiva del dominio y demás derechos reales. (arts. 1940 y siguientes del Código Civil). La última es la que aparece configurada en el art. 609 CC¹ como un modo de adquirir la propiedad y demás derechos sobre los bienes, idea que vuelve a repetir el artículo 1930 CC².

Gayo clasificó los modos de adquirir la propiedad dependiendo de las personas que participaran en el negocio jurídico, por tanto, dependía de si los contratantes eran ciudadanos romanos o extranjeros. Por tanto, los modos de adquisición de la propiedad se clasificaban en:

- De Derecho Civil: El *ius civile* se aplicaba en exclusiva a las relaciones o negocios jurídicos entre ciudadanos romanos (*cives romani*), así tenemos por ejemplo la *mancipatio*, *in iure cesio*, *adjudicatio*, *lex* y *usucapio*. La "*mancipatio*"³, o mancipación, era un modo de adquirir solemne, del Derecho Civil, que exigía la presencia del enajenante, del adquirente, de cinco testigos ciudadanos púberes y de un *libri pens* o *porta balanza*. La cosa objeto de la venta debía estar presente al momento de la venta salvo que fuera inmueble.
En el caso de este tipo de adquisición era necesario que el adquirente fuese ciudadano romano, que el objeto del negocio estuviese en suelo romano, que los medios de adquisición fuesen los adecuados, y que el adquirente fuese *pater familias*.
- De Derecho natural o derecho de gentes: Eran medios de adquisición que podían ser utilizados tanto por los ciudadanos romanos como por los que no lo eran, e incluso en aquellas relaciones en las que participaban ambos, romanos y extranjeros. Dentro de esta clasificación tenemos la ocupación, la tradición (*traditio*), y la prescripción, entre otros.

¹ Art. 609 CC: "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."

² Art. 1930 CC: "Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean"

³ SEMPER POLO. F. *Las Instituciones de Gayo*. 2017. Santiago pág 27.

2. CONCEPTO.

La usucapio es la adquisición de la propiedad por la posesión continuada de una cosa en el tiempo señalado por la ley.

La usucapio es una palabra compuesta por usus, usar, poseer, y capere, tomar, coger.

Ulpiano es su regla 19,8, definía la usucapio de la siguiente forma: Usucapio est domini adeptio per continuationem possessionis anni vel biennii rerum mobilium anni, immobilium bienni. Esto significa “La usucapión consiste en la adquisición de la propiedad por la posesión continuada de las cosas durante uno o dos años, un año para las cosas muebles y dos para las inmuebles. La usucapión de Ulpiano es la de ius civile, cuya antigüedad es remota, aunque la norma decenviral ya suponía su existencia⁴.

Por otro lado, la definición de Modestino⁵ en D. 41.3.3 es la siguiente: la usucapión es la adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el tiempo señalado por la ley⁶.

Gayo, por su parte, en Institutas 11,42 dispone: “La usucapión de los bienes muebles se cumple al año, la de un fundo o de una casa en dos años. Así está dispuesto en las XII Tablas”.

Por otro lado, en la doctrina moderna de la prescripción adquisitiva, según Bonfante es el modo por el cual la propiedad se adquiere mediante la posesión legalmente justificada y continuada también durante un periodo de tiempo legal⁷.

Para el jurista Grosso, según el manual de POLA,⁸ la usucapión es la adquisición de la propiedad de una cosa por medio de la posesión, calificada legalmente y continuada por un periodo de tiempo legal.

Es una institución por la cual el simple poseedor se convertirá en titular del bien o del derecho, con ciertos matices y complejidades que iremos viendo a lo largo de este estudio.

En la etapa clásica, aunque de igual forma en la antigua, esta institución responde a la necesidad de modificar en propietario a quien no lo es, bien porque el transmitente carece de derecho, o bien porque no se ha observado la forma requerida para la transmisión. Dicho esto, el que recibe la cosa, la ha podido adquirir de dos maneras:

⁴ ARIAS RAMOS, J, *Manual de derecho romano*, Madrid 1984. Pág 264

⁵ BETANCOURT, F *Derecho Romano clásico*, Sevilla, 2007. Pág 440.

⁶ARIAS RAMOS, J. op. cit. Pág 264 . Tanto Ulpiano (Tit. ex corp. 19, 8) como su discípulo Modestino (D. 41, 3, 3) coinciden en esencia al afirmar que la usucapión consiste en la adquisición de la propiedad por la posesión continuada de las cosas (*per continuationem possessionis*) durante el tiempo determinado en la ley (*temporis lege definiti*). Se exige además la buena fe por parte de quien inicia la posesión y un título justo.

⁷ BONFANTE, P. *Corso di diritto romano: volumen secondo, La Proprietà, Parte I*. 1966. Milán. Pág.372

⁸ POLA, P. *L'usucapione*, Genova, 2006. Pág 97.

En primer lugar, la ha podido adquirir de buena fe de un no propietario, esto es una adquisición a non domino.

En segundo lugar, la ha adquirido sin formalizarse el correspondiente acto traslativo de propiedad previsto por el *ius civile*, la transmisión de un bien inmueble sin la correspondiente *mancipatio* o *in iure cesio* o manifestándose algún vicio en los elementos esenciales⁹.

Margarita Fuenteseca nos explica que “*Gayo en el pasaje 2.41 describe una primera forma de usucapio que tenía relación con el adquirente mediante traditio, que necesitaba el complemento de la usucapio para hacerse propietario de pleno derecho, esto es, propietario civil y pretorio a la vez, como si hubiese adquirido mediante mancipatio o in iure cesio. Gayo se refiere al adquirente a título oneroso a domino, porque dice que la cosa continúa siendo propiedad del dominus ex iure Quiritium hasta que es usucapida por el adquirente*”¹⁰.

Con los estudios de Gayo se pudo desarrollar la usucapio de la época clásica: la adquisición por el usus del adquirente a domino.

Por todo esto, las XII Tablas¹¹ admitían la adquisición por el usus y con la Lex Atinia si el transmitente no es dueño, la *autoritas* es eterna. La *lex Atinia*¹² fue introducida por Cayo en el 197 a.C y que contiene normas relativas a la usucapio. Este documento dice: “pertenezca siempre a su dueño lo que fuere hurtado, nunca, pues, se usucapían las cosas hurtadas.

Gayo también hace referencia a los casos en los que se adquiere una cosa entregada por un non domino, alguien que no es el propietario del bien. En su pasaje 2.43¹³ establece “por lo demás, también compete la usucapio respecto aquellas cosas que nos fueron entregadas a non domino, ya sean *res Mancipi* o *res nec Mancipi*, si las hubiésemos recibido de buena fe, creyendo que el que las entregaba era el propietario de esos bienes.”.

Según los pasajes de Gayo, existían dos modalidades de usucapio: la del adquirente a domino a título oneroso (Gayo 2.41), que sería el originario caso de usus admitido y recogido en las XII Tablas, y la del poseedor de buena fe, distinto del adquirente a título oneroso, que realizaba una usucapio a non domino (Gayo 2.43).

Se consideraba de esta forma que un poseedor a non domino se merecía la misma protección que un poseedor que había adquirido a domino, es decir, del propietario.

El que poseía de buena fe creyendo que el transmitente era dueño de la cosa, era el que tenía una *iusta causa possidendi* análoga al comprador a domino. Por tanto, aquí se pone de manifiesto el requisito de la *bona fides*.

⁹ ARIAS RAMOS, J, op. cit. Pág 265

¹⁰ FUENTESECA DEGENEFTE, M. *La exclusión del comprador a non domino de la usucapio*. 2015, Vigo, Pág 28.

¹¹ FERNÁNDEZ BUJÁN A. *Manual de derecho privado romano*. IUSTEL. PORTAL DERECHO, referencia iustel 90217095, Edición décima. <https://www.iustel.com/editorial/?ficha=1&referencia=90217095>.

¹² DE PUENTE, A Y FRANCISCO DÍAZ J, *Historia de las leyes, plebiscitos y senadoconsultos más notables desde la fundación de Roma hasta Justiniano*. 1840, Madrid.

¹³ Gai 2.43: *Ceterum etiam earum rerum usucapio nobis competit, quae non a domino nobis traditae fuerint, siue Mancipi sint eae res siue nec Mancipi, si modo eas bona fide acceperimus, cum crederemus eum quit traderet dominum esse.*

Hasta época justiniana siguió fundamentándose la usucapio en la iusta causa possidendi que tenía el que adquiría a domino y el possessor de buena fe, adquirente por traditio, que no fuese adquirente a título oneroso. Por tanto, la traditio junto con la iusta causa possidendi configuraron la usucapio como modus acquirendi, y así es como Ulpiano en su regla 19,8, citada al principio de este epígrafe estableció además lo siguiente: “por medio de la usucapio se adquieren las res Mancipi y las res nec Mancipi”. (*Usucapione dominia adipiscimur tam Mancipi rerum quam nec Mancipi*)

A diferencia de la occupatio y la traditio, que son apropiaciones posesorias del de derecho de gentes, iure Gentium, la usucapio es de derecho civil, ius civile, solo se aplica a favor y en contra de ciudadanos romanos y latinos y, en relación con los bienes inmuebles, a los fundos itálicos, no a los fundos provinciales.

3. FUNDAMENTO.

El fundamento de la usucapión radica en la seguridad y certeza de las relaciones jurídicas. Los romanos lo veían como una institución necesaria para el bien público.

La doctrina está dividida en este aspecto, puesto que para algunos en un acto injusto puesto que el titular pierde su derecho por la usucapión de otro, y para otros que mantienen en punto de vista del derecho romano, es como he indicado anteriormente una institución necesaria para el bien público.

En la actualidad, se mantiene la usucapión, en base a un fundamento subjetivo y a un fundamento objetivo. De esta manera, Xavier O'Callaghan explica ambas teorías en su artículo sobre "la usucapión, requisitos y efectos".

El Magistrado explica que el fundamento subjetivo de la usucapión se basa en la dejadez o la falta de diligencia del titular del derecho, es decir, del propietario que, por su falta de actividad o abandono, ha permitido que otra persona adquiera su derecho por la posesión continuada durante el tiempo permitido por la ley. Al mismo tiempo, se premia de alguna manera el trabajo y la actividad posesoria del adquirente, puesto que su dedicación y constancia sobre la cosa justifican que se le otorgue el derecho que ha estado poseyendo durante el tiempo adecuado.

Por otra parte, el fundamento objetivo implica que para que exista la usucapión no es necesario que haya una conducta negligente por parte del titular o propietario de la cosa, como ocurría con el fundamento subjetivo, sino que basta el hecho objetivo de la posesión, en el tiempo y con los requisitos que marca la legislación. Por tanto, este fundamento objetivo radica en la seguridad del tráfico jurídico, en el interés general social y económico, y además en el bien público. Es necesario que se reconozca la titularidad del derecho a la persona que ha venido poseyendo el bien o derecho durante el tiempo recogido en la ley y cumpliendo unos requisitos¹⁴.

Según Gayo en 2.44 esta institución existe para que las propiedades de las cosas no estuvieran en un estado de incerteza durante mucho tiempo, puesto que al propietario le basta con un año o dos para perseguir su cosa, es decir, el plazo que se concedió al poseedor para la usucapión en las XII Tablas¹⁵. (Dos años si la cosa es inmueble, uno si es mueble).

¹⁴ O'CALLAGHAN, X. *La usucapión, requisitos y efectos*. Revistas y libros VLex. <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/usucapion-requisitos-efectos-215190#:~:text=El%20simple%20poseedor%20deviene%20titular%20del%20derecho%20real.&text=El%20fundamento%20subjetivo%20de%20la,posesi%C3%B3n%20continuada%20durante%20cierto%20tiempo.>

¹⁵ SEMPER POLO op. cit. Pág 27.

4. EVOLUCIÓN.

Vamos a entrar a analizar el desarrollo histórico de la usucapión.

La usucapión fue una figura limitada, en principio, a los ciudadanos romanos y exclusiva a las cosas sobre las cuales podían tenerse dominio civil, siendo posteriormente regulado por la Ley de las XII Tablas. Por tanto, empezó como un derecho real propio y exclusivo para los ciudadanos romanos excluyendo así a los extranjeros.

La norma decenviral ha sido reconstruida gracias a los escritos de Cicerón y Gayo (II, 44) y que reproducimos a lo largo del trabajo: *usus auctoritas fundi biennium ceterarum rerum annus et usus*.

Concretamente la Tabla VI, que regula los derechos reales contiene dos reglas: la posesión y el transcurrir del tiempo. Esto es así porque el poseedor de una cosa adquiere la propiedad cuando haya transcurrido el plazo de dos años si se trataba de fundos y de uno para el resto de cosas.

Gayo afirmaba en sus Instituciones (11,46)¹⁶, que los predios provinciales no eran susceptibles de usucapión.

En un estudio sobre la usucapión de Joaquín Rafael Alvarado¹⁷, nos comenta varias citas de juristas romanos, entre las cuales se encuentra la obra de Cicerón llamada *De Legibus* (sobre las leyes) cuyos apartados 1.2,1 y 11, 24,6,1 hacen referencia a este tema.

Por otra parte, nos encontramos con la obra de Aulo Gelio, *Noches Áticas* cuyos artículos 11,18 y 17,7 mencionan la usucapio.

La Ley de las XII Tablas excluía de la usucapión además de las *res extras commercium*, el *iter limitare* de los fundos, el *forum sepulchri* (foros romanos), el *bustum* (para las incineraciones), las *res mancipi* de la mujer enajenadas sin la *auctoritas tutoris*, las *res furtivae* y *res vis possessae* (cosas robadas o adquiridas mediante la fuerza o violencia) ... Estas exclusiones se mantuvieron en todas las épocas de Roma.

Como he comentado con anterioridad, el fragmento: *usus auctoritas fundi biennium ceterarum rerum annus et usus* significa que la posesión debía prolongarse por dos años en el caso de la adquisición de la propiedad de un fundo y para los otros casos, un año. El texto expresándose de esta forma quería establecer igualdad de duración para el *usus* y la *auctoritas*, la cual es, la garantía que debía ser prestada por el vendedor.¹⁸

Esta garantía que tutelaba al adquirente debía tener la misma duración del proceso necesario para la adquisición por usucapión en cuanto transcurrido tal período de tiempo, la verificada usucapión ponía al adquirente al reparo de cualquier molestia.

¹⁶ SEMPER POLO, F. op. cit. Pág 41.

¹⁷ ALVARADO CHACÓN, J. *Estudio sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil latinoamericana*. págs 7- 11.

¹⁸ ALVARADO CHACÓN, J op. cit. Pág 8.

Con esto se prueba que la forma que designaba la posesión es usus (usar, poseer), como he comentado al principio del trabajo. En el manual de derecho privado romano de Fernando Betancourt se pone de manifiesto que hasta el transcurso de estos plazos debe el enajenante prestar su garantía (auctoritas)¹⁹.

En la norma decenviral se menciona una distinción entre fundos y las "otras cosas", lo cual implica que existe una distinción entre cosas inmuebles y cosas muebles. Así lo pone de manifiesto Gayo en sus Instituciones, concretamente en 11.42²⁰ cuando dice que "la usucapión queda completa en un año para las cosas muebles, en dos para fundos y casas, y así se estableció en la Ley de las XII Tablas".

En época clásica, la usucapión de las otras cosas, se limitó a las cosas muebles porque la usucapión de un año no fue admitida para otras cosas o derechos. En esta etapa, la usucapión se caracterizaba por dos requisitos, la iusta causa usucapiendi y la bona fides, es decir, la justa causa y la buena fe.

Por tanto, en derecho clásico existían dos clases de usucapión; la usucapión del propietario bonitario y la usucapión del propietario de buena fe.

A continuación, voy a diferenciar estos conceptos, extraídos del manual de Betancourt²¹.

Por un lado, la usucapión del propietario bonitario se aplica al supuesto de la traditio ex iusta causa de una res mancipi efectuada por el dominus. Por tanto, era la entrega con justa causa de cosas necesarias por el propietario.

La usucapión subsana un vicio de forma de la transmisión: la no realización de la mancipatio o in iure cesio, ya que hay una especie de desdoblamiento de la propiedad porque el enajenante sigue siendo el propietario civil y el adquirente tiene la propiedad pretoria.

Para entender esta institución, explicaré brevemente la mancipatio y la transmisión in iure cesio.

La mancipatio es un contrato de transmisión de la propiedad de cosas exclusivamente mancipables, res mancipii, que son: fundos rústicos y urbanos, los esclavos, los animales de tiro y carga y las servidumbres rústicas.

In iure cesio era una forma de transmitir la propiedad, tanto de cosas mancipables como de cosas no mancipables. Se hacía mediante un litigio simulado, en la que la cosa en cuestión era reivindicada por el adquirente ante el juez como que fuera suya, no oponiéndose a ello el titular que tenía el dominio inicialmente sobre la cosa objeto de litigio, por tanto, se declaraba la propiedad del primero.

La usucapión hace recaer la plena propiedad en una misma persona.
Hay que destacar dos puntos:

¹⁹ BETANCOURT, F. *Derecho Romano clásico*, 2007. Pág 185.

²⁰ SEMPER POLO, F op. cit. Pág 40

²¹ BETANCOURT, F. op. cit. Págs 186 – 189.

En primer lugar, la unidad entre la *iusta causa uscapienti*, que llevará a la adquisición de la propiedad civil; y la *iusta causa traditionis*, que lleva inmediatamente a la adquisición de la propiedad pretoria.

Por tanto, es el mismo negocio contemplado a través de la usucapión por el *ius civile* y a través de la tradición por el *ius honorarium*, que es la facultad que tenía el pretor para promulgar un edicto pretorio, podía decidir en caso de litigio.

En segundo lugar, no se exige *bona fides* en este tipo de usucapión. La buena fe subsana la usucapión.

Puesto que el vicio es un defecto de forma, el pretor debe proteger a todos, hasta al adquirente que creyera que la *res Mancipi* se transmitía por traditio, llegando a la conclusión de que este tipo de usucapión no requiera buena fe, por eso Gayo, en estos supuestos no menciona la buena fe.

La usucapio del poseedor de buena fe. Esta usucapión se aplica a las *res Mancipi* y a las *res nec Mancipi* que fueron transmitidas por un no propietario.

La usucapión en este caso subsana un defecto de titularidad. En estos casos se requiere, por supuesto, la buena fe, que es la creencia de que la persona que transmitió la cosa era el dueño o propietario de la misma.

La usucapión conlleva a la adquisición del *dominium ex iure Quiritium*, es decir, dominio por derecho Quiritario, es el dominio sobre la propiedad protegido por el derecho de los primeros habitantes de Roma.

Por ello, la usucapión solo era accesible a los ciudadanos romanos y a los latinos, y en cuanto a las cosas inmuebles, solo se podían usucapir los fundos itálicos, (ya que los provinciales no eran susceptibles de *dominium ex iure Quiritium*) y las cosas muebles²².

Anteriormente, he analizado los requisitos de la usucapión en derecho clásico, donde el punto de partida es la posesión ininterrumpida en el tiempo, con algunos matices que ya he comentado.

Por otra parte, vuelvo a poner de manifiesto que se prohibía que los extranjeros pudieran usucapir, y así se desprende de la ley de las XII Tablas, VI 5: *adversus hostem aeternas auctoritas*, que significa “por esto eterna autoridad contra el enemigo”.

En un principio se decía que el enemigo era el extranjero, y Silvio Meira²³ indicaba lo siguiente: "Que o estrangeiro não possa jamais adquirir pela posse um bem pertencente a cidadão romano" esto quiere decir que el extranjero nunca va a poder adquirir una propiedad de ningún ciudadano romano. De hecho, este principio consignado en las XII Tablas ha sido

²² FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Conceptos y dicotomías del ius*. A alguna de las características señaladas del *Ius Quiritium* se refiere un explícito texto de las Instituciones de Justiniano en el que se afirma: "...sic enim et ius, quo populus Romanus utitur, ius civile Romanorum appellamus: vel ius Quiritium, quo Quirites utuntur: Romani enim a Quirino Quirites appellantur. https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/3131/14198_3RJ008.pdf?sequence=1&isAlloved=y

²³ MEIRA, S. *Curso de Direito Romano*. 1975, Sao Paul, pág. 93.

mal interpretado y posteriormente se han elaborado reinterpretaciones más acordes al verdadero significado.

Alvarado Chacón indica que esta norma no puede tener el significado, como es sostenida por algunos, de establecer reglas de conducta dictadas por el Derecho Internacional o por reglas de derecho bélico.

Kaser ve en el *hostis* un comprador por *mancipatio*²⁴: La ley establecería contra este extranjero la prohibición de usucapir lo que compró, para lo cual declaraba “eterna” la responsabilidad del que se lo vendió. Según dice Kaser²⁵, la ley no se refería más que a las cosas *mancipables* (*res mancipi*), pues se trataba de *auctoritas*, que es exclusiva de la *mancipatio*, pero el precepto se habría extendido después a todas las demás cosas. Esto quiere decir también que el extranjero previsto por la ley es un extranjero que ha intervenido en el negocio de la *mancipatio*, negocio exclusivo del *ius civile*, lo que conduce a afirmar que la norma vale para el *peregrinus cum commercio*, es decir, aquel extranjero al que se había concedido la comunidad negocial propia de los Romanos y Latinos.

Esta interpretación, dada la época a la cual se remonta la norma de las XII Tablas está descartada. La usucapión en el Derecho Clásico, además de los dos principios del Derecho Arcaico (posesión y tiempo), exige dos nuevos requisitos: La *Iusta Causa* y la *Bona Fides*, así lo he comentado con anterioridad.

En esta época clásica, la usucapión recibe el aporte de otro medio jurídico en las provincias, la *praescriptio longi temporis*, a finales del siglo II, aunque hay que reconocer que la fecha de introducción de esta institución es desconocida. De hecho, Gayo no habla de ella y entonces es necesario sostener que, en sus tiempos, todavía no fuese ni observada ni aplicada.

Las primeras menciones de la *praescriptio longi temporis* son de la época de los Severos que deben haber mencionado oficialmente una *praxis* provincial determinando los límites y requisitos.

Un Rescripto de la Septimio Severo y Caracalla referido en dos Papiros, uno de Berlín BGU 267 DC (29-12-267) y otro de Estrasburgo 22²⁶, expresan la más antigua prueba llegada hasta nosotros. Papiro BGU 267: "Imperator Caesar..... omissis.... longa possessionis praescriptio eis qui iustam causam habuerunt et sine ulla controversia ni possessionem fuerunt, adversus eos qui in alea civitate degunt annorum XX spatio firmatur, adverso eos vero qui in aedem, annorum decem" Papiro Estraburgo 22: "Iustam causam habentibus et sine ulla controversia in possessionibus manentibus longi temporis praescriptio adversus dominos in alea civitatis degentes post viginti annos conceditur, adversos dominos in aedem civitatem post decem annos". De la *longis praescriptio temporis*, se encuentran por un lado en el Código una Constitución de Severo y Caracalla, la cual no tiene fecha C. 7.33.1 "Cuando, después de promovida y abandonada la cuestión, los bienes hubieren pasado con buena fe a nuevo dominio, y de esto hubieran transcurrido sin interrupción otros 20 años no ha de ser

²⁴ D'ORS AVARO Y PÉREZ – PEIX, *Adversus hostem aeterna auctoritas esto* 11 págs N° de ref. del artículo: D27519, En Dialnet: Anuario de historia del derecho español, ISSN 0304-4319, N° 29, 1959, págs. 597-608. N° de ref. del artículo: D27519, En Dialnet: *Anuario de historia del derecho español*, ISSN 0304-4319, N° 29, 1959, págs. 597-608 <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/138810>

²⁵ KASER, MAX, *Eigentum und Besitz im älteren römischen Recht*. 1982, 421 Págs.

²⁶ ALVARADO CHACÓN, J op. cit. Pág 9.

molestada la persona que en la actualidad posee, la cual, así como no se aprovecha de la accesión del anterior dueño" y por otro en el Digesto opinión de Jurisconsultos de la época de los Severos.²⁷

Aunque posteriormente voy a hablar de la praescriptio longi temporis, voy a mencionarla muy brevemente en este epígrafe. Por su parte, Modestino en D.44.33 indicaba "Es evidente que la prescripción de larga duración tiene lugar tanto respecto a los predios como respecto a los esclavos".

Por otro lado, Marciano D.44.3.9 indicaba "Se dispone en algunos Rescriptos del Divino Antonio el grande, que tratándose de bienes muebles tenga lugar la prescripción de larga posesión."

Paulo S.5.23 apostillaba "Longiantem temporis praescriptio inter presente continui decenni spatio, inter absentes vicenni comprehenditur: También la praescripción longis temporis puede entre presentes por una duración de un decenio, entre ausentes, una veintena".

Finalmente, Justiniano 1.2,6,7 establecía lo siguiente: Lo que, sin embargo, sucede más fácilmente respecto de las cosas que se contienen en el suelo: como si alguno adquiriese sin violencia la posesión de un lugar vacante por ausencia o negligencia del dueño, o porque éste hubiere fallecido sin sucesor; el cual, aunque posea de mala fe porque sabe que había ocupado un fundo ajeno, sin embargo si lo hubiese transferido a otro que lo recibiese de buena fe, la cosa podrá ser adquirida para éste por larga posesión, porque no recibió algo hurtado ni poseído por violencia.

El instituto de la praescriptio es de origen griego. En el ordenamiento procesal griego estaba vigente una excepción, según la cual el demandado podía oponer al reivindicante el largo período de tiempo que había estado ocupando la cosa puesto que existía una relación de hecho con ese bien o derecho.

Los dos Papiros BGU del 267 DC y el Estrasburgo del 200 DC, hacen mención a la Constitución de Severo y Caracalla que acuerdan un medio makra kronos paragrafé, que equivale a la praescriptio longis temporis, e implica que se está a favor de aquel que haya poseído con justa causa y sin oposición del dominus durante un periodo de 10 ó 20 años cuando se trata de un inmueble.

Otra constitución de Caracalla D. 44.3.9, declara la aplicabilidad de la praescriptio a las cosas muebles. Esto implica que esta figura se va a ampliar a los inmuebles provinciales primero, y con posterioridad a los muebles.

Por tanto, de todas estas pruebas se desprende que eran objeto de usucapión los fundos sitios en suelo itálico, pero como consecuencia de la longis temporis praescriptio, se aplica a los fundos o inmuebles provinciales. El requerimiento del tiempo era de un plazo de diez años entre presentes (cuando prescribiente o propietario viven en el mismo municipio) y de veinte años entre ausentes (cuando ambos residen en distintos municipios), o como diría Alibrandi: "*entre habitantes en la misma ciudad y provincia y entre personas lejanas*".

La praescriptio longis temporis surge entonces por las necesidades del mundo provincial y conforme la influencia griega.

²⁷ALVARADO CHACÓN, J. op. cit. Pág 12.

En 13.44.3.3 y 9, se afirma que el instituto fue extendido a la posesión de cosas muebles, lo que confirmarían que el caso originario de aplicación de la *praescriptio longis temporis* haya sido aquella de los inmuebles.

En la época de Justiniano se genera una reforma de la situación jurídica según la cual a las cosas muebles les era aplicable en Italia y las provinciales, sin ninguna distinción, la usucapión de un año. A las cosas inmuebles *in solum italicum*, la usucapión de dos años, a los inmuebles no itálicos, la *praescriptio longis temporis*. Esto se explicará posteriormente con más detalle en apartados posteriores.

Justiniano funde la *usucapio* y la *praescriptio longis temporis* en una constitución del año 528. Del resultado de esta fusión, el término *usucapio* se reserva para los bienes muebles, mientras que la expresión *praescriptio longis temporis* se utiliza para referirse a todos los bienes inmuebles.

Por tanto, esta primera Constitución tuvo el fin de transformar la *praescriptio longis temporis* en un modo de adquirir la propiedad, esto es, le quitó el carácter meramente procesal que había tenido originariamente,

Finalmente, Justiniano introduce una *praescriptio* de treinta años, que dispensa la prueba de título, pero en cambio, exige la buena fe.

La exigencia de buena fe en estas *tricennalis praescriptio* es, una innovación adoptada por el Emperador Justiniano.

5. NATURALEZA JURÍDICA.

Dependiendo si el adquirente se convierte en el primer propietario de la cosa, o si esta tenía un dueño anterior podemos clasificar los modos de adquisición en derivativos u originarios:

- Modos derivativos: Se habla de modos derivativos cuando dentro de la adquisición de la cosa, existe una relación con el propietario precedente, hay una relación jurídica preexistente y hay transmisión de esos bienes de propietario a adquirente. Según Carlos Pascual²⁸ *“son modos derivativos, aquellos por los que la propiedad se adquiere sobre la base de un derecho precedente que tenía otra persona y en consecuencia con las mismas cargas que pesan sobre ésta, siendo necesario probar no sólo el hecho en virtud del cual se adquirió, sino también los precedentes; probatio está calificada por los clásicos de diabólica, pero que en la práctica se dulcifica gracias a la usucapión y a la accessio possessionis”*. Por tanto, hay un nexo entre el adquirente del derecho y el titular anterior de ese derecho.

Algunos estudios consideran la usucapio como un modo derivativo de adquirir la propiedad.

Estos autores se basan en dos supuestos:

- a) En primer lugar, entienden que se cede el derecho del primer propietario porque adquiere el bien el usucapiente. Por tanto, concedieran que hay una cesión del derecho o del bien del que se trate.
 - b) En segundo lugar, el hecho de que la usucapio se basa en un título implica que existe una relación con el anterior propietario. Se pone de manifiesto que hay una relación con el titular precedente.
- Modos originarios: Se llaman modos originarios para adquirir la propiedad aquellos que hacen surgir el dominio sobre la cosa, independientemente de un título anterior, quien ocupa una cosa sin dueño (res nullis) o una cosa abandonada (res derelictae). Por tanto, la propiedad se adquiere independientemente de cualquier otra persona o circunstancia, y sin cargas que la condicionen, bastando probar el hecho en virtud del cual se adquirió. En definitiva, supone que el derecho de propiedad surge ex novo en el adquirente, sin vinculación con el titular anterior de ese derecho, a diferencia con los modos derivativos que se basan en una relación anterior entre cedente y adquirente.

Otros autores como Fabrini²⁹ piensan que es más justo pensar que la usucapio es un modo originario de adquirir la propiedad, porque la usucapio implica una relación directa con la cosa.

Cabe destacar que el usucapiente no se convierte en propietario debido a la enajenación de la cosa por otra persona, sino en virtud de la posesión ejercida sobre la misma.

²⁸ PASCUAL, C: <https://www.notariosyregistradores.com/opositores/temasdeopositores/n0-ci-037.htm>

²⁹ FABRINI, F. V, “usucapio” en NNDI, 1976. Siena. Pág 282

En la usucapio es precisamente la adquisición por parte del usucapiente lo que causa que la propiedad cese en la persona que tenía el dominio de la cosa inicialmente.

Por tanto, hay que tener claros estos dos conceptos.

Nuevamente vuelvo a explicar estos conceptos, contenidos en el estudio de Sacco en el Nuevo Digesto³⁰, pero de manera más amplia. Los modos originarios de adquirir la propiedad suponen una relación directa del sujeto que adquiere con la cosa adquirida, sin que exista relación entre el anterior propietario del bien y el que adquiere posterior. En principio, forman parte de este grupo³¹ la ocupación, la accesión, especificación y la adquisición del tesoro.

Por otro lado, los modos derivativos son aquellos en los que se adquiere la propiedad mediante una relación con el anterior titular que transmite la cosa. Por tanto, es necesario un contrato o negocio posterior que haga surgir este derecho de propiedad.

Desde mi punto de vista personal, coincido con la posición de Ferrini, y encajo la usucapición en un modo originario de adquirir la propiedad porque el usucapiente, para hacerse propietario del bien, necesita como requisito sine qua non ejercer el derecho de posesión sobre la cosa sin que exista ningún tipo de intermediario ni relación con otro sujeto.

No obstante, algunos autores que no se decantan ni por un modo ni otro, consideran que es una institución que se encuentra a caballo entre modos originarios y derivativos de adquirir la propiedad porque es necesario que la cosa objeto de usucapición pertenezca a otra persona, la cual puede interponer acciones reivindicativas.

Como he ido comentando, es discutida por la doctrina su naturaleza jurídica y algunos juristas estiman que la usucapición debe ser contada entre los modos derivativos de adquirir la propiedad mientras que para otros, es uno de los modos originarios.

A continuación, vamos a ver los autores que se decantan por un modo u otro³²:

Alvarado³³ en su estudio, indica que Pietro Bonfante apoya la teoría de que la usucapición es un modo derivativo de adquirir la propiedad. Bonfante y otros autores con el mismo pensamiento señalan que los argumentos que sirven de base para sostener lo contrario son poco sólidos, puesto que se puede observar que en la usucapición falta la voluntad del propietario precedente, y no hay enajenación, añaden además que los modos derivativos de adquisición no presuponen todos una enajenación que implique una transmisión voluntaria del dominio de un sujeto a otro. Añade este autor que. *“puede así mismo parecer que la adquisición sea originaria en cuanto no ocurre probar en juicio la propiedad del propio autor, más bien la usucapición sirve para este fin; una relación adecuada se pide en la adquisición de la posesión, puesto que en la época clásica y también en la justiniana, la usucapición exige iusta causa. Si no hay una sucesión jurídica en el sentido que*

³⁰ SACCO, R. V. “usucapione” en ND Vol II. *Discipline Privatistiche, Sezione civil*. 1988, Turín. Pág. 562

³¹ ESPINOSA ISACH, J Y GÓMEZ ROYO, E. *Lecciones de Derecho Romano*. 2011, Valencia. Pág. 101.

³² ALVARADO CHACÓN, J. op. cit. Pág. 5

³³ BONFANTE, P. *Corso di Diritto Romano Vol. 11. Diritti Reali*, págs 204-205.

se derive el propio derecho del antiguo propietario, hay una sucesión cronológica e inmediata, por cuanto efectivamente la cosa pertenece a otro hasta el último momento de la usucapión y cambia de propietario al instante en la cual esta institución se concreta. Por todo esto, la propiedad de la usucapión se relaciona a aquella del antiguo propietario". De aquí se puede extraer la conclusión de quienes apoyan esta teoría se basan en que la usucapio surgió para subsanar los vicios que implicaba la traditio de una res mancipi o la entrega de una cosa a non domino, ya que estos modos de transmitir se consideraban defectuosos.

Bonfante entendía que el consentimiento del antiguo propietario, puede hacer presumir una renuncia. Los romanos han considerado la usucapión casi como una enajenación y para ellos entraba dentro de los modos de enajenación junto a la Mancipatio, In Iure Cessio, y a la Traditio. De hecho, en el manual de Espinosa Isach y Gómez Royo, encaja como modos derivativos de adquirir la propiedad estas tres figuras además de la usucapión (aunque también menciona la longi temporis praescriptio)³⁴.

Otros autores, entre ellos Gianetto Longo³⁵, sostiene la opinión contraria; es decir, que la usucapión es un modo originario y no derivativo. Este romanista afirma lo siguiente: *"especialmente nos parece probante, para sostener lo contrario, la circunstancia que es simple hecho de la posesión que justifica la usucapión y que las fuentes no ponen jamás en relación el verificarse de este modo de adquisición con una relación con un precedente propietario ni tanto menos hablan de presunción de su consentimiento, lo que para el derecho romano puro, tiene claro significado; de otra parte, es difícil admitir que se haya podido presumir una renuncia, fingir una voluntad inexistente, la usucapión se verifica aun contra el propietario que ignore la existencia del estado de hecho que conduce a la misma y esto pone de nuevo en evidencia que los romanos no construyeron el instituto como modo derivativo de adquirir".*

Al contrario que los argumentos que fundamentan el apoyo a los modos derivativos, otros autores como Longo manifiestan que comparar la usucapión con alienatio (enajenación) y mencionarla junto a la mancipatio, o la in iure cessio no es un argumento que baste para convencer de que en la usucapión haya una relación o vínculo del adquirente con el precedente propietario de la cosa objeto de la usucapión. *"No está probado que las fuentes hablen de enajenación solo para designar transmisión de propiedad o del derecho. Este autor también dice que tampoco es conclusivo señalar que sobre la cosa usucapida perduren los gravámenes; aunque dice también que estos fenómenos no son incompatibles con el carácter originario de la adquisición de la propiedad, lo cual es contradictorio."*

Añade además que *"no es convincente la consideración de la contemporaneidad entre cesación de la titularidad del precedente propietario y el inicio de aquella del nuevo, por cuanto la cesación del derecho del primero es motivo que pone la cosa, expectativa la inercia del precedente propietario en una situación idéntica a aquella de una cosa que se encuentra carente de cualquier titular, es como tal, ocupable."*

Siguiendo con la tesis de que la usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, Paola Pola³⁶ menciona a Giofre, el cual afirma que *"la usucapión en un modo*

³⁴ ESPINOSA, I, Y GÓMEZ ROYO, E op. cit. Págs. 11 y ss.

³⁵ LONGO, G. *Corso di diritto romano, I diritti reali*. 1962. Padova. Págs 157-158

³⁶ POLA, P op. cit. Pág 192.

originario y unilateral de adquirir la propiedad, en virtud del cual el derecho se puede comprar de forma independiente por el propietario como resultado de la posesión exclusiva y del curso del tiempo. La actitud del propietario, por su parte, no asume ningún riesgo para que al fin se produzca el efecto adquisitivo. También una posible tolerancia a la posesión de otros apoyada por la intención de deshacerse del bien, de hecho, sería totalmente irrelevante y los extremos de una especie de alienación tácita no podían verse en ella³⁷”.

³⁷ CORSINI G. *Acquisto per usucapione della proprietà del fondo confinante e prelazione*. 1997. Turín. Pág 56.

6. REQUISITOS.

A continuación, voy a enumerar los requisitos de la usucapio, propios de la época clásica.

6.1 Res habilis.

La cosa tiene que ser susceptible de ser usucapida, res habilis. En principio son susceptibles de ser usucapidas todas las cosas que están en el comercio pero las fuentes sólo nos mencionan las que no eran hábiles.³⁸

Cosas no susceptibles de usucapición³⁹:

- Las cosas cuya disposición estaba prohibida por la ley, por ejemplo, las cosas litigiosas, res litigiosae, o las donaciones por provinciales a los gobernadores de sus provincias.
- Las cosas robadas, res furtivae. Esta variedad de cosas no podían ser usucapidas ni por el saqueador ni por la persona que adquiriera la cosa de éste, aunque hubiera sido de buena fe.
- Las cosas adquiridas mediante violencia, res vi possessae. Las cosas adquiridas con este tipo de conducta no podían ser usucapidas ni por quien consiguió la cosa de manera violenta, como por quien ha adquirido la cosa a través de actos violentos, incluso existiendo buena fe por parte de este último. Lo que sí se admitía era que estas cosas, las res furtivae y las res vis possessae se podían usucapir cuando volvían a estar en poder de su dueño. Este punto será explicado con detenimiento al final de los requisitos.
- Los fundos provinciales, mientras subsistió esta categoría con régimen procesal específico.
- Los bienes de las personas sometidas a tutela y curatela, cuando se enajenan incumpliendo las exigencias legales.
- Los bienes del emperador, del fisco, de la iglesia y las instituciones de beneficencia, piae causae (esto quiere decir obras piadosas). La primera mención del principio adversus fiscum usucapio non procedit (no procede la usucapición sobre los bienes del fisco) corresponde a Modestino, que a propósito de la relación usucapición – prescripción de los bona vacantia pertenecientes al fisco, en su Libro V Regularum, recepcionado por los compiladores justinianos en Digesto 41.3.18 bajo el título “de usurpationibus et usucapionibus” afirma quamvis adversus fiscum usucapio non procedat, que viene a decir que no procede la usucapición sobre los bienes del fisco.⁴⁰
- Las XII Tablas contenía la prohibición de usucapir de los extranjeros, como he comentado en apartados anteriores, aunque esta prohibición terminó desapareciendo.

³⁸ BERNARD MAINAR, R. *Curso de Derecho Privado Romano*. 2006, Madrid. Pág 276.

³⁹ MIQUEL, J. *Derecho privado Romano*. 1992. Madrid. Pág 441.

⁴⁰ AGUDO RUIZ, A. *El principio adversus fiscum usucapio non procedit y la usucapición de los bona vacantia*. 2014. La rioja. Págs. 12-14.

6.2 Bona fides.

La buena fe⁴¹ precisa de un requisito que consiste en que el usucapiente debía tener la firme creencia y honesta convicción de que no lesionaba derecho alguno al entrar en posesión de la cosa. No era necesario que se considerase propietario de la cosa.

La buena fe se basa en el error de creer que el precedente poseedor, el que enajena la cosa era el propietario de la misma. Pero esto no tiene por qué ser así, ni es necesario, incluso en el caso de adquisición consciente de un non domino, ya que para integrar la buena fe es suficiente creer que no se lesiona al propietario.

Scialoja decía que la buena fe es un elemento de naturaleza moral, mientras que el título es de naturaleza jurídica. Por tanto, ambos elementos deben ser considerados por separado y no como si el uno fuese el complemento del otro⁴².

Según Rafael Bernard bastaba que la buena fe existiera al comenzar la posesión, pues la sobrevinida no perjudicaba.⁴³

Aunque no es necesario que se trate de un error de tal naturaleza porque se puede adquirir la cosa aun sabiendo que el enajenante no es el propietario, pero con la convicción de que no se lesiona al verdadero propietario una vez efectuada la aprehensión del bien por parte del que adquiere la cosa.

Existe una cuestión entorno a D.41.4.2.15⁴⁴ en la que se hace referencia a la distinta significación de la buena fe según los casos, se trata de la compraventa a un impúber sin autorización.

Esto quiere decir que si el adquirente de la cosa la compra de un menor sometido a tutela sin la debida autorización del tutor legal, porque tenía la leal convicción del que el menor era púber y alcanzaba la mayoría de edad para contraer negocios jurídicos, procede la usucapión porque prevalece lo que se cree a la realidad.

Por otro lado, si el comprador conoce sobradamente que el menor está sometido a tutela, en este caso no cabe la usucapión porque el error de hecho no puede aducirse. Por eso, al explicar la buena fe al principio de este punto, se ha recalcado que la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y por eso podía transmitir su dominio.

En derecho romano se requería que la posesión se iniciase de buena fe, pero no que la buena fe se mantuviese durante todo el tiempo exigido para consumar la

⁴¹ D. 50, 16, 109. Es preciso que la posesión haya sido adquirida con buena fe, o lo que es lo mismo, con la convicción de haber adquirido la propiedad. Por tanto, la buena fe se basa en un error que nos hace creer falsamente que el acto por el cual comenzamos a poseer nos ha transmitido la propiedad.

⁴² CORTESE, F. *Libertà individuale e organizzazione pubblica in Silvio Trentin*. 2017, Pavoda. Pág 156.

⁴³ D. 41, 1, 48, 1: “mala fides superveniens non nocet”

⁴⁴ MIQUEL, J op. cit. Pág 442.

usucapión, de ahí la expresión: *mala fides superveniens non nocet o non impedit usucapionem*, (la mala fe sobrevenida no impida la usucapión).

En el derecho español esto no ocurre, ya que se exige que la buena fe del usucapiente sea mantenida durante todo el tiempo exigido para consumir la usucapión.

Insisto en que la buena fe se requiere al inicio de la posesión, por lo que, si desaparece sobrevenidamente durante el tiempo necesario para usucapir, no se interrumpe la usucapio, de ahí viene la regla ya citada “*mala fides supervivens non nocet*”.

Este caso se discute en cuanto a la usucapio pro Donato, donde parece que en esta figura hay interrupción.

Scialoja⁴⁵ pone de manifiesto un dilema sobre la buena fe en caso de título pro donato. Menciona dos posibilidades que podrían darse:

La primera se basa en que o el cónyuge donatario sabía que la cosa donada no era del donante (que la cosa no fuese del donante es un requisito esencial para que pueda existir la usucapio pro donato). Este autor dice que hay mala fe porque sabe que el que entrega la cosa no es de su propiedad.

O, en cambio, el que recibe la cosa no sabía que no era del donante e incurre en mala fe porque aun así sabía que esa cosa no podía ser entregada de ninguna manera por el motivo que fuese.

Por otro lado, en el caso de la compraventa existe un contraste y un dilema entre dos autores, Próculo y Sabiniano.

El primero exigía la existencia de la buena fe en el momento del acuerdo; mientras que el segundo exigía buena fe en el momento de la traditio, de la entrega de la cosa.

A su vez, Justiniano reclamaba la buena fe en ambos momentos, en el del acuerdo y la entrega.

Por tanto, llegamos a una conclusión. ¿Cuándo se exige la buena fe?

Depende de la época en la que nos encontremos y del tipo de negocio jurídico.

Por último, es importante añadir que la buena fe se presume y que corresponde a la parte contraria alegar cualquier prueba de su inexistencia, mientras que la prueba del título corresponde al usucapiente.

Esta idea se ha trasladado a nuestro derecho civil actual, que se recoge en el artículo 434. Dice lo siguiente: “La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.”

⁴⁵ SCIALOJA, V. *Teoria de la proprietà nel diritto romano II*. 1933, Roma. Pág 128.

6.3 Tiempo.

El tiempo necesario para consumir la usucapión de la cosa o derecho viene establecido en la ley.

Las XII Tablas contenían que el poseedor de una cosa adquiere la propiedad en el plazo de dos años para fundos (también entrarían dentro de este concepto las casas), y de un año para el resto de cosas. ¿Qué serían el resto de cosas? Si acudimos a la lectura del Digesto italiano⁴⁶, éste excluye las servidumbres, las herencias...a medida que pasaba el tiempo e iban madurando los conceptos jurídicos, y, sobre todo, por influencia de la filosofía griega en el último siglo republicano, apareció la distinción entre cosas corporales y cosas incorporales, admitiendo solo las primeras como objeto de usucapión.

Se consideraba que el tiempo venía computado por un momento, no desde un momento: “non a momento ad momentum”. La pregunta que nos podemos hacer es si se incluye hasta el último día, es decir, si el comienzo de la posesión por ejemplo es al medio día del 1 de enero de un año determinado, la usucapión tendrá lugar a la media noche del 31 de diciembre de ese mismo año o del año después, dependiendo de la cosa a usucapir.⁴⁷

En la época justiniana, se funden los institutos de la usucapión y la prescripción, cuya explicación explicare en el apartado séptimo, y se establece que el tiempo necesario para adquirir los bienes muebles será de tres años, y para los bienes inmuebles diez años entre presentes, y entre ausentes veinte años dependiendo de si el poseedor y el que reclama la cosa judicialmente residan o no en la misma provincia.

La influencia romana en este aspecto podemos encontrarla en los artículos 1955 a 1957 del Código Civil.

El artículo 1955 CC contiene que el dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe.

Por otro lado, el artículo 1956 CC establece que las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.

Cabe destacar que, tras la reforma del Código Penal en el 2015, las faltas dejaron de contemplarse para dar paso a los delitos leves.

Por último, el artículo 1957 CC contiene que 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.

⁴⁶ SACCO, R. op. cit pág. 566

⁴⁷ Ulpiano, D, 41. 3. 7

Es importante destacar dentro de este punto que el tiempo de posesión de la cosa debía ser ininterrumpido. Existen excepciones a esta regla puesto que se consideraba que no se interrumpía la posesión en los siguientes casos:

- Cuando el poseedor ad usucapionem fallecía antes de haber consumado la usucapión, le sucedían sus herederos en la posesión hasta completar el tiempo estipulado en la ley para usucapir. Los herederos sucedían a su causante en su misma posición jurídica, *successio in locum et in ius*, lo que se producía así mismo en relación con el justo título y la buena fe, atendiéndose en ambas circunstancias a la situación del causante en el momento de la sucesión hereditaria y no a la del heredero en relación con la cosa.

Por otro lado, la mala fe del causante perjudica al heredero, por lo que este no puede usucapir aunque sea de buena fe.

A la inversa, la buena fe del difunto no impide la usucapión del heredero aunque éste sea de buena fe. En D.44.3.14.1 se reconoce la sucesión en la posesión del testador a favor de los herederos y de quienes son tenidos como sucesores.

- En derecho justiniano, si el poseedor transmite inter vivos a otra persona su posición jurídica en relación con la cosa, por ejemplo, mediante una compraventa o una donación, el adquirente sucede al transmitente en dicha posición hasta completar, en su caso, el tiempo necesario para la usucapión.

En relación a este aspecto tenemos que hablar de la *successio possessionis*⁴⁸. Mainar en su estudio sobre *la accessio temporis o successio possessionis* nos dice que ésta operaba de tal forma que la mala fe del causante perjudicaba a los herederos de buena fe, por lo que no era posible la usucapión, lo cual no sucedía en el caso inverso, cuando el causante era de buena fe y los herederos de mala fe, en cuyo caso sí procedía la usucapión, para llegar a esta conclusión se inspiró en las Instituciones 2, 6, 12.

Así en D.44.3.15.1, la accesión en la posesión se produce no sólo en relación con el tiempo en que la cosa estuvo en posesión de aquel a quien tú la has comprado, sino también en relación al tiempo que la tuvo aquél que la vendió a quien tú la has comprado.

En el caso de que alguno de los vendedores dejara de poseer, no va a servir la posesión de los vendedores anteriores porque no hubo continuidad, y en este punto estamos hablando de la importancia de que la posesión de la cosa sea ininterrumpida en el tiempo.

Podemos ver el efecto de la doctrina romana en nuestro artículo 1960 del Código Civil en el que se contempla la computación del tiempo necesario para la prescripción y las reglas a observar, que son las siguientes:

⁴⁸BERNARD MAINAR, R, *Curso de Derecho Privado Romano*. 2006. Madrid Pág. 278

- a) El poseedor actual puede contemplar el tiempo necesario para la prescripción uniendo el suyo al de su causante.
- b) Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.
Es decir, el poseedor que deje de tener la cosa en su poder por un tiempo, se presume que nunca ha dejado de poseer, salvo que se pruebe otra cosa.

Por el contrario, se consideraba que la posesión se interrumpía cuando se perdía la tenencia física o la disponibilidad de la cosa, o cuando, ejercitada una acción civil contra el poseedor, resultase en la sentencia que el demandante era el legítimo propietario de la cosa.

Los comentaristas medievales hablan en el primer supuesto de interrupción natural, y en el segundo de interrupción civil de la posesión.

Podemos observar la repercusión de la doctrina romana en nuestro Código Civil español, ya que el artículo 1942 establece que la posesión se interrumpe, para los efectos de la posesión, natural o civilmente.

El art. 1944 CC indica que se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año.

El artículo 1945 CC recoge que la posesión civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor.

Por último, el artículo 1946 CC, dice, a grandes rasgos, que se considerará no hecha y dejará de producir interrupción la citación judicial si el poseedor fuera absuelto en la demanda.

El tema de la interrupción de la posesión lo explicaré más detalladamente en el siguiente apartado.

6.4 Posesión de la cosa.

La *possessio*, era entendida como un hecho, y en este sentido Paulo afirmaba que era “una cosa de hecho (*res facti*)” (D. 41.2.1.3) y Ulpiano que ella “era un hecho (*est enim facti*)” (D. 41.2.29).

Fabrini en el *Novissimo Digesto*⁴⁹ determina también que la posesión es el requisito de hecho que determina la usucapión.

La *possessio*, no era un concepto unitario en el derecho romano, pues se distinguían con toda claridad una *possessio civilis*, una *possessio pretoria* y a las cuales debía agregarse una *possessio naturalis*.

⁴⁹ FABRINI, F. op. cit. Pág 288.

Voy a explicar muy brevemente la diferencia entre estas tres posesiones. Para ello me he apoyado en el manual de González de Cancino⁵⁰.

La posesión civil era la del dominus y la de quienes poseían como él. Estaba protegida por una acción pretoria, la actio publiciana.

La posesión pretoria es la protegida por interdictos.

Finalmente, la posesión natural se basa en la mera tenencia de la cosa.

La simple tenencia de la cosa no era suficiente, si no que era necesario la posesión de la misma con la intención de tenerla como propia con exclusión de los demás, es decir, se requería una posesión de la cosa en sentido técnico.

Los glosadores entendían que la posesión era el contacto directo con la cosa que repercutía sobre las formas de ocupación y entrega (traditio). Estas eran comprendidas con demasiado rigor, como una toma corporal del objeto, incluso con la mano, o una inmisión efectiva en el inmueble. Los casos en que las fuentes romanas admitían la existencia de posesión sin ese contacto se calificaron de posesión y tradición simbólicas.

La posesión no podía estar fundamentada en la violencia, ni en la clandestinidad, ni en el precario, es decir, debía ser una posesión no viciosa a la par que pacífica.

Por otro lado, era necesario que la posesión fuera continuada y no ininterrumpida como explicaré al final de este punto, pero a modo de introducción indicar que se habla de interrupción natural cuando se pierde la posesión por cualquier causa, (naturaliter possessio interrumpitur). Los juristas romanos llamaban a esta interrupción usurpatio.

Y de interrupción civil, la acción intentada contra el poseedor por el legítimo propietario.

Desde mi punto de vista, la posesión es el requisito de hecho que determina la usucapión. Sin posesión es imposible llegar a usucapir.

Por eso, voy a explayarme en este punto porque lo considero de gran importancia.

Los juristas romanos de la época clásica analizaban, caso por caso la adquisición de la posesión, precisamente porque la posesión civil consistía en la efectiva disposición material de una cosa fundada en una justa causa de posesión, o en un título, por lo que era imprescindible para su adquisición que concurrieran la tenencia material y una causa. Pero no bastaban la tenencia y la causa

Ya que era necesario que existiera una vinculación entre ambas, es decir, tenencia material se debía fundar directamente en la causa de posesión.

Esta vinculación se reflejaba en dos ejemplos de Paulo (D. 41.2.5):

- Paulo 63 ed., D 41, 2, 5. Si yo te debo el esclavo Estico a causa de estipulación y, sin que yo te lo entregue tú hubieres tomado posesión

⁵⁰ GONZÁLEZ DE CANCINO, E. *Manual de Derecho Romano*. 2003, Bogotá. Pág 221.

de él, eres ladrón; lo mismo si te hubiera vendido pero no entregado una cosa y tú tomas posesión de la misma, no posees como comprador, sino que eres ladrón.

- Lo mismo ocurría si habiéndose vendido una cosa, antes de ser entregada por el vendedor, el comprador alcanzaba su posesión sin la voluntad del vendedor, en ese caso no podía estimarse que poseyera pro emptore, pues no existía la vinculación entre su tenencia material y la causa de compra. porque la posesión se debía alcanzar con la traditio, que exigía el traspaso desde el tradente⁵¹.

Los juristas clásicos entendían que para ser poseedor civil debían reunirse dos elementos: el corpus y el animus, de allí que se señalara que la posesión se adquiría corpore et animo.

El corpus correspondía al elemento físico o material de la posesión, pues era la tenencia efectiva de la cosa, es decir, que la cosa entrara bajo el control material del poseedor, de tal manera que se exigía un acto real de contacto material o físico con la cosa.

Es el control, la potestad inmediata de dominación sobre la cosa. Se tiene a disposición el objeto material. La doctrina admite como corpus “la posibilidad de disponer de acuerdo al destino económico de la cosa”. Primitivamente, en el derecho antiguo el corpus debió de representarse en forma materializada.

Había corpus cuando alguien tenía el bien en su poder. Más tarde evoluciona el concepto de corpus paralelamente al derecho mismo. En materia de inmuebles no era necesario recorrer todo el predio sino que bastaba con pisarlo en alguna parte.⁵²

El animus es un elemento subjetivo que consistía en el entendimiento de poseer la cosa bajo la disponibilidad física con la conciencia de estar adquiriéndola, de tal manera que el animus no se identificaba con la voluntad o intención de adquirir la posesión, sino con comportamiento o acto, como señorío o poder de hecho sobre una cosa. Este acto ha de ser inequívoco.

Ruíz Carrillo⁵³ indica que “*el animus radica en la voluntad de considerarse y de conducirse como propietario. La doctrina discute la extensión o alcance de este elemento. Ihering exigía solamente un animus possidetis. Savigny requiere el animus domini. El animus domini se presumía, como regla general. Más adelante veremos casos concretos respecto de los elementos de la posesión. Adelantemos, sin embargo, algunos relacionados con el animus. Por ejemplo, las ciudades poseían bienes, mediante el animus del representante de las mismas. Un loco poseía con el animus del curador. Era suficiente*”

Ambos elementos deben ir unidos porque si uno de los dos deja de existir la posesión desaparece.

⁵¹ Autor desconocido. Universidad Nacional Autónoma de México.

<https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv>

⁵² RUIZ CARRILLO, R. *La posesión en Roma*. Pág 205.

http://www.ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RDUCV/7/rucv_1956_7_199-210.pdf

⁵³ RUIZ CARRILLO, R, op. cit. Pág 206

Por tanto, podemos llegar a varias conclusiones dentro de esto punto tan importante.

Primeramente, hay que añadir que la posesión debía referirse a una cosa cierta.

En segundo lugar, conviene decir que no existe solidaridad en estos casos puesto que es imposible que dos personas poseyeran una misma cosa de manera solidaria.

Y en último lugar, quiero destacar que para adquirir la posesión corpore et animo no era necesario que el adquirente que, por ejemplo, quería poseer un fundo hubiera de andar por toda su extensión, sino que bastaba con que entrara a cualquier parte de él con el entendimiento y la intención de querer poseer todo el fundo hasta su término (D. 41.2.3.1).

Debían darse ciertas exigencias para la tenencia corpore et animo:

- En cuanto a quién podía adquirir la posesión, Paulo sentaba el principio general conforme al cual se adquiría la posesión personalmente, es decir, por nosotros mismos (D. 41.2.1.2), siempre y cuando dicha persona fuera capaz de adquirir corpore et animo, de manera tal que todas aquellas personas que no eran capaces de tener conciencia y entendimiento (animus) de lo que hacían no podían adquirir la posesión, aun cuando tuvieran corpore la cosa.
- La posesión también podía adquirirse a través de las personas que estaban sujetas a potestad, tales como los hijos de familia, la mujer casada cum manu, y los esclavos, pues todos estos no adquirían para sí, sino para su pater o amo, pero naturalmente en todos estos casos era necesario que ellos tuvieran entendimiento de poseer (D. 41.2.1.9), y por tal razón los juristas decían que en estos casos se adquiría animo nostro, pero corpore alieno (D. 41.1.10.2).
- Como principio general en época clásica se sostenía que no podía adquirirse la posesión por medio de personas libres, pero, al parecer desde el siglo II d.C., algunos juristas comenzaron a admitir la posibilidad de adquirir por medio de un procurator, pero tal procurador debía ser general, es decir, aquel que gestionaba todos los negocios de una persona.

En este estudio voy a hablar de la distinción que existe entre el animus de buena fe y el animus de mala fe. Viene a ser lo mismo que explicaba anteriormente cuando hablaba de la bona fides, pero conviene repasarlo.

El animus del poseedor civil podía ser calificado de “buena fe” o de “mala fe”. Se consideraba poseedor de buena fe cuando no conocía que lesionaba el derecho de otro al mantener la posesión de la cosa como dueño, y el poseedor era tenido como de mala fe cuando sabía que la cosa que poseía

como dueño pertenecía a otro, aunque pudiera invocar una justificación para su posesión.

Para defender la posesión contra cualquier agresión se podían interponer interdictos.

En términos generales, Gayo señalaba que la principal distinción de los interdictos era entre prohibitorios, restitutorios y exhibitorios⁵⁴.

- Los interdictos “prohibitorios” eran aquellos en virtud de los cuales se prohibía o impedía realizar alguna cosa, como por ejemplo ejercer violencia contra quien posee sin vicios (D.43.17(16).1).
- Los interdictos “restitutorios” eran aquellos que mandaban restituir alguna cosa, como sería estituir en la posesión a aquel que había sido despojado con violencia (D.43.16.(15).1.pr).
- Los interdictos “exhibitorios” eran, como su propio nombre indica, los que ordenaban exhibir alguna cosa, por ejemplo el que mandaba al padre exhibir a los *liberi* que se hallaban *in potestate* (D. 43.30.(19).1.pr.).

En materia posesoria sólo se daban interdictos prohibitorios o restitutorios, cuyas finalidades eran retener la posesión o recuperar la posesión perdida, ya que no tenía sentido exhibir la posesión.

Se hablaba de interdictos “*retinendae possessionis*” y de interdictos “*reciperandae possessionis*”, Ulpiano⁵⁵ decía: “Toda controversia sobre la posesión se refiere o a que se nos restituya lo que no poseemos, o a que nos sea lícito retener lo que poseemos”

Los interdictos que amparaban la posesión eran los siguientes; *uti possidetis, utrubi. unde vi, unde vi armata y quod precarium*:⁵⁶

a) Interdicto *Uti possidetis*: Esta fórmula estaba recogida en el Edicto Perpetuo de Adriano.

Se trata de un interdicto que protegía al poseedor de bienes inmuebles.

b) Interdicto *Utrubi*: Esta fórmula estaba recogida también en el Edicto Perpetuo de Adriano.

Protegía de modo poco eficaz a la última persona que había poseído la cosa (dentro del último año). Esta posesión debía estar libre de vicios. Se centraba en la protección al poseedor de cosas muebles.⁵⁷

c) Interdicto *Unde vi*: protegía a quienes habían sido despojados de sus bienes a través de actos violentos. El plazo de tiempo para interponer esta acción era de un año desde que se arrebató el bien.

⁵⁴ Gai 4.140 y 4.142

⁵⁵ Ulp, 43.17.4

⁵⁶ KASER M, *Derecho romano privado* escrito por Max Kaser. 1982, Madrid. Pág 332.

⁵⁷ ESPINOSA ISACH, J op. cit pág 87.

Nuestro Código Civil actual recoge esta idea en el artículo 444. Es un interdicto para conseguir de nuevo la posesión de la cosa. Si la consigue, no solo recupera la posesión, sino que además cuando el anterior poseedor intente contra el actual la vindicatio, gozará este de la situación más favorable de demandado y sobre el demandante recaerá ahora la prueba de su propiedad.

Si el demandado con el interdicto no restituye la cosa, será condenado al valor pecuniario del interés que el actor tenía en la posesión y además se hallará expuesto a la reivindicatio que en cualquier momento puede utilizar contra él, quien intento sin resultado el interdicto.

d) Interdicto *De vi armata*: Se trata de un interdicto que se concede en los supuestos en los que se ha despojado al poseedor de la cosa de forma violenta por un grupo de personas. En estos casos no existe plazo de tiempo para interponer la acción.

e) Interdicto *Quod precario*: su fórmula era la siguiente:

“Lo que de aquel tienes en precario, o que con dolo malo dejaste de tener, acerca de lo que aquí se trata, a aquel se lo restituirás”.

Este interdicto está a favor de aquel que ha concedido la posesión de una cosa en precario a otra y ésta se niega a devolvérsela ante la reclamación de la primera.

Por tanto, era un remedio posesorio destinado a recuperar la posesión de bienes muebles e inmuebles (D.43.26.4.pr) de carácter simple y restitutorio (D. 43.26.2.1) que se concedía al dueño que había entregado una cosa en precario (*precario dans*) contra quien la tenía (*habens*) para que ella le fuera restituida, porque le competía al que quería revocar el precario, ya que era equitativo por naturaleza que uno usara de la liberalidad de otro sólo en tanto éste quisiera, y que pudiera revocarla cuando cambiaba de voluntad (D. 43.26.2.2).

Por otro lado, voy a hablar de los bienes incorporeales.

No se pueden usucapir los bienes incorporeales porque no pueden ser poseídos, no obstante, Lobato García⁵⁸, Doctor en Derecho por la Universidad de Bolonia, plantea un estudio sobre la posibilidad de aplicar ciertas normas de los derechos reales a los bienes inmateriales, ya que en las primeras leyes de Propiedad Industrial existía dicha posibilidad, por ejemplo en el artículo 8 del Real Decreto de 20 de noviembre de 1850, determinaba que se seguirían en la prescripción las mismas reglas que para la propiedad mueble. Por otro lado, el artículo 30 de la Ley 16 de mayo de 1902 reafirmaba el principio al aplicar el plazo de usucapión ordinaria (buena fe y justo título) del Código Civil de los bienes muebles a las marcas.

⁵⁸ MANUEL LOBATO, G. *Revista de derecho privado*, ISSN 0034-7922, Año n° 74, Mes 12, 1990, págs. 983-992

Los bienes inmateriales son derechos que se caracterizan porque confieren a su titular la exclusividad para la explotación industrial de una invención, un signo distintivo...

Las ideas no son susceptibles de posesión, no son objeto de derecho, sino que se trata de un monopolio de explotación de una invención.

Manuel Lobato hace un estudio sobre la aplicación analógica de la regulación de derechos reales.

Los derechos inmateriales se caracterizan por el *ius prohibendi* del titular respecto de terceros, ya que el titular puede oponerse a la explotación industrial de su invención o de su signo distintivo llevado a cabo por otra persona sin su consentimiento.

Este profesor, busca la analogía con las normas de la usucapión liberatoria, que implica que el bien o derecho inscrito en el Registro de la Propiedad se ha adquirido como libre, aunque en realidad tiene un gravamen.

Establece cuatro puntos para solucionar esta cuestión, pero finalmente concluye que los intentos para trasladar la usucapio *libertatis* a los bienes inmateriales son inadecuados, e indica que se ha tratado de demostrar la imposibilidad de la aplicación analógica de las normas de la Parte General de los derechos reales, lo que supone que los bienes inmateriales se van a caracterizar por el principio de tipicidad. La usucapio *libertatis* carece de plazo por lo que tendría que aplicarse el de los bienes muebles.

Fabrini en el *Novissimo Digesto*⁵⁹ hace referencia a las cosas compuestas dentro del apartado de posesión. Me parece importante nombrar esta distinción porque en Roma surgían dudas acerca de si se podía usucapir un bien cuando estaba adherido a otro, pero esto es solo un conflicto de varios que se podían dar. Esto constituía una problemática, y hay que distinguir:

- a) Las *res ex contingentibus*, como los edificios, los barcos... eran las cosas creadas artificialmente de la unión de otras cosas simples, que perdían su autonomía en el nuevo conjunto. Este tipo de cosas también podían ser objeto de usucapio. (D. 41, 3, 30, 1).

En este caso nos encontramos con el principio de accesión según el cual las cosas que pertenecen a un inmueble se pueden usucapir.

Betancourt define la accesión y establece que cuando dos cosas, pertenecientes a distinto propietario, una principal y otra accesoria, se unen, ya sea de manera artificial o natural, el dueño de la cosa principal adquiere también la propiedad de la accesoria.⁶⁰

Por ejemplo, ¿qué es lo que ocurriría en el caso de accesión de un mueble a otro mueble, como son el oro y la gema en un anillo? Este ejemplo se pone de manifiesto por Fabrini en el *Novissimo Digesto*

⁵⁹ FABRINI, F. op. cit. Pág 288

⁶⁰ BETANCOURT, F. op. cit. Pág 195.

Italiano, y explica que tanto el oro como la piedra preciosa se pueden poseer y usucapir, así el anillo permanece íntegro e intacto.

Por otro lado, Fernando Betancourt⁶¹ explica en su manual la accesión de cosa mueble a mueble distinguiendo *ferruminato* de *plumbatio*.

Ferruminato es la soldadura o fundición de dos trozos de un mismo metal, de modo que crea una unidad indistinguible: el dueño de la cosa principal adquiere también la accesoria, sin bien con la obligación de indemnizar el valor de ésta.

En cambio, en la *plumbatio*, la unión se realiza a través de un metal intermedio, de ahí que los metales sean fácilmente separables, y por tanto, que el dueño de la cosa accesoria tenga la *actio ad exhibendum* para obtener la separación.

- b) Las *res ex distantibus*: aquí se refiere a que la usucapión solo puede ejercerse ante cosas individuales, ya que no somos dueños de todo. Son aquellos entes que no constituyen en si una unidad corporal u orgánica⁶².

Un ejemplo sería, si hablamos de un rebaño, no somos dueños de todo el rebaño, sino de las ovejas individualmente hablando. Esto quiere decir que la usucapión solo puede efectuarse en cosas singulares o individuales. (D, 41, 3, 30, 2).

Otra mención importante es que la posesión ha de ser continuada en el tiempo para que la usucapión puede hacerse efectiva, y así lo vengo reiterando durante toda la redacción de este trabajo. Pero existen casos en los que la posesión se puede suspender o interrumpir⁶³:

- Suspensión de la posesión: hay suspensión en la usucapión cuando una vez iniciada no se puede continuar debido a que ha sufrido un obstáculo transitorio. El caso más frecuente sería que anteriormente la cosa era propiedad de una persona privada, pues bien, ahora la cosa se ha convertido en propiedad de una persona contra la cual no se permite la usucapio, como por ejemplo la Iglesia o un Príncipe, a esto se le llama *usucapio quiescens*. Una vez que el obstáculo haya desaparecido, se vuelve a reanudar el curso de la usucapión, calculando el tiempo ya transcurrido antes de que surgiera el obstáculo.
- Interrupción de la posesión: En estos casos la usucapión muere. De esta forma, si posteriormente se quiere volver a usucapir esa cosa, habría que comenzar de nuevo y volver a cumplir todos los requisitos incluido el tiempo de la posesión.
Habría que empezar de cero.

⁶¹ BETANCOURT, F. op. cit. Pág 195.

⁶² BLANCH NOUGUÉS, JM. *Régimen jurídico de las fundaciones en derecho romano*. 2007, Madrid. Pág 301.

⁶³ FABRINI, F. op. cit. Pág 288.

La interrupción puede ser de dos clases, natural y civil. Esto ya se ha explicado con anterioridad, pero conviene recordarlo nuevamente, ya que es fundamental:

- Natural: esta interrupción ocurre cuando mientras se está usucapiendo se pierde la posesión de la cosa. Se despoja a alguien de la cosa de manera violenta o mediante secuestro. Nuestro art. 1944 del Código civil refleja esta suspensión, el cual contiene que “Se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año”.

Gayo decía que si hay interrupción *adversus omnes*, la posesión se detiene.⁶⁴

- Civil: esta interrupción se da cuando se ejercita una acción reivindicatoria contra el usucapiente.

En este caso, el usucapiente no pierde la posesión de la cosa, pero la *Litis contestatio* del propietario tiene el efecto de interrumpir la usucapio.

(La *Litis contestatio*⁶⁵ es el acto por el cual el demandado comparece en el pleito ante la presencia de testigos y del juez. Literalmente sería la contestación a la demanda).

Sin embargo, podemos añadir que en derecho clásico la reivindicatio no servía para interrumpir la usucapio, ya que esta seguía corriendo mientras se presentaba la acción y se celebraba el juicio. Esto solo era válido frente a terceros, no tenía efectos frente al propietario de la cosa.

Por otro lado, la *Litis contestatio*, en cambio, interrumpe de alguna manera la *praescriptio*, y esto es así por la naturaleza misma de esta último.

Si durante el tiempo de la usucapio, la posesión de la cosa pasa a manos de otra persona, no tiene por qué haber *usurpatio* necesariamente, más bien podría reconocerse la sucesión o la *accessio possessionis*:

- a) *Successio possessionis*: ocurre en casos de sucesión a título universal. La posesión del autor o causante se suma a la de su sucesor universal. Esta suma, significaba según Fabri que las dos personas se consideraban como si fuesen una.

Entonces la posesión del sucesor hereditario, no se basa en el título *pro herede*, sino en el título de adquisición o compra de su autor.

Si el sucesor fuese poseedor de mala fe, esto no tendría ninguna importancia ni ninguna repercusión negativa, porque la separación de este último no puede separarse a la de su causante, y por lo tanto aquí aplicaríamos el principio tantas veces nombrado “*mala fides superveniens non nocet*”.

⁶⁴ Gai. 41.3.5

⁶⁵ GONZALEZ DE CANCINO, E. op. cit. Pág 97.

- b) *Accesio possessionis*: esto sucede en el caso donde se da una sucesión a título particular (por ejemplo, un comprador, un legatario...). En este caso las dos posesiones permanecen distintas y por lo tanto es necesario examinar si existen los requisitos pertinentes para *usucapir*.
Debe haber buena fe y título.
Tampoco debe haber interrupción de la posesión entre el uno y el otro, sino que deben enlazarse.

6.5 Justo título.

Es el acto jurídico precedente que hubiera servido para transmitir la propiedad de la cosa, en el caso que no concurra algún vicio que lo impida, como puede ser la adquisición de un no propietario o la adquisición sin el cumplimiento de alguno de los requisitos establecidos por la ley.

El concepto de justo título o justa causa es objeto de controversia en la doctrina romanística y en la civilística moderna.

En las fuentes romanas no se contiene ninguna definición de justo título, *iustus titulus*, sino que se alude a justos títulos específicos, correspondientes a cada situación o relación jurídica en la que se fundamenta la posesión de quien está *usucapiendo*, a los que se añade la preposición *pro*, que equivale: a favor de, así a favor del comprador, *pro emptore*, de la donación, *pro donato* y demás que explicaré posteriormente.

No obstante, Fabrini en el *Novíssimo Digesto* nos abre camino a una definición, ya que el título o *iusta causa*⁶⁶, como lo llamaban los juristas clásicos, es la condición objetiva que había sido suficiente para justificar la adquisición inmediata de la propiedad donde no existe un vicio de fondo. No era suficiente la adquisición de la propiedad (de manera no viciada), que es el fundamento de la *usucapición*, sino que también era necesario indicar el motivo de este acto traslacional en sí, por el que se entrega una cosa, esto es el acto judicial que había servido de propósito al acto traslativo mismo.

Esto quiere decir que el título era suficiente para justificar la adquisición de una propiedad mientras no existiera un acto viciado, y también hay que tener en cuenta el momento de la entrega de la cosa.

No hay una categoría general de la *iusta causa*.

En las fuentes, la *iusta causa* suele ser indicada, como he comentado anteriormente, con la preposición *pro* seguida del nombre de la relación jurídica en cuestión.

Por tanto, en estos supuestos, la compraventa, la donación y el legado, se convierten en justos títulos para la *usucapición* de la cosa.

⁶⁶ FABRINI, R. op. cit. Pág. 286

Antes de proceder a explicar cada título de manera individual, he extraído de la obra de Fabrini en el Novísimo Digesto una clasificación según sean títulos negociadores, judiciales o no tengan clasificación porque posean sus características propias.

He elaborado un cuadro para que sea más visual:

Títulos negociadores	<ul style="list-style-type: none"> - Pro emptore - Pro donato - Pro dote - Pro herede - Pro legato - Pro derelicto
Títulos judiciales	<ul style="list-style-type: none"> - Del magistrado: <ul style="list-style-type: none"> o La bonorum emptio o La bonorum possessio - Del juez: <ul style="list-style-type: none"> o la audicatio o La Litis aestimatio
Título pro suo	Se trata de un título general que agrupa diversos supuestos que no encuentran ubicación bajo otro título específico. La característica de este título radica en que falta el título pero se cree de buena fe que sí que existe.
Título pro soluto	Excepción al principio general según el cual la iusta causa debe estar en el negocio subyacente a la traditio. Se da en los casos en los que el que entrega la cosa no era el dueño o porque la entrega no era debida
Título putativo	Falta la iusta causa, pero se cree de buena fe que sí que existe.

Por tanto, los supuestos básicos enumerados por las fuentes como justos títulos son los siguientes:

Pro emptore: esta figura se encuentra dentro de los títulos negociadores. Este es el caso mediante el cual se ha efectuado una venta, en la cual la traditio no es suficiente para transferir la propiedad, ya sea porque la cosa vendida o entregada no era propiedad civil del vendedor, sino que era de otra persona, o dicha cosa entregada era una res Mancipi.

En este caso, si la venta se ha efectuado válidamente, el comprador se convierte en poseedor usucapionem de la cosa.

Paul., D, 41, 4, 2 “Pro emptore possidet, qui re vera emit, nec sufficit tantum in ea opinione esse eum, ut putet se pro emptore possidere, sed debet etiam subesse causa emptionis”. Esto viene a decir que la compra no era suficiente, la opinión general establecía que la compra debe estar sujeta a una justa causa.

Mientras que en otros negocios jurídicos la buena fe debía existir al menos en el momento de la entrega de la cosa, en la compraventa, la buena fe debe existir tanto en el momento de la entrega como en el que se efectúa la compra o el acuerdo previo.

Pro soluto: esta expresión engloba todos aquellos casos en los que el transmitente entrega, en cumplimiento de una obligación contraída, algo que no le pertenece.⁶⁷

Por tanto, es una excepción a la regla general según la cual la iusta causa debe estar en el negocio jurídico subyacente a la tradición.

Este título fue desconocido por las fuentes romanas pero aceptado por la mayor parte de la doctrina.

Esto se daba por ejemplo en la stipulatio, en la cual el deudor se comprometía a entregar algo al acreedor.

Por tanto, en el título pro soluto, se daban dos casos: la entrega de algo que no era suyo, y la entrega de algo que no era debido: D, 41, 3, 33, 3; 41, 3, 46 a 48; D, 6, 2, 4.

Esto era así, en los casos de que la ejecución o pago se haya realizado por razón de un legado, (legato per damnationem), o de una promesa de donación, o de una promesa de dote, ya que se trataba de un compromiso de entregar algo.

Por otro lado, extraemos del artículo de Fabrini del Novissimo Digesto la idea de que la solutio constituye una causa propia y suficiente para justificar la existencia de la usucapio.

En estos casos no importa la obligación precedente, que es causa remota de la solutio o pago. No importa que exista o no, o que sea válido o no.

Pro legato: Forma parte de la categoría de títulos negociadores. Ocurre cuando el heredero entrega al legatario una cosa de la que el testador no era propietario. El legatario adquiere la posesión ad usucapionem de la cosa.

También se puede dar en el caso en que se pretende usucapir un legado inválido, pero se desconoce esta invalidez.

Tal usucapio compete solo al legatario, D; 41, 8, 1. Javoleno 7 ex Cass., D 41, 8, 5⁶⁸: Lo que se ha entregado a causa de un legado, aunque viva su propietario, podrá usucapirse “como legado”.

⁶⁷ SÁNCHEZ GINÉS, JM. *La antitesis usucapio pro emptore / usucapio pro soluto*. En seminarios complutenses de derecho romano: revista complutense de derecho romano y tradición romanística, ISSN 1135-7673, N.º. 18, 2005. Págs. 189-202 Véase esta obra en la que pone de manifiesto la contraposición entre del título pro emptore / pro soluto y las consecuencias, tales como la exigencia de la buena fe tanto en el momento del contrato como en el de la tradición; buena fe suficiente, en cambio en el momento de la solutio.

⁶⁸ Autor desconocido. Universidad Nacional Autónoma de México.
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3329/5.pdf> Pág 219.

Hay que tener en cuenta lo siguiente: no es suficiente la creencia de que se es legatario, D, 41, 8, 2, 2. Se puede usucapir pro legato una cosa de una persona viva si el legatario cree que el causante está muerto.

Pro donato: esta figura, al igual que pro emptore, también se encuentra dentro de los títulos negociadores. Se da cuando el donante entrega al donatario una cosa de la que no es propietario, el donatario no se hace responsable de la cosa, pero sí poseedor ad usucapionem de la misma.

La donación se da cuando una persona ha entregado una cosa a otra con intención de enriquecerle, sin ningún tipo de compensación y de manera totalmente altruista. D, 41, 6; C; 7,27: “Pro donato is usucapit, cui donationis causa res tradita est: nec sufficit opinari, sed et donatum esse oportet”

También se aplica la usucapio de las cosas donadas de un cónyuge al otro siempre y cuando esta donación no haya hecho empobrecer al propio donante, entonces, esta donación podría pertenecer a un tercero.

Sexto Pomponio aprobaba esta reflexión de Trebacio: D; 41, 6, 3.

Por otro lado, Segundo Cassio indicaba que el divorcio interrumpía la posesión de las cosas que fueron donadas por parte del esposo a la mujer, ya que la mujer, por sí misma no puede cambiar la causa de la usucapio a no ser que el esposo lo permita. Si efectivamente el esposo lo permite, la mujer podría usucapir estas cosas.

En los textos traducidos que nos aporta la Universidad de México nos encontramos con la literalidad del título pro donato que dice así: “Casio, Juliano y Paulo 54 ed., D 41, 6, 1, 2. Cesa la usucapición en las donaciones entre cónyuges; asimismo, si el marido hubiera donado una cosa a su mujer y luego se hubiera divorciado, respondió Casio que no se daba la usucapición, pues no puede la mujer por sí y ante sí cambiar la causa de su posesión; en cambio, dice, podría ella usucapir después del divorcio si su marido le hubiera concedido aquella cosa, como si se la hubiese donado en ese momento. Juliano cree, sin embargo, que la mujer posee lo que le donó su marido. Trebacio (cit.) y Pomponio 24 ad Q. Muc., D 41, 6, 3. Si el marido hubiera donado algo a la mujer o viceversa y la cosa donada fuera ajena, es verdad lo que creía Trebacio de que si el donante no disminuyó con ello su patrimonio, procede la usucapición favor del donatario”⁶⁹.

Tenemos que hacer un apunte importante. Si se había efectuado una compraventa de objetos donados, la cosa entregada se puede usucapir pro donato y ya no pro compraventa.

Pro derelicto: cuando una persona ocupa una cosa abandonada, creyendo de buena fe que el que la abandonó era el propietario de la cosa, el ocupante en este caso se convierte en poseedor ad usucapionem. D.41, 7.

También ocurre cuando el poseedor cree que la cosa no es de nadie (res nullis).

Podemos encajar esta figura dentro de los llamados títulos negociadores.

⁶⁹ Autor desconocido. Universidad Nacional Autónoma de México.
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3329/5.pdf> Pág 218.

Pro dote: cuando se ha entregado la dote y ésta se ha constituido correcta y realmente. Ocurre cuando las cosas no correspondían a quien las entrega. D, 41, P; C, 7, 28. También forma parte de los títulos negociadores.

Pro herede: Existieron también usucapiones en las que el justo título estaba constituido por la herencia, pro herede, o la puesta en posesión ordenada o autorizada por el pretor, misio in possessionem ex secundo decreto. Según Israel Hernando Aguayo, profesor de derecho romano, en un artículo sobre la usucapio lucrativa, la usucapio pro herede⁷⁰ admite a una persona en el derecho quiritarario, aun de mala fe, a convertirse en el heredero exclusivo de todo el caudal relicto si hubiera poseído durante un año algún objeto de los que integraban la herencia yacente. La jurisprudencia clásica limita la adquisición del usucapiente al objeto poseído, sin extender sus efectos al resto de bienes hereditarios, Adriano impone el requisito de la buena fe.

Esta idea ya estaba plasmada por Fabrini en el Novissimo Digesto, que explica que en las XII Tablas solo se requería el usus y el tiempo “tempus”, y más tarde la interpretatium prudentium (interpretación de las normas jurídicas por parte de los jurisconsultos romanos) introdujo los elementos del título y de la buena fe.

La legislación decenviral establecía que la usucapio no perjudicaba la posesión de otros, es decir, que si existía iusta causa possessio, no era necesaria una iusta causa. Bastaba con que la posesión se iniciase de un modo no viciado.

La usucapio arcaica desglosa dos tipos de usucapio, las cuáles se conservan en la época clásica, sin embargo, según algunos autores se considera un desastre histórico. Se trata en conseguir la usucapio en un solo año, incluso tratándose de fundos, sin ser necesaria la justa causa ni la buena fe. De este modo surgieron dos tipos de usucapio con estas características tan peculiares, que son la usucapio pro herede y la usureptiones.

Voy a explicar brevemente cada figura porque considero que su estudio es de notable importancia.

En primer lugar, la usucapio pro herede⁷¹ consistía en que cualquiera podía usurpar cosas hereditarias, o sea, bienes integrantes del caudal relicto antes de que el heredero las tomara en posesión. Esta idea se encuentra recogida en las Instituciones de Gayo, 2.52; 3; 201; y Pomp in D. 41, 3, 29, ecc. Esto resultaba así a menos que se tratara de un heredero forzoso.⁷²: “necesario tamen herede extante nihil ipso iure pro herede usucapi potest”. Esto viene a decir que era necesario para la usucapio que el heredero no hubiese tomado posesión de ninguna de las cosas de la herencia.

De este modo, no se tenía en cuenta la sucesión hereditaria en sí, sino la toma de posesión efectiva por parte del heredero o de los herederos. Incluso habiéndose

⁷⁰ HERNANDO AGUAYO, I. *Usucapio lucrativa*. 2013.

https://www.iustel.com/v2/revistas/detalle_revista.asp?id_noticia=413474

⁷¹ FABRINI, F. op. cit. Pág 284

⁷² Gai 2.58

hecho la delación que llamamos ahora por ofrecimiento de herencia, o directamente el reparto de los bienes, se pueden usucapir los bienes propios de la masa hereditaria mientras que los herederos no hayan tomado posesión de los mismos, ya que en esta figura de la usucapio pro herede, no eran necesarias ni la buena fe ni la iusta causa.

Con todo esto, se logró que se estableciera el corto plazo de un año, incluso tratándose de un fundo.

En la época clásica, esto fue objeto de controversia ya que lo consideraban injusto, optando así los juristas clásicos en ponerle una calificación propia, lo llamaron la usucapio improba o usucapio lucrativa, ya que lo consideraban improbable. Así lo dispone Gayo en 2.55 y 2.56.

De esta figura podemos extraer varias conclusiones:

- Aunque en esencia podemos pensar que se parece a un robo o *furtum*, no lo era puesto que el requisito esencial del *furtum* arcaico recae en la lesión de la posesión de otro, aunque no fuera dueño.
En este caso que nos ocupa, las res hereditaria están en posesión del heredero.
El hecho fáctico radica en que es imposible la usucapio pro herede en presencia de herederos necesarios, y así lo afirma Gayo en I 2.58, de hecho, la posesión del heredero necesario continuaba a la del testador o causante.
- La falta del título es una prueba de su antigüedad.
- La brevedad del tiempo requerido para la usucapión (un año aunque se trate de fundos) tiene una explicación arcaica de las hereditas.
- Gayo trata de buscar una razón del régimen de la usucapio pro herede la necesidad, propia del mundo arcaico claro está, para obligar al heredero a aceptar la herencia lo antes posible, como deber esencial del heredero, Gayo 2.55.
Esta explicación de Gayo tiene gran sentido, porque de esta manera, la herencia yacente tiene en límite de plazo para ser aceptada o repudiada. Esto es importante a ojos de los acreedores por su puesto, pero también para la protección del tráfico de los bienes, que es el fundamento de la usucapio.

Considero, que estas pautas han hecho que en nuestro derecho civil actual hayamos adoptado la *interpellatio in iure* regulada en el art. 1005 CC, que implica que cualquier interesado que acredite interés en que el heredero acepte o renuncie a la herencia puede acudir al notario para que interpele a dicho llamado. Éste tiene un plazo de treinta días para contestar, pero si no dice nada se entiende aceptada la herencia pura y simplemente.

Así, el artículo 1005 del Código Civil establece lo siguiente:

“Cualquier interesado que acredite su interés en que el heredero acepte o repudie la herencia podrá acudir al Notario para que éste comunique al llamado que tiene un plazo de treinta días naturales para aceptar pura o

simplemente, o a beneficio de inventario, o repudiar la herencia. El Notario le indicará, además, que si no manifestare su voluntad en dicho plazo se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente.”

Posteriormente, la usucapio pro herede fue modificada por Adriano a través de un senadoconsulto giuvenziano⁷³, por el que se permitía al heredero revocar la usucapio pro herede ya iniciada. Vemos que aquí se puede interponer una acción de protección de los bienes de la herencia por parte del heredero, similar a una actio reivindicatoria.

Por otro lado, Marco Aurelio estableció que cualquiera que tomara posesión de los bienes objeto de herencia, careciendo la buena fe, incurría en crimen expilatae hereditatis⁷⁴.

Finalmente, cabe decir que la usucapio pro herede entra dentro de los títulos negociadores.

Hay estudios que evidencian la necesidad de un justo título. Hay que mencionar a dos autores importantes, Stintzing y Fitting. Así, frente a Savigny, en la obra de Stintzing resulta fundamental la separación entre el título y la buena fe, como la preeminencia del primero.

Las conclusiones más importantes de Fitting son las siguientes:

Zum dasein eines wahren titels wird allemal, und ohne jede Ausnahme, das wirkliche tatsächliche vorhandensein desjenigen fall seinen besonderen Namen hat: viene a decir que la existencia de un título verdadero requiere siempre y sin excepción la existencia fáctica y real de la relación según la cual el título tiene un nombre específico en cada caso dado.

Por otro lado, este autor dispone “Überall ist vom haus aus gefordert, dasss das war der Titel aussagt, gültig vorliege, z.B. der Kauf, die Schenkung, das Vindikationslegat. Esto indica que en todas partes se exige de manera minuciosa, que lo que expresa el título sea válido. Es decir, la venta tiene que ser válida, la donación tiene que ser válida etc.

En segundo lugar, la usureptiones se utilizó para recuperar una cosa ya enajenada, Gayo 2.59: “Quae species usucapionis dicitur usureptio, quia id, quod aliquando habimus, recipimus per usucapionem”.

⁷³ Gai 2.57

⁷⁴ BELLO RODRÍGUEZ,S. *Algunas precisiones en torno al "crimen expilatae hereditatis"* 2006. Págs. 821-830 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2062583>

Nos encontramos con dos clases de usuresceptio⁷⁵:

1. L'usuresceptio fuduciae causa: se da cuando el dueño de la cosa la ha transmitido por mancipatio fuduciae causa, ya sea como garantía legal de una obligación o a título de depósito.
2. L'usuresceptio ex praediatura: también se trata de una garantía real. En este caso, es una garantía prestada por el Estado en caso de contrataciones públicas. Más concretamente eran garantías que el Estado Romano y los municipios solían requerir a los adjudicatarios de las contrataciones públicas, (por tanto, esto era competencia de la experiencia jurídico administrativa de Roma más que de derecho privado). A través de esta institución el praediator conservaba la posesión de la cosa dada en garantía, así surgió la usuresceptio. Pero en este caso, el término consistía en regular la usucapio, por lo que se estableció un periodo de dos años cuando se trataba de fundos.

Pro suo: Se trata de un título general. Esta expresión tiene un significado dudoso, pero podemos entender que se hacía referencia a todos aquellos casos en los que, no existiendo justo título específico, el adquirente de la cosa que actuaba de buena fe, y con error excusable, le convertía en poseedor ad usucapionem de la cosa. Por tanto, faltaría el título, pero creen de buena fe que sí que existe.

No forma parte de los títulos negociadores ni judiciales, ya que tiene, por decirlo de alguna manera, existencia propia y agrupa diversos supuestos que no encuentran ubicación bajo otro título específico.

La possessio pro suo, D.41. 10 se da en los casos siguientes:

- Cuando la entrega de la cosa se consuma ante nupcias, es decir, en el matrimonio. D. 41. 9. 1. 2, ya que la usucapio pro dote solo puede existir en el matrimonio.
- Cuando fracasa la ademptio peculii⁷⁶ del hijo emancipado, en el caso en que la donación haya resultado nula, no tiene lugar la usucapio pro Donato y el padre tiene derecho a reingresarse los bienes del peculio.
- Compra del nacido del esclavo.
- Percepción de frutos.

Dentro del título pro suo, hay que mencionar el título putativo, ya que tiene las mismas características. Este título viene explicado brevemente en el digesto y en algunos manuales de derecho romano, aunque muy brevemente. Se discute entre los juristas clásicos si se necesita una verdadera y propia existencia de la iusta causa o basta con la existencia de un título putativo.

⁷⁵ FUENTESECA DEGENEFFE, M. *El negocio fiduciario en Roma*. 2016. Madrid. Pág 33 y ss.

⁷⁶ GARCÍA FUEYO, B. *Consideraciones sobre la merces, in pecunia numerata, en la locatio-conductio operatum: Del Derecho Romano al contrato de trabajo*. 2018, Madrid. Pág 37.

Hay título putativo⁷⁷ cuando el poseedor ha creído en la existencia de un verdadero justo título de usucapión; por ejemplo: "testamento que el legatario cree equivocadamente último del causante", O sea que hay otro testamento posterior a ese.

Por tanto, son dos figuras muy similares.

Después de desglosar estos títulos, los cuales pertenecen la gran mayoría a títulos negociadores, voy a hacer referencia a los títulos judiciales.

En primer lugar, los títulos judiciales para la usucapión son los que se dictan mediante decreto del magistrado o del juez.

- Del magistrado:
 - o La bonorum emptio, existe título para que el deudor pague lo que debe al acreedor.
 - o La bonorum possessio: Medio legal por el cual los herederos podían tomar la posesión de los bienes hereditarios.
- Del juez:
 - o La audicatio en un juicio divisorio. En los juicios divisorios la formula lleva una cláusula de adjudicación que autoriza al juez para asignar el dominium ex iure quiritium sobre partes concretas a cada uno de los varios propietarios de un objeto común. Si la audicatio se pronuncia en un juicio legítimo, el adjudicatario adquiere sin más el dominio civil.
 - o La Litis aestimatio⁷⁸: la litis aestimatio determinaba la adquisición del dominium ex iure Quiritium en las acciones in rem, por efecto indirecto del pronunciamiento del juez. En el proceso clásico romano o formulario, el juez no condenaba a entregar el objeto reivindicado sino sino que mandaba pagar su valor en dinero⁷⁹. Esto ocurría cuando el demandado no ocurría a la citación del juez para hacer entrega de la cosa. *“La litis aestimatio en el ámbito del procedimiento formulario romano se ha considerado generalmente una institución necesaria para fijar la cuantía de la condemnatio pecuniaria”*⁸⁰.

⁷⁷ FABRINI, F. op. cit. Págs. 287 y 288.

⁷⁸ BERNARD, M op. cit. Pág 266

⁷⁹ Gai 4.48

⁸⁰ FUENTESECA DENEGERFFE, M. *La Litis aestimatio desde la perspectiva del procedimiento formulario romano*. 2006, Vigo. Pág 405. <https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/2427/AD-10-19.pdf>

Referencia a las res furtivae y las res vis possessae:

Antes de analizar estas figuras, conviene saber el significado de cada una de ellas. Para explicar este apartado, me he basado un artículo muy interesante de Fuenteseca⁸¹.

Por res furtivae se entienden las cosas robadas, y por res vis possessae las cosas obtenidas mediante violencia.

Tras esta breve traducción podemos distinguir cada figura, ambas contenidas tanto en las XII Tablas como en la Lex Atinia.

Según Aulio Gelio, escritor romano y abogado del s. II d.C, de la Lex Atinia se desprende que cuando la cosa ha sido obtenida subrepticamente, la auctoritas es eterna (N.A. 17.7: Legis veteris Atinae verba sunt: Quod subreptum erit eius rei aeterna auctoritas esto).

Han existido ciertas dudas acerca de lo que significa res subrepta, según las interpretaciones de algunos romanistas, quod subreptum erit son cosas obtenidas con ocultación.

Margarita Fuenteseca remite a las anotaciones de Aulo Gelio, según el cual, las res subrepta no tiene un significado establecido, pero se deduce que esta expresión se refiere en sentido general, a todas las cosas respecto a las cuales existía un dueño o un titular de la acción reivindicatoria, esto es, quien pudiese demostrar su titularidad en juicio. Por tanto, las res subreptae, son tanto bienes muebles como inmuebles respecto de los cuales existía un dueño, y en virtud de la aeterna auctoritas, que nos lleva al ámbito de la mancipatio, la Lex Atinia dispone que siempre que una cosa se ha transmitido a título oneroso la responsabilidad del transmitente es eterna.

A partir de esta descripción proporcionada por Aulio Gelio de la Lex Atinia se pueden fundamentar varias teorías referidas al origen de la usucapio y también de la noción de furtum.

Tanto la Lex Atinia como las XII Tablas afirman que solo cuando hay usus (adquisición a domino) hay limitación de la auctoritas, y cuando hay una res subreptae no hay usus, por lo que la auctoritas es eterna.

No tenemos constancia de en qué fecha se promulgó la ley Atinia. Estudios la datan a mediados del siglo II d.C de acuerdo con De Visscher.⁸²

Con la Lex Atinia se abrió camino hacia la emptio venditio, la compra venta y también a la interposición de la actio furti como acción reparadora del perjuicio causado por la privación del uso de una cosa mueble. Por tanto, ya empezamos a conocer las acciones que tenían los romanos para hacer valer sus derechos como propietarios.

En Roma, además de la reivindicatio, existía la reipersecutio, que era otra acción para proteger al propietario cuando se le había privado de una cosa mueble de su propiedad. Esta acción consistía en la persecución del bien o cosa (furtum nec manifestum), o del propio ladrón por furtum manifestum.

⁸¹ FUENTESECA DEGENEFTE, M. *La exclusión del comprador a non domino de la usucapio*. 2015, Vigo, Págs 23-40.

⁸² DE VISSCHER, F., *De la défense d'usucaper les choses volées*. 1958, París. Pág. 486

Se podía acusar por *furtum* a cualquier persona que tuviera en su poder una cosa mueble ajena, que podía ser *res Mancipi* o *res nec Mancipi*.

Por tanto, la *Lex Atinia* contenía la *actio furti* para condenar al ladrón por un robo que había cometido.

Posteriormente las XII Tablas establecían que cuando hubiese habido una *mancipatio* de una cosa ajena, había responsabilidad del transmitente por *auctoritas*. No obstante, si el poseedor de una cosa ajena ostentaba esa cosa porque la había adquirido a título oneroso, por ejemplo, mediante *emptio venditio*, nunca podía ser acusado de *furtum*.

Por tanto, esta ley contiene la responsabilidad por *auctoritas*, que era el elemento fundamental de la *mancipatio* para la protección de la seguridad del tráfico comercial de bienes.

Por otro lado, Gayo 2.45, reitera y explica el contenido de las XII Tablas respecto a este tema. Hace hincapié en la prohibición de *usucapir* las *res furtivae*.

Según la *Lex Iulia* y *Plautia*, está prohibido *usucapir* las *res vis possessae*, es decir, las cosas adquiridas mediante violencia.

Gayo en 2.49 explica la prohibición de *usucapir* las *res furtivae* y las *res vis possessae*. Esta prohibición no solo se imponía al que comete el robo o *furtum* o al que posee por la fuerza sino también al que hubiera comprado o adquirido la cosa de estos aun actuando de buena fe. Esta prohibición la repite en I.2.6.3.

Gayo, en el pasaje 2.50 y en I.2.6.3 explica que comete *furtum* el que vende o entrega por cualquier otra causa una cosa mueble ajena. Por tanto, el poseedor no puede adquirir por *usucapición* la *res furtiva*.

Con todo esto, el poseedor era un comprador *a non domino*, en el caso de que se tratase de una *compraventa*, y el *verus dominus*, el verdadero propietario vencería siempre en juicio interponiendo la acción reivindicatoria, ya que el comprador no puede *usucapir* una cosa mueble ajena, ya que se trata de una *res furtiva*, por lo que su obligación sería restituirla.

En este contexto, la seguridad del tráfico de bienes exigía que el vendedor de la cosa mueble ajena no fuese acusado de *furtum*, sino que se le impusiera la responsabilidad por *auctoritas* o por *evicción* derivada del contrato de *compraventa*, ya que lo que vendía no era suyo. Esto venía recogido tanto en las XII Tablas como en la *Lex Atinia*.

Por tanto, analizando esta casuística, el vendedor de una cosa mueble ajena no respondía por *furtum*, sino por *auctoritas* o por *evicción*, aunque se probase en juicio que vendió y transmitió una cosa ajena, lo que Gayo calificaba como *furtum* en el pasaje 2.50 analizado con anterioridad. En estos casos, el vendedor respondía por el doble del valor de la cosa a modo de reparar el perjuicio que había causado entregando a título oneroso una cosa que no era suya. De este modo quedaban protegidos tanto el verdadero propietario como el comprador.

Existe una excepción respecto a los bienes muebles en los que puede *usucapir* el poseedor de buena fe cuando el transmitente no hubiese cometido *furtum*, esto es, cuando cree que la cosa es suya. En este caso no hay *furtum* ni *res furtiva* y puede dar lugar a la *usucapición*.

Este es un caso verdaderamente excepcional porque el que transmite la cosa debe probar que tenía creencia fehaciente de que la cosa era suya.

La usucapio de cosas muebles ajenas siempre estuvo prohibida en Roma desde las XII Tablas. Solo excepcionalmente cuando no se había cometido furtum, esto es, cuando se probaba que el transmitente creía que la cosa era suya, no había animus furandi no tampoco res furtiva, entonces se admitía la usucapión.

7. PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS

Como he venido diciendo a lo largo del trabajo, en las provincias no era posible la usucapión de inmuebles, por lo que para subsanar esta laguna se introdujo esta excepción procesal según la cual, el que hubiera poseído un inmueble durante diez años, viviendo propietario y poseedor en el mismo municipio, o veinte años viviendo éstos en localidades diferentes, podría oponerse a la reivindicatoria del propietario para poder hacer efectiva la consolidación de su posición⁸³.

Posteriormente se admitió que la praescriptio longi temporis se aplicara a los bienes muebles que poseyeran extranjeros, novedad muy importante, ya que estaban excluidos de la usucapio.

Una vez que tenemos claro de qué trata esta institución, vamos a desarrollar este tema con más detalle.

En un principio no fue un modo de adquirir, sino un medio procesal de defender la posesión de los fundos provinciales, siendo aplicable tanto a inmuebles de ciudadanos romanos como de extranjeros, llamados entonces peregrini.

La mención más antigua a esta figura la encontramos en textos de Séptimo Severo y Caracalla del 199⁸⁴, conservados en dos papiros.

Posteriormente, su régimen jurídico se extendió a los muebles de los peregrini, ya que los bienes muebles de los ciudadanos en las provincias se regían por la normativa aplicable a la usucapión.

Esta figura surge en provincias y viene a llenar la laguna que suponía el hecho de que la institución de la usucapión solo era aplicable a los fundos itálicos y a los bienes muebles de los ciudadanos romanos.

En estos casos, el poseedor podría defenderse, frente a quien tratara de inquietarle en su pacífica posesión si residieren, tanto él mismo como quien reclamase la posesión de la cosa a título de propietario, en el mismo municipio, durante diez años, siempre que su posesión se hubiere iniciado de buena fe y con justo título y se hubiese prolongado durante el tiempo señalado de los diez años.

Si el poseedor y el reclamante residían en municipios distintos, el periodo requerido era de veinte años. Al igual que en la usucapión, a la praescriptio longi temporis, le eran aplicable las instituciones de la successio possessionis y la accessio possessionis.

En estos supuestos, el poseedor no adquiriría por usucapión, es decir, por el uso ininterrumpido de la cosa, sino por prescripción extintiva de la acción del propietario, en atención al principio de las acciones que no se ejercitan, ante una situación contraria al derecho de su titular, pasado un cierto tiempo previsto por la ley, se extinguen. Es una figura que tiene en cuenta la inacción del dominus. Fabrini alude a esta inacción del propietario, poniendo de manifiesto que la inacción constituye una presunción de carencia del derecho, lo que coincide con las concepciones griegas y no romanas de la propiedad.

⁸³ GIMENEZ CANDELA, T. *Manual de Derecho Privado Romano*, 1999, Valencia. Pág 207.

⁸⁴ FABRINI, F. op. cit. Pág 289

Esta prescripción extintiva del derecho del propietario se convirtió en una verdadera prescripción con efecto adquisitivo, por lo que el prescribiente pasaba a ser propietario al igual que el usucapiente.

A modo de resumen, los requisitos de la *praescriptio longi temporis* son:

- Sujetos: ciudadanos romanos y extranjeros.
- Objeto: fincas provinciales y más tarde bienes muebles respecto a los peregrinos.
- Diez años entre presentes y veinte años entre ausente.
- Buena fe.
- Justo título.

Con el tiempo pasó de ser una prescripción extintiva a una prescripción adquisitiva, puesto que, cumpliendo todos estos requisitos, el poseedor se convertía en propietario.⁸⁵

Fue Justiniano quien logró fusionar estas dos instituciones, la *usucapio* y la *praescriptio*, al reconocerse a esta última el carácter adquisitivo de la propiedad, como sucedía con la *usucapio*, en una constitución del año 528⁸⁶.

Del resultado de la fusión, el término *usucapio* se reserva para los bienes inmuebles y la expresión *praescriptio longi temporis* se utiliza para referirse a todos los bienes inmuebles, desapareciendo la distinción entre terreno itálico y terreno provincial.

El plazo de prescripción establecido es de tres años para los bienes muebles y de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, para los bienes inmuebles.

Conforme a la opinión de Fabrini recogida y plasmada en el *Novissimo Digesto italiano*, la *praescriptio longissimi temporis* se introdujo en un escrito de Constantino, (C.7, 39, 2) en el siglo IV. Se trata de una excepción a la oposición, por la cual la acción reivindicatoria del dominus es de 40 años, incluso sin existir título ni buena fe. No se exige título, sino solo la buena fe inicial. En general, se aplica el principio antiguo de la *praescriptio longis temporis*. Sin embargo, la prescripción extraordinaria funciona con eficacia extintiva cuando hay condiciones necesarias.

En el siglo V, Teodosio II en el año 424 d.C elaboró una Constitución en la que establecía que las acciones prescribían a los 30 años.

Por tanto, ante la *reivindicatio*, el poseedor podrá oponer la excepción relativa a la extinción de la acción del demandante. Justiniano transformó esta prescripción en adquisitiva, como venía diciendo más arriba de esta página.

La traducción literal consiste en la prescripción por larguísimo tiempo o extraordinaria y fue creada por Justiniano en el año 528, C.J 7.39.8.1, que requería que la posesión sobre el bien mueble o inmueble cumpliera los siguientes requisitos⁸⁷:

⁸⁵ ESPINOSA ISACH, JM. op. cit. Pág 118

⁸⁶ MIQUEL, J. op. cit. Pág 446.

⁸⁷ BERNARD MAINAR, R. op. cit. Págs. 276 y 277.

- Que se hubiese iniciado de buena fe, no exigiéndose el justo título. Para Justiniano la justa causa era esencial, no obstante, en ausencia de ésta, la buena fe sería suficiente. La verdadera y propia iusta causa de la usucapio justiniana es la iusta causa errores, es decir, la buena fe debe tener como base un error excusable, es decir, un error que no es atribuible al poseedor. En esta tesitura, hay que diferenciar los errores de hecho de los errores de derecho. El error de hecho, en ocasiones, puede considerarse excusable, mientras que el error de derecho es inexcusable por definición.
- Que la cosa no estuviese fuera del comercio, tenía que ser una cosa dentro del tráfico comercial, res intra commercium.
- Que el poseedor hubiese poseído la cosa durante un periodo de tiempo - ininterrumpido de tiempo. En cuanto al tiempo, Justiniano fija tres años para los bienes muebles, 10 años para los bienes inmuebles entre presentes, y 20 años para los bienes inmuebles entre ausentes. Si se alterna la presencia y la ausencia, el tiempo previsto para la ausencia es la mitad. Si estos bienes fuesen de la Iglesia, Instituciones de beneficencia, piae causae, o bienes del emperador o la emperatriz, el plazo se ampliaba a cuarenta años.

Las diferencias entre la praescriptio longi temporis y la usucapio radican en que la primera:

- Se funda en la inacción del dominus, no en la posesión y requisitos.
- El largo tiempo, en contraposición con los plazos breves de la usucapión, ya que se consideraba que los plazos eran demasiado cortos para que el propietario se percatara de que otra persona estaba poseyendo un bien de su titularidad.
- La distinción entre presentes y ausentes, esto es así porque sirve de justificante la eventual inacción en caso de ausencia, en este caso el plazo es más largo lógicamente.
- La reivindicatio interrumpe civilmente la prescripción, en cambio no interrumpe la usucapio.

Debemos tener en cuenta que el tiempo de la posesión se puede interrumpir o suspender. El régimen de la praescriptio longi temporis introduce en la usucapio justiniana alguna causa de suspensión: 1. Cuando se trata de impúberes o menores bajo tratamiento o tutela; 2. Si se hace contra ausentes por causa pública, por ejemplo, se interrumpía para los militares cuando estaban en una expedición de guerra; 3. Si se realiza contra ausentes cuya ubicación y existencia se desconocen.

Por otro lado, hay dos casos de interrupción. Pérdida natural de la posesión y civil. Contra esta última se interpone la actio reivindicatio o la actio hypotecaria. Se puede interrumpir de manera civil mediante la protesta del dominus ante el decano de la provincia, obispo, o defensor del pueblo firmado por tres testigos.

Margarita Fuenteseca⁸⁸ habla sobre la exceptio longi temporis. Era una acción que introdujo un cambio importante porque el demandado no alegaba que había adquirido por usucapión, sino que habría prescrito el derecho del propietario a interponer la reivindicatio. Con esta exceptio, se abrió una vía de hecho por la cual, la persona que poseyera de buena fe durante los plazos preestablecidos, ya fuese adquirente a domino o a non domino, podría considerarse propietario.

Por tanto, tiene gran importancia saber, y recalco, que la praescriptio longi temporis se fundamenta en la inacción del propietario, y no tanto en la posesión. El dominus tenía la facultad de interponer la reivindicatio, acción que se fundamenta y que es un instrumento muy similar a la exceptio romana.

Sin más dilaciones, añadir que nuestro Código Civil actual recoge la posesión extraordinaria del Derecho Romano, aunque no exige buena fe, en el artículo 1959 CC, que dice que se prescriben también el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, salvo la excepción del artículo 539 CC.

⁸⁸ FUENTESECA DEGENEFFE, M. *La exclusión del comprador a non domino de la usucapio*. Págs. 58-64

8. LA USUCAPIÓN EN DERECHO ESPAÑOL ACTUAL

a. Concepto y consideraciones generales

El término usucapión, con origen en Derecho Romano, es el empleado a nivel doctrinal y jurisprudencial, mientras que el Código Civil se decanta por el equivalente de “prescripción”. (arts 1930 y siguientes)⁸⁹.

La prescripción adquisitiva o usucapión es definida por Albaladejo como “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”.⁹⁰

La prescripción puede ser extintiva de los derechos o acciones, tanto reales como personales, o bien adquisitiva del dominio y demás derechos reales (arts. 1940 y siguientes). La prescripción adquisitiva es la que aparece configurada es el artículo 609 CC⁹¹ como un modo de adquirir la propiedad y demás derechos sobre los bienes, idea que vuelve a repetir el artículo 1930.I CC⁹².

No obstante, el Capítulo II del Título XVII del Libro IV del Código Civil, aunque está dedicado a la prescripción, no puede ignorar que dentro de él y bajo dicha rúbrica aparecen reguladas dos figuras muy distintas, por un lado, la usucapión a prescripción adquisitiva, y por otro la prescripción extintiva o también llamada prescripción de acciones, que es una causa de extinción de derechos y de las acciones de cualquier clase.

Esta prescripción adquisitiva va a ser objeto de estudio en este apartado, ya que es la que da lugar a la consumación o consolidación de la adquisición de la propiedad y demás derechos reales.

La prescripción adquisitiva o usucapión consiste en la adquisición del dominio u otro derecho real susceptible de posesión, la cual radica en el mantenimiento de una situación posesoria en concepto de dueño durante un determinado plazo de tiempo y cumpliendo una serie de requisitos y condiciones fijadas por la legislación vigente. Por tanto, se trata como he venido diciendo a lo largo del trabajo una forma peculiar de adquirir la propiedad, basada en la posesión del bien o del derecho durante el tiempo establecido en la ley, cumpliendo además otros requisitos que se irán explicando posteriormente.

⁸⁹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de derecho civil, derechos reales*. 2017. Madrid. Pág 91.

⁹⁰ ALBALADEJO ABARCA MANUEL, *La usucapión, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España* a. 2004. Madrid. Pág 186.

⁹¹ Artículo 609 CC: 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.

⁹² Artículo 1930. I CC: Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.

El usucapiente es un poseedor que se comporta como si fuera el dueño de la cosa o el titular de algún derecho real limitado. Esta afirmación es importante, dado que forma parte de los requisitos comunes a toda usucapición, y se regula en el art. 447 CC.

De nuestro ordenamiento se desprende que, aunque sobrevenidamente se demostrara que el derecho en cuestión no le pertenecía (por traer causa de un no dueño), no obstante, pueda consumar la adquisición del bien por el tiempo que ha venido ostentándolo, y en atención a otros requisitos. De este modo, queda latente que la prolongación en el tiempo de una situación de hecho, puede acabar convirtiéndose en una situación de derecho. Cuando trae causa de un no dueño, vemos como quedan los resquicios del Derecho Romano, cuando explicaba la entrega de un non domino y que era uno de los supuestos que ponía de manifiesto que la usucapio era operativa cuando se daba esta casuística.

La usucapición es un modo originario de adquirir la propiedad y demás derechos reales. Al principio de este trabajo, nos encontrábamos con el dilema de donde encajar esta institución, si en modos derivativos de la propiedad o en modos originarios. Aquí llegamos a la conclusión de que, si estos derechos se adquieren por usucapición es precisamente porque no se habían adquirido derivativamente, mediante tradición, a partir de la persona que antes los tenía y los podía transmitir, sino a partir de un non domino, quien lógicamente no podía transferir a otro un derecho del que no era titular. Carlos Lasarte lo encaja en un modo originario de adquirir la propiedad⁹³.

De otro lado, ni siquiera en la usucapición ordinaria, que se apoya en un negocio adquisitivo justo, válido y verdadero, cabe decir que la usucapición sea un modo derivativo de adquirir la propiedad, ya que lo impide la ineficacia de ese negocio debido a la ausencia de poder de disposición del transmitente.

Con todo esto llegamos a la conclusión de que la usucapición encaja en el modo originario de adquirir la propiedad.

b. Fundamento.

Vuelvo a hablar sobre el fundamento de esta figura. ¿Cuál es el fundamento de la usucapición? Pues es el mismo que en derecho romano, es un intento de protección de la seguridad del tráfico, lo que redundará en la seguridad jurídica en general.

Lo más razonable es que cuando transcurre un cierto tiempo en el que ostentas un bien o un derecho, te conviertas en titular del derecho, aunque no lo hayas adquirido eficazmente, pero lo has poseído como tuyo sin oponibilidad del titular, que es lo que consiste la usucapición.

Como apunte personal, existe a nivel general un desconocimiento de esta figura y considero que, si todos supieran de su existencia, no descuidarían sus bienes.

El fundamento de la usucapición no consiste en penalizar al verdadero propietario por su dejadez o descuido, ni de presumir el abandono del derecho por parte del titular,

⁹³ LASARTE, C. *La propiedad y derechos reales de goce*. 2010, Madrid. Pág 142.

sino que se considera inadmisibile desde el punto de vista de la seguridad del tráfico y de la seguridad jurídica un ejercicio tardío de los derechos.

Las acciones reales exigen para su extinción que un determinado sujeto, el usucapiente en este caso, despliegue una conducta que entre en contradicción con el derecho del dueño o titular del derecho real que sea.

Ello unido a la falta de reacción por parte del titular, puede acarrear no solo la prescripción extintiva sino también y de manera paralela la prescripción adquisitiva de ese derecho a favor del usucapiente.

La usucapión presupone un vicio o defecto que involucra por definición a un tercero, verdadero dueño del derecho del cual otro ha dispuesto indebidamente.

La usucapión ordinaria no requiere título ni buena fe y puede servir para consolidar la posición del usucapiente frente a cualquier clase de vicio o problema que presente su adquisición, pero para cuando una usucapión extraordinaria se consuma, habrán caducado igualmente las acciones de anulabilidad o rescisión.

Por tanto, cuando hablamos de usucapión en España nos estamos refiriendo a un método o una manera de adquirir derechos reales, es decir, de adquirir la propiedad de bienes muebles e inmuebles. Mediante esta posesión de un bien mueble o inmueble durante un determinado plazo establecido en la ley, podemos adquirir su propiedad mediante la usucapión, pasando a ser propietarios de pleno derecho de dicho bien, todo esto con ciertas formalidades que voy a ir explicando y que en muchas ocasiones se equiparan a los requisitos establecidos en derecho romano.

c. Usucapión y prescripción extintiva.

Estas dos figuras son consideradas por la doctrina institutos diferentes y por eso se ha criticado la sistemática de nuestro Código Civil, ya que consideran que no deberían haberse regulado de manera conjunta sino separadamente.

La doctrina se ha esforzado duramente para distinguir todo lo posible entre usucapión y prescripción extintiva, pero a pesar de este arduo trabajo siguen existiendo confusiones.

A pesar de que estas instituciones se estudian de manera separada en diversos manuales, su separación absoluta sería imposible, primeramente porque tienen una regulación y disposiciones comunes a ambas, como son los arts. 1930 a 1939 CC, y en segundo lugar porque en referencia a los derechos reales se discute cuáles son las relaciones entre una y otra, en concreto si el derecho real puede extinguirse automáticamente por el transcurso del tiempo cuando su titular no lo ejercita, o si por el contrario, su extinción solo se produce por efecto de la adquisición por usucapión de otro sujeto.⁹⁴

Buena parte de estas complicaciones se dan porque estas figuras además tienen reglas comunes porque ambas exigen invocación de parte en la fase de alegaciones, por tanto, no pueden ser apreciadas de oficio.

⁹⁴ MORENO-TORRES HERRERA, M. *La usucapión*. 2012. Madrid. Págs. 9-23.

Ambas tienen un fundamento en común, que es dotar de certidumbre las relaciones jurídicas por razones de interés general. Lo que mediante ellas se pretende es poner un límite temporal a las pretensiones jurídicas para evitar situaciones de incertidumbre, las cuales no son deseables.

d. Clases de usucapión.

- *Usucapión ordinaria y extraordinaria*

Por un lado, hay que distinguir entre la usucapión ordinaria y la extraordinaria, ya que es la clasificación más importante.

En la usucapión ordinaria se valora la confianza puesta por el usucapiente en una situación posesoria anterior, de la que trae causa. Consiste, por tanto, en adquirir la propiedad u otro derecho real de un bien mueble o inmueble con los requisitos de buena fe y justo título. Se requieren unos mínimos plazos para poder adquirir la propiedad u otro derecho real, pero es necesario que el anterior dueño lo sea legítimamente y que así lo crea el usucapiente.

Los plazos para adquirir estos derechos serán de 3 años para bienes muebles y de 10 para los inmuebles (20 si la persona que posee el derecho real vive en el extranjero o ultramar).

En la usucapión extraordinaria se pone el énfasis en la propia apariencia legitimadora emanada de la posesión desarrollada por el usucapiente. Pese a llamarse extraordinaria es la que más se da. Estamos ante un método de adquirir la propiedad que no requiere de las dos cualidades que hablábamos anteriormente (buena fe y justo título). Por tanto, en España se puede adquirir la propiedad de un bien mueble o inmueble ostentando la posesión de dicho bien durante el tiempo previsto en la ley. Esta posesión debe ser probada. Los plazos de usucapión en estos casos son más amplios que en la ordinaria: 6 años para los bienes muebles y 30 años para los inmuebles.⁹⁵

Ambas se fundamentan en una posesión en concepto de dueño. La posesión en concepto de dueño es uno de los elementos exigidos para que pueda proceder la usucapión o adquisición de un bien por el transcurso del tiempo. Este requisito será explicado posteriormente.

Esta posesión además tiene que ser pública, pacífica y no interrumpida.

⁹⁵ DIEZ PICAZO, L. *Sistema de derecho civil, tomo III, Derechos reales en general*. 2019, Madrid. Págs 93-94.

- *Usucapión mobiliaria e inmobiliaria*

Esta distinción depende de la naturaleza del objeto sobre el que se proyecta el derecho poseído.

La consecuencia más importante de que el bien objeto de derecho poseído sea mueble o inmueble estriba en la diversidad de plazos, menores en la usucapión de muebles que en la de inmuebles., debido a la mayor celeridad del tráfico de aquella clase de bienes.

Los bienes muebles se pueden definir como los bienes que queden fuera de la definición propia de inmuebles, que son aquellos que tienen capacidad y posibilidad de ser movidos y trasladados. A modo de ejemplos podríamos encontrar los muebles de una casa, vehículos, dinero, etc.

Lo característico de este caso es que el hecho de que el justo título no es relevante para la determinación del plazo, debido a que en lo relativo a los bienes muebles el Código Civil equipara la mera posesión a éste justo título, del modo contrario a como ocurre en los bienes inmuebles donde se requiere una causa de transmisión conforme a derecho.

Así, con buena fe (usucapión mobiliaria ordinaria): Se requerirá el transcurso de tres años de posesión no interrumpida; Sin buena fe (usucapión mobiliaria extraordinaria): Se necesitarán tres años más de posesión no interrumpida, seis en total, para obtener la propiedad del bien.

Recalco nuevamente que esta posesión debe ser ininterrumpida.

- *Usucapión del derecho de propiedad y usucapión de otros derechos reales*

Aunque en principio el régimen parece el mismo en uno y en otro caso, lo cierto es que la usucapión presenta algunas singularidades cuando afecta a determinados derechos reales diferentes al dominio.

No me voy a detener en este punto porque no es relevante en este trabajo. Simplemente comentar que existe esta clasificación.

e. Sujetos de la usucapión.

En la usucapión intervienen dos sujetos distintos, el poseedor usucapiente y el titular del derecho o verus dominus. Una vez consumada la usucapión, el primero adquirirá el derecho y el segundo lo habrá perdido, convirtiéndose así en el verus dominus.

En principio, prácticamente cualquier persona puede usucapir, incluso menores o incapaces, aunque actúen a través de representante. Para Gimeno Sendra⁹⁶ la diferencia entre capacidad jurídica y capacidad de obrar radica en que mientras que capacidad jurídica es la aptitud que tienen todas las personas desde su nacimiento para ser sujetos de derechos y obligaciones, la capacidad de obrar es la posibilidad que tienen aquellos con capacidad jurídica para ejercer los derechos de los que son titulares.

Según nuestra legislación vigente, para adquirir el derecho por usucapión no se exige ninguna capacidad especial según desprende el art. 1931 CC.

Desde el punto de vista del sujeto usucapiante y su capacidad, el artículo 1931 del Código Civil establece que “pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos”. No sabemos si este precepto se refiere a la capacidad jurídica básica para ser titular del derecho usucapido o a la capacidad de obrar⁹⁷ necesaria para realizar el negocio de adquisición, lo cual es relevante en relación a la usucapión ordinaria, ya que se funda en un acto o negocio adquisitivo.

Para celebrar negocios de disposición y para prestar consentimiento contractual es necesario tener plena capacidad de obrar o actuar a través de un representante legal, pero fuera de esos casos, el Código Civil dibuja un régimen generoso en cuanto a la capacidad de adquirir de los incapacitados, siempre que la adquisición no implique una correlativa disposición, como ocurre con la ocupación, regulada en el artículo 443 del Código Civil.

La incapacidad para realizar por sí mismo el acto o negocio de adquisición, no debe evitar la usucapión del derecho por el menor o incapacitado. Por eso, al comienzo de este apartado decía que cualquiera puede usucapir. El vicio de anulabilidad solo puede ser invocado por el propio incapaz cuando haya dejado de serlo, o por su representante mientras dure la incapacidad. Es decir, nunca puede presentar esta alegación la otra parte contractual ni tampoco el reivindicante, el propietario o verus dominus que se oponga a la usucapión.

Si la acción de anulabilidad está configurada como una herramienta protectora al incapacitado, carecería de sentido perjudicarle impidiendo que alegue usucapión a causa de que su incapacidad hubiera viciado el negocio. Esto puede ocurrir en la usucapión ordinaria.

Por otro lado, hay que excluir a ciertos sujetos de la usucapión, como son a los hubiesen robado o hurtado una cosa mueble, así como a sus cómplices o encubridores, ya que así lo establece el artículo 1956 CC; “Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.”

⁹⁶ MORENO-TORRES HERRERA, M. op. cit. Pág 39.

⁹⁷ GIMENO SENDRA, J. *Manual de introducción al derecho procesal*. 2013, Madrid. Pág 246.

En esta exclusión podemos ver reflejados los antecedentes de la Lex Atinia, pero con un matiz, si el delito ha prescrito se puede usucapir ese bien.

Desde el punto de vista del *verus dominus*, el afectado por la usucapión, conforme el artículo 1932 del Código Civil⁹⁸, la usucapión se produce cualquiera que sea la índole de dicho sujeto. Por tanto, la prescripción adquisitiva se consuma frente a quienes tengan limitada su capacidad de obrar o quienes por cualquier causa estuvieran impedidos de actuar. De este párrafo se desprende que se puede usucapir la propiedad de un incapaz. Por eso el artículo al que hemos hecho referencia contiene una solución a este problema ya que castiga a los representantes o administradores legales por haber sido negligentes. El perjudicado dispone de una acción para pedir de ellos un resarcimiento de daños, ya que, de haber actuado de manera diligente, la usucapión no se hubiera producido.

Cabe también la posibilidad de que puedan usucapir una pluralidad de sujetos. En estos casos, cuando una propiedad se halle compartida por varias personas, el artículo 1933 del CC establece que la prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás. El precepto está pensado para el caso en que el comunero posea para la comunidad y se considera una manifestación específica de la regla según la cual todo comunero puede ejercitar derechos y acciones en defensa de la comunidad o para beneficio de ella.

Si uno de los titulares ha desarrollado la posesión *ad usucapionem*, esto beneficia al resto, y cualquiera de ellos puede alegar la usucapión frente al verdadero dueño. También puede ocurrir que uno de los copropietarios desarrolle en su exclusivo favor y en perjuicio del resto la usucapión. Para ello deberá tener lugar una inversión de su concepto posesorio, de tal modo que ostentaría su derecho en exclusiva. Este hecho tiene lugar cuando uno solo de los comuneros, arrogándose la calidad de dueño único de la cosa o derecho común, y poseyendo ésta en exclusiva durante el plazo legal necesario, se convierte en propietario único de la cosa o derecho, que pierden, simultáneamente el resto de los comuneros.

f. Objeto de la usucapión.

Nuestro Código civil se refiere en varios artículos (609, 1930, 1940, 1949, 1951 y 1952) a la prescripción adquisitiva como un instrumento que puede operar tanto en la propiedad como en el resto de los derechos reales. Esta forma de adquisición opera en todos estos derechos. Es decir, se puede usucapir el derecho de propiedad y otros derechos reales susceptibles de posesión, así como los bienes o cosas sobre los que recaen tales derechos.

⁹⁸ Art. 1932 CC. “Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, incluso 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”.

No es posible la usucapión de los derechos personales.

Por otro lado, me parece interesante mencionar en este apartado la usucapio libertatis o usucapión liberatoria. Esta se produce cuando un derecho o un bien, por ejemplo, una finca que está inscrita en el Registro de la Propiedad y consta que tiene un gravamen o carga. Según el principio *tantum praescriptum quantum possessum* que viene a decir literalmente “tanto se ha prescrito cuanto se ha poseído”, los derechos o gravámenes que pesaren sobre la finca desaparecerán, salvo casos recogidos expresamente en la ley. Por tanto, si se posee la finca durante el tiempo previsto por la ley, dándose o no los requisitos de la usucapión ordinaria, se da por hecho que la finca está exenta de cargas.

Un ejemplo de esto se encuentra en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria favorece al titular inscrito con la presunción de que ha poseído durante el tiempo de vigencia del asiento, y lo mismo para los de sus antecesores de quienes traiga causa⁹⁹.

g. Requisitos comunes a toda usucapión.

Voy a clasificar estos requisitos¹⁰⁰ que se encuentran recogidos en los arts. 1941 y 1959 del Código Civil.

- a) Posesión: la posesión es el primer requisito. Ésta ha de ser hábil para usucapir. Debe durar el periodo de tiempo que la ley establece, el cual es variable dependiendo de la clase de usucapión. Tiene que tratarse de la posesión de un derecho u objeto susceptible de usucapión y que reúna los requisitos recogido en el art. 1941 CC, el cual define la posesión ad usucapionem como aquella ejercida en concepto de dueño, de forma pública, pacífica y no interrumpida
Por tanto, el resto de requisitos van ligados a este, y que voy a ir desglosando.
- b) Posesión en concepto de dueño. Este requisito se desprende del artículo 447 CC.
Para averiguar que la posesión se hace en concepto de dueño ha de atenderse a si el titulo determinante de esa posesión es o no suficiente para dar por hecho que ha habido transmisión del derecho que se trate. De aquí vemos los resquicios del Derecho Romano, ya que mencionamos la exigencia de título porque en la usucapión ordinaria la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Por otro lado, la usucapión extraordinaria no requiere título.
Además, es necesario atender al modo de ejercicio de la posesión, porque es necesario que se lleven a cabo actos inequívocos de que se pretende usucapir, los cuales se deben manifestar externamente en el tráfico.

⁹⁹MORALES MORENO, A. “*La inscripción y el justo título de usucapión*” Pág. 1125.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1996017>.

¹⁰⁰BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. op. cit. Págs 97-99.

Claramente la posesión debe darse sobre un derecho susceptible de ser usucapido.

- c) Publicidad: la posesión no puede ser clandestina, de ser así solo se puede llegar a usucapir cuando desaparezca este vicio. El motivo de este requisito radica en que la posesión llevada a cabo por el usucapiente pueda llegar a ser conocida por el propietario, que es a quien perjudica. Deber ser público tanto el hecho posesorio en sí como el concepto en que se posee, ya que lo peligroso para el verdadero dueño es la posesión por otra persona en concepto de dueño, que es lo que he explicado en el párrafo anterior.
- d) Pacificidad: la posesión ha de ser pacífica en todo momento, no debe existir violencia. De ser así solo se podrá usucapir una vez que haya desaparecido este vicio.
- e) Continuidad: la posesión ha de ser continuada, no debe interrumpirse en el tiempo, aunque existen casos particulares recogidos en el art 1960 del Código Civil¹⁰¹. De este artículo se depende en el segundo apartado que el poseedor actual que acredite haber poseído en un momento anterior, se presume que ha poseído durante el tiempo intermedio puede unir a su tiempo, regla idéntica a la del art. 459 CC.

El apartado primero del art. 1960 CC viene a decir que el poseedor actual puede unir a su tiempo de posesión el de su causante, si la posesión de éste fuera de la misma especie (ad usucapionem) que la de él.

Este requisito de continuidad puede sufrir interrupciones. En el momento en que la continuidad se interrumpe, el usucapiente pierde todo el tiempo ganado hasta ese momento. A partir de este momento habría que empezar de cero el nuevo periodo para poder efectuar la usucapión.

En este caso y como en muchos volvemos a remontarnos a la época romana, puesto que nos encontramos con dos vías para interrumpir la usucapión, la natural y la civil, recogidas en los artículos 1943 CC.

En este caso recordaremos de qué tratan estas dos formas de interrumpir la usucapión, pero con matices propios del derecho actual español.

En primer lugar, la interrupción natural se da cuando por cualquier causa se cesa en la posesión de la cosa o derecho durante más de un año, (art.

¹⁰¹ Artículo 1960 CC. El tenor literal del artículo establece lo siguiente: “En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes: 1.ª El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante. 2.ª Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. 3.ª El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad.”

1944 CC). Podemos acudir al art. 460 CC que nos habla de la pérdida de la posesión, dice lo siguiente: “El poseedor puede perder su posesión:

1.º Por abandono de la cosa.

2.º Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.

3.º Por destrucción o pérdida total de la cosa, o por quedar ésta fuera del comercio.

4.º Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año.”

Los tres primeros suponen una pérdida inmediata de la posesión, mientras que la última no necesariamente porque el poseedor goza de la protección sumaria durante un año.

En segundo lugar, la interrupción civil de la posesión se da cuando se interpone una demanda, por tanto, al poseedor le llega una citación judicial, (art. 1945 CC). Solo una sentencia de condena permitirá que el poseedor cese en su posesión, esto ha sido criticado por la doctrina. La citación judicial interrumpe la posesión, aunque si esta citación es nula por no cumplir las solemnidades legales pertinentes, o el actor desiste de la demanda o deja caducar la instancia no habrá interrupción. Por otro lado, si el demandado resulta absuelto tampoco habrá interrupción¹⁰².

Dentro de esta interrupción civil voy a mencionar la impugnación de la inscripción en el Registro de la propiedad, según la cual, la demanda, en caso de que prospere producirá la cancelación de la inscripción y además la pérdida del valor del título ex nunc. Esto va a interrumpir civilmente la usucapión conforme a los artículos 1945 del Código Civil y 479 de la Ley de Enjuiciamiento Civil¹⁰³

En tercer lugar, podemos hablar de otra forma de interrupción de la posesión ad usucapionem, que se da cuando el poseedor reconoce del derecho del dueño, por tanto, se pierde el requisito de posesión en concepto de dueño. Esta mención se regula en el artículo 1948 CC.

Por otro lado, el art. 1935 CC habla sobre la renuncia de la usucapión, y establece que: "las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada; pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo. Entiéndase tácitamente renunciada la prescripción cuando la renuncia resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido". Es decir, que el usucapiente puede renunciar a la usucapión de forma expresa o tácita siempre que no suponga un perjuicio para terceras personas. Sin embargo, el artículo prohíbe que el usucapiente renuncie a la usucapión futura.

¹⁰² BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. op. cit. Pág 99.

¹⁰³ ALBALADEJO, M. op. cit. Pág. 32.

h. Requisitos específicos para la usucapión ordinaria.

La usucapión ordinaria se puede efectuar en plazos más breves, siempre y cuando se den dos requisitos fundamentales que son la buena fe y el justo título. Estos requisitos se especifican en el art. 1957 CC siempre que se trate de usucapión sobre bienes inmuebles, y en el art. 1955 CC cuando se trata de bienes muebles, en este caso la posesión adquirida de buena fe se hace equivaler al título (art. 464. I CC).

Por tanto, la base fundamental de la usucapión ordinaria es que debe estar basada en un título o en un negocio jurídico de adquisición, el cual debe ser ineficaz para que se pueda aplicar la casuística de la usucapión. Por tanto, esta figura lo que pretende es subsanar los defectos del negocio de adquisición como puede ser la falta de titularidad del transmitente.

El título del usucapiente puede ser originario si el acto de adquisición ha sido la mera ocupación, esta puede ser título para provocar una usucapión ordinaria. Esto quiere decir que el justo título puede ser la ocupación. Cuando el ocupante de buena fe considera que la cosa ocupada estaba abandonada y carecía de dueño.

El título debe reunir tres características. Debe ser justo, verdadero y válido.

Se entenderá por justo título a los efectos de la usucapión ordinaria el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. (artículo 1952 Código Civil). Pero en este caso, no se ha producido transmisión por existir un vicio en la facultad de disponer del transmitente. El justo título debe probarse y no se presume.

Por otro lado, el título verdadero se encuentra recogido en el art. 1953 CC, el cual goza de existencia objetiva y no es simulado. Es inhábil para usucapir el título putativo que es el que se apoya en una creencia errónea de que existe.

Por último, el título ha de ser válido, y así lo dispone el art. 1953 CC. Esto quiere decir que debe estar libre de vicios o defectos en sus elementos esenciales (objeto, causa...)

Un título anulable o rescindible es hábil para usucapir, pero la usucapión no subsana el defecto de anulabilidad o la causa de rescisión sino solo el de la falta de titularidad del transmitente.

Como he comentado al principio de este epígrafe, otro requisito importante que debe darse en la usucapión ordinaria a parte del título es la buena fe, o como decían los romanos, la bona fides. Se trata de un elemento subjetivo inherente a la persona que consiste en la creencia por parte del usucapiente de que la persona de quien recibió el derecho era titular del mismo y podría transmitirlo (art. 1950 CC).

Aquí habría que entrar a valorar si el poseedor fue negligente al desconocer un dato que debería haber conocido, pero como ya se ha dicho, la buena fe se presume, por lo que será el perjudicado el que deba probar la existencia de mala fe.

De esta usucapión ordinaria se desprende muy brevemente el origen de la usucapión romana que se creó precisamente para regular los defectos que se producían al entregar un bien, por ejemplo, la entrega por parte de un non domino. A partir de ahí, en derecho español hemos podido ver cómo ha evolucionado esta figura, ya que durante la explicación de la usucapión en Roma se pone de manifiesto que solo es

operativa en la traditio de una res mancipi y la entrega por parte de un non domino. Ahora vemos que se puede usucapir un bien sin que se den estas casuísticas.

i. Plazos de la usucapión.

Antes de nada, es necesario distinguir los plazos según hablemos de bienes muebles o inmuebles.

Los plazos para la usucapión de bienes muebles quedan fijados en tres años para la ordinaria y seis para la extraordinaria, según el art. 1955 CC.

Cuando se trata de una cosa objeto de robo o hurto se aplica una usucapión extraordinaria cualificada (art. 1956 CC). El tenor literal del artículo es el siguiente: “Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.”

Recordemos que la Lex Atinia prohibía la usucapión de las cosas robadas o adquiridas por la fuerza.

Los plazos para la usucapión de bienes muebles son de diez o veinte años para la usucapión ordinaria, (art. 1957 CC) y en 30 para la extraordinaria (art 1959 CC). Esto depende de si la posesión se lleva a cabo mediante presentes o mediante ausentes, otra coincidencia con el derecho romano. Mientras que en Roma estar ausente significaba residir en otra provincia, en derecho español implica que el ausente reside en país extranjero o en ultramar, cada dos años de ausencia equivale a uno de presencia.

Si la posesión ad usucapionem se produce entre presentes se aplica el plazo de 10 años, mientras que si se da entre ausentes será de 20 años.

También será aplicable el plazo de 20 años a la usucapión de servidumbres (art 537 CC) y a la prescripción extintiva de la acción hipotecaria (art.1964 CC).

j. Efectos de la usucapión.

Voy a explicar los efectos que conlleva la usucapión.

Es necesario que la usucapión sea invocada por aquel a quien favorece, puesto que los efectos de la prescripción adquisitiva quedan a disposición del beneficiario con ella, quien puede hacerlos valer o no. Esto quiere decir que el juez no puede apreciar la usucapión de oficio, sino que debe esperar a que el interesado se manifieste. Por tanto, se produce la adquisición ipso iure, automáticamente, en el momento en que se cumple el plazo del tiempo, pero será necesario iniciar la oportuna acción judicial, ya que procesalmente, insisto, el juez no puede apreciar la usucapión de oficio.

El primer efecto es que la persona que haya estado poseyendo la cosa o derecho cumpliendo con los requisitos legales, finalmente va a ser propietario, se adquiere por tanto el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real.

Los efectos de esta figura son retroactivos, esto implica que una vez consumada la usucapión se entiende que el favorecido con ella adquirió la cosa o derecho en cuestión desde el momento en que comenzó la posesión ad usucapionem.

Por último, dentro de este apartado, voy a hablar de los efectos que provoca la inscripción en el Registro en relación al justo título.

Para hablar de esta problemática, me voy a basar en un estudio de Albaladejo¹⁰⁴, Catedrático de Derecho Civil, según el cual se hace hincapié en el artículo 35 de la ley Hipotecaria¹⁰⁵ por el que la mera inscripción en el registro equivale a justo título a efectos de usucapir.

Antonio Manuel Morales Moreno también se pronuncia sobre este tema, añadiendo además que, este art. 35, en lo referente al justo título en la usucapión, plantea diversas dificultades interpretativas porque podría pensarse que la inscripción podría suplir al justo título en algunos casos¹⁰⁶.

De esta problemática se intenta aclarar si la inscripción es de por sí justo título o de si se trata de una presunción de que existe justo título. Para ello Albaladejo se basa en jurisprudencia y en doctrina.

Hay numerosas sentencias del TS que mencionan el art. 35 LH, algunas inclinándose por que la inscripción es justo título y otras como una presunción. Por tanto, la jurisprudencia es de lo más variopinta, pero simplemente voy a citar unos ejemplos que expone el catedrático en su magnífico estudio.

Uno de los casos en los que el TS se pronuncia acerca de que la inscripción es título, sería en la sentencia de 11 de noviembre de 1969, por la cual se denegó la suspensión por falta de posesión correspondiente, y así rezaba el fallo. No obstante, el TS menciona el art. 35 LH a lo largo de la sentencia, basándose en que la inscripción es título, y no simple presunción de este, añadiendo además que se presume que el titular inscrito ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe. Todas estas presunciones admiten prueba en contrario claro. Con todo esto, el juez se basó en una prescripción adquisitiva secundum tabulas o usucapión tabular, es decir, apoyada en el registro. Para una mejor explicación, “*se entiende por el proceso de usucapión recogido en el art. 35 LH, que se plantea el supuesto de la adquisición por usucapión de un derecho por parte de quien ya consta en el Registro, de manera inexacta, por tanto, como titular del mismo*”.¹⁰⁷

Otro caso que se basaría ahora en que la inscripción es una presunción de título y no un título en sí, es la sentencia de 5 de abril de 1961 que trata de unos terrenos que fueron comprados por una persona jurídica representada por su presidente. Estos terrenos se poseían de buena fe por la persona jurídica, aunque el presidente la compró y registro a su propio nombre. En este caso la TS se basa en la posesión y no en el título porque la persona jurídica siempre poseyó a pesar de la inscripción a

¹⁰⁴ ALBALADEJO, M. op. cit. Págs. 5-35.

¹⁰⁵ Artículo 35 LH: “A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.”

¹⁰⁶ MORALES MORENO, A. *La inscripción y el justo título de usucapión*. Págs. 1-20.

¹⁰⁷ ARCOS VIEIRA, M. *Aproximación al estudio de la usucapión en derecho civil Navarro*. Pág 100. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=112858>

favor del presidente. Por tanto, la persona jurídica habría usucapido los terrenos por haber poseído más de 30 años. En este caso, el título es una presunción iuris tantum.

Por otro lado, también quiero mencionar otro ejemplo que pone de manifiesto Albaladejo, que es la sentencia de 4 de octubre de 1969 que versa sobre la venta de bienes propiedad del ayuntamiento sin cumplir con las debidas formalidades que exige la ley. El adquirente pese a esto inscribió los bienes en el Registro, pero finalmente la venta se declaró nula, por tanto, el art. 35 LH carece aquí de validez, porque el justo título se refiere a contratos válidos, que no sean nulos, así lo dispone el art. 33 LH: “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

Tras estos ejemplos, Albaladejo hace referencia a la doctrina, distinguiendo autores que están a favor de que la inscripción sea título de los que están en contra.

Los defensores de que la inscripción sea título son, entre otros, De Cossío¹⁰⁸, De Casso¹⁰⁹, Cano Tello¹¹⁰, y que lo estuvieron pero rectificaron fueron Díez Picazo y Gullón¹¹¹ que ahora indican que se trata de una presunción iuris tantum.

Por otro lado, Castán indica que el art. 35 LH concede al titular inscrito un doble beneficio. Por un lado que la inscripción hace de justo título y por otro que se trata de una presunción de posesión, la cual es una presunción iuris tantum, la cual tiene prueba en contra.¹¹²

Porcioles¹¹³ también se inclina a favor de que la inscripción es título indicando que el artículo 35 LH que se contrae a la prescripción tabular, refuerza sólidamente la posición del titular inscrito. A la inscripción se le concede el carácter de justo título y se sienta la presunción, naturalmente iuris tantum de que el titular del Registro ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente, y de buena fe el tiempo de vigencia de su asiento.

Ahora voy a mencionar a los juristas que están en contra de que la inscripción sea título. Por ejemplo Santos Briz¹¹⁴, habla de una presunción de título que admite prueba en contrario o Álvarez Caperochipi¹¹⁵ que indica que la jurisprudencia no admite que la inscripción pueda servir por sí misma de título.

Antonio de Luna García¹¹⁶ piensa que la inscripción no puede sustituir como justo título al acto cuya calidad de justo título, no es factible reconocer con arreglo a la norma examinada, y menos es causa. En cuanto a título meramente formal y no sustantivamente material de la transmisión. Lo quiere decir con esto Luna es que aparte de la inscripción es necesario un título válido y verdadero, sin que puedan convalidarse los actos nulos que recoge el art. 33 LH, los cuales son servirán de título.

¹⁰⁸ DE COSSÍO MARTÍNEZ, M. *Instituciones de Derecho Hipotecario*, 1986, Madrid. pág 254.

¹⁰⁹ DE CASSO ROMERO, I. *Derecho hipotecario*. 1951, Madrid. Pág 196.

¹¹⁰ CANO TELLO, C. *Iniciación al estudio de derecho hipotecario*, 1982. Madrid. Pág 296.

¹¹¹ DIEZ-PICAZO, L y GULLÓN, A. *Sistema de derecho Civil III*. 1981. Madrid. Pág 370.

¹¹² CASTÁN TIBENAS, J. *Derecho civil II*. 1987. Madrid. Pág 370.

¹¹³ PORCIOLES, J. *La prescripción y el Registro de Propiedad, en cuestiones de derecho hipotecario y social*. 1945. Madrid. Pág 99.

¹¹⁴ SANTOS BRIZ, T. *Derecho Civil II*. 1973. Madrid. Pág, 257.

¹¹⁵ ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, J. *Derecho inmobiliario registral*. 1986. Madrid. Pág. 124.

¹¹⁶ DE LUNA GARCÍA, A. “*Comentarios del Código Civil del Ministerio de Justicia*”. 1991. Madrid págs. 2129 y 2132.

Por último voy a mencionar a Morales Moreno, ya que con su tesis hizo cambiar de opinión a Díaz-Picazo.

Morales Moreno, en su estudio monográfico¹¹⁷ equipara la inscripción al justo título para así demostrar su improcedencia. Dice “contemplada la equiparación de la inscripción al justo título, exigidos por el Código Civil en la usucapión ordinaria, resulta contradictoria o al menos perturbadora. Tal equiparación abre la posibilidad de que en muchos casos pueda producirse la usucapión ordinaria sin necesidad de justo título, o lo que también es grave, de que el derecho cuya adquisición ella determina venga configurado por la inscripción en forma diferente en la prevista en el título material válido, por divergencias entre el acto inscrito y la inscripción, consecuencias ambas que resultan chocantes, si se tiene en cuenta el espíritu de armonía con el Código Civil que parece animar al artículo 35 LH. En el sistema del Código, la usucapión ordinaria exige, junto a la posesión, justo título y buena fe, la exigencia del justo título determina la función jurídica que a ella le toca desenvolver la usucapión ordinaria esta llamada a subsanar la falta de titularidad del causante, pero no los vicios del título. Para cumplir esta función, el Código Civil invoca al título de carácter sustantivo y no al meramente formal. Para El CC es justo título el que legamente basta para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate y ha de ser válido y verdadero. Con todo esto, Morales Moreno rechaza la equiparación de la inscripción al justo título y considera que el art. 35 de la Ley Hipotecaria contiene una presunción iuris tantum del justo título.

La inscripción, título de carácter formal, aunque tenga enormes posibilidades de ser exponente de justo título sustantivo, ni es en sí misma el justo título material que invoca el Código Civil, ni tampoco parece que deba desplegar en la usucapión ordinaria la misma eficacia jurídica de aquel.

Con todo esto, Albaladejo en su monografía nos viene a decir que para él ambas tesis, la inscripción como título o como presunción de justo título es lo mismo pero formulado de dos maneras diferentes. Explica que la inscripción es título mientras esta no sea impugnada o cancelada, ya que si esto ocurre desaparecería el título, por tanto, si este título se puede destruir invocando cualquier acción es una presunción. Dice que es esta presunción, para destruirla hay que obtener la cancelación de la inscripción.

Su teoría tiene gran sentido. Desde mi punto de vista, el estudio que ha efectuado Albaladejo es muy acertado. Coincido en que la inscripción es una presunción de título y no el título en sí, ya que puede invocarse una acción que la puede desvirtuar.

k. Renuncia a la usucapión.

El Código Civil permite la renuncia de la prescripción ganada en los arts. 1935 y 1937.

Resumiendo el apartado anterior para entender mejor este y enlazarlos, comentaba que una vez concluido el plazo para que se haga efectiva la usucapión, el poseedor adquiere

¹¹⁷ MORALES MORENO, A. *La inscripción y el justo título de usucapión*. Pág 197.
https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/2988/14203_3RJ175.pdf?sequence=1&isAlloved=y

el derecho que venía ejercitando y a su vez el verus dominus pierde su derecho. La doctrina entiende que la usucapión tiene eficacia retroactiva, lo que significa que se considera que el usucapiente es titular del derecho desde que comenzó la posesión ad usucapionem. Cuestión distinta es que en el proceso tenga que ser invocada la usucapión por el interesado, bien por vía de acción, bien por vía de excepción. Ya que los jueces no pueden apreciar de oficio la usucapión.

El art. 1935 contiene la renuncia de la prescripción ganada pero no la renuncia al derecho de prescribir para lo sucesivo, esto es, se admite la renuncia a la usucapión una vez que se ha consumado el plazo y el efecto adquisitivo ya se ha producido, prohibiéndose la renuncia al derecho a prescribir en el futuro, esta prohibición se fundamenta en razones de interés general que concurren tanto en la prescripción adquisitiva como en la extintiva¹¹⁸.

La renuncia a la usucapión no es lo mismo que la renuncia al derecho usucapido. La renuncia a la usucapión implica que el usucapiente decide de no valerse de la usucapión ya consumada frente a quien reclama el derecho. El usucapiente no renuncia al derecho de propiedad u otro derecho real, sino al derecho de hacer valer la prescripción.¹¹⁹

Según el art. 1935 CC la capacidad necesaria para renunciar es la misma que para enajenar, aunque la doctrina discute sobre ello.

La renuncia a la usucapión puede ser expresa o tácita. Será tácita cuando la renuncia resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido.

“La renuncia puede producirse de modo expreso o tácito (art. 1937). Entiéndase tácitamente renunciada la prescripción cuando la renuncia resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido (art. 1935II). La renuncia a la usucapión puede producirse sin abandono de la posesión (DIEZ-PICAZO, 745).”¹²⁰

Finalmente, para acabar este apartado debo añadir que la renuncia a la usucapión apenas ha tenido relevancia práctica, apenas se ha abordado este asunto, como resulta de la jurisprudencia.

¹¹⁸ MORENO-TORRES HERRERA, M. op. cit. Pág144.

¹¹⁹ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. *Derechos reales, derecho hipotecario*. 1999. Madrid.

¹²⁰ MORALES MORENO, A. *La inscripción y el justo título de usucapión*. Pág 198.
https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/2988/14203_3RJ175.pdf?sequence=1&isAllo wed=y

9. CONCLUSIONES.

A lo largo de la redacción de este trabajo he podido llegar a varias conclusiones. Antes de nada, voy a recordar lo que es la figura de la usucapión o prescripción adquisitiva, es una forma de adquirir la propiedad regulada en el Código civil español.

Los ciudadanos romanos crearon un ordenamiento para regular las relaciones jurídicas entre ellos. Fundaron la usucapión como un modo de adquirir la propiedad, así como la praescriptio longi temporis como modo de adquirir la propiedad sobre los fundos provinciales, primeramente por la posesión continuada durante tal tiempo, y en la compilación justiniana, tras su fusión con la usucapio queda delimitada como un modo de adquirir la propiedad de los inmuebles, libre de toda carga, por la posesión continuada de los mismos por el espacio de diez o veinte años, según su propietario estuviese presente en la provincia o ausente.

PRIMERA

La primera conclusión es que nuestro ordenamiento se basa casi en su totalidad en Derecho Romano. En España, la recepción del Derecho romano tuvo perfiles diferentes del resto de Europa.

He podido comprobar a lo largo de la redacción de este trabajo la gran similitud entre la usucapio romana y la usucapión del Código Civil español. Conservamos varios matices, así como sus requisitos y plazos.

Hemos visto cómo se puede pasar de ser un simple poseedor a ostentar la propiedad de un bien o derecho.

El concepto sigue siendo prácticamente el mismo, aunque con variaciones por supuesto.

Al igual que en Derecho Romano, en Derecho Civil español, la usucapión es un modo de adquirir la propiedad basado en la posesión de una cosa o derecho durante un tiempo establecido en la ley. Por tanto, el concepto, en esencia, sigue siendo el mismo.

En derecho español, también es conocida como prescripción adquisitiva. Considero que este término es acertado puesto que se compone de dos palabras que explican muy bien esta figura. En primer lugar, la prescripción hace referencia a los efectos que puede producir el transcurso del tiempo, consolidando así una situación de hecho. Y en segundo lugar, se califica la prescripción como adquisitiva porque se está obteniendo un bien o derecho. En definitiva, con el paso del tiempo el poseedor de la cosa se apropia de la misma.

Nos encontraríamos con la otra cara de la moneda, que es la prescripción extintiva, la cual se refiere a un modo de extinción de los derechos por inacción de titular sobre los mismos durante un largo periodo de tiempo.

Con todo esto podemos decir que son dos instituciones que van de la mano.

SEGUNDA

El fundamento de la usucapión sigue siendo el mismo desde la época clásica hasta nuestros días. Responde a una necesidad social, evitando que la propiedad se quede en manos de nadie

o que existan dudas sobre quien ostenta dicha propiedad. Por tanto, se pretende la seguridad en el tráfico de los bienes y la certeza de las relaciones jurídicas.

Cuando un bien o un derecho se encuentra durante determinado tiempo en posesión del usucapiente, parece conveniente pensar que debe convertirse en el titular del derecho que había venido ostentando. Hemos llegado a la conclusión de que no se trata de penalizar al verdadero propietario por su dejadez, ni tampoco se presume el abandono del derecho por parte del propietario, sino que se considera inadmisibles desde el punto de vista de la seguridad del tráfico un ejercicio tardío de los derechos.

Mi opinión personal al respecto, la cual he dejado latente en el apartado tercero, es que la usucapión es una figura desconocida por la sociedad. Muy poca gente sabe que esta institución existe, la desconocen por completo. Me atrevo a decir que si todos conocieran la usucapión, sus características, requisitos y consecuencias, nadie abandonaría sus bienes o sus derechos por el temor a perderlos y serían más responsables y cuidadosos con sus propiedades.

Considero que es una necesidad social porque cada uno debe hacerse cargo de sus propiedades y ser responsable de las mismas, de no ser así, estas acciones podrán llevarse a cabo por otra persona, la cual debe ser premiada con la propiedad de la cosa por haberle dedicado no solo tiempo como hemos visto en los requisitos, sino también dedicación, posibles arreglos y diversas actuaciones que generan un coste para el poseedor.

TERCERA

La usucapión, desde sus orígenes, se ha visto sometida a cambios.

Hemos visto cómo ha ido evolucionando con el transcurso del tiempo, cómo variaban los requisitos. Al principio solo se requería buena fe y justa causa, luego se incorporaron otros como que la cosa fuera susceptible de ser usucapida y ampliaciones en el tiempo de la posesión, aunque el requisito fundamental siempre ha sido el mismo, la posesión ininterrumpida.

Independientemente de la época, el requisito fundamental va a ser siempre la posesión durante un periodo de tiempo. Sin posesión nunca se va a hacer efectiva la usucapión y esta nunca debe interrumpirse, aunque existen excepciones como la muerte del usucapiente porque aunque éste muera y deje de poseer, la usucapión sigue produciendo sus efectos en favor de la herencia yacente, así los sucesores podrán continuar en el tiempo.

Posteriormente Justiniano fusionó la usucapión con la *praescriptio longi temporis*, aplicándose así a los inmuebles provinciales y a los bienes muebles y permitiendo que los extranjeros formaran parte de este instituto, esto entre otras novedades.

A día de hoy, en España, la usucapión ha sufrido variaciones en relación al Derecho Romano como es lógico. Hay que adaptarse a los tiempos y a las circunstancias. En la actualidad sería una barbaridad excluir a los extranjeros de la usucapión. Puede ejercer esta institución cualquier persona incluso menores o incapaces que actúen a través de su representante, por tanto, no es necesaria ninguna capacidad especial para usucapir.

En relación a este asunto existen excepciones porque la usucapión está prohibida a los ladrones de la cosa, pero solamente hasta que el delito prescriba.

Aquí notamos los resquicios de la ley Atinia, sin embargo, entiendo que nuestra legislación en este aspecto es más primitiva. No se debería consentir la usucapión por parte de un ladrón bajo ningún concepto. Considero que el verdadero propietario ha sido despojado de su bien de manera injusta mediante un hurto o un robo y debería restituirse su propiedad en cualquier momento, independientemente de la prescripción del delito.

CUARTA

Respecto a la naturaleza jurídica de la usucapión, he visto como los juristas romanos la encajaban en modos derivativos u ordinarios de adquirir la propiedad según sus conclusiones, y otros estimaban que se encontraba a caballo entre ambas.

Los modos derivativos se dan cuando dentro de la adquisición de la cosa, existe una relación con el propietario precedente, por tanto, hay una relación jurídica preexistente y hay transmisión de esos bienes de propietario a adquirente.

Los modos originarios para adquirir la propiedad son aquellos que hacen surgir el dominio sobre la cosa, independientemente de un título anterior, quien ocupa una cosa sin dueño o una cosa abandonada. Por tanto, la propiedad se adquiere independientemente de cualquier otra persona o circunstancia, y sin cargas que la condicionen, bastando probar el hecho en virtud del cual se adquirió. Ferrini apoyaba esta creencia en la que no existía nexo entre propietario y poseedor.

En España llegamos a la conclusión de que la usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad. Juristas españoles señalan que si estos derechos se adquieren por usucapión es precisamente porque no se habían adquirido derivativamente mediante tradición o entrega, a partir de la persona que antes los tenía y los podía transmitir, sino a partir de un non domino, quien lógicamente no podía transferir a otro un derecho del que no era titular.

Como comentaba en el desarrollo del punto quinto de este trabajo, lo más acertado es pensar que efectivamente este instituto se encuentra dentro de los modos originarios de adquirir la propiedad porque el poseedor tiene una relación directa con la cosa objeto de usucapión y lo que prima en realidad es la posesión ejercida sobre dicha cosa y no el nexo entre a persona que entrega el bien y el adquirente.

QUINTA

Son importantes cada uno de sus requisitos como la posesión, la cual es vital en esta institución y no puede faltar nunca. Esta posesión ha de ser prolongada e ininterrumpida en el tiempo. Además, es importante que no solo exista el corpus sino también el animus, como ya he explicado, no solo se debe poseer la cosa, sino que tiene que existir la intención de hacerla propia.

Al poseedor no le basta con la mera tenencia de la cosa, sino que tiene que querer conseguir su propiedad.

Añado además el matiz de que se debe poseer la cosa en concepto de dueño.

En derecho clásico era necesario que la cosa fuera susceptible de ser usucapida y se refería a las cosas que estuviesen en el comercio, pero las fuentes, sin embargo, solo señalan las cosas que no se pueden usucapir como los bienes del fisco, las cosas robadas...

A día de hoy, es objeto de usucapión el derecho de propiedad y otros derechos reales susceptibles de posesión, así como los bienes y cosas sobre los que recaen tales derechos, a excepción de los derechos personales.

Los bienes inmateriales no se pueden usucapir dado que su titular tiene el monopolio exclusivo de la cosa, ya sea para la explotación industrial de un invento, de un signo distintivo...

Además, el poseedor en todo momento debe comportarse como si fuera el propietario de la cosa. Lo hará además de forma pública, nunca clandestinamente, y además pacíficamente.

Para la usucapión ordinaria siempre son requisitos fundamentales el justo título y la buena fe. Sabemos que en España, la buena fe se presume y quien indique lo contrario debe probarlo.

Este requisito consiste en la creencia fehaciente de no lesionar derecho alguno al entrar en posesión de la cosa.

En cuanto al tiempo para poder consumir la usucapión podemos observar que ha ido variando.

En un primer momento, las XII Tablas recogían que se podía usucapir los fundos cuando se entraba en posesión de los mismos durante dos años y de uno para el resto de cosas muebles.

Más tarde, Con Justiniano, estos plazos se ven ampliados en 10 años entre presente y 20 años entre ausentes para los bienes inmuebles, mientras que para los muebles se establecían 3 años de posesión.

A día de hoy, para la usucapión de bienes muebles es necesaria la posesión durante 3 años para lo ordinaria y 6 para la extraordinaria.

Para la usucapión de bienes muebles el plazo establecido es de 10 años o 20 años para la usucapión ordinaria, dependiendo de la presencia o ausencia de los sujetos, mientras que se requieren 30 años para la usucapión extraordinaria.

En último lugar, el justo título era el acto precedente que servía para transmitir la propiedad de la cosa, siempre y cuando no existiera algún vicio que lo impidiese.

Hoy requerimos que el título sea justo verdadero y válido.

Vemos que los requisitos no han variado demasiado desde la época clásica hasta ahora, pero hay matices importantes a tener en cuenta.

SEXTA

La usucapión genera una serie de efectos, pero es necesario que esta institución sea invocada por la persona a quien favorece.

El efecto más importante es que el poseedor se va a convertir en propietario de la cosa.

El problema con el que nos encontramos es la necesidad o no de la inscripción en el Registro de Propiedad.

Analizando este apartado del trabajo, podemos entender que la inscripción es una presunción de título porque siempre se puede invocar una acción que la desvirtúe.

Desde mi punto de vista, es un acierto inscribir en el Registro una propiedad una vez usucapida porque genera cierta seguridad.

Si nadie interpone ninguna acción que perturbe la propiedad del usucapiente (ahora propietario), frente a terceros va a ser el propietario del bien. Sin embargo, si la propiedad no se inscribe, considero que es más difícil probar este derecho porque habría que buscar sobretodo documentación.

10. ÍNDICE DE FUENTES

a. Fuentes jurídicas clásicas

- *Instituciones de Gayo*
 - 4.140
 - 4.142
 - 2.6.3
 - 2.6.12
 - 2.41
 - 2.43
 - 2.44
 - 2.49
 - 2.50
 - 2.52; 3; 201
 - 2.55
 - 2.56
 - 11.42
- *Regulae de Ulpiano:*
 - 19,8

b. Fuentes justinianeas

- *Instituciones de Justiniano*
 - 13.44.3.3
 - 13.44.3.9
 - 1.2,6,7
- *Digesto:*
 - D. 41, 3, 29
 - D. 41, 3, 30, 1
 - D. 41, 3, 30, 2
 - D. 41, 6, 1, 2.
 - D. 41. 3. 7
 - D. 41. 3.47

- D. 41. 3.48
- D. 41. 9. 1. 2,
- D. 41.1.10.2
- D. 41.10
- D. 41.2.1.2
- D. 41.2.1.3
- D. 41.2.1.9
- D. 41.2.29
- D. 41.2.3.1
- D. 41.2.5
- D. 41.3. 46
- D. 41.3.18
- D. 41.3.3
- D. 41.3.33. 3
- D. 41.4.2
- D. 41.4.2.15
- D. 41.6.3
- D. 43.16.(15).1.
- D. 43.17(16).1)
- D. 43.30.(19).1
- D. 44.3.9
- D. 44.33
- D. 50, 16, 109
- D. 6.2.4

c. Fuentes jurídicas actuales

- *Código civil:*

- Art. 1857
- Art. 1930
- Art. 1931
- Art. 1932

- Art. 1933
- Art. 1935
- Art. 1937
- Art. 1940
- Art. 1941
- Art. 1943
- Art. 1944
- Art. 1945
- Art. 1946
- Art. 1949
- Art. 1950
- Art. 1951
- Art. 1952
- Art. 1953
- Art. 1955
- Art. 1955
- Art. 1956
- Art. 1957
- Art. 1957
- Art. 1958
- Art. 1959
- Art. 1959
- Art. 1964
- Art. 1973
- Art. 348
- Art. 440
- Art. 443
- Art. 447
- Art. 459
- Art. 460
- Art. 464

- Art. 468
- Art. 528
- Art. 609
- Art. 625
- Art. 626
- Ley Hipotecaria
 - Art. 199
 - Art. 30
 - Art. 33
 - Art. 35
 - Art. 38
- Ley de Enjuiciamiento Civil
 - Art. 479

11. BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO ABARCA MANUEL, *La usucapión, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios*. 2004. Madrid.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍJ, *Derecho inmobiliario registral*. 1986. Madrid.

ARIAS RAMOS, J, *Manual de derecho romano*. 1984. Madrid.

BETANCOURT FERNANDO, *Derecho Romano clásico*. 2007. Sevilla

BERNARD MAINAR, R, *Curso de Derecho Privado Romano*. 2006. Madrid.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de derecho civil, derechos reales* 2017. Madrid.

BLANCH NOUGUÉS, JM. *Régimen jurídico de las fundaciones en derecho romano*. 2007, Madrid.

BONFANTE, GIULIANO, BONFANTE, PIETRO, *corso di diritto romano. Vol. 3, Diritti reali*. 1972. Milán.

CANO TELLO, C. *Iniciación al estudio de derecho hipotecario*, 1982. Madrid.

CASTÁN TIBEÑAS, J. *Derecho civil II*. 1987. Madrid.

CORSINI GIULIO, *Acquisto per usucapione della proprietà del fondo confinante e prelazione*, 1997. Roma.

CORTESE F, *Libertà individuale e organizzazione pubblica in Silvio Trentin*. 2017, Pavoda.

DAZA MARTÍNEZ, JESUS. *Instituciones de Derecho Privado Romano*. 2009. Valencia.

DE CASSO ROMERO, I. *Derecho hipotecario*. 1951, Madrid

DE COSSÍO MARTÍNEZ, M. *Instituciones de Derecho Hipotecario*, 1986, Madrid.

DE LUNA GARCÍA, A. “*Comentarios del Código Civil del Ministerio de Justicia*”. 1991. Madrid.

DE PUENTE, A Y FRANCISCO DÍAZ J, *Historia de las leyes, plebiscitos y senadoconsultos más notables desde la fundación de Roma hasta Justiniano*. 1840, Madrid.

DE VISSCHER, F., *De la défense d'usucaper les choses volées*. 1958, París.

DIEZ PICAZO, L. *Sistema de derecho civil, tomo III, Derechos reales en general*. 2019, Madrid.

DIEZ-PICAZO, L y GULLÓN, A. *Sistema de derecho Civil III*. 1981. Madrid.

ESPINOSA ISACH, J Y GÓMEZ ROYO, E. *Lecciones de Derecho Romano*. 2011, Valencia.

FABRINI, F. V, “usucapio” en NNDI, XX, VNIONE TIPOGRAFICO-EDITRICE TORINESE, 1976. Siena.

FUENTESECA DEGENEFFE MARGARITA, *El negocio fiduciario en Roma*. 2016. Madrid

FUENTESECA DEGENEFFE MARGARITA, *La seguridad del tráfico de bienes en Roma*. 2019, Madrid.

GARCÍA FUEYO, B. *Consideraciones sobre la merces, in pecunia numerata, en la locatio-conductio operatum: Del Derecho Romano al contrato de trabajo*. 2018, Madrid

- GIANNETTO LONGO, *Corso di diritto romano, I diritti reali*. 1962, Padova.
- GIMENEZ-CANDELA, TERESA, *Manual de Derecho Privado Romano*. 1999 Valencia.
- GIMENO SENDRA, J. *Manual de introducción al derecho procesal*. 2013, Madrid
- GONZÁLEZ DE CANCINO, E. *Manual de Derecho Romano*. 2003, Bogotá.
- IGLESIAS JUAN. *Derecho Romano*. 2010. Barcelona.
- KASER M, *Derecho romano privado* escrito por Max Kaser. 1982. Madrid.
- LASARTE CARLOS. *La propiedad y derechos reales de goce*. 2010. Madrid.
- LÓPEZ PEDREIRA, ADELA, *Manual de derecho privado romano*. 2018. Madrid
- MEIRA, SILVIO. *Curso de Direito Romano*. 1975. Sao Paulo.
- MIQUEL, J. *Derecho privado Romano*. 1992. Madrid.
- MORENO-TORRES HERRERA MARÍA LUISA. *La usucapión*. 2012. Madrid.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. *Derechos reales, derecho hipotecario*. 1999, Madrid.
- POLA PAOLA, *L'usucapione*. 2006. Genova.
- PORCIOLES, J. *La prescripción y el Registro de Propiedad, en cuestiones de derecho hipotecario y social*. 1945. Madrid.

PUENTE Y FRANCO, ANTONIO DE. *Historia de las leyes, plebiscitos y senadoconsultos más notables des de la fundación de Roma hasta Justiniano*. 1840. Madrid.

SACCO,R. V. “usucapione” en ND Vol II. *Discipline Privatistiche, Sezione civil*. 1988, Turín.

SANTOS BRIZ, T. *Derecho Civil II*. 1973. Madrid.

SCIALOJA, V. *Teoria de la propietá nel diritto romano II*. 1933, Roma.

SEMPER POLO. F. *Las Instituciones de Gayo*. 2017. Santiago.

12. WEBGRAFÍA

AGUDO RUIZ, A. *El principio adversus fiscum usucapio non procedit y la usucapión de los bona vacantia*. 2014. La rioja. 17 Págs. Revista General de Derecho Romano. https://www.iustel.com/v2/revistas/detalle_revista.asp?id_noticia=415479

ALBALADEJO ABARCA MANUEL, *La inscripción en el registro como justo título a efectos de usucapión*. Estudios monográficos Dialnet. 32 págs. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=46763>

ALVARADO CHACÓN, JOAQUÍN RAFAEL. *Estudio sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil latinoamericana*. 39 págs. <http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc26/26-2.pdf>

ARCOS VIEIRA, MARÍA LUISA. *Aproximación al estudio de la usucapión en derecho civil Navarro*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=112858>

BELLO RODRÍGUEZ, S. *Algunas precisiones en torno al "crimen expilatae hereditatis"* 2006. P´GAS, 821-830 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2062583>

D'ORS AVARO Y PÉREZ – PEIX, *ADVERSUS HOSTEM AETERNA AUCTORITAS ESTO*, 11 págs N° de ref. del artículo: D27519, En Dialnet: *Anuario de historia del derecho español*, ISSN 0304-4319, N° 29, 1959, págs. 597-608 <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/138810>

FERNÁNDEZ BUJÁN ANTONIO, *Manual de derecho privado romano*. IUSTEL. PORTAL DERECHO, referencia iustel 90217095, Edición décima. <https://www.iustel.com/editorial/?ficha=1&referencia=90217095>

FERNÁNDEZ BUJÁN ANTONIO, *Conceptos y dicotomías del ius*. https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/3131/14198_3RJ008.pdf?sequence=1&isAllowed=y

FUENTESECA DENEGERFFE, M. *La Litis aestimatio desde la perspectiva del procedimiento formulario romano*. 2006, Vigo. Pág 405. <https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/2427/AD-10-19.pdf>

FUENTESECA DEGENEFFE MARGARITA, *La exclusión del comprador a non domino de la usucapio*. Revista internacional de Derecho Romano. ISSN-e 1989-1970, N°. 15, 2015, págs. 1-67
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5712609>

HERNANDO AGUAYO, I. *Usucapio lucrativa*. 2013.
https://www.iustel.com/v2/revistas/detalle_revista.asp?id_noticia=413474

SORIANO CIENFUEGOS, CARLOS, *INSTITUCIONES DE GAYO*, DR 2013, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Este libro forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4249/10.pdf>

LOBATO GARCÍA, MANUEL, sobre la usucapio libertatis de los bienes inmateriales, Revista de derecho privado. ISSN 0034-7922, Año n° 74, Mes 12, 1990, págs. 983-992 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=17565>

MORALES MORENO, ANTONIO MANUEL. *La inscripción y el justo título de usucapión*.
https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/2988/14203_3RJ175.pdf?sequence=1&isAllowed=y

QUISBERT ERMO, *Derecho Romano, LAS XII Tablas a.C.* Bolivia 2006
http://ermoquisbert.tripod.com/dr/12t/12t_apunte.pdf

O'CALLAGHAN XAVIER, *La usucapión, requisitos y efectos*. Revistas y libros VLex.
<https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/usucapion-requisitos-efectos-215190#:~:text=El%20simple%20poseedor%20deviene%20titular%20del%20derecho%20real.&text=El%20fundamento%20subjetivo%20de%20la,posesi%C3%B3n%20continuada%20durante%20cierto%20tiempo.>

PASCUAL, C
<https://www.notariosyregistradores.com/opositores/temasdeopositores/n0-ci-037.htm>

PORCIOLES, JOSÉ MARÍA DE, “*La prescripción y el Registro de la propiedad*”, en *cuestiones de derecho hipotecario y social*, 1945.
https://ccuc.csuc.cat/search~S23*cat?/aPorcioles+i+Colomer%2C+Josep+Maria+de%2C+1904-1993/aporcioles+i+colomer+josep+maria+de+++++1904+++++1993/-3%2C-1%2C0%2CB/frameset&FF=aporcioles+i+colomer+josep+maria+de+++++1904+++++1993&19%2C%2C25

RUIZ CARRILLO, R. *La posesión en Roma*. Pág 205.
http://www.ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RDUCV/7/rucv_1956_7_199-210.pdf

SÁNCHEZ GINÉS, JUAN MIQUEL, *La antitesis usucapio pro emptore/usucapio pro soluto*. [Seminarios complutenses de derecho romano: revista complutense de derecho romano y tradición romanística](#), ISSN 1135-7673, N.º. 18, 2005 (Ejemplar dedicado a: XXV Aniversario del fallecimiento de Ursicino Álvarez Suárez), págs. 189-202
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2187292>

SANSÓN RODRÍGUEZ, M^a VICTORIA, *BONA FIDES Y USUCAPIO*, [Revista General de Derecho Romano](#) IUSTEL, ISSN-e 1697-3046, N.º. 7, 2006
https://www.iustel.com/v2/revistas/detalle_revista.asp?id_noticia=406070&d=1

Universidad Nacional Autónoma de México. <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv>