



Universidad
de La Laguna
Facultad de Derecho



Grado en Derecho
Facultad de Derecho
Universidad de La Laguna
Curso 2016/ 2017
Convocatoria: Septiembre

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA USUCAPIÓN

LEGAL FOUNDATIONS OF THE USUCAPIÓN

Realizado por el alumno **ALEXIA DEL CRISTO DÍAZ LUIS**

Tutorizado por el Profesor **Dr. D. JOSÉ MARÍA SAINZ EZQUERRA-FOCES**

Departamento: DERECHO ROMANO

Área de conocimiento: DISCIPLINAS JURÍDICAS BÁSICAS

ABSTRACT

The main goal of this project is to develop an historical tour from the archaic roman law to the present in order to understand the usucaption's evolution through time. At the same time, to comprehend its legal basis and social needs which still persist.

We will use the different regulations of the usucapio, focusing on the changes that were made in each historical period so that we could satisfy the existent social needs in each of those. Furthermore, we will study the usucaption's components and the different roles that arise because of the social need of the usucapio. To conclude, we will develop a comprehensive research of the acquisitive prescription of the spanish civil law and a comparative between the usucapio in the roman law and the spanish acquisitive prescription.

Finally, we will be focused on the legal basis of the usucapio and the ones that make necessary its creation. Some of them are the certainty of the legal situations, the match of the appearance with the legal reality, the legal security and the balance of interests. With all of this we will be developing a project with a huge power of legal reflection about the usucapio's final function in the present days

RESUMEN

El objeto del presente proyecto es llevar a cabo un recorrido histórico desde el derecho arcaico hasta la actualidad. Con la finalidad de entender la evolución de la usucapición a lo largo del tiempo. A su vez, comprendiendo su fundamento jurídico y razón de ser social, aun persistente en la actualidad.

Acudiremos a las diferentes regulaciones de la usucapio, centrándonos en las variaciones realizadas en cada etapa histórica para lograr satisfacer las necesidades sociales presentes en cada una de ellas. Estudiaremos, los elementos que componen la usucapición y las distintas figuras nacidas con razón de ser de la misma. Por último, desarrollaremos un exhaustivo estudio de la prescripción adquisitiva del derecho civil español y una comparativa entre la usucapio en el derecho romano y la prescripción adquisitiva española.

Finalmente, nos centraremos en los principios jurídicos de los que deriva y se sustentan la necesidad de constituir la usucapio. Tales como, la certeza de las situaciones jurídicas, coincidencia de la apariencia con la realidad jurídica, seguridad jurídica y para concluir, el equilibrio de intereses. Dando forma a un proyecto que dota de un poder de reflexión jurídica a cerca de la función de la usucapición en nuestros tiempos.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA USUCAPIÓN

	<u>Págs.</u>
1.- INTRODUCCIÓN	4
2.- LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ROMANO	7
2.1.- La Ley de las XII Tablas y la <i>usus auctoritas</i>	7
2.2.- La <i>usucapio</i> en el Derecho clásico:	
2.2.1.- Concepto	11
2.2.2.- Requisitos esenciales: <i>iusta causa</i> y <i>bona fides</i>	12
2.2.3.- Supuestos básicos:	
2.2.3.1.- El propietario bonitario	14
2.2.3.2.- El poseedor de buena fe	15
2.3.- La <i>usucapio</i> en el derecho Postclásico y Justiniano.	16
3.- LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL	18
3.1.- Noción doctrinal	18
3.2.- Régimen del Código Civil	21
3.3.- Peculiaridad de la prescripción extraordinaria	31
3.4.- Reflexión comparativa con la <i>usucapio</i> romana	32
4.- PRINCIPIOS JURÍDICOS EN LOS QUE SE SUSTENTA LA USUCAPIÓN	35
4.1.- Certeza de las situaciones jurídicas	35
4.2.- Coincidencia de la apariencia con la realidad jurídica	38
4.3.- Seguridad jurídica	40
4.4.- Equilibrio de intereses	43
5.- CONCLUSIONES	44
6.- BIBLIOGRAFÍA	51

INTRODUCCIÓN:

En la búsqueda de una correcta interpretación y aplicación del derecho es preciso acudir a los orígenes históricos de las presentes instituciones jurídicas con el fin de entender su razón de ser social. Siendo de conocimiento general, la idea de que el derecho está constituido a través de los correspondientes esquemas jurídicos, así como, de la realidad social.¹

En el derecho romano la posesión se consideraba un mero poder material. Entendiéndose, como el poder físico que se ejerce sobre una cosa con intención de convertirse en propietario de ella². A diferencia de la propiedad, considerada como un poder jurídico sobre el correspondiente derecho real.³

El origen de la posesión en el derecho romano responde al amparo legal de la persona que está disfrutando de un bien sin examinar si ostenta o no a un derecho. Se trata de un *Statu quo* en el que la ley protege de forma provisional al poseedor contra posibles ataques en su posesión. Sin embargo, la protección no se traduce en la constitución de un derecho. Savigny, consideraba que la protección de la posesión respondía a garantizar la paz social, evitando, que las personas tomaran la justicia por su mano y debieran acudir a la vía jurídica para hacer efectivos sus derechos. Otra vertiente doctrinal sería la de Ihering, el mismo afirmaba que la protección posesoria servía como herramienta para que los propietarios pudiesen defenderse sin necesidad de justificación mediante la entrega o muestra de documentos acreditativos.

Dentro de las diferentes clases de *possessio* romana la de mayor importancia a la hora de centrarnos en la razón de ser de la *usucapio* es la *possessio civilis*, aquella posesión con *iusta causa* y *bona fides* gozando de protección interdictal y que podía transformarse en propiedad por medio de la *usucapio*. Por lo tanto, la *usucapio* se debe entender como una herramienta jurídica cuya función consistía en la transformación de una simple posesión en la propiedad de un derecho real. Todo ello, mediante el cumplimiento de las condiciones y plazo señalados legalmente.

¹ GROSSO, G, *La concretezza della giurisprudenza romana*, en *Indez*, 5, 1979, p.14.

² D. 41, 2, 12, 1.

³ VENTURA SILVA, S, *Derecho romano*, México, Editorial Porrúa, 2006, p. 229.

A través de los diferentes apartados del proyecto nos centraremos en elementos esenciales para entender el fundamento jurídico y social de la *usucapio*. Tratando tres principales puntos: La *usucapio* en el derecho romano- Derecho arcaico, clásico, posclásico y Justiniano- , la actual prescripción adquisitiva en el derecho civil español – Incluyendo comparativa con el Derecho Romano- y por último, los principios inherentes a la usucapión. Con lo expuesto se habrá estudiado una institución de gran valor jurídico e histórico cuyo origen data del derecho romano y aun hoy goza de presencia en nuestro ordenamiento jurídico, así como, de aplicación.

El interés privado de un propietario negligente debe ceder a las consideraciones de orden público; es necesario que la propiedad no permanezca largo tiempo incierta.

Sabino Ventura Silva, Derecho romano, 2006.

2.- LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ROMANO

2.1.- La Ley de las XII Tablas:

La primera manifestación de la usucapión se recoge en la ley de las XII Tablas. Es lo que se denomina derecho romano arcaico. La ley de las XII tablas se constituyó a mediados del siglo V a.C. y fue la base para la posterior consolidación del *ius civile*. Según Joan Miquel “*La ley de las XII Tablas, en gran parte, era una recopilación de usos y costumbres vigentes*”.⁴ José Castillejo, establece “*En los albores de la República Romana, y por exigencia de los plebeyos, se votó por una ley, la más importante para el Derecho privado, en toda la historia de Roma, porque fue un verdadero código, nunca derogado y donde arranca la evolución histórica de todo un milenio*”.⁵ Con estas palabras determina la basta relevancia del ordenamiento aquí tratado.

La ley de las XII Tablas estableció una regulación específica del derecho civil, concretamente, el derecho de las cosas. Separó el concepto de propiedad y de posesión definiendo el objeto sobre el que podían recaer. Ej. El *heredium* compuesto por casa y huerto. En definitiva, se delimitó una regulación de las cosas según su importancia económica y social.

Una de las regulaciones de mayor relevancia fue la clasificación de los bienes a través de las denominadas *Res Mancipi* – cosas con un significado de importancia dentro de la economía agraria- y las *Res nec mancipi* – Aplicable a todas las demás cosas-. Así mismo, se establecieron diferentes métodos de transmitir la propiedad por un lado podemos distinguir la *Mancipatio* y *In iure cesio* aplicable a las *Res Mancipi* . Por otro lado, la *Traditio* cuya función era transmitir las *Res nec mancipi*. Por último, se recogió la posibilidad de adquirir mediante usucapión una *Res mancipi*, cuando la misma hubiese sido transmitida sin seguir las solemnidades legalmente establecidas.

⁴ MIQUEL, J., *Historia del derecho romano*, Barcelona, Gráficas Signo S.A, año, p. 38.

⁵ CASTILLEJO J, *Historia del derecho romano*, Edición e introducción a cargo de Manuel Abellán Velasco, Madrid, Dykinson, S.L, 2004. P. 273.

En relación con la primera regulación de la *usucapio* es necesario hacer referencia a cuatro principales consideraciones.

La Tabla XII 6,3 establecía cual era el plazo temporal para usucapir un bien, diciendo así: “*Usus autoritas fundi bienniu, ceterarum rerum annus*” cuya traducción es la siguiente: “*A través de la posesión continuada de un fundo durante dos años o un año respecto al resto de bienes, el poseedor se convertirá en el propietario absoluto de la cosa sin más relación con el anterior propietario*”.

Por lo tanto, la usucapición se convirtió en un complemento de la *Mancipacio*. Ya que, al término de los plazos previstos, el poseedor se convertía en el legítimo propietario del bien⁶.

La Tabla XII 3,7 Recogía que la responsabilidad del propietario extranjero no cesaba nunca, “*Adversus hostem aeterna autoctorias*”. En consecuencia, la usucapición quedo reservada a los ciudadanos romanos y latinos solo sobre fundos itálicos. Quedando excluidos los ciudadanos extranjeros. Según Juan Iglesias, la usucapición recae solamente sobre la propiedad quiritaria no sobre los fundos de carácter provincial, sin embargo, durante la época imperial existía otro medio jurídico para proteger la larga posesión de un fundo. Este instrumento de protección es la *praescriptio longae possessionis* que dota al poseedor del mismo durante un largo periodo a oponerse a la reivindicación del propietario. Siendo aplicable solo respecto a los bienes inmuebles tanto para los ciudadanos romanos como para los peregrinos. Posteriormente, será de aplicación a los bienes muebles pero solo para los peregrinos⁷. Los requisitos de la *praescriptio longae possessionis* son: *iusta causa y bona fides* en el poseedor, así como, un estado posesorio continuado de diez años entre los presentes y veinte años entre ausentes. No era un requisito la buena fe, ya que solo era necesario el transcurso del plazo de prescripción.

La *Lex Atinia* de finales del S. III a principios del S. II a.C decretó un nuevo alcance para la presente institución. La misma implantó que las cosas hurtadas no podían ser objeto de la usucapición ni por el ladrón ni siquiera cuando fueran adquiridas

⁶ GIMENES CANDELA, T., *Derecho privado romano*, Valencia, Tirand lo Blanch, 1999, p. 202

⁷ IGLESIAS, J., *Derecho romano*, 6 Ed, Barcelona, Editorial Ariel, p. 293.

por un tercero de buena fe, cuya traducción originaria dice así: “*Quod subruptum erit, eiust rei aeterna auctoritas est*”. En definitiva, el vicio no se subsana hasta que el bien era devuelto a su propietario. La prohibición de la usucapión de las cosas hurtadas se perfeccionó por medio de la jurisprudencia clásica a través de la *Bona Fides*⁸. Según GIFFARD “*La lex Atinia* no apunta a la *Mancipacio*, y la *autoritas aeterna* es, simplemente, la autoridad jurídica que conserva indefinidamente el robado sobre la cosa juzgada”.

Las leyes Paula de vi S.1 a. C y *Iulia de vi privata* prohibieron la usucapión de las cosas adquiridas a la fuerza y las cosas enajenadas por una mujer sin la autorización de su correspondiente tutor.

La previsión de las XII Tablas no regulaba la usucapión como un modo de adquirir la propiedad. Solamente, reconocía cierta virtud respecto a la posesión del bien con el paso del tiempo. Cuyo fin era subsanar el vicio de la transmisión. Por este motivo, cabe decir que no incorporaba beneficios sino prohibiciones respecto a su objeto. Como ya hemos expresado anteriormente no se podían usucapir ni las cosas *extra commercium*, ni las *religiosae*, ni aquellas que se hubiesen adquirido de forma viciada, *res furtivae*, etc...

La *usus autoritas*

En una aproximación del concepto de *usus autoritas* empleado por Cicerón en la Ley de las XII Tablas. Se establece un conflicto respecto a cómo se deben interpretar dichos términos.

Según Iglesias, “Por *usus*, se entiende la posesión y por *autoritas*, la ayuda que debe prestar el enajenante al adquirente frente a la pretensión de un tercero”⁹. El *usus* y la *autoritas* duran el mismo tiempo, es decir, el que se considere necesario para adquirir la propiedad. Una vez que ha sido adquirida por usucapión desaparecen ambas figuras. Otorgando al adquirente un título jurídico inatacable.

⁸ DOR`S, A, *Derecho privado romano*, 7 Ed, Pamplona, Ediciones Universidad S.A, 1989, p. 229.

⁹ GIFFARD, A.E., *Compte-rendu des séances de la société des Etudes Latines*, en *Revue des Études Latines*, 1937, p. 348.

En definitiva, la *usus autoritas* del mencionado precepto decenviral hace referencia a la posición que adquiere el sujeto que ha estado poseyendo el bien durante el plazo establecido legalmente. Según FUENSECA. M “*Encontramos en este punto una aproximación del concepto de título hemos de precisar que la idea de dominio en este periodo es controvertida, ya que la representación de título no tiene razón todavía en este momento, aún no se ha delineado un concepto abstracto de propiedad, ya que la noción de esta institución debe ser contemplada con cambios permanentes*¹⁰”.

Los dos supuestos originarios donde se manifiesta la *usucapio* eran: La transmisión por medio de una simple *traditio* y la transmisión de cualquier cosa por un peregrino a un ciudadano romano. Posteriormente, se incorporaron la demás adquisiciones *non domini*, es decir, aquellos supuestos en los que el enajenante o transmitente no era el dueño de la cosa y en consecuencia, no podía transferir el dominio de la misma. En estos casos, el adquirente se convertía en poseedor no en propietario. En el primer supuesto, por ineptitud del modo de adquirir y en el resto de casos por insuficiencia del título del transmitente.

2.2.- La *usucapio* en el Derecho clásico:

Con el trascurso del tiempo la usucapición se consolidó como un modo directo de adquirir la propiedad del dominio *quiniario*. Esto se produce en la etapa clásica del derecho romano. De esta manera aparecen los juristas clásicos y se incorporan los beneficios de la presente institución. Como se ha explicado anteriormente, la *usucapio* en el derecho arcaico solo establecía prohibiciones y excepciones, sin embargo, en la etapa clásica se manifiestan los primeros requisitos positivos como por ejemplo: El estudio de las *Res Hábilis, títulos, fides, possessio y tempus*.

¹⁰ FUENSECA. M, *La formación romana del concepto de propiedad*, Madrid, 2004, pp. 210 y 217, en relación con la evolución del concepto de propiedad e identificando esta última con la noción de “poder dominical”.

2.2.1 Concepto de *usucapio*:

En un primer acercamiento al concepto de la usucapión, cabría aludir a que se trata de un término arcaico a través del cual se manifiesta una forma derivativa de adquirir la propiedad. Todo mediante su posesión continuada e ininterrumpida, con justa causa y en el plazo de tiempo legalmente establecido¹¹.

El concepto proviene de una palabra latina compuesta por dos sílabas: En primer lugar, “*usus*” cuya traducción es poseer y en segundo lugar, “*capere*” cuyo significado sería tomar o coger¹². Siendo coincidente con la definición dada por Modestino en D. 41.3.3 “*Adiectio dominio per continuationem possessionis temporis lege definiti*”¹³. Los juristas modernos la denominan prescripción adquisitiva.

Según Juan Iglesias, en su conceptualización de la usucapión, establece que en las épocas antiguas y clásicas esta institución responde a la necesidad de convertir en propietario a quien no lo es. Bien porque, el transmitente carece de ese derecho o por que no se han seguido las formalidades legalmente establecidas. Una vez que desaparece la distinción entre adquisición formal y no formal. Su fin último, es el de transformar una situación jurídica aparente en real a favor de aquel que adquiera el bien con buena fe¹⁴.

Cuando hacemos alusión al concepto de *usucapio* debemos tener en cuenta que al tratarse de una forma derivativa de adquirir la propiedad, mediante su posesión continuada durante el plazo legalmente establecido. No existe relación de traspaso, así como, aunque en apariencia debiera calificarse como un modo originario de la adquisición de un bien. Esto no es posible por una doble consideración: En primer lugar, debido a que la posesión de la que deriva la posterior propiedad del bien se establece a través de una relación con quien se considera el legítimo propietario del mismo. En segundo lugar, las cargas reales de la cosa a usucapir se mantienen, es decir, el nuevo propietario que adquiere el bien mediante *usucapio* debe hacer frente a dichas cargas.

¹¹ FERNANDEZ DE BUJÁN, A, *Derecho privado romano*, 2 Ed, España, S.A Austel Portal de Derecho, 2006, p. 292 - 299.

¹² ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ. A, *Derecho privado romano*, Málaga, S.A. Promotora cultural malagueña, 1999, p. 181- 183.

¹³ MODESTINO: D., 41, 3, 3.

¹⁴ IGLESIAS, J., *op. cit.*, p. 290.

2.2.2 Requisitos esenciales:

La Iusta Causa

En la presente etapa histórica del derecho romano se elaboran conceptos jurídicos tales como la buena fe y justa causa.

En primer lugar, se incorpora el concepto de *iusta causa* o causas que justifican la usucapión. Según Arangio Ruiz establece que “*La iusta causa es un título o una situación jurídica objetiva, que justifica la adquisición inmediata de la propiedad pero que por un vicio de forma o por defecto en el derecho del transmitente solo sirve para iniciar la usucapión*”¹⁵. *La iusta causa usucapiendi* otorga a la posesión la cualidad de *possessio civilis*.

Principalmente podemos distinguir cuatro tipos de *iusta causa*:

La iusta causa derivada de la *Traditio*: (*Pro empore, Pro Donato. Pro soluto, etc...*). La transmisión en este caso para que sea efectiva debe ser válida. Por ejemplo en el caso en el que se llevase a cabo a través de una donación –*Pro Donato*- la misma ha de ser válida. En cuanto a la transmisión –*Pro soluto*- se admite la transmisión del bien siempre que la relación jurídica subyacente sea válida independientemente de que la cosa que se paga sea debida o no.

Las *iusta causa* derivada de la adquisición *mortis causa* o de la renuncia de la propiedad: *Pro herede, Pro legato*.

La iusta causa derivada de la adquisición originaria del bien como por ejemplo: por el abandono efectivo del bien: *Pro derelicto*.

Con independencia de los anteriores títulos se puede dar lugar a usucapión por causa de una concesión pretoria. Es necesario que se den alguno de los requisitos anteriormente mencionados, ya que no puede convertirse el poseedor civil en propietario por su mera voluntad.

DOR`S considera que la prueba de la usucapión es mucho más fácil que la de cualquier otro modo de adquirir la propiedad de quien haya poseído la propiedad de un bien, independientemente de que la haya adquirido por medio de otro título. Siempre y

¹⁵ ARANGIO- RUIZ, *Instituciones del derecho romano*, 14. Ed, Nápoles, 1960.

cuando lo haya poseído durante el tiempo legalmente establecido¹⁶. La posesión civil, solo queda protegida, al igual que la pretoria por los interdictos posesorios. Por lo tanto, si pierde la posesión también pierde la defensa interdictal.

La *Bona fides*

Para apoderarse de un bien mediante *usucapio*, la posesión ha de ser adquirida con buena fe- la misma debe ser desde el inicio de la posesión- o lo que es lo mismo, la estimación de que se ha adquirido la propiedad de un bien de forma legítima. En consecuencia, se considera buena fe al error a través del cual se cree falsamente – carácter psicológico- que el acto por el que se comienza a poseer un bien nos ha transmitido su propiedad¹⁷. Normalmente, el error se basa en el derecho de aquel que nos ha transmitido la posesión del bien, ya que creemos de forma equivocada que el mismo es el propietario del bien o tiene capacidad suficiente para transmitirlo. El error ha de ser siempre de hecho y no de derecho. Un claro ejemplo sería el supuesto en el que un púber transmite un bien con error de hecho, en este caso, aun habiendo error, puede proceder la usucapio. Sin embargo, si un impúber enajena un bien creyendo que no era necesaria la autorización de su tutor, no estaríamos ante un error de hecho sino de derecho. En definitiva, no se podría usucapir el bien¹⁸.

Conforme a lo especificado en el párrafo anterior, la buena fe debe ser al inicio de la posesión. Debido a esta premisa, la mala fe sobrevenida no nos impedirá hacer efectiva la usucapición – *Mala fides supervivens non nocet* -. Un posible supuesto, sería cuando ya iniciada la posesión descubriéramos que quien nos la ha transmitido no era el legítimo propietario del derecho real.

La bona fides, no consiste en la creencia que tenga el poseedor, de que el acto por el cual arranca la tenencia de la cosa haya sido el fundamento por el que ha adquirido la propiedad. Ya que, de ser así, no podría usucapir el que obtuvo a través de *traditio* una *res mancipi*. Debido a que se sabía de sobra que la simple entrega de la

¹⁶ DOR'S, A., op, cit, p. 233

¹⁷ D. 50, 16, 109.

¹⁸ D. 41, 4, 2, 15.

cosa no otorgaba su propiedad. Por ello, la buena fe consiste en la convicción de que al tener la posesión de la cosa no se está lesionando un derecho ajeno¹⁹.

2.2.3.- Supuestos básicos:

El propietario *bonitario*

Esta modalidad de propiedad, es aquella en la que por medio de la usucapión se trata de subsanar un vicio de forma o la falta de las debidas solemnidades en la transmisión de un bien. Ej. La transmisión de la propiedad de un *Res Mancipi* mediante *Traditio* y no mediante *Mancipatio*. En consecuencia, al llevarse a cabo una transmisión de la propiedad con un vicio de forma, se produce un desdoblamiento de la misma en la que el enajenante sigue siendo el propietario civil del bien²⁰.

La actividad del pretor fue de especial importancia a la hora de consolidar un concepto jurídico tan rígido como la propiedad quiritaria en la creación de la propiedad bonitaria. La cual, se producía por la enajenación de un bien no llevando a cabo las solemnidades requeridas para su transmisión. Ej. La venta de la *res mancipi* por *traditio* o por puestas en posesión pretorias.

En definitiva, el propietario bonitario era el que tenía la posesión y todos los atributos de la propiedad, derecho a servirse de la cosa y a obtener frutos de la misma. Pero desde el punto de vista del derecho civil no habían adquirido la propiedad del bien. Por lo tanto, no podían emplear modos de enajenación *Mancipario*, *In iure cesio*, solo podían usar la *Traditio*. En consecuencia, la propiedad bonitaria se producía cuando no se cumplían los requisitos civiles para la transmisión²¹. Solamente, la reconocía el derecho honorario mediante el transcurso del plazo del tiempo. Para adquirirla mediante *usucapio* se podía convertir en propiedad quiritaria siempre que hubiese pasado los plazos legalmente establecidos. Aunque era posible que antes de pasar los lapsos legales, el vendedor continuara conforme al derecho civil, siendo propietario o que el

¹⁹ ARIAS RAMOS, J., ARIAS BONET, J.A, *Derecho romano I parte general. Derechos reales*, 12 Ed, Madrid, Editorial revista de derecho privado.1990., p. 268.

²⁰ FERNANDEZ DE BUJAN, A., *Derecho privado romano*, 3 Ed, España, S.A Austeae pactae derecho, 2009, p. 292- 299.

²¹ WENDY, A. *Derecho romano I*, 2006, España.

vendedor intentara contra el poseedor llevar a cabo una acción reivindicatoria para la restitución de la cosa.

Debido a las razones anteriormente expuestas. El pretor otorga al adquirente todos los derechos y facultades inherentes a la titularidad del bien. Dicho otorgamiento, da lugar a que se den las siguientes situaciones: En primer lugar, que ante la acción reivindicatoria del propietario, se ejercite *exceptio rei venditae et traditae* y provoque la paralización de la acción reivindicatoria. En segundo lugar, es posible que el legítimo propietario arrebatase la cosa al propietario bonitario y que este pueda recuperarla ejerciendo la acción publiciana. La acción publiciana, a su vez, sirve para proteger al poseedor como si ya hubiese completado el tiempo de usucapión²². Debido a que, la presente acción supone una *Traditio*. En el caso que dos personas compren el mismo bien. Como por ej. Si el vendedor enajenó un bien a favor de dos personas distintas, prevalecerá la que se hubiese recibido por *Traditio*. Si el vendedor hubiese recuperado la posesión y la volviese a enajenar, prevalece el derecho del primer adquirente, aun en el supuesto en el que cuando se formalizó la venta el vendedor no era el propietario y hubiese adquirido la propiedad antes de hacer la segunda *Traditio*²³.

El poseedor de buena fe

Al entrar a valorar la figura del poseedor de buena fe. Debemos tener en cuenta los dos principales elementos que la componen:

Podemos distinguir el concepto de *possessio* como el elemento esencial de la usucapión en el que descansan todos los demás. Según Carrillo de Albornoz “*En el sentido técnico se trata de la detención de una cosa con la intención de tenerla como si fuera propia*²⁴”. En consecuencia, coincidiendo con Arias Ramos y Arias Bonet no valía cualquier clase de tenencia sino que se requería el ánimo de tenerla como señor exclusivo de la misma²⁵.

²² **GARCIA GARRIDO, M.J.** *Derecho privado romano (Instituciones)*, Madrid, Ediciones Académicas, S.A., 2010, p.104.

²³ **JUL- ULP.** D.6, 2, 9,4. Sobre la extensión del principio *melior causa sit, possedentis quam petentis* cfr. **D.** 50, 17, 128 pr. – **D.**19, 1, 31, 2 *cui primum traditum*.

²⁴ **ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A.**, op, cit, p. 186.

²⁵ **ARIAS RAMOS, J., ARIAS BONET, J.A.**, op, cit, p. 269.

El segundo componente, no es otro que la ya estudiada *buena fe*. Sin embargo, es necesario establecer ciertas pinceladas a dicha condición. Según García Garrido, la jurisprudencia clásica exigió como requisito del usucapiente la buena fe, ósea la recta conciencia de que posee legítimamente el bien y no lesionando derechos ajenos. Como ya hemos expuesto la buena fe debe ser al inicio de la posesión, ya que la mala fe sobrevinida no perjudica a la *usucapio*. Además, de lo ya expuesto existe otra regla en la que se establece: “*Nadie puede cambiar por sí mismo la causa de su posesión*”.²⁶ En efecto, nadie podría por sí mismo hacerse poseedor civil.

El requisito de la buena fe no se exige en determinadas modalidades de usucapición. Las que Gayo, 2.56, designa lucrativas. Los supuestos en los que el poseedor se lucra sabiendo que la cosa poseída es ajena. Por ejemplo: La usucapición como heredero, en el caso en el que alguien poseía bienes de la herencia yacente, no cometía hurto, tenía la posibilidad de usucapir la herencia en su totalidad. Otro claro ejemplo sería: La recepción por el uso o *usureceptio* debido a que el propietario o el poseedor puede recuperar por usucapición lo que le perteneció en otro tiempo²⁷.

Una vez establecidos los elementos que consolidan la figura del poseedor de buena fe. Cabe referirse al mismo cuando se dan supuestos en los que una *res Mancipi* fue enajenada por una persona que no era el legítimo propietario del bien. En este caso, la presente institución viene a resolver un vicio de fondo. Ósea, un defecto en la titularidad del transmitente. En esta modalidad, es un requisito imprescindible la buena fe del transmitente, es decir, que el mismo llevo a cabo la enajenación del bien siempre bajo la creencia de que la persona que le transmite la cosa es el legítimo propietario. Por lo tanto, que le ha transmitido a su vez la propiedad del bien.

2.3 Derecho Postclásico y Justiniano:

Finalmente, luego de fijar las características inherentes a la etapa clásica del derecho romano. Es necesario, deslindar particularidades propias de posteriores etapas

²⁶ GARCIA GARRIDO, M. J. op, cit, p. 104.

²⁷ GAYO, 2,59.

que influyeron en la visión de la usucapión, tanto desde su antigua regulación como de su presente concepción.

Derecho postclásico:

La etapa posclásica, dominada a partir de Constantino por el fenómeno del vulgarismo²⁸. Debido a que en la misma se produjo un fuerte declive del nivel cultural. La anterior regulación no encajaba con la época y en consecuencia, se eliminaron los plazos de uno o dos años del *ius civile*, así como, el plazo de prescripción temporal de las provincias. En contraposición, se incorporan una serie de prescripciones especiales. Constantino rebajo el plazo de prescripción para la adquisición de bienes inmuebles, ya no exige la posesión por 40 años. Por su parte, Teodosio II rebajó dicho plazo de prescripción a 30 años, sin necesidad de buena fe.

Derecho Justiniano:

Se reestructura la regulación clásica de la usucapión. Aunque hace desaparecer la usucapión bonitaria y la distinción entre *Res mancipi* y *Res nec mancipi*. Por otra parte, Justiniano une la prescripción del *ius civile* con la *longi temporis praescriptio*. Quedando regulado así; Para la adquisición de bienes muebles era necesaria la posesión de los mismos por un plazo de 3 años. Para la adquisición de bienes inmuebles *de inter praesentes* el plazo de prescripción era de 10 años y para la *inter absentes* el plazo de prescripción era de 20 años.

Por último, Justiniano formuló *la praescriptio longissimi temporis*; La prescripción extraordinaria es aquella que se puede aplicar tanto bienes muebles como inmuebles siempre que se cumplan los presentes requisitos: La cosa no estuviese fuera del comercio, que el poseedor hubiera poseído la cosa durante un periodo ininterrumpido de treinta años. En el caso de ser bienes de la iglesia o del emperador el plazo se amplía a 40 años. Finalmente, es un requisito fundamental que la misma se hubiese iniciado de buena fe, sin ser exigible justo título.

²⁸ MIQUEL, JOAN, *Lecciones de derecho romano*, Barcelona, Promociones y publicaciones universitarias, 1984, p. 167.

3.- LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL

3.1.- Noción doctrinal

La prescripción es un término que nace en la antigua Roma. Tuvo origen en la “*Longis Temporis Praescriptio*”²⁹. Es decir, en la prescripción adquisitiva de fundos por el trascurso de un largo tiempo.

La prescripción adquisitiva consiste en la adquisición del dominio o propiedad de un bien u otro derecho mediante su posesión continuada en el tiempo durante los plazos legalmente establecidos. De forma, que el poseedor actúa como el titular del bien o el derecho, es decir, como el propietario del mismo. Según Albaladejo “*Se trata de un bien o derecho que en principio no le pertenecía y se convierte en su propiedad, en virtud de su apariencia como titular del bien*”³⁰.

Por lo tanto, se podría entender la prescripción como un modo de adquirir o perder el dominio de los bienes u otros derechos reales, así como, de librarse de las obligaciones derivadas de los mismos, por medio del tiempo y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos legalmente. En definitiva, “*La prescripción consiste en la transformación reconocida por la ley, por el tiempo y las demás condiciones fijadas por la ley de un estado de hecho a un estado de derecho derivado del simple transcurso del tiempo*”³¹.

Una vez establecida la noción de prescripción adquisitiva, pueden presentárenos dudas. Ya que, al encontrarnos en un ordenamiento jurídico que contiene una protección constitucional privilegiada del derecho de la propiedad. Su razón de ser se encuentra en el fundamento de la protección posesoria establecido por Ihering³².

²⁹ MACHICADO, J, *La prescripción, Apuntes Juridicos TM, 2013.*

³⁰ ALBALADEJO GARCIA, M., *La usucapión*, Madrid, J, San José S.A, 2004, p. 13.

³¹ CARRASCO PERERA, A, *Derecho civil*, 4 Ed, Madrid, Técno, 2012, p. 385.

³² VON IHERING, R, *La teoría de la posesión*. Editorial Reus, Madrid, 2004, p. 57.

“La protección de la posesión, como exterioridad de la propiedad, es un complemento necesario de la propiedad, una facilitación de la prueba a favor del propietario, la cual aprovecha necesariamente el no propietario”

Actualmente, *la usucapio* o prescripción adquisitiva puede tratarse de un modo originario de adquirir la propiedad de un bien. En el supuesto de que determinadas obligaciones que recaen sobre la cosa objeto de usucapión no cesan sino que se transmiten al nuevo propietario. También, puede ser un modo derivado de transmisión de la propiedad cuando no exista dicha relación de traspaso entre el nuevo y el antiguo dueño. La doctrina del código civil puede acogerse a que se trate de una dudosa transmisión originaria de un derecho. En primer lugar, porque el derecho que se ha adquirido no llega al nuevo propietario por transmisión del anterior, a través de la usucapión no se adquiere una cosa *nullius* sino que la misma ya tenía titular e incluso teniendo título vendría delimitado por el mismo.³³

En el derecho Romano conforme a lo ya manifestado anteriormente. La principal finalidad de la usucapión era la de subsanar un vicio de forma, derivado de la transmisión de un bien en los supuestos donde no se han seguido las formalidades legalmente establecidas. Una vez finalizado el formalismo de los primeros tiempos. Abandona su primera función para dedicarse a subsanar un vicio de fondo en la transmisión, haciendo posible la enajenación de la cosa por aquel que no era el legítimo propietario cuando actúa de buena fe.

En la actualidad, se sigue manteniendo dicha finalidad. La misma consiste en ayudar a quien tiene la posesión del bien o del derecho real que se trate. No teniendo forma alguna de poder probar su titularidad por haber extraviado las pruebas o no haberlas adquirido nunca. Conforme a Ricardo Panero, *“A merced de la usucapión, en general, se demuestra, que habiendo poseído una cosa él y sus antecesores durante el tiempo fijado por la ley, no debe presentar más título”*.³⁴

Debido a complejas razones históricas, en el código civil español la usucapión se regula como una modalidad de institución unitaria, la prescripción, viene acompañada

³³ LACRUZ, L, *Elementos del derecho civil*, III-2º n, 2º Ed., Barcelona, Bosch, 1991, p.188.

³⁴ PANERO, R, *Formación de los Conceptos jurídicos*, Valencia, Tirand lo blach, 2006.

de la prescripción de acciones. Tienen el mismo origen, así como, el mismo régimen jurídico general. (Cap .I, Título XVIII, del libro IV: arts. 1930 a 1939).

Conforme a este razonamiento, es inevitable al determinar el concepto de prescripción adquisitiva, hacer una distinción con la figura de la prescripción extintiva. La primera institución, hace referencia a la adquisición mediante las condiciones establecidas en la ley del dominio y los demás derechos reales. Por la prescripción extintiva, a su vez, se extinguen los derechos y las acciones ligadas a contenido de carácter patrimonial por la inactividad del acreedor y por el transcurso del paso del tiempo. También conocida como prescripción liberatoria³⁵.

La incorporación de ambas instituciones en el ordenamiento jurídico, no siempre tuvo respaldo jurídico por la doctrina. Ya que, supone una situación de riesgo para el titular de un bien o un derecho real, debido a que su poder puede extinguirse por el transcurso del tiempo conforme al tradicional dicho alemán: “*Cien años de injusticia no generan un año de justicia*”. La justificación de la creación de esta situación de debilidad del titular de los derechos se apoya en la idea de sanción a la dejadez del titular, por no hacer valer en tiempo su derecho bien reclamando o ejerciendo la correspondiente acción frente a aquel que está poseyendo nuestra propiedad. Incluso, se puede presumir ante tal dejadez el abandono o renuncia del derecho.³⁶

Sin embargo, acorde a lo expuesto anteriormente, aunque la usucapión y la prescripción extintiva compartan parcialmente régimen jurídico. Se trata de acciones distintas, cuyo objeto y efectos son distintos cuando se refiere a acciones en general. Ya que, en los supuestos de acciones de reintegración posesoria existe una íntima relación entre estas dos figuras. Hasta el punto de que respecto a la prescripción extraordinaria cabe afirmar que una y otra son dos caras de un mismo fenómeno jurídico, aunque es susceptible de ser percibido desde diferentes perspectivas: La del vindicante (prescripción) y la del poseedor (usucapión).³⁷

³⁵ **ARCAS SARIOT, JM**, *La prescripción adquisitiva*, 2016.

³⁶ **ARCOS VIERA, M^a LUISA**, Aproximación al estudio de la usucapión en el derecho civil Navarro, Universidad Pública de Navarra, p.13.

³⁷ **CONTRETRAS, P**, *Curso de Derecho civil III, Derechos Reales*, 3 Ed, Colex, 2011, p. 391.

Régimen del Código Civil

La actual regulación de la prescripción adquisitiva en el derecho civil español se encuentra en el Cap. I, Título XVIII, del Libro IV del Código Civil. La ordenación de la presente institución va desde el art 1930 a 1975 del Código Civil.

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”.

En primer lugar el legislador establece en que consiste la presente institución, así como, los derechos y libertades inherentes a la misma.

Artículo 1931 CC: *“Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos”.*

También determina las personas que pueden ser sujeto en la *usucapio*. Este precepto se refiere al momento en el que se consuma la adquisición. Por lo tanto, conforme al mismo se establece que se puede asignar la titularidad del dominio a cualquier persona física o jurídica, ya que todas ostentan capacidad jurídica. Pero si nos centramos en el momento de la usucapación sino en su inicio, la importancia recae en que se desarrolle una posesión en concepto de dueño y que para ello se tenga la capacidad necesaria. Por último, cuando el legislador hace alusión a la capacidad, basta la capacidad natural para entender y querer. Según Diez- Picazo³⁸ La capacidad a la que se refiere el art 1931 es la capacidad para ser titular del derecho usucapido o la capacidad para realizar un acto o un negocio de adquisición. Sin embargo, respecto a dicha afirmación Albaladejo entiende que, si bien es necesario tener capacidad suficiente para realizar un acto jurídico de adquisición quien careciese de capacidad jurídica para ser titular de dicho derecho también carece de capacidad para adquirirlo³⁹. Los menores e incapaces solo podían hacer valer la adquisición por medio de sus representantes legales.

³⁸ DIEZ- PICAZO, L, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial* III, 4ª Ed, Pamplona, Civitas S.L Ediciones, 1995, p.702.

³⁹ ALBALADEJO GARCIA, M, *La usucapación*, Madrid, J .San José, S.A, 2004, p. 27.

Según Albaladejo, aunque la regulación se encuentre establecida en las disposiciones generales, la misma se refiere a la prescripción adquisitiva. Por lo demás, considera el texto inútil⁴⁰. Por su parte, Rodríguez Morata establece que “*Dicho precepto puede entenderse como una práctica de buena doctrina*”⁴¹, Manresa, a su vez, dispone “*Es de buen sentido jurídico y conforme se halla con todas las legislaciones modernas, pues, de acuerdo a ellas se ha prescindido de las especiales incapacidades establecidas por las antiguas leyes, las cuales no tenían razón de subsistencia en la actualidad*”⁴². Sánchez Román dice “*Que se trata de una regla deficiente e inexacta*”⁴³. En primer lugar, porque no dice nada nuevo ni especial relativo a la prescripción con referencia a la capacidad necesaria para los demás modos legítimos de adquirir; y en segundo lugar, porque no todos los modos legítimos de adquirir necesitan la misma capacidad.

Artículo 1934 CC: “*La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar*”.

En definitiva, la *usucapio* beneficia o perjudica al heredero incluso antes de que el mismo lo sepa. Ante este precepto, debemos tener en cuenta que la única restricción del ordenamiento jurídico es respecto a hacer valer la usucapión frente al titular inscrito en el Registro de la propiedad – Usucapión contra tabulas-. Según el art 1949 del CC “*Se establece que no se puede dar lugar a la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales a favor de un tercero, sino en virtud a otro título, igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo, valiendo solo la posesión anterior pero solo a efectos de prescripción extraordinaria.*”

El Art 36 de la Ley Hipotecaria permite que la usucapión afecte al titular según el registro en el que se encuentre el derecho. De este modo, conforme al art 34 de la Lh Esto siempre es posible si el titular registral no fuese un tercero, es decir, que no estuviese protegido por la buena fe pública del registro. En el supuesto de tratarse de un tercero protegido por fe pública registral, solo será posible cuando demuestre que

⁴⁰ ALBALADEJO GARCIA, M., *op. cit.*, p. 26.

⁴¹ RODRIGUEZ MORATA, F, *Comentarios al código civil y compilaciones forales, dirigidos por Albadejo y Díaz Alabart, XXV, 1, 1983, p 705.*

⁴² MANRESA, J, *Comentarios al Código civil*, XII, 5ª Ed, Madrid, Reus, 1951, p. 785.

⁴³ SANCHEZ ROMÁN, F, *Estudio de derecho civil III*, 2ª Ed , Madrid, número 56, 1900, p. 278.

conoció antes de perfeccionar su adquisición que la finca estaba poseída en concepto de dueño por una persona distinta a quien le transmitió el bien o en el supuesto de desconocimiento si expresa o tácitamente fuera consciente de dicha posesión durante el año anterior. Existe la posibilidad de que el poseedor hubiera consumado la usucapión una vez se haya inscrito el derecho a favor del titular. En el caso en el que se quiera hacer valer ante un titular que haya inscrito con anterioridad a la consumación de la prescripción, el adquiriente que regula el Art 34 Lh tendrá un plazo de un año desde la adquisición para reivindicar la cosa sin que el poseedor pueda oponerle su adquisición.

Conforme a lo anteriormente expuesto, debemos tener en cuenta que la regulación establecida en el Código civil fue derogada a través de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.⁴⁴ Por lo tanto, lo que viene establecido en el art 1949 del CC fue derogado por el art 36 de la Ley Hipotecaria de 1946.

Artículo 1935 CC: *“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”.

El código civil regula la posibilidad de renunciar a la usucapión ganada pero no a la futura. Esta renuncia se desenvuelve como una declaración de voluntad unilateral realizada por el deudor en el caso de prescripción extintiva o el propietario en la usucapión para abstenerse del beneficio de la prescripción ya consumada.⁴⁵ En consecuencia, si se renuncia a la prescripción extintiva, el beneficiario está manifestando su intención de no ampararse en la misma para librarse de sus obligaciones. En el caso en el que se renuncie a la prescripción adquisitiva, se pierde el derecho adquirido a través de la *usucapio*.

La renuncia puede ser expresa o tácita. Cuando se trata de una renuncia tácita es por medio de actos que manifiesten el abandono al beneficio de la usucapión como por ejemplo el reconocimiento de una deuda prescrita por el deudor.⁴⁶

⁴⁴ Sentencia del Tribunal Supremo, 21 de enero de 2014.

⁴⁵ CARRASCO PERERA, A, *op. cit.*, p.392.

⁴⁶ CARRASCO PERERA, A, *op. cit.*, p. 393.

Debido a que la usucapión debe ser invocada expresamente por el usucapido. Es decir, el mismo debe hacer valer su derecho frente al legítimo propietario. Esta renuncia es traslativa del derecho a favor del propietario y por ese motivo se requiere que el renunciante tenga capacidad para enajenar.⁴⁷ Sus efectos se producen respecto a quien se reclama, es decir, no produce efectos erga omnes.

Artículo 1936 CC: “*Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres*”.

Conforme al art 1930 CC: Pueden ser objeto de usucapión “El dominio y los demás derechos reales”. Así que los derechos reales se pueden adquirir a través de usucapión debe estar en el comercio de los hombres o en el comercio privado, es decir, ser apropiables⁴⁸. De esta manera se excluyen de la *usucapio* las cosas de dominio público y las cosas comunes. Por lo tanto, son usucapibles los derechos reales de propiedad, usufructo, servidumbre, uso y habitación, enfiteusis, de superficie, etc... aunque algunos de ellos no los diga expresamente la ley. Sin embargo, no es usucapible el derecho de hipoteca, ya que no es poseíble.

Al hacer referencia a esta regla general, es necesario establecer determinados supuestos que rompen con la misma. En primer lugar, la usucapión es un modo de adquirir los derechos reales, en consecuencia, no se puede adquirir otros derechos que no sean de crédito aunque haya posesión un claro ejemplo sería el arrendamiento. La Sentencia del TS de 13 de mayo de 1960. Estableció la no usucapibilidad de los derechos de crédito emanados en un contrato de arrendamiento⁴⁹.

Al encontrarnos ante la necesidad de una posesión *ad usucapionem*, se trata de un requisito esencial sin el cual no es posible adquirir un derecho real. Según el juicio De pablo contreras existen algunos derechos reales que aunque se produzca la posesión del bien, no se puede calificar como una posesión natural como por ejemplo en la prenda ordinaria. La posesión debe ser sobre derechos reales que otorguen a su titular un autónomo *ius possediendi*⁵⁰ y de los cuales nazca una acción de contenido *vindicatorio*. Lo mismo solo sucede en el dominio y en los derechos reales de goce

⁴⁷ DE PABLO CONTRERAS, P, op, cit, p. 396.

⁴⁸ ALBALADEJO GARCIA, M, op, cit, p. 47.

⁴⁹ Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1960.

⁵⁰ DE PABLO CONTRERAS, P, op, cit, p. 397.

limitados. Debemos tener en cuenta que la usucapión solo opera a través de los derechos que son objeto de interposición de acciones reivindicatoria, confesorio y negatoria.

En definitiva, nos encontramos ante un planteamiento de derecho positivo. Esto no significa que nos centremos en los tipos de derechos reales a que no puedan ser objeto de *usucapio*. Sino que nuestro ordenamiento ha establecido el ámbito en el que opera la institución, aunque fuera posible deslindarse del mismo⁵¹. Albaladejo hace comparación con el ordenamiento jurídico Italiano⁵². En el cual, solo se admite la usucapión para los derechos reales de propiedad y de goce.

Artículo 1937 CC: *“Los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario”.*

El presente precepto hace referencia al derecho que tiene cualquier interesado en hacer inoperante la renuncia de la usucapión frente a él. Esto es respecto a cuanto le sea perjudicial a su persona. El art 1937CC no solamente se encarga de establecer los límites generales de la usucapio que vienen establecidos en el art 6.2 y 3 CC. Tales como, contrariar el interés o el orden público ni las normas imperativas o prohibitivas, yendo incluso más allá de lo estipulado en el art 1111 CC. Ya que, el citado artículo determina la irrenunciabilidad sólo en el caso de los acreedores, pero conforme al art 1937 es de aplicación a todos los interesados.

Posesión *ad usucapionem*:

Art 1941 CC: *“La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida”.*

A diferencia de requisitos propios a la prescripción ordinaria, las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación tanto para la prescripción ordinaria como para la extraordinaria. Por lo tanto, cuando el art 1959 CC hace referencia a la posesión no interrumpida hace alusión a los requisitos del art 1941 CC.

⁵¹ ALBALADEJO GARCIA, M, op, cit, p.

⁵² *Código Civil Italiano Art 1158.*

En primer lugar, el precepto se centra en la posesión hábil, es decir, en concepto de dueño. El art 447 CC determina que “Solo la posesión en concepto de dueño puede servirte como título de dominio”. Sin embargo, esta regulación solo es aplicable a la usucapión del dominio no a la *usucapio* de otro derecho real. Debido a que para ello será necesario que lo posea en concepto de titular del derecho real. Ej. En el caso en el que se trata de un usufructo, ser el usufructuario⁵³.

En segundo lugar, la posesión debe ser pública pues su disfrute no puede ser oculto. La publicidad de la posesión no solo debe ser en su comienzo sino que debe mantenerse durante toda el plazo de tiempo requerido legalmente para usucapir. En conclusión, ha de referirse no solo al hecho de la posesión sino también respecto al concepto en el que se posee.⁵⁴

El último requisito de la posesión *ad usucapionem* es que se haya adquirido pacíficamente, esto es, que la posesión no se mantenga a la fuerza. Cabe manifestar un matiz a esta regla. Y es que cuando la posesión se ha adquirido de forma violenta la posesión se considera pacífica cuando cesa la violencia que dio lugar al nuevo estado de las cosas. Sin embargo, conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo del 25 de Enero de 2010 y 29 de marzo de 2010 Determinan que la si la posesión se obtuvo violentamente, a través de incautación policial después de la Guerra Civil la violencia se mantiene. Por lo tanto, se incumpliría el requisito de la posesión pacífica.

La prescripción ordinaria:

En la usucapión ordinaria se valora sobre todo la confianza del usucapiente respecto a la situación posesoria anterior.⁵⁵ La modalidad ordinaria de *la usucapio* viene regulada en el Código civil en los art 1940 a 1958 CC. En la misma, se establecen los requisitos inherentes a la presente institución para garantizar su validez y eficacia. Estos requisitos específicos vienen establecidos en el art 1940 CC diciendo así: “Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado por ley”

⁵³ CARRASCO PERERA, A, op, cit, p. 394.

⁵⁴ CARRASCO PERERA, A, op, cit, p. 395.

⁵⁵ BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R, Manual de derecho civil, Derechos reales, 4º Ed, BERCAL, S.A, Madrid, 2013, p. 93.

En primer lugar, vamos a centrarnos en la buena fe. Dos son los artículos que versan sobre dicho requisito, el art 1950 y 1951 CC.

Art 1950 CC: *“La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era el dueño de ella y podía trasmitirle el dominio”.*

Art 1951 CC: *“Las condiciones para la buena fe exigidas para la posesión en los arts. 433, 434, 435, 436, de este Código son igualmente necesarias para la determinación de aquel requisito en la prescripción del dominio y demás derechos reales”.*

La buena fe se presume, es decir, que al que alega la mala fe del usucapiente le corresponde la carga de la prueba. No basta con una mera buena fe inicial. La buena fe se debe mantener durante todo el tiempo necesario para consumar la usucapión. La misma no se apoya en ningún título pero sin ella no se produce usucapión ordinaria⁵⁶.

La buena fe puede ser impugnada en los supuestos en los que se dé una creencia errónea vista. Siempre que la misma se pueda demostrar para desmontar la presunción de dicho requisito. Especial relevancia tiene el caso en el que se trate de un poseedor de buena fe por error inexcusable. En este caso Espín considera *“Inaceptable la posesión, por mucho que la misma sea de buena fe, en tal caso se debería imponer un castigo patente por negligencia pero esto siempre va a quedar a manos de la apreciación del correspondiente Tribunal”*.⁵⁷

El segundo requisito esencial de la prescripción ordinaria es el justo título.

El artículo 1952 CC: *“Entiéndase por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.*

El justo título se puede definir como un acto de transmisión que puede ser por ejemplo: la compraventa, donación, permuta, etc... Apto para la adquisición del derecho que en su caso se trate.⁵⁸ Se entiende por justo título la aptitud que es necesaria para

⁵⁶ ALBALADEJO GARCIA, M, op, cit, p. 79.

⁵⁷ ASÍ, ESPÍN, *El justo título y la buena fe de la usucapión*, Estudios Castán, I Ed, 1969 p. 180.

⁵⁸ Sentencia del Tribunal Supremo del 30 de marzo de 1943.

adquirir un derecho. Ya que, a través del justo título la posesión sería justa⁵⁹. Debido que le correspondería la pertenencia del derecho en virtud al título. Miquel González, sin embargo, no considera el concepto justo como justicia sino que “*El título sea adecuado para transmitir la propiedad o derecho real del que se trate*”⁶⁰.

En el caso en el que la transmisión no se diera lugar sería un problema de modo, ya que, la misma solo se ve impedida porque el transmitente no era el propietario del derecho real o le falta el poder de disposición. Precisamente, este es el defecto que se subsana mediante la usucapión ordinaria.

Son justos títulos la compraventa, dación en pago, donación, legado – No lo es el título de heredero porque este se subroga en la posición jurídica del causante⁶¹ - por lo que su justo título respecto a la *usucapio* ordinaria no puede ser otro que el que tuviere aquel.

Conforme al **Art. 1953 CC**: “*El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido.*”

El justo título ha de ser verdadero y válido. Cuando la ley hace referencia al término verdadero descarta la posibilidad de encontrarnos ante un título putativo – El que el poseedor cree tener, siendo este inexistente-. BADOSA establece que “*La veracidad no es lo opuesto a la inexistencia, sino a la falsedad*”⁶². Por lo tanto, eliminar como título *ad usucapionem* sería no tanto a un título inexistente como un título falso.

La validez del título, no es otra, que se reúnan todos los requisitos legalmente exigidos tanto formales – consentimiento, causa, objeto- como materiales –ausencia de prohibiciones-. La ley exige un título válido pero no eficaz, ósea, se exige el cumplimiento de los requisitos intrínsecos del título pero no desde el punto de vista

⁵⁹ **ASÍ, ESPÍN**, *Función del justo título en la adquisición de derecho por usucapión*, R.P.D., 1968, P. 833, **YZQUIERDO, M** *Tipología del justo título en la usucapión*, A.D.C., 2001, P. 547 Y ss.

⁶⁰ **GONZALES, M**, *Comentario Sentencia del Tribunal Supremo 29 abril de 1987 en CCJC, 14 1987*, pp. 4591 y ss, y voz “*Justo título*”, Enciclopedia jurídica básica, Madrid, 1995.

⁶¹ **HERNANDEZ GIL**: No es tampoco justo título para la usucapio el contrato que habiendo existido ha sido resuelto, anulado o rescindido. **LACRUZ**, ni el legado ordenado en un testamento revocado por otro posteriormente cuyo testamento se desconoce. Por su parte **YZQUIERDO**, considera que no se puede entender justo título a aquel que haya una finca determinada y se le entregó otra finca distinta.

⁶² **BADOSA COLL**, *Justo título*, en la NEJ, XIV, Barcelona, 1971 p. 660.

externo. El obstáculo a este planteamiento sería la regla *Nemo dat quod non habet*⁶³. En consecuencia, se exige que sea un título válido pero no eficaz, ya que, si se exigiera que a través del título se transmitiese de hecho y derecho no tendría ningún sentido hacer referencia a la prescripción ordinaria para adquirir un bien o derecho.

El artículo 1954 CC establece: *“El justo título debe probarse no se presumen nunca”*.

A lo que viene establecido en el Código civil debemos considerar que se trata de una excepción a la regla general que viene establecida en el art 448 CC. El cual, establece que se presume el título si media posesión.

En cuanto a los plazos legales para que opere la prescripción ordinaria se deben diferenciar dependiendo del derecho real objeto de *usucapio*. En primer lugar, comenzaremos en el estudio de la usucapión ordinaria de bienes muebles:

Art. 1955 CC: *“El dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe.*

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

En cuanto al derecho del dueño para reivindicar la cosa mueble perdida o de que hubiese sido privado ilegalmente, así como respecto a las adquiridas en venta pública, en bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo dispuesto en el artículo 464 de este Código”.

Al analizar el artículo. En el primer precepto hace referencia al plazo de prescripción adquisitiva de bienes muebles. Siempre que se cumplan los dos requisitos inherentes a la prescripción ordinaria, esto es, el justo título y la buena fe. Sin embargo, el segundo apartado se enfoca a aquellos supuestos donde no se cumple el requisito de la buena fe. A su vez, el art 464 establece las condiciones para que el propietario del

⁶³LACRUZ BERDEJO, J, SANCHO REBULLIDA, F, LUNA SERRANO, A, DELGADO ECHEVARRÍA, J, RIVERO HERNANDEZ, F, RAMS ALBESA, J, *Derechos reales III volumen primero la posesión y propiedad*, 3º Ed, DYKINSON, Madrid, 2008, p. 175.

bien ejercite la correspondiente acción reivindicatoria. El Art. 464 CC: determina que *“La posesión de bienes muebles adquirida de buena fe equivale al título”*.

Art 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”*.

Según Yzquierdo, *“Aquí estamos ante el caso del propio ladrón, la de su cómplice o la del adquirente de la cosa robada a sabiendas de su origen”*⁶⁴.

Posteriormente, el código civil regula el plazo de prescripción adquisitiva para los bienes inmuebles:

Art 1957 CC: *“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”*.

Para la usucapión entre presentes, basta con el transcurso del plazo y que ambos sujetos residan en España⁶⁵. Independientemente del lugar del país. No es necesario que sobre quien va a recaer la posesión resida en la misma provincia donde se encuentra el inmueble. Cuando el Código civil se refiere a ausentes es siempre haciendo alusión al lugar donde se encuentra la cosa del dueño de la misma o del titular de la *usucapio*. Al tratarse de supuestos en los que es más posible que el propietario no se percate de la posesión del usucapiente y reclame el plazo de prescripción es más amplio. Siendo en este caso de veinte años. Al tratarse de la prescripción ordinaria para ambos tipos de adquisición es requisito ineludible el justo título y la buena fe.

El último precepto referido a la prescripción ordinaria se encarga de regular el concepto de ausentes *“Los que vivan en el extranjero o ultramar”*, así como, la fórmula para llevar a cabo el computo del plazo en el supuesto en el que parte del periodo de prescripción fuera ausente o presente. *“Cada dos años de ausente se reputará como uno de presente hasta completar los 10 años”*.

⁶⁴ YZQUIERDO, op, cit, p.34 y ss.

⁶⁵ ALBALADEJO GARCIA, M, op, cit, p. 121.

Peculiaridad de la prescripción extraordinaria

Art. 1959 CC: “*Se prescribe también el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de justo título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el art 539*”.

El código civil contiene una especial regulación de la prescripción adquisitiva extraordinaria. Es aquella que precisa solamente la posesión, sin necesidad de justo título ni buena fe. La misma, tiene un plazo de prescripción de treinta años y el legislador no hizo particular referencia a la distinción de la posesión entre presentes o ausentes. Es posible la presencia del título dentro de la usucapión extraordinaria pero en este caso no es exigible que el título sea válido y ni siquiera existente. Debemos tener en cuenta que el título en estos casos sirve solamente para indicar que la posesión es a título de dueño, posesión que puede existir aunque no hubiese título y que sería efectiva por la mera voluntad del poseedor⁶⁶.

La piedra angular de la *usucapio* extraordinaria no es la confianza por el usucapiente en la situación anterior a la posesión como ocurre en la prescripción ordinaria. Sino que por contrario se basa en la propia apariencia legitimadora derivada de la posesión, desarrollada a lo largo del plazo legal⁶⁷. Sin embargo, ambas tienen en común la posesión del derecho real en concepto de dueño que debe ser además pública, pacífica y no interrumpida. La prescripción extraordinaria se puede hacer valer respecto a cualquier pretensión de restitución de un derecho real por quien acredite ser el titular del bien o respecto a las acciones reivindicatoria, confesorio y negatoria⁶⁸.

La usucapión extraordinaria se puede hacer efectiva en los supuestos en los que el usucapiente recibe la cosa de un no propietario. En estos casos, es posible que la adquisición del derecho real se lleve a cabo mediante prescripción extraordinaria cuando no se cumplan los requisitos para oponer la prescripción ordinaria y siempre que haya transcurrido los plazos legales. En segundo lugar, la prescripción extraordinaria

⁶⁶ LACRUZ BERDEJO, J, SANCHO REBULLIDA, F, LUNA SERRANO, A, DELGADO ECHEVARRÍA, J, RIVERO HERNANDEZ, F, RAMS ALBESA, J, op, cit, p. 176.

⁶⁷ BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R, op, cit, p. 93.

⁶⁸ DE PABLO CONTRERAS, P, op, cit, p. 412.

también se da en los supuestos en los que el poseedor no ha recibido la posesión del derecho real a mano del dueño o titular del mismo sino simplemente a través de la posesión del bien en concepto de dueño durante los plazos legales. Es decir, la prescripción se hace efectiva por el comportamiento que tiene el poseedor respecto a la cosa. Un claro ejemplo es cuando cree tener un título que en realidad no posee – título putativo- o cuando aun siendo consciente de la situación afirma su tenencia.

Conforme a los supuestos previstos anteriormente y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la ley para la prescripción extraordinaria esta se puede hacer efectiva y oponerse a las acciones de reintegración posesoria. Ahora bien, ni la prescripción adquisitiva ni extintiva sirven de defensa al usucapiente frente a las acciones del legítimo propietario respecto a la anulabilidad, rescisión, revocación o resolución del contrato a través del cual se transmitió la posesión en concepto de dueño. Ya que, las mismas prosperaran siempre que no estén prescritas.

Siguiendo el tenor del artículo 1959 CC, una vez que se ha establecido el plazo legal para la *usucapio* extraordinaria. Siendo en todo caso treinta años con la simple posesión. Debemos hacer especial consideración al último inciso del presente artículo. Ya que, el mismo establece una regla especial aplicable a las servidumbres. En este caso debemos acudir al artículo 539 CC. Sin embargo, Albaladejo establece que sólo hay una cosa cierta y es que “*Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud del título*⁶⁹”. Por lo tanto, esto significa que las servidumbres no se pueden adquirir por usucapición extraordinaria. Es una opinión muy personal del autor que no es generalmente compartida por el resto de la doctrina.⁷⁰ Pero que según lo establecido legalmente me parece verdaderamente acertada.

⁶⁹ ALBALADEJO GARCÍA, M, *op, cit*, p. 125.

⁷⁰ LACRUZ, *Usucapición de las servidumbres discontinuas o no aparentes, en Estudio de derecho civil, 1958, p. 49 y ss.*; ROCA, J, *en comentarios a los arts. 537 a 540 en el tomo VII, vol. 2º, 2ª ed., 1990, de comentarios al código civil y compilaciones forales, dirigidos por ALBALADEJO Y DIAZ ALABART, p.70*; LUCAS FERNANDEZ, *La servidumbre predial de paso*, 1962, p. 119.

Reflexión comparativa con la *usucapio* romana.

	Derecho Romano Arcaico	Derecho Romano Clásico	Derecho Romano Justiniano	Derecho Civil Español
Plazos	<p>-Posesión continuada de fundos: 2 años.</p> <p>- Posesión continuada del resto de bienes: 1 año.</p>	<p>-Posesión continuada de fundos: 2 años.</p> <p>- Posesión continuada del resto de bienes: 1 año.</p>	<p>- Posesión continuada de Ordinaria</p> <p>Bienes muebles: 3 años.</p> <p>- Posesión continuada de</p> <p>Bienes inmuebles Entre presentes: 10 años Entre ausentes: 20 años. Extraordinaria:</p> <p>Bienes muebles e inmuebles 30 años</p> <p>Bienes de la Iglesia o Emperador 40 años</p>	<p>-Posesión ininterrumpida</p> <p><i>P. Adquisitiva ordinaria</i></p> <p>Bienes muebles: 3 años</p> <p>Bienes inmuebles: Presentes: 10 años Ausentes: 20 años</p> <p><i>P. Adquisitiva extraordinaria</i> 30 años.</p>
Clases	Ordinaria	Ordinaria	<p style="text-align: center;">Ordinaria</p> <p style="text-align: center;">Extraordinaria</p>	<p style="text-align: center;">Ordinaria</p> <p style="text-align: center;">Extraordinaria</p>
Requisitos	<p style="text-align: center;">:</p> <p>-Ciudadanos extranjeros no pueden usucapir.</p> <p>-Solo recae en propiedad quiniaria no sobre los fundos provinciales.</p> <p>-Las cosas hutadas no pueden ser objeto de <i>usucapio</i>.</p>	<p><i>Se introducen dos nuevos requisitos:</i></p> <p>- Iusta causa: Título o situación objetiva que justifica la adquisición de la propiedad pero por un vicio de forma o un defecto solo sirve para iniciar la <i>usucapio</i>.</p>	<p>Se mantienen los requisitos de la Etapa clásica pero desaparece la distinción entre: Res Mancipi y Res Nec Mancipi, así como la figura del propietario bonitario.</p>	<p>Requisitos generales:</p> <p>-Pueden ser objeto de usucapición todas las cosas en el comercio de los hombres.</p> <p>-La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.</p> <p>- Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar a la prescripción</p>

	<p>- Las cosas adquiridas a la fuerza no pueden usucapir ni las cosas enajenadas por una mujer sin autorización de su tutor.</p>	<p>-Bona fides: Convicción de que al tener la posesión de la cosa no se está lesionando interés alguno</p>	<p>Un requisito fundamental de la prescripción extraordinaria es que la misma se debe iniciar con buena fe sin exigencia de justo título.</p>	<p>ganada pero no renunciar a la posibilidad de prescribir.</p> <p>Requisitos especiales:</p> <p>Ordinaria: -Buena fe y justo título. El justo título debe ser verdadero y válido, debe probarse -No prescriben las cosas muebles hurtadas o robadas.</p> <p>Extraordinaria: Ampliación plazo de prescripción sin justo título ni buena fe.</p>
<p>Fundamentos</p>	<p>La <i>usucapio</i> en la ley XII Tablas cumplía una doble finalidad:</p> <p>-Subsanar vicio de transmisión. Supuestos en los que se enajenaba una Res Mancipi por Traditio y no por Mancipatio. Vicio de forma.</p> <p>-Enajenación de un bien por una persona que no tenía su propiedad. Vicio de fondo.</p>	<p>La finalidad es análoga a la que se estableció en la Etapa arcaica del Derecho Romano</p>	<p>Como se ha expuesto. Desaparece la distinción entre Res Mancipi y Res Nec Mancipi y la Figura del Propietario Bonitario. Por lo tanto, su finalidad de no es subsanar un vicio de forma aunque si de fondo. Comienza a ser más patente la búsqueda de la certidumbre en las relaciones jurídicas y seguridad jurídica.</p>	<p>La principal finalidad patente de nuestro ordenamiento jurídico al regular la prescripción adquisitiva es garantizar la certidumbre en las relaciones jurídicas, así como, hacer efectivo el principio de seguridad jurídica.</p>

A través del cuadro comparativo expuesto se observa de forma clara y precisa cuales han sido los principales requisitos, modalidades, plazos y fundamentos jurídicos que acompañan a la usucapión. Así como, la evolución histórica en las diferentes etapas del derecho romano hasta la actual prescripción adquisitiva del derecho civil español.

4.- PRINCIPIOS JURÍDICOS EN LOS QUE SE SUSTENTA LA USUCAPIÓN

4.1 Certeza de las situaciones jurídicas:

Durante la ilustración, los ideales jurídicos se basaban en considerar al ser humano como autor de su propia vida. Todo ello, era debido a que las personas eran las que por medio de sus actos, se encargaban de planificar y diseñar su proyecto de vida y así, poder desarrollarse como personas.

En la actualidad, nuestro ordenamiento jurídico está informado por una serie de principios que tratan de garantizar las relaciones jurídicas presentes y futuras. Según Alexy⁷¹ *“Los principios del derecho son normas que ordenan que algo sea realizado en la mayor medida posible, dentro de las posibilidades jurídicas y reales existente .Son mandatos de optimización, que están caracterizados por el hecho de que pueden ser cumplidos en diferente grado y que la medida debida de su cumplimiento no sólo depende de las posibilidades reales sino también de las jurídicas”*.

Es necesario puntualizar que la identificación de los principios generales del derecho con los del derecho romano no es posible. Esto es debido a que el derecho romano tiene un valor puramente histórico y hoy no resulta sostenible.⁷²

Conforme al pensamiento de Bobbio los derechos humanos *“Son derechos históricos, es decir nacidos en ciertas circunstancias en las que se ha luchado para*

⁷¹ ALEXY, R, *Teoría de los derechos fundamentales*, traducido por Ernesto Garzón Valdés, Ed. Centro de Estudios constitucionales, Madrid, 1993, p. 86.

⁷² En los antiguos cuerpos legales españoles se hace referencia a la razón natural y a la equidad. Ej. *Ubi aute, dicti fori non suffecerint ad naturalem sensum vel aequitatem recurratur*, Se encuentra en la Compilación de fueros y observacopnes de Aragón de 1247, a su vez, posteriormente, se determinó en las Cortes de Cataluña de 1599 que esa equidad sería regulada y conforme a las reglas del Derecho Común y a las que sobre esa materia se refieren los doctores. Como es generalmente conocido, el derecho romano fue considerado como “razón escrita” – *ratio soripta* – no es de extrañar acudir a la razón natural en busca de una fuente supletoria del derecho, se identificase con el recurso del derecho romano, ya que el mismo tenía categoría de derecho supletorio en algunos países forales antes de la promulgación del código civil.

*defender nuevas libertades de los viejos poderes, de forma gradual, no todo de una vez ni de una vez por todas*⁷³. Desde la antigüedad la certeza del derecho siempre se ha considerado como una característica esencial y constitutiva del mismo y se ha argumentado que tenía como principal función garantizar las leyes generales y abstractas. Sin embargo, no es realista pensar que las leyes en el sentido amplio garanticen por sí la certeza. Para garantizarla es necesario que concurren ciertos presupuestos materiales como por ejemplo: Los destinatarios conozcan el contenido de las leyes, uniformidad de interpretación por los órganos judiciales, eficacia del ordenamiento jurídico, estabilidad y cohesión social⁷⁴.

Trasladándolos al estudio de la *usucapio* debemos centrarnos en la certeza de las situaciones jurídicas. En primer lugar, para conceptualizar dicho principio es un requisito ineludible definir el concepto de relación jurídica, entiéndase la misma; como todo tipo de relación entre sujetos de derecho público o privado que viene definida por las normas jurídicas.⁷⁵ Por lo tanto, al establecer el concepto ha de quedar claro que la definición va mucho más allá que la noción de un simple negocio jurídico.

La certeza de las situaciones jurídicas viene a limitar la incertidumbre respecto a los derechos, deberes y obligaciones o simplemente favorecer el conocimiento del propio estatus dentro de las relaciones jurídicas establecidas. Ya que, en caso contrario, traería como consecuencia la imposibilidad de predecir qué sucedería en el caso de que una relación jurídica o el estatus de alguno de los sujetos sean cuestionados⁷⁶. Por lo tanto, conforme a La porta la certeza de las situaciones jurídicas es un requisito que viene de la mano de la predictibilidad de las relaciones jurídicas. Según Aarnio “*La predictibilidad es una parte esencial de la seguridad jurídica. Se espera que las reglas jurídicas y su aplicación creen y mantengan el orden social de un modo tal que sea posible para los miembros de la sociedad plantear sus actividades por adelantado tanto*

⁷³ **BOBIO, N**, *L'età dei diritti*. Turin, 1990, p. 13 y 14.

⁷⁴ **CORSALE, M**, *Certeza del diritto e crisis di Legittimità*, Milán, 1979, Para una bibliografía básica sobre la certeza de las situaciones jurídicas, ver **GIANFORMAGGIO, L**, *Certeza dei diritto*, en *Digesto. Discipline privatistiche*, Sezione civile, vol. 2. Turin, 1988, p. 274 – 278, **CORSALE, M**, “*Certeza del diritto: Profili storici*” **PIZZORUSSO, A**, “*Certeza del diritto: Profili applicatori*, vol. 6 de *la Enciclopedia giuridica*, Roma, 1988.

⁷⁵ **LA PORTA, F, RUIZ MANERO, J, RODILLA, M.A**, *Certeza y predictibilidad de las relaciones jurídicas*. J. SAN JOSÉ, S.A, Madrid, 2009, p. 55.

⁷⁶ **LA PORTA, F, RUIZ MANERO, J, RODILLA, M.A**, op, cit, p. 57.

individual como colectivamente.”⁷⁷ Waldron, a su vez ,opina que “*Las leyes establecen el derecho como algo predecible, algo que los individuos pueden tomar en cuenta confiadamente cuando se pongan a planear sus vidas, Esta es una exigencia que acerca el imperio de la ley al nervio mismo de la filosofía liberal.*”⁷⁸

Según Gometz ⁷⁹“*La certeza jurídica en el sentido estricto es una noción que se usa en la teoría del derecho y está limitado a las previsiones alternativas realizadas a partir de una sola información jurídica derivada de las razones jurídicas – normas jurídicas-*“. Por otra parte, lleva a cabo una distinción de la noción de certeza jurídica frente a certeza extrajurídica siendo aquella que hace referencia a previsiones con información extrajurídica. Sin embargo, Gometz considera que “*Sea cual sea la noción de certeza jurídica que se tenga en cuenta todas estas serían previsiones abarcables no por un concepto de certeza jurídica o de certeza del derecho sino más bien de certeza sobre el derecho.*”⁸⁰

Teniendo en cuenta la conceptualización de la certeza de las situaciones jurídicas, así como, las diversas opiniones doctrinales sobre la materia y abstrayéndolo a la prescripción adquisitiva. Nuestro ordenamiento jurídico busca la certeza de las situaciones jurídicas, es decir, en el caso en el que lo que se esté discutiendo sea quien sea el titular de un bien inmueble. Nuestro ordenamiento busca la certeza de dicha situación jurídica para que se puedan desplegar los diferentes derechos, deberes y obligaciones inherentes al mismo. Por lo tanto, respecto al presente ejemplo en el que una persona esté poseyendo un bien inmueble durante un plazo relativamente prolongado en concepto de dueño no siéndolo, rompe con dicha certeza. Ahí es cuando actúa la presente regulación de la *usucapio* en la que permite una vez transcurrido el plazo legalmente establecido, se convierta en el legítimo propietario del derecho real. Esto es, desde mi punto de vista debido a que nuestro ordenamiento jurídico llevando a cabo una ponderación de intereses respecto a los derechos del legítimo propietario y la

⁷⁷ **AARNIO A.** *On the predictability of judicial decisions, en Matti Hyvärinen and Kauko pietilä*, Ed Institutes we life by, publications of the research institute for social sciences, University of Tampere, 1997, p. 205.

⁷⁸ **WALDRON, J.** *The rule of law in contemporary liberal theory*, Ratio iuris vol. 2, 1989, p. 84.

⁷⁹ **GOMETZ, G.** *La certeza jurídica como previsibilidad*, Traducción de Diego moreno y Diego dei vecci, Catedra de cultura jurídica Marcial Points, Madrid, Barcelona, Buenos aires, São paulo, 2012, p. 30.

⁸⁰ **GOMETZ, G.** op, cit, p. 30.

necesidad de la certeza de las situaciones jurídicas, es decir, que lo que se está aparentando concuerde con la situación real permite al poseedor hacerse con el bien en perjuicio del legítimo propietario siempre que este, trascurrido el plazo a través del cual podría haber interpuesto las correspondiente acciones sin haberlo hecho pierde su titularidad respecto al bien. Todo lo expuesto, es debido a la necesidad de certeza y de seguridad jurídica que precisa nuestro ordenamiento superponiéndolo a otros intereses.

4.2 Coincidencia de la apariencia con la realidad jurídica

Desde la antigüedad, la sociedad en general y en el derecho en particular, se han planteado el dilema de cuáles son los actos que se pueden considerar buenos y cuales son malos. Para entender el presente estudio es necesario explicar los diferentes movimientos jurídicos que han influenciado en esta distinción. En concreto, se pueden clasificar en una actitud empirista y el positivismo. En primer lugar, a través del pensamiento empírico el conocimiento humano pierde de vista las cosas reales y se escinde en un simple conocimiento empírico constituido por datos singulares y en el conocimiento lógico formal. A su vez, el positivismo niega la distinción entre apariencia y realidad, debido a que los positivistas consideran que la apariencia constituye el único atributo de la cosa “*Las apariencias no esconden el único núcleo del ser auténtico, sino que son el único fundamento de ser.*”⁸¹ Por lo tanto, un hecho no puede ser corregido por la realidad de ese mismo, ya que la realidad no existiría. Sin embargo, cabe aludir a que tanto la actitud empirista como el positivismo recaen en utopía, ya que no reconoce la vida real de la sociedad.

Centrando dicha corriente ideológica a la figura de la *usucapio*. Conforme al positivismo el poseedor de un bien sería por su apariencia el real propietario del bien, desechando el derecho del legítimo propietario. Pareciendo las teorías anteriormente expuestas nocivas para el derecho. Sin embargo, fue el historiador alemán Droysen⁸² el que introdujo la distinción entre explicar y comprender. Ya que, el autor consideraba que no era suficiente explicar los hechos de acuerdo con la ley de causa-efecto según un esquema físico – matemático. Es preciso comprenderlo, debido a que las actuaciones

⁸¹ CARPINTERO BENÍTEZ, F, Manual de Filosofía del Derecho, Ed. 1, Colex, 2000, Madrid, p. 272.

⁸² DROYSSEN, J, *Grundriss der historik, Vorlesungen über Enzyklopädie and methodologie der Geschichte*, Ed. De R. Hüber, München, oldenbourg, 1943.

humanas no son simples hechos sino que se trata de actos con sentido. Por lo tanto, siguiendo este razonamiento, se lleva a cabo la distinción entre hecho y acto.

Las acciones de los hombres no se tratan de un simple hecho. Debido a que la cultura hace intervenir a todo hombre. A través de dicha intervención se añade la subjetividad de la conducta humana, es decir, la intención. Conforme al autor Boecio⁸³ se trata de un sujeto racional consiente que lleva a cabo actos en los cuales ha intervenido y es responsable, afectando no solo a su persona sino también a terceras personas presentes o ausentes. El derecho, a su vez, se compone de juicios de valor y solamente se origina por medio de los hechos a los cuales le otorga la naturaleza propia de las cosas y que no le resulta ajeno a la naturaleza del mismo hombre. De esta manera, se da un planteamiento más humano a los actos jurídicos sin que con ello pueda dar lugar a la arbitrariedad.

Autores como Calamandrei establecen en su investigación sobre la cognición cautelar que la misma se limita a un juicio de probabilidades y de verosimilitud. Para declarar la existencia de un derecho basta que el mismo parezca verosímil. En consecuencia, es suficiente que a través de un juicio de probabilidades propicio sea posible declarar el derecho en sentido favorable.⁸⁴

En definitiva, la simple apariencia de una situación jurídica no tiene por qué concordar con la realidad. Sin embargo, aunque es aceptado en derecho, este hecho puede atentar en contra del orden y de la seguridad jurídica. Por lo tanto, nuestro ordenamiento jurídico siguiendo los pasos firmes del derecho romano ha incorporado una figura jurídica que se encarga de reestructurar el orden y la seguridad jurídica – tratada más adelante- para así, no postergar más del tiempo necesario una situación aparente que no casa con la realidad. En definitiva, por medio de la prescripción adquisitiva el ordenamiento permite al pícaro que ha poseído un bien ajeno, incluso a sabiendas de que lo era- En el caso de la prescripción extraordinaria- se convierta en el legítimo propietario del bien. El plazo se ha concretado a través de una ponderación de derechos y circunstancias que el ordenamiento jurídico ha tenido en cuenta.

⁸³ **BOECIO**, *Investigación sobre el sujeto jurídico*, en *Anales de la Academia de jurisprudencia y legislación*, 28, 1998, p. 238.

⁸⁴ **CALAMANDREI, P.**, *Introducción al estudio sistemático de las providencias cautelares*, trad. Santiago Sentís Melendo. Editorial Bibliográfica Argentina, 1945.

Considerando un plazo de tiempo suficiente para que el legítimo propietario reclame el derecho real y en su defecto para que el poseedor se convierta en el propietario de dicho bien, encontrándonos así, en una coincidencia entre la apariencia y la realidad jurídica en la persona del poseedor del derecho real ahora adquiriendo la propiedad legalmente.

4.3 Seguridad jurídica

La regulación del principio de seguridad jurídica viene establecida en el art 9.3 CE diciendo así: *“La Constitución garantiza el principio de legalidad, jerarquía normativa, publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas con los derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos⁸⁵”*.

Este precepto es la principal y única referencia al principio de seguridad jurídica que se regula de forma expresa en el ordenamiento jurídico español. Concretamente, en la Constitución Española. Sin embargo, a lo largo de la citada norma se hace referencia a las distintas acepciones de seguridad que tienen una clara vinculación con el concepto genérico de seguridad jurídica anteriormente expuesto.

Díez Picazo,⁸⁶ siguiendo la conceptualización de la doctrina política establece que la seguridad jurídica es una situación personal pero también contiene un carácter social que denota el funcionamiento del ordenamiento jurídico. Cuya objetivo consiste en la intención de los particulares del cumplimiento de las leyes consiguiendo con todo ello un factor de seguridad.

Al hablar de seguridad jurídica debemos hacer especial alusión a la Sentencia del Tribunal Constitucional 325 de 1994, del 12 diciembre⁸⁷, ya que dicha sentencia recoge todas las posibles definiciones de la figura aquí tratada. En principio, establece tres grandes distinciones de la acepción de seguridad jurídica. En primer lugar, diferencia la seguridad general de la seguridad personal y por último, la seguridad pública. La seguridad personal consiste en la que cada persona puede mantener por sí

⁸⁵ CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978

⁸⁶ DÍEZ - PICAZO, L, *La seguridad jurídica y otros ensayos*, Thomson Reuters, 2014, Pamplona, p. 13.

⁸⁷ STC 325/1994, 12 de diciembre.

misma, a su vez, la seguridad pública es aquella que puede mantener la totalidad de un grupo de humanos. La STC 325/1994, 12 de diciembre determinado que el concepto de seguridad pública está excluido del art 9.3 y del 17 CE, así como, que el concepto de seguridad personal hace referencia a la tranquilidad de las personas que se desarrolla por la propia eliminación de los temores. Por lo tanto, Díez Picazo consideraba que la seguridad jurídica y la seguridad personal son soportes y compañeras de la libertad personal.⁸⁸ La doctrina en la generalidad, ha criticado la enunciación constitucional de este principio. Ya que, como se ha especificado en la anterior sentencia enunciada. Consideran que no se trata de un principio más de los que aparecen en el art 9.3 CE sino que por el contrario es la síntesis o la consecuencia final que se busca con la aplicación de los demás principios.⁸⁹

La seguridad jurídica es ante todo certeza o certidumbre. En las que los ciudadanos pueden permanecer en la tranquilidad sobre determinadas situaciones o circunstancias futuras, debido al presente principio se van a dar sin ninguna duda. De manera, que la idea de certeza enlaza con la idea de confianza. Ya que, conforme a lo anteriormente expuesto las personas al tener la certeza de que determinadas situaciones futuras van a suceder depositan su confianza en ello.

Villar Palasi a su vez sigue la doctrina de Díaz Picazo en la que conforme a lo establecido en la STC 147/1986, de 25 de Noviembre⁹⁰ en la que se determina que “*El principio de seguridad jurídica consiste en la confianza que tienen los ciudadanos a cerca de la observancia y respeto de las situaciones derivadas de la aplicación de las normas válidas y vigentes*”. Por lo tanto, Villar Palasi considera “*La seguridad jurídica equivale a predictibilidad, es decir, a la posibilidad de predecir de antemano las consecuencias jurídicas de los actos.*”⁹¹

Sin embargo, debemos precisar que el principio de seguridad jurídica no se puede erigir como una validez absoluta, ya que daría lugar a la congelación del ordenamiento jurídico existente. Debido a que el presente principio tiene como finalidad regular las relaciones de convivencia humana y deben responder a la realidad social

⁸⁸ DIEZ – PICAZO, L, op, cit, p. 13.

⁸⁹ MARTÍN CASTÁN, M, *Manual de Teoría del Derecho*, Colex, 1999, Madrid, p. 450.

⁹⁰ STC 147/1986, de 25 de Noviembre.

⁹¹ VILLAR PALASÍ, J. L. y SUÑÉ LLINAS. E. “Artículo 9”, en Alzaga, O, *Comentarios de la Constitución Española de 1978*, Erdesa, vol. I. 1996.

presente en cada momento.⁹² Hemos de tener en cuenta que aunque la jurisprudencia del TC rechace la invocación del principio de seguridad jurídica dentro de filosofía de la Constitución. No se puede interpretar como la inexistencia de vinculación de dicho principio al legislador. En definitiva, si una norma reputa incierta o que cause incertidumbre debe considerarse ilegal y esto es derivado del principio constitucional de seguridad jurídica.⁹³

La seguridad jurídica aplicada a la prescripción adquisitiva tiene como principal función garantizar la certidumbre de que determinados hechos o situaciones futuras van a tener una consecuencia jurídica y social segura. La consecuencia, es la que viene especificada por la ley y busca en cierto sentido garantizar el orden social. Por consiguiente, atendiendo a la regulación que tiene nuestro ordenamiento jurídico podemos especificar que haciendo una ponderación de intereses dentro de nuestra norma, prima el principio de seguridad jurídica, orden y certidumbre frente al legítimo derecho de la propiedad. Esto es debido a que el legislador a través de la figura de la seguridad jurídica trata de evitar que una situación de incertidumbre dígase por ejemplo: *Una posesión continuada de un bien por una persona que no es el legítimo propietario del mismo*. Dicho supuesto causa una situación de inseguridad puesto que el poseedor está ocupando y utilizando el bien en concepto de dueño sin serlo realmente. Por lo tanto, nuestro ordenamiento ha establecido una fórmula para hacer efectivo el principio de seguridad jurídica y mantener orden social introduciendo diferentes varemos. En primer lugar, establece un plazo temporal por el cual se considera que dentro del mismo se protegen el derecho del legítimo propietario y por otro lado, una vez ha transcurrido el plazo estipulado legalmente el bien pasa a ser del poseedor. Convirtiéndose el mismo en el propietario de la cosa. De manera que el ordenamiento consigue mantener dentro del marco legal las posibles consecuencias derivadas de la inactividad del legítimo propietario que daría como consecuencia la pérdida del derecho de propiedad. También regula el caso contrario, es decir, en el que el propietario lleva a cabo las correspondientes acciones dentro del plazo legal, garantizando su derecho de propiedad. Debemos especificar, que el ordenamiento jurídico español en su conjunto busca la justicia con una clara repulsión a las acciones ilegítimas.

⁹² MARTÍN CASTÁN, M, *óp, cit*, p. 450.

⁹³ MARTÍN CASTÁN, M, *óp, cit*, p. 450.

4.4 Equilibrio de intereses

En la generalidad, los seres humanos no actuamos desinteresadamente. Por dicha razón, es necesario tener una visión del derecho, atendiendo a los intereses de los particulares. Por el contrario, un sector doctrinal considera que nos encontramos ante un punto de vista pre – jurídico del derecho. Esta posición deriva de la consideración de que el derecho no debe tener en cuenta los intereses de los particulares sino tiene como función la resolución de conflictos por parte de un tercero imparcial. Todo ello, mediante la aplicación de las normas contenidas en nuestro ordenamiento jurídico.

La búsqueda del denominado equilibrio de intereses entre los bienes particulares y los comunes, configura una solución a las controversias y constituye una cuestión inherente a todo derecho de la propiedad. Ihering creó una jurisprudencia pragmática siendo el inicio de la conocida jurisprudencia de intereses. La jurisprudencia de intereses consideraba el derecho una herramienta para la protección de los intereses, es decir, su función no solo delimitar intereses sino que las leyes son el resultado de los intereses de índole material, religioso, ético, etc. que se contraponen entre sí y luchan por su reconocimiento.⁹⁴

Los legisladores a lo largo de la historia se han encontrado en supuestos en los que era necesario la defensa de intereses contrapuestos y a su vez legítimos. Por lo tanto, tratamos de circunstancias jurídicas que llevaban consigo gran complejidad. Para entender mejor la idea, debemos partir del caso en el que un bien sea enajenado por una persona que carezca de su propiedad y a su vez, sea adquirido por un comprador de buena fe. Aquí el derecho a proteger es el de los dos principales sujetos. Por una parte, procedería la protección del legítimo propietario del bien y en posición contraria, se debería proteger el adquirente de buena fe. Sin embargo, la protección de uno conllevaba la desprotección del otro. En consecuencia, el legislador respecto a la usucapión dotó de un medio suficiente para garantizar la protección de ambos sujetos sin causar indefensión.

Los juristas al ser conscientes de que la cosa objeto de pleito no podía ser dividida. Plantearon una herramienta a través de la cual resolver el presente conflicto.

⁹⁴ LARENZT, K, *Metodología de la ciencia del derecho*, Ariel S.A, Barcelona, 1980, p. 70.

Dicho medio no es otro que el tiempo, entendiendo, que si la cosa objeto de litigio no podía ser dividida el tiempo sí. De esta manera quedan equilibrados ambos intereses o derechos.

Por medio de la *usucapio* se hace especialmente manifiesto el equilibrio de intereses. Ya que, aunque sea lógico que el ordenamiento jurídico tenga como principal función el castigo a comportamientos que perjudican al derecho ajeno. También, debe proteger el legítimo derecho de las personas y con mayor hincapié en el caso en el que se trate de adquirentes de derechos en los que concurra la buena fe. Por medio de la presente institución, se establecen los lapsos de tiempo que se han considerado necesarios para la protección en primer lugar, del legítimo propietario y en último lugar, del poseedor del bien derivado de la no intervención de un propietario negligente.

5. CONCLUSIONES

PRIMERA.- Desde la primera manifestación de la *usucapio* en el derecho romano arcaico, es palpable la necesidad jurídica de un instrumento que permita adecuar la realidad social con la realidad jurídica. De forma, que se pueda hacer tangible una situación que aunque carezca de legitimidad originaria de lugar la adquisición de la propiedad de un bien a través de la *possessio*. Siempre, por medio del cumplimiento del plazo temporal legalmente establecido y siguiendo las solemnidades precisas para hacer efectiva la presente institución.

SEGUNDA.- Con el transcurso del tiempo la *usucapio* sufrió una serie de modificaciones, así como, se llevó a cabo una ampliación de requisitos necesarios para garantizar la satisfacción de las necesidades sociales presentes en cada etapa.

Originariamente, el derecho romano estableció un plazo legal de dos años para la adquisición por medio de usucapión de fundos y un año para el resto de bienes. Establecía la exclusión de la *usucapio* a los ciudadanos extranjeros. A través, de La *Lex Atinia* de finales del S. III a principios del S. II a.C se reguló que las cosas robadas no podían ser objeto de *usucapio*. Las leyes *Paula de vi S.1 a. C* y *Iulia de vi privata* prohibieron la *usucapio* de las cosas adquiridas a la fuerza y la enajenación por una mujer sin la autorización de su tutor.

Es preciso hacer hincapié en cual fue la principal aplicación de la presente figura jurídica en el derecho romano. Al comienzo del presente estudio⁹⁵ ya se ha expuesto la usucapición era un medio de subsanar los defectos formales derivados de la transmisión de un bien sin seguir las formalidades legalmente establecidas. Es decir, la transmisión de una *Res Mancipi* por medio de una simple *Traditio* y no a través de la correspondiente *Mancipacio*. Así como, los supuestos en los que un bien era enajenado por una persona que carecía de su propiedad.

Los requisitos anteriormente mencionados son los que caracterizan a la figura de la *usucapio* en la etapa del derecho romano arcaico, sin embargo, a lo largo de la etapa clásica su regulación sufrió una serie de reformas, tales como, la incorporación de conceptos como la *iusta causa* o la *bona fides* entendiéndose como requisitos esenciales de la *usucapio*.

La *iusta causa*, desde mi punto de vista el concepto más acertado fue el incorporado por Arangio Ruiz⁹⁶, “*La iusta causa es un título o una situación jurídica objetiva, que justifica la adquisición inmediata de la propiedad pero que por un vicio de forma o por defecto en el derecho del transmitente solo sirve para iniciar la usucapición.*” Por lo tanto, lo que busca el legislador clásico es la existencia de una causa o una situación que justifique la posesión del bien por una persona que carece de su propiedad.

La bona fides, Consiste en la consideración de que se ha adquirido el bien de forma legítima. La buena fe debe darse desde el comienzo de la posesión, ósea, es el supuesto en el que el poseedor cree erróneamente que a través de la posesión del bien se ha adquirido la propiedad del mismo.

Una vez que se lleva a cabo la incorporación de los dos requisitos anteriormente expuestos es necesario hacer referencia a dos figuras presente en la etapa clásica del derecho romano. En primer lugar, cabe destacar el propietario bonitario y en segundo lugar, el poseedor de buena fe.

⁹⁵ Véase pág. 7 del presente trabajo.

⁹⁶ Véase pág. 12 del presente trabajo.

El propietario bonitario se trata de supuesto en el que se ha producido un defecto de forma a la hora de transmisión de un derecho real. Como anteriormente se ha expuesto nos encontramos ante la transmisión de una *Res Mancipi* por *Traditio* y no por *Mancipatio*. Dando lugar a un defecto de forma subsanable mediante *usucapio*. En consecuencia, el propietario bonitario gozaba de todos los beneficio derivados de la propiedad de un bien pero no podía emplear los modos de enajenación, tales como, la *Mancipatio*, *In iure cesio*, solo pudiendo usar la *Traditio*.⁹⁷ Por ello, una vez que se producía el trascurso del plazo legalmente establecido se subsanaba el defecto de forma, adquiriendo el propietario bonitario la propiedad legítima del derecho real.

La última figura que cabe destacar en la etapa clásica es la del poseedor de buena fe. El requisito ineludible en el que debe concurrir el transmitente es en la buena fe de que se llevó a cabo la enajenación del derecho real. Creyendo que el transmitente era legítimo propietario del bien. En definitiva, se trata del poseedor de buena fe aquel que posee el bien creyéndolo de su propiedad y bajo la seguridad de que efectivamente se llevó a cabo la enajenación del bien.

El derecho romano postclásico es una época caracterizada por un fuerte declive cultural. El mismo dio lugar a la eliminación de los plazos de prescripción originarios de uno y dos años para instaurar una serie de prescripciones especiales. Finalmente, en la etapa justiniana se vuelve a reestructuras las características inherentes a la *usucapio* recogida en el derecho clásico, se elimina la figura del propietario bonitario y la distinción entre *Res Mancipi* y *Res Nec Mancipi*. Por último, se une la prescripción del *ius civile* con la *longi temporis praescriptio*. Estableciendo los siguientes plazos legales: Eran necesarios tres años de posesión para la adquisición de un bien mueble. Para la de un bien inmueble se estableció como distinción entre presentes – diez años- y ausentes – veinte años-. En la presente etapa, Justiniano formuló la *praescriptio longissimi temporis*.⁹⁸

En conclusión, la regulación de la *usucapio* como he manifestado anteriormente se fue adaptando a lo largo de todo el derecho romano a las necesidades sociales y jurídicas de las distintas etapas aquí enunciadas. Sin embargo, no son las únicas modificaciones que ha sufrido la presente institución.

⁹⁷ Véase pág. 14 del presente trabajo.

⁹⁸ Véase pág. 18 del presente trabajo.

TERCERO.- La prescripción adquisitiva en el derecho civil español viene regulada en los art 1930 a 1975 CC. Dentro de su ordenación se incorporan características propias del derecho romano clásico como por ejemplo la necesidad de justa causa y buena fe para que proceda la prescripción ordinaria.

En nuestro ordenamiento como se ha expuesto a lo largo del presente proyecto. La prescripción adquisitiva se subdivide en dos principales modalidades de adquisición. Por una parte, nos encontraría ante la prescripción ordinaria, es aquella que viene regulada en el art 1940 CC y recoge lo siguiente: *“Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado por ley”* y por otra, ante la extraordinaria estando recogida en el art **Art. 1959 CC**: *“Se prescribe también el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de justo título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el art 539”*.

A través de la susodicha prescripción extraordinaria nuestro legislador ha ido más allá, ya que ha creado una figura completamente independiente a la labor desarrollada por los juristas romanos respecto a la *usucapio*. Aquella, en la que no es necesario que concurra ni justo título ni buena fe para que opere. Simplemente, con el trascurso del plazo establecido se hace efectiva la misma. Incluso en supuesto donde el poseedor actué claramente con mala fe.

El legislador ha considerado importante introducir esta figura jurídica debido a que lo que busca en todo momento es garantizar la seguridad jurídica, a través, de una ponderación de intereses queda claro que ha optado por regular un ordenamiento jurídico en que satisfaga la certeza y seguridad jurídica frente al derecho de propiedad.

Además, es preciso tener en cuenta cual es el elemento que utiliza para delimitar los respectivos derechos de las contrapartes en los conflictos venideros respecto a la propiedad del derecho real. Dicho elemento no es otro que el tiempo. Desde mi punto de vista, el legislador ha enfocado muy astutamente este asunto. Ya que, para que opere la prescripción extraordinaria es necesario que trascorra una franja temporal más amplia que en la prescripción ordinaria, salvaguardando así, el derecho del legítimo propietario del derecho real, debido a la inexistencia de requisitos ineludibles para garantizar la

eficacia de la prescripción ordinaria no obran en esta modalidad. Por lo tanto, en parte protege el derecho del legítimo propietario. otorgándole un plazo de tiempo mayor para interponer la correspondiente acción reivindicatoria de su derecho. A su vez, protege el derecho del poseedor una vez transcurridos los plazos legales para poner fin a la incertidumbre jurídica ante la actitud negligente del legítimo propietario.

Por último, existen requisitos que son de aplicación para ambos tipos de prescripción conforme a lo que viene establecido en el art 1938 CC “*La posesión debe ser en concepto dueño, pública, pacífica y no interrumpida*”. Pueden usucapir todos los bienes que se encuentren en el comercio de los hombres, así como, es necesario que las personas tengan capacidad suficiente como para usucapir.

CUARTO.- La *usucapio*, existe como un instrumento necesario para garantizar o proteger una serie de principios jurídicos presentes en nuestro ordenamiento jurídico que a su vez fundamentan su creación y utilidad. Es preciso, para entender la presente institución llevar a cabo una interpretación conjunta de tales principios.

En primer lugar, La certeza de las situaciones jurídicas viene a limitar la incertidumbre respecto a los derechos, deberes y obligaciones o simplemente favorecer el conocimiento del propio estatus dentro de las relaciones jurídicas establecidas.⁹⁹ De manera, que la finalidad de este principio es la de dotar de certeza sobre determinadas situaciones jurídicas tales como la titularidad o propiedad de un derecho. Respecto a la *usucapio* el ordenamiento jurídico trata de evitar que una situación de incertidumbre se prolongue en el tiempo de forma indefinida, creando una inseguridad jurídica latente al no coincidir la apariencia –posesión- con la realidad jurídica- propiedad de un derecho real-.

El segundo principio a tratar es la coincidencia de la apariencia con la realidad jurídica. Este principio tiene como finalidad que se pueda afirmar que el titular de un derecho, obligación o un deber es el mismo que está ostentando dicha posición jurídica. Por lo tanto, lo que busca nuestro ordenamiento a través de este principio y por medio de la *usucapio* es que una situación aparente, véase, al poseedor de un derecho real coincida con la persona que es propietaria del mismo.

⁹⁹ Véase la pág. 41 del presente trabajo.

Según Villar Palasi,¹⁰⁰ “*La seguridad jurídica equivale a predictibilidad, es decir, a la posibilidad de predecir de antemano las consecuencias jurídicas de los actos.*” En consecuencia, los ciudadanos pueden tener confianza a través de la seguridad jurídica en que la consecución de determinadas circunstancias o actos lleva aparejada los resultados legalmente establecidos.

El último principio a tratar y no menos importante es el equilibrio de intereses. Según la jurisprudencia de intereses impulsada por Ihering. Establecía que se consideraba el derecho una herramienta para la protección de los intereses, es decir, su función no solo delimitar intereses sino que las leyes son el resultado de los intereses de índole material, religioso, etc. que se contraponen entre sí y luchan por su reconocimiento.¹⁰¹ Es decir, los particulares tienen intereses propios y en algunas ocasiones son legítimos y contrapuestos. En estos casos, es el ordenamiento jurídico el que se encarga de satisfacer ambos derechos de la forma más beneficiosa para los titulares.

En definitiva, los principios anteriormente expuestos configuran un puzzle para con la *usucapio*. De manera, que debemos entender que lo que busca principalmente el ordenamiento jurídico es garantizar la certeza de las situaciones jurídicas, esto es, en el caso de la *usucapio* evitar que una situación de incertidumbre jurídica sea permanente en el tiempo. Un claro ejemplo es cuando una persona ostenta la posesión de un bien pero no su propiedad. A su vez, la certeza de las situaciones jurídicas se entrelaza con el principio de coincidencia de la apariencia con la realidad jurídica. Puesto que la posesión del derecho real es en concepto de dueño. Por lo tanto, al poseer el bien una persona distinta al propietario no coincide la apariencia con la realidad jurídica, provocando una situación de incertidumbre e inseguridad jurídica. En cuanto a la seguridad jurídica, trata de garantizar que determinados actos lleven aparejadas las consecuencias que vengan establecidas legalmente. De forma, que el legislador en la *usucapio* establece dos principales consecuencias jurídicas derivadas de la posesión de un bien en concepto de dueño por una persona distinta al mismo. Estas consecuencias, son la recuperación de la posesión por el legítimo propietario mediante el ejercicio de la correspondiente acción reivindicatoria y en contraparte, la adquisición de la propiedad

¹⁰⁰ Véase la pág. 42 del presente trabajo.

¹⁰¹ Véase la pág. 44 del presente trabajo.

de la cosa por el poseedor una vez transcurridos los plazos y requisitos legalmente establecidos. En último lugar, debemos hacer referencia al equilibrio de intereses en aquellos supuestos en los que se produzcan intereses contrapuestos y legítimos sobre un determinado derecho. De manera que nuestro ordenamiento jurídico ha hallado una forma de garantizar ambos. Es necesario en este caso poner como ejemplo el supuesto en el que un bien es enajenado por una persona carente de su propiedad y adquirido por un comprador de buena fe. En este caso, aplicado el principio de equilibrio de intereses nuestro ordenamiento jurídico ha buscado un método que satisfaga ambos derechos. Al ser imposible dividir la cosa objeto de conflicto, los juristas han optado por un medio más sencillo, a través de la división del tiempo se garantiza un plazo suficientemente extenso para que el legítimo propietario reivindique su derecho. Sin embargo, una vez transcurrido el mismo sin ejercitarlo, el ordenamiento jurídico otorga la propiedad al poseedor. Evitando así, una situación de incertidumbre e inseguridad jurídica derivada de una actitud negligente del propietario al no salvaguardar sus propios intereses.

El derecho aborrece las acciones que atentan en contra de los intereses de los particulares. En consecuencia, lo lógico es que la actitud ante la injusticia sea imponer el correspondiente castigo. Sin embargo, como refleja la institución de la *usucapio* existen circunstancias que el derecho teme incluso más que la injusticia y estas son la incertidumbre e inseguridad jurídica. Por ello, trata de evitar situaciones prolongadas de incertidumbre. En consecuencia, por medio de la usucapación es posible transformar en legítimo un acto que en principio atenta en contra del derecho de la propiedad. A través del fiel reflejo de la regulación de la usucapación, una vez transcurrido el plazo legal el poseedor se convertía en el legítimo propietario del bien. De esta forma, se daba fin a la incertidumbre que generaba la falta de concordancia de la apariencia jurídica con la realidad. Garantizando así, la efectividad del principio de seguridad jurídica recogido en el artículo 9.3 de la Constitución Española.

6. BIBLIOGRAFÍA

- **AARNIO A.** *On the predictability of judicial decisions*, en *Matti Hyvärinen and Kauko pietilä*, Ed Institutes we life by, publications of the research institute for social sciences. University of Tampere 1997.
- **ALBALADEJO GARCIA, M.**, *La usucapión*, Madrid, J, San José S.A, 2004.
- **ALEXY, R.**, *Teoría de los derechos fundamentales*, traducido por Ernesto Garzón Valdés, Ed. Centro de Estudios constitucionales, Madrid, 1993.
- **ARANGIO- RUIZ**, *Instituciones del derecho romano*, 14. Ed, Nápones, 1960.
- **ARCAS SARIOT, J.M.**, *La prescripción adquisitiva*, 2016.
- **ARCOS VIERA, Mª LUISA**, *Aproximación al estudio de la usucapión en el derecho civil Navarro*, Universidad Pública de Navarra.
- **ARIAS RAMOS, J., ARIAS BONET, J.A.**, *derecho romano I parte general*. Derechos reales, 12 Ed, Madrid, 1990, Editorial revista de derecho privado.
- **ASÍ, ESPÍN**, *El justo título y la buena fe de la usucapión*, Estudios Castán, I Ed, 1969.
- **ASÍ, ESPÍN**, *Función del justo título en la adquisición de derecho por usucapión*, R.P.D., 1968.
- **BADOSA COLL**, *Justo título*, en la NEJ, XIV, Barcelona, 1971.
- **BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R.**, *Manual de derecho civil*, Derechos reales, 4º Ed, BERCAL, S.A, Madrid, 2013.
- **BOBIO, N.**, *L'età dei diritti*. Turin, 1990.
- **BOECIO**, *Investigación sobre el sujeto jurídico*, en *Anales de la Academia de jurisprudencia y legislación*, 28, 1998.
- **CALAMANDREI, P.**, *Introducción al estudio sistemático de las providencias cautelares*, trad. Santiago Sentís Melendo. Editorial Bibliográfica Argentina, 1945.
- **CARPINTERO BENÍTEZ, F.**, *Manual de Filosofía del Derecho*, Ed. 1, Colex, Madrid, 2000.
- **CARRASCO PERERA, A.**, *Derecho civil*, 4 Ed, Madrid, Técnos, 2012.
- **CASTILLEJO J.**, *Historia del derecho romano*, Edición e introducción a cargo de Manuel Abellán Velasco Madrid, Dykinson, S.L, 2004.
- **CONTRETRAS, P.**, *Curso de Derecho civil III*, Derechos Reales, 3 Ed, Colex, 2011.

- **CORSALE, M**, *“Certeza del diritto: Profili storici”***PIZZORUSSO, A**, *“Certeza del diritto: Profili applicatori, vol. 6 de la Enciclopedia giuridica, Roma, 1988.*
- **CORSALE, M**, *Certeza del diritto e crisis di Legittimità*, Milán, 1979, Para una bibliografía básica sobre la certeza de las situaciones jurídicas, ver **GIANFORMAGGIO, L**, *Certeza dei dirittio*, en *Digesto. Discipline privatistiche*, Sezione civile, vol. 2. Turin, 1988, p. 274 – 278
- **DÍAZ BIALET. A**, *De la “autoritas” a la “iusta causa” y al justo título*, en *Revista de la sociedad argentina de Derecho Romano (RSADR)*, 1963-65; (10-11).
- **DÍEZ - PICAZO, L**, *La seguridad jurídica y otros ensayos*, Thomson Reuters, Pamplona, 2014.
- **DIEZ- PICAZO, L**, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial III*, 4ª Ed, Pamplona, Civitas S.L Ediciones, 1995, p.702.
- **DOR`S, A**, *Derecho privado romano*, 7 Ed, Pamplona, Ediciones universidad S.A, 1989.
- **DROYSEN, J**, *Grundriss der historik, Vorlesungen über Enzyklopädie and methodologie der Geschichte*, Ed. De R. Hüber, München, oldenbourg, 1943.
- **FERNANDEZ DE BUJÁN, A**, *Derecho privado romano*, 2 Ed, España, S.A Austel Portal de Derecho, 2006.
- **FERNANDEZ DE BUJAN, A.**, *Derecho privado romano*, 3 Ed, España, S.A Austea pactae derecho, 2009.
- **FUENSECA. M**, *La formación romana del concepto de propiedad*, Madrid, 2004, en relación con la evolución del concepto de propiedad e identificando esta última con la noción de “poder dominical”.
- **GARCIA GARRIDO, M. J.** *Derecho privado romano (Instituciones)*, Madrid, Ediciones Académicas, S.A, 2010.
- **GIFFARD, A.E**, *Compte-rendu des séances de la société des Etudes Latines*, en *Revue des Études Latines*, 1937.
- **GIMENES CANDELA, T**, *Derecho privado romano*, Valencia, Tirand lo Blanch, 1999.
- **GOMETZ, G**, *La certeza jurídica como previsibilidad*, Traducción de Diego moreno y Diego dei vecci, Catedra de cultura jurídica Marcial Points, Madrid, Barcelona, Buenos aires, São paulo, 2012.

- **GONZALES, M**, *Comentario Sentencia del Tribunal Supremo 29 abril de 1987 en CCJC, 14 1987, pp. 4591 y ss, y voz “Justo título”, Enciclopedia jurídica básica, Madrid, 1995.*
- **GROSSO, G**, *La concretezza della giurisprudenza romana, en Indez, 5, 1979.*
- **IGLESIAS, J**, *Derecho romano*, 6 Ed, Barcelona, Editorial Ariel, p. 293.
- **JÖRS- KUNKEL**, *Derecho privado romano*, trad. esp., p.191, n.1; **LEIFER**, Mancipium und auctoritas, ZSS, 56 (1936).
- **LA PORTA, F, RUIZ MANERO, J, RODILLA, M.A**, *Certeza y predictibilidad de las relaciones jurídicas. J. SAN JOSÉ, S.A, Madrid, 2009.*
- **LACRUZ BERDEJO, J, SANCHO REBULLIDA, F, LUNA SERRANO, A, DELGADO ECHEVARRÍA, J, RIVERO HERNANDEZ, F, RAMS ALBESA, J**, *Derechos reales III volumen primero la posesión y propiedad*, 3º Ed, DYKINSON, Madrid, 2008.
- **LACRUZ, L**, *Elementos del derecho civil*, III-2º n, 2º Ed., Barcelona, Bosch, 1991.
- **LACRUZ**, *Usucapión de las servidumbres discontinuas o no aparentes, en Estudio de derecho civil, 1958.*
- **LUCAS FERNANDEZ**, *La servidumbre predial de paso*, 1962.
- **MACHICADO, J**, *La prescripción, Apuntes Juridicos TM, 2013.*
- **MANRESA, J**, *Comentarios al Código civil*, XII, 5ª Ed, Madrid, Reus.1951.
- **MARTÍN CASTÁN, M**, *Manual de Teoría del Derecho*, Colex, Madrid, 1999.
- **MIQUEL, J**, *Historia del derecho romano*, Barcelona, Gráficas signo S.A, 1995.
- **MIQUEL, J**, *Lecciones de derecho romano*, Barcelona, Promociones y publicaciones universitarias, 1984.
- **ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A**, *Derecho privado romano*, S.A. Promotora cultural malagueña, Málaga, 1999.
- **PANERO, R**, *Formación de los Conceptos jurídicos*, Valencia, Tirand lo blach, 2006.
- **ROCA, J**, *en comentarios a los arts. 537 a 540 en el tomo VII, vol. 2º, 2ª ed., 1990, de comentarios al código civil y compilaciones forales*, dirigidos por **ALBALADEJO Y DIAZ ALABART**.
- **RODRIGUEZ MORATA, F**, *Comentarios al código civil y compilaciones forales*, dirigidos por Albadejo y Díaz Alabart, XXV, 1, 1983.

- **SANCHEZ ROMÁN, F**, *Estudio de derecho civil III*, 2ª Ed., , Madrid, 1900.
- **VENTURA SILVA, S**, *Derecho romano*, México, Editorial Porrúa, 2006.
- **VILLAR PALASÍ, J. L. y SUÑÉ LLINAS. E.** “Artículo 9”, en Alzaga, O, *Comentarios de la Constitución Española de 1978*, Erdesa, vol. I. 1996.
- **VON IHERING, R**, *La teoría de la posesión*. Editorial Reus, Madrid, 2004.
- **WALDRON, J**, *The rule of law in contemporary liberal theory*, Ratio iuris vol. 2, 1989.
- **WENDY, A.** *Derecho romano I*, España 2006.
- **YZQUIERDO, M** *Tipología del justo título en la usucapión*, A.D.C., 2001.

Jurisprudencia

Sentencia del Tribunal Constitucional 147/1986, de 25 de Noviembre.

Sentencia del Tribunal Constitucional 325/1994, 12 de Diciembre.

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1960.

Sentencia del Tribunal Supremo del 30 de marzo de 1943.

Sentencia del Tribunal Supremo del 21 de enero de 2014.

Normas

CODIGO CIVIL ESPAÑOL DE 1889

CODIGO CIVIL ITALIANO DE 1942.

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978.