



FACULTAD DE DERECHO

LA USUCAPIÓN COMO MECANISMO LEGITIMADOR DE LA PROPIEDAD EN ROMA

Autor: Álvaro Gimeno Granado
5º, E3 Analytics
Derecho Romano

Madrid
Junio 2026

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	4
CAPÍTULO I: La propiedad en el Derecho Romano	7
1. El concepto de <i>dominium</i> y sus fundamentos.....	7
2. La propiedad quiritaria: el <i>dominium ex iure Quiritium</i>	8
3. La distinción <i>res Mancipi</i> / <i>res nec Mancipi</i>	9
4. La propiedad pretoria o bonitaria: la intervención del pretor	10
5. Los límites del <i>dominium</i> : propiedad pública y bienes <i>extra commercium</i>	10
6. Posesión y propiedad: una distinción conceptual irrenunciable	11
Capítulo II. La usucapión: concepto y requisitos	12
1. El nombre y la idea: del <i>usus</i> al <i>dominium</i>	12
2. La naturaleza jurídica: Calificación como modo originario o modo derivativo. 13	
3. Los requisitos clásicos	14
3.1 Res habilis	14
3.2 Capacidad del poseedor.	15
3.3 <i>Iustus titulus</i> (justo título).....	17
3.4 <i>Bona fides</i> (buena fe).....	18
3.5 <i>Possessio</i> continua, pública y no disputada.	19
3.6 <i>Tempus</i> (transcurso del tiempo).....	20
4. La <i>longi temporis praescriptio</i> : extensión y especie de la usucapión	20
5. La reforma justiniana: fusión de la usucapión y la prescripción	22
CAPÍTULO III. La usucapión como mecanismo legitimador de la propiedad.....	22
1. El problema de fondo: dos mundos jurídicos en tensión.....	22
2. Primera dimensión: el cierre de las brechas del formalismo quiritario	24
3. Segunda dimensión: la seguridad jurídica y el combate contra el dominio incierto	26

4. Tercera dimensión: la sanción de la negligencia del propietario y la protección del tráfico	27
5. Cuarta dimensión: la <i>actio Publiciana</i> como complemento procesal del mecanismo legitimador.....	30
6. La usucapión y la conversión del hecho en derecho	31
7. La usucapión en la encrucijada entre justicia formal y justicia material.....	33
CAPÍTULO IV. Límites de la usucapión a la hora de legitimar la propiedad	34
1. Una institución con vocación UNIVERSAL, pero aplicación restringida	34
2. El problema de las <i>res furtivae</i> y el fraude sobre la <i>usucapio</i>	35
3. Las usucapiones "lucrativas" y el problema de la buena fe.....	35
4. El límite de la <i>auctoritas</i> y el problema de la tutela.....	36
5. El silencio como límite: cuando el propietario no puede actuar.....	37
6. El límite epistemológico	38
CAPÍTULO V. Evolución de la usucapión hasta nuestros días	39
1. De Justiniano al derecho altomedieval: la primera gran transmisión.....	39
2. Las Partidas y la recepción castellana	40
3. El Código Civil español y la prescripción adquisitiva	41
4. La usucapión en el derecho comparado contemporáneo	42
5. La esencia legitimadora que permanece	42
CONCLUSIONES.....	43

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de Fin de Grado tiene por objeto el estudio de la usucapión en el Derecho Romano como mecanismo legitimador de la propiedad. La elección del tema no solo responde a un interés meramente histórico: la usucapión, o su equivalente funcional bajo la denominación de prescripción adquisitiva, es una institución jurídica viva, presente y reconocida en la práctica totalidad de los ordenamientos de tradición romano-germánica. Comprender sus fundamentos romanos, sus requisitos clásicos y las razones de política jurídica que la sustentaron es, por tanto, comprender también los cimientos sobre los que descansa una parte esencial del derecho de propiedad contemporáneo.

En este contexto, el objetivo general de la investigación consiste en analizar la usucapión en el Derecho romano desde la perspectiva de su función legitimadora de la propiedad, determinando las razones jurídicas y sociales que explican su relevancia dentro del sistema romano. De este objetivo principal se derivan varios objetivos específicos: examinar la relación entre propiedad y posesión en Roma como presupuesto de la institución; estudiar los requisitos clásicos de la usucapión y su evolución histórica; analizar las distintas funciones que la usucapión desempeñó en la consolidación del dominio y en la seguridad del tráfico jurídico; identificar los límites y problemas que la institución planteó dentro del propio ordenamiento romano; y, finalmente, valorar su proyección e influencia en los sistemas jurídicos posteriores, con especial atención a la prescripción adquisitiva contemporánea.

El interés científico del tema radica en que la usucapión es, junto con la prescripción adquisitiva que de ella deriva, una de las instituciones jurídicas con mayor continuidad histórica en el mundo occidental. Además, desde una perspectiva personal, la elección de este tema responde al especial interés que la usucapión ha despertado en mí a lo largo de mis estudios de Derecho. Se trata de una institución que, pese a su aparente sencillez, plantea cuestiones jurídicas de gran profundidad relacionadas con la propiedad, la posesión, la seguridad jurídica, el transcurso del tiempo y la función social del derecho. Precisamente esa capacidad para conectar problemas prácticos actuales con construcciones jurídicas elaboradas hace más de dos mil años ha sido uno de los principales motivos que me han llevado a dedicar este trabajo a su estudio.

Su presencia en los ordenamientos contemporáneos es incuestionable, pero su comprensión profunda exige remontarse a Roma, donde nació con una vocación que trascendía la mera técnica adquisitiva. La hipótesis central que guía este trabajo es que la usucapión no fue concebida únicamente como un modo de adquirir la propiedad, sino como un instrumento de legitimación jurídica: un mecanismo que el ordenamiento romano desplegó para convertir situaciones posesorias merecedoras de protección en propiedad reconocida, con efectos que servían al interés público de la certeza y la seguridad del tráfico. Interesa analizar, en particular, si esa función legitimadora tenía fundamento en razones de política jurídica articuladas y conscientes, o si fue más bien el resultado acumulativo de soluciones casuísticas; y en qué medida los límites y las excepciones que el propio ordenamiento romano estableció permiten o dificultan sostener que la usucapión fue, en efecto, un mecanismo de legitimación en sentido pleno.

El trabajo se ha elaborado a partir de una metodología histórico-jurídica que combina el análisis directo de las fuentes romanas con el estudio crítico de la doctrina romanística contemporánea. En cuanto a las fuentes primarias, se han manejado los principales textos jurídicos romanos en que la usucapión aparece regulada o comentada, con especial atención al Digesto, a las Instituciones de Justiniano y a los fragmentos conservados de juristas clásicos como Gayo y Modestino, cuyas definiciones y análisis resultan esenciales para reconstruir la configuración histórica de la institución. Como base doctrinal secundaria, la investigación se apoya en una selección de estudios publicados en la Revista General de Derecho Romano (Iustel), referencia central de la romanística española actual, entre los que destacan los trabajos de Guillermo Suárez Blázquez sobre posesión y posesiones de largo tiempo, y las aportaciones de Alfonso Agudo Ruiz, José Luis Zamora Manzano y Juan María Blanch Nougues. Se han utilizado asimismo otros artículos de referencia, en particular las producciones científicas de Antonio Fernández de Buján en su *Derecho Privado Romano*, y estudios comparados como el de Przheska y Zhivkovska sobre la proyección contemporánea de la usucapión romana. El método empleado ha sido, en todo momento, analítico y crítico: no se ha pretendido una exposición meramente descriptiva de la institución, sino valorar el alcance y los fundamentos de su función legitimadora, contrastando las fuentes entre sí e identificando los puntos de tensión y debate que la propia doctrina romanística mantiene abiertos.

El plan de trabajo se ha estructurado en cinco apartados orientados a dar respuesta progresiva a los objetivos planteados. El primero (5.1) examina la propiedad en el Derecho Romano, con el objeto de establecer el marco conceptual y la problemática estructural: la tensión entre formalismo quiritarario y realidad posesoria, que explica el surgimiento y la relevancia de la usucapión. El segundo (5.2) analiza el concepto, el origen histórico y los requisitos clásicos de la institución, prestando atención tanto a su evolución interna como a las figuras afines que el ordenamiento romano desarrolló en paralelo. El tercero (5.3) constituye el núcleo del trabajo: el examen de la usucapión como mecanismo legitimador de la propiedad, articulado en torno a sus distintas dimensiones funcionales, con el propósito de determinar si es posible sostener una concepción unitaria y coherente de su función legitimadora. El cuarto (5.4) aborda los límites y problemas que la institución generó dentro del propio ordenamiento, identificando los casos en que la lógica legitimadora encontraba sus propias contradicciones y los debates que ello suscitó entre los juristas romanos. El quinto (5.5) cierra el desarrollo con una síntesis de la evolución de la usucapión desde el derecho postclásico hasta los ordenamientos contemporáneos, con el objeto de valorar qué elementos de su función legitimadora original han perdurado y cuáles han sido transformados por la tradición jurídica posterior. El trabajo culmina con unas conclusiones orientadas a responder de forma sintética a la hipótesis central y a evaluar el alcance de la usucapión como mecanismo legitimador de la propiedad en Roma.

CAPÍTULO I: LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

1. EL CONCEPTO DE *DOMINIUM* Y SUS FUNDAMENTOS

Para comprender la usucapión y el papel que desempeñó en el ordenamiento romano, resulta imprescindible partir de un análisis riguroso de la propiedad como institución. Sin embargo, es preciso advertir desde el principio que los romanos no desarrollaron una teoría dogmática de la propiedad en el sentido que hoy entenderíamos. Las fuentes clásicas no se caracterizan por dar una definición sistemática y abstracta del dominio comparable a las que ofrecen los códigos civiles modernos. El concepto moderno de propiedad absoluta es, en realidad, una elaboración medieval y posterior; los romanos operaban con una noción más pragmática y funcional del dominio, condicionada por el interés público, el urbanismo, la vecindad y la tutela pretoria.¹

El término latino que designa la propiedad en las fuentes es *dominium*, una palabra que remite etimológicamente a la idea de señorío o control sobre una cosa. Si bien es cierto que el vocablo *proprietas*, derivado de *proprius* ("lo propio"), también se utilizaba, *dominium* era el término técnico predominante. Este señorío se descomponía clásicamente en tres facultades fundamentales: el *ius utendi* (derecho de uso), el *ius fruendi* (derecho a percibir los frutos) y el *ius abutendi* o *ius disponendi* (derecho de disposición o incluso de consumo o destrucción de la cosa). La definición que ofrecen las fuentes no es, pues, la de un derecho subjetivo abstracto, sino la de un poder jurídico pleno y directo sobre una cosa, ejercitable frente a todos (*erga omnes*), pero siempre "salvo que la ley restrinja".²

Esta matización es fundamental. Aunque el *dominium* romano se concebía como un derecho pleno y exclusivo, cuya titularidad no admitía situaciones intermedias entre ser propietario y no serlo, su ejercicio práctico estaba limitado por múltiples factores. Getzler subraya precisamente esta diferencia: el *dominium* romano no es relativo (como sí ocurre en el *common law*, donde la propiedad puede fragmentarse temporalmente), pero tampoco equivale al concepto moderno de propiedad absoluta e ilimitada. El derecho de propiedad

¹ Jean-Pierre Coriat, «The Roman Concept of Property: An Overview», *IUS ROMANUM*, núm. 1, 2022, pp. 19-20.

² William Livesey Burdick, *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*, The Lawyers Co-operative Publishing Company, Rochester (New York), 1938, p. 353.

romano es, por tanto, un poder jurídico condicionado: condicionado por el derecho público, por la convivencia social y por las propias exigencias del tráfico económico.³

Esta constatación resulta especialmente relevante para el presente estudio, pues permite cuestionar la imagen, frecuentemente proyectada desde categorías jurídicas modernas, de una propiedad romana absoluta e inmune al paso del tiempo. Por el contrario, el análisis de las fuentes muestra que el dominio romano se encontraba integrado en un entramado de limitaciones y exigencias prácticas que favorecieron el desarrollo de instituciones destinadas a armonizar la titularidad jurídica con la realidad social y económica. Desde esta perspectiva, la usucapión no aparece como una excepción al sistema de propiedad romano, sino como una consecuencia coherente de su configuración.

2. LA PROPIEDAD QUIRITARIA: EL *DOMINIUM EX IURE QUIRITUM*

Dentro del sistema romano existe, desde épocas muy tempranas, una distinción fundamental que vertebra toda la materia: la propiedad quiritaria o *dominium ex iure Quiritium*. Esta era la forma de propiedad plena reconocida por el *ius civile*, la más antigua y la más protegida por el ordenamiento romano, y a ella se accedía mediante procedimientos solemnes y rígidamente formalizados. La mera posesión de una cosa, aunque fuera pacífica y prolongada, no bastaba para convertir al poseedor en propietario quiritario; era necesario que la adquisición hubiera seguido los cauces que el derecho civil establecía.⁴

Esos cauces eran fundamentalmente dos para las categorías de bienes más importantes: la *mancipatio* y la *in iure cessio*. La *mancipatio* era un negocio jurídico solemne que exigía la presencia de cinco testigos ciudadanos romanos, un libripens (portador de la balanza) y la pronunciación de fórmulas verbales rituales; la *in iure cessio* era una cesión ficticia realizada ante el magistrado. Ambas formas eran de tal rigidez que cualquier defecto en su observancia implicaba que la transmisión del dominio civil no se producía, aunque la entrega material de la cosa hubiera tenido lugar. Gayo, en sus *Instituciones* (2,

³ Joshua Getzler, «Roman Ideas of Land Ownership», en Susan Bright y John Dewar (eds.), *Land Law: Themes and Perspectives*, Oxford University Press, Oxford, 1998, pp. 2-5.

⁴ María Carmen Jiménez Salcedo, «Considerations on the Concept and Historical-Legal Evolution of Usucapio in Roman Law», *IUS ROMANUM*, núm. 1, 2022, pp. 61-63.

40-41), es sumamente claro al respecto: "o bien cada uno era propietario de pleno derecho quirritario, o bien no se le consideraba propietario".⁵

Esta rigidez no era caprichosa. Respondía a una lógica de claridad y publicidad en las transmisiones patrimoniales: la *mancipatio* era, en su origen, una forma de hacer ostensibles y reconocibles por la comunidad los cambios de titularidad sobre los bienes más valiosos. No obstante, generaba un problema práctico evidente: en el tráfico cotidiano, especialmente con el desarrollo del comercio, no siempre era posible o conveniente observar tan pesadas formalidades.

3. LA DISTINCIÓN *RES MANCIPI* / *RES NEC MANCIPI*

Ligada a lo anterior aparece una de las clasificaciones más relevantes del derecho romano de cosas: la distinción entre *res Mancipi* y *res nec Mancipi*. Las *res Mancipi* eran los bienes de mayor valor económico y social en la Roma primitiva y clásica: los fundos itálicos, los esclavos, los animales de tiro y carga, y las servidumbres prediales rústicas más importantes. Para transmitir plenamente el dominio civil (*dominium ex iure Quiritium*) sobre las *res Mancipi* era necesario recurrir a la *mancipatio* o a la *in iure cesio*. Las *res nec Mancipi*, en cambio, podían transmitirse por la simple *traditio* (entrega material), que era la forma ordinaria de transmisión reconocida por el *ius gentium*.⁶

Como explica Przheska, la división *res Mancipi* / *res nec Mancipi* era esencialmente una exigencia formal; si una *res Mancipi* se transmitía sin la forma solemne correspondiente, el adquirente no era propietario civil sino que únicamente tendría la cosa *in bonis*, es decir, bajo una protección pretoria pero sin el pleno dominio quirritario.⁷ Este desdoblamiento entre el propietario formal (quien tenía el dominio del *ius civile*) y el poseedor de hecho (quien tenía la cosa en su poder con título suficiente pero sin la forma exigida) era una consecuencia directa del excesivo formalismo del sistema, dando pie a que mecanismos como la usucapión adquirieran una relevante importancia como instrumento de regularización y consolidación de las situaciones posesorias.

⁵ W. L. Burdick, *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*, cit., p. 353.

⁶ R. Zhivkovska y T. Przheska, «Usucapio in Roman and Contemporary Law», cit., pp. 109-112.

⁷ Rodna Zhivkovska y Tina Przheska, «Usucapio in Roman and Contemporary Law», *Iustinianus Primus Law Review*, vol. 10, núm. 2, 2019, pp. 109-112.

4. LA PROPIEDAD PRETORIA O BONITARIA: LA INTERVENCIÓN DEL PRETOR

Ante estas situaciones de desajuste entre la realidad posesoria y el reconocimiento jurídico formal, el pretor (magistrado romano con amplias facultades para moldear la aplicación del derecho) intervino para proteger al adquirente de buena fe que carecía del dominio quiritarario. Surgió así la llamada propiedad pretoria o bonitaria (*in bonis habere*): el pretor otorgaba acciones y excepciones para defender al que tenía la cosa en su patrimonio material, aunque el *ius civile* no lo reconociese como propietario pleno.

Burdick describe este fenómeno con especial claridad: cuando una *res Mancipi* se entregaba por *traditio* sin *mancipatio*, no se producía la transferencia civil del dominio, pero el pretor protegía al adquirente como "tenedor *in bonis*".⁸ Se producía así, en la misma cosa y sobre la misma persona, una curiosa coexistencia: el transmitente conservaba el *dominium ex iure Quiritium* (la propiedad civil formal, cada vez más vacía de contenido) mientras el adquirente tenía la cosa en sus manos con la protección del pretor. Gayo (Inst. 2, 40-41) describe este sistema como una situación de doble titularidad que el ordenamiento contemplaba con cierta incomodidad, y que evidenciaba la necesidad de un mecanismo corrector.

5. LOS LÍMITES DEL *DOMINIUM*: PROPIEDAD PÚBLICA Y BIENES *EXTRA COMMERCIIUM*

Junto a estas limitaciones de carácter formal, el *dominium* romano encontraba también límites materiales de gran importancia. Existían categorías de bienes que simplemente no podían ser objeto de propiedad privada, quedando al margen del tráfico jurídico ordinario. Getzler enumera entre los bienes fuera del comercio (*extra commercium*) los bienes públicos por su naturaleza o destino: las vías públicas, los espacios sagrados, los sepulcros, los ríos públicos, los bienes fiscales y cualquier cosa inalienable.⁹

La relevancia de estos límites para nuestra investigación es inmediata: si determinadas cosas no pueden ser objeto de *dominium* privado, tampoco puede adquirirse

⁸ W. L. Burdick, *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*, cit., p. 353.

⁹ J. Getzler, «Roman Ideas of Land Ownership», cit., pp. 6-13.

sobre ellas ninguna forma de propiedad, ni siquiera a través de la usucapión. Lo que no puede ser poseído legítimamente tampoco puede ser usucapido.¹⁰ Por esta regla, los bienes públicos, religiosos y fiscales estaban absolutamente excluidos de la usucapión. De ahí que Fernandez de Buján califique expresamente a las vías públicas como "imprescriptibles", dado que el bien no podía ser adquirido por un particular en virtud de usucapión.¹¹

6. POSESIÓN Y PROPIEDAD: UNA DISTINCIÓN CONCEPTUAL IRRENUNCIABLE

Para concluir este apartado y sentar las bases, es necesario distinguir con precisión dos realidades jurídicas que el derecho romano mantuvo cuidadosamente separadas, aunque en la práctica estuvieran íntimamente relacionadas: la *possessio* y el *dominium*.

Mientras la propiedad (*dominium*) era un derecho subjetivo reconocido por el *ius civile* con independencia del contacto físico del titular con la cosa, la posesión (*possessio*) requería de dos elementos concurrentes: el control físico de la cosa (*corpus*) y la intención de retenerla en concepto de dueño (*animus*). La posesión podía existir sin dominio y era protegida por el ordenamiento, mediante los interdictos posesorios, incluso contra el verdadero propietario.¹² A su vez, no toda detentación equivalía jurídicamente a posesión: la posesión *natural* (mera tenencia física) no era suficiente para usucapir; se exigía una posesión *civil* cualificada, con *animus domini* y *animus retinendi*, es decir, comportarse efectivamente como propietario.¹³

Si nos remontamos a Ulpiano, este sintetizaba en su pasaje D. 43.17.1.2 esta separación con la fórmula: "*separata esse debet possessio a proprietate*" ("debe mantenerse separada la posesión de la propiedad"). El ordenamiento romano reconocía, pues, valor jurídico autónomo a la situación posesoria: quien poseía como dueño, públicamente, de forma continua y sin violencia, merecía protección, aunque careciese del título formal. Esta

¹⁰ M. C. Jiménez Salcedo, «Considerations on the Concept and Historical-Legal Evolution of *Usucapio* in Roman Law», cit., p. 68-73

¹¹ Antonio Fernández de Buján, «Prólogo a la obra El régimen jurídico de las vías públicas en Derecho romano», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 5, 2005, p. 3.

¹² J. Getzler, «Roman Ideas of Land Ownership», cit., pp. 18-21.

¹³ W. L. Burdick, *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*, cit., p. 356.

valoración de la posesión como hecho social relevante es precisamente el presupuesto conceptual sobre el que se asienta la usucapión.

El cuadro resultante es, en definitiva, el de un sistema jurídico que había construido un concepto de propiedad funcional y pragmático, no dogmáticamente perfecto; que protegía tanto al propietario civil como al poseedor de buena fe; que distinguía entre formas solemnes de transmisión y formas ordinarias; y que, en consecuencia, generaba con frecuencia situaciones en las que la realidad material de la posesión y el reconocimiento jurídico formal del dominio no coincidían. Era esta brecha estructural, no accidental, la que el ordenamiento romano necesitaba colmar. Y el instrumento que Roma ideó para cerrarla fue precisamente la *usucapio*.

CAPÍTULO II. LA USUCAPIÓN: CONCEPTO Y REQUISITOS

1. EL NOMBRE Y LA IDEA: DEL *USUS* AL *DOMINIUM*

El término *usucapio* no es una construcción abstracta, sino una descripción casi literal de lo que la institución hacía: *usus* (uso, en el sentido más físico y material del término) y *capere* (tomar, adquirir). En sus orígenes más arcaicos, la usucapión era exactamente eso: la adquisición de una cosa a través del uso prolongado de la misma. No era necesaria ninguna valoración moral del poseedor, ninguna indagación sobre su estado de conciencia, ningún análisis de la causa que le había llevado a poseer. Bastaba el hecho objetivo del uso continuado durante el tiempo que la ley establecía.

La Ley de las XII Tablas, texto legislativo fundacional del ordenamiento romano datado hacia el 450 a.C., ya recogía esta figura con una formulación de notable sencillez. En la Tabla VI, dedicada a los negocios jurídicos de adquisición y transmisión de cosas, aparecía la prescripción adquisitiva en los siguientes términos: "*usus auctoritas fundi biennium est, ceterarum rerum omnium annuus est usus*" (Tabla VI, 3): un año para bienes muebles, dos años para inmuebles.¹⁴ En esta formulación primitiva no se exigía buena fe ni justo título; el hecho objetivo del uso continuado y el transcurso del plazo eran los

¹⁴ Suárez Blázquez, G., Las posesiones de largo tiempo en el Derecho Romano, Revista General de Derecho Romano 32 (2019), Iustel, pág. 6; 9-10.

únicos requisitos. La institución nació como un mecanismo objetivo y automático, no moral: el tiempo era el único factor determinante.¹⁵

La evolución es significativa. Si en las XII Tablas la usucapión descansaba sobre la sola realidad del *usus*, la jurisprudencia clásica construyó sobre ese esqueleto arcaico una institución mucho más sofisticada, incorporando exigencias de buena fe, justo título y posesión cualificada. Este proceso de maduración ética e intelectual de la institución culminó en la definición canónica que nos ofrece Modestio en el Digesto (D. 41.3.3, *Libro quinto Pandectarum*): "*Usucapio est adiectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*", esto es, la usucapión es la adquisición del dominio mediante la continuación de la posesión durante el tiempo definido por la ley.¹⁶ Destaca que Modestino no habla de *usus* sino de *possessio*, y el salto conceptual es importante. Ya no basta el uso físico de la cosa; se requiere una posesión jurídicamente cualificada. El tiempo sigue siendo el factor legitimador, pero ahora opera sobre una situación posesoria que el ordenamiento ha evaluado y considerado digna de protección.

San Isidoro de Sevilla, en el siglo VII d.C., recogería esta misma idea en sus *Etymologiae* (V, 25, 30) definiendo la usucapión como "*adeptio dominii per continuationem iustae possessionis, vel biennii aut alicuius temporis*": la adquisición del dominio mediante la continuación de una posesión justa durante dos años o algún tiempo. Que un hombre culto de la Iglesia, no jurista, reprodujera con fidelidad esta estructura en el siglo VII demuestra el alcance de la institución en la cultura jurídica occidental. Como señala Suárez Blázquez, la continuidad de esta concepción a través de los siglos evidencia que la usucapión no fue una solución técnica pasajera sino una respuesta a una necesidad permanente del ordenamiento: combatir la incertidumbre del dominio y penalizar la negligencia del propietario.¹⁷

2. LA NATURALEZA JURÍDICA: CALIFICACIÓN COMO MODO ORIGINARIO O MODO DERIVATIVO

¹⁵ M. C. Jiménez Salcedo, «Considerations on the Concept and Historical-Legal Evolution of Usucapio in Roman Law», cit., pp. 64-65.

¹⁶ Juan Antonio Bueno Delgado, «La importancia de un derecho histórico, el Derecho romano, como base de un Derecho europeo común», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 21, 2013, p. 15.

¹⁷ Guillermo Suárez Blázquez, «Las posesiones de largo tiempo en el Derecho romano», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 32, junio de 2019, pp. 2-3, 6-8, 10, 12.

Antes de entrar en los requisitos clásicos, conviene detenerse en una cuestión que la doctrina romanística ha debatido con intensidad y que tiene implicaciones directas para comprender la función legitimadora de la institución: ¿era la usucapión un modo originario o derivativo de adquirir la propiedad?

La clasificación tradicional sitúa a la usucapión en un lugar incómodo entre los dos grandes grupos. No es propiamente originaria, como es la ocupación, porque no adquiere sobre una cosa sin dueño, sino sobre una cosa que pertenecía a alguien. Pero tampoco es plenamente derivativa, como la *mancipatio*, porque el derecho del usucapiente no emana directamente del anterior titular: emana del propio ordenamiento, que sanciona la posesión prolongada con la conversión en propiedad. José Luis Zamora Manzano, sintetizando a Fernández de Buján, viene a decir acerca de esta ambivalencia que la usucapión "supone una clara manifestación de la fuerza sancionadora que reconoce el Ordenamiento jurídico al transcurso del tiempo de posesión de una cosa".¹⁸ No es la voluntad del anterior propietario la que transmite, sino la ley misma la que opera la adquisición en favor del poseedor cualificado.

Esta naturaleza híbrida no es un defecto técnico, sino una consecuencia lógica de la función que la usucapión estaba llamada a desempeñar: precisamente porque operaba al margen de la voluntad del anterior propietario era capaz de subsanar los defectos formales que impedían la transmisión ordinaria. Si la usucapión dependiese de la voluntad del enajenante, no podría sanar ningún vicio en la transmisión, que es justamente su principal utilidad práctica.

3. LOS REQUISITOS CLÁSICOS

La jurisprudencia clásica articuló un conjunto de condiciones sin cuya concurrencia la usucapión no podía producirse. Generalmente se reconocen seis elementos fundamentales.¹⁹

3.1 Res habilis

¹⁸ Alfonso Agudo Ruiz, «A propósito del Derecho Privado Romano del Profesor Dr. Antonio Fernández de Buján», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 11, 2008, p. 21, comentando Antonio Fernández de Buján, *Derecho Privado Romano*, pp. 286-293.

¹⁹ R. Zhivkovska y T. Przheska, «Usucapio in Roman and Contemporary Law», cit., pp. 109-112.

La traducción sería: cosa susceptible de usucapión. No todas las cosas podían ser objeto de usucapión. Quedaban excluidas las cosas públicas (*res publicae*), los espacios sagrados, los sepulcros y las tierras provinciales, estas últimas porque sobre ellas no era posible el *dominium ex iure Quiritium*, sino únicamente la *possessio* o el *usus fructus*.²⁰ El fundamento de esta exclusión es coherente con la propia lógica del sistema: si una cosa no puede ser objeto de propiedad privada, tampoco la posesión prolongada sobre ella puede convertir al poseedor en propietario. Al referirse a las vías públicas, autores como Fernández Bujan las han denominado claramente como "imprescriptibles", dado que el bien no podía ser adquirido por un particular en virtud de usucapión. Esto evidencia que la *res habilis* no es un requisito técnico aislado sino una expresión directa de los límites del dominio privado.²¹

Más importante aún, y más debatida, fue la exclusión de las *res furtivae* (cosas robadas) y las *res vi possessae* (cosas obtenidas mediante violencia). Fue objeto de intenso debate doctrinal la cuestión sobre si la prohibición era personal, de modo que únicamente el ladrón quedaba impedido para usucapir, o si, por el contrario, recaía sobre la propia cosa, impidiendo su usucapión incluso por parte de terceros adquirentes de buena fe. La tesis que se impuso fue la segunda: la prohibición seguía a la cosa.²² Esta solución era la única coherente con la función de la institución: de haberse admitido que un tercero de buena fe pudiera usucapir una cosa robada, bastaría con que el ladrón la transmitiese a un cómplice para sanear indirectamente la situación ilícita. El derecho romano cortó esta vía de raíz.

3.2 Capacidad del poseedor.

Solo quien podía ser propietario quiritarario podía usucapir. Esta restricción tenía consecuencias de gran alcance en el ámbito personal. Los extranjeros sin ciudadanía romana, también denominados peregrinos, estaban excluidos de la usucapión de *res Mancipi*, lo que el texto de las XII Tablas reflejaba en la conocida fórmula "*adversus hostem aeterna auctoritas esto*" (Tabla VI, 4): frente al extranjero, la garantía del mancipante no se extinguía nunca, lo que equivalía a decir que el extranjero jamás podría

²⁰ Gayo, Inst. 2, 21; Gayo, Inst. 2, 45-49; Justiniano, Inst. 2, 6.

²¹ A. Fernández de Buján, «Prólogo a la obra *El régimen jurídico de las vías públicas en Derecho romano*», cit., p. 3.

²² M. C. Jiménez Salcedo, «Considerations on the Concept and Historical-Legal Evolution of *Usucapio* in Roman Law», cit., pp. 69-70.

consolidar el dominio por usucapión. La interpretación de este precepto ha suscitado un profundo debate entre los romanistas modernos: autores como Voci, Kaser, Arangio-Rui, De Martino defienden la tesis mencionada, es decir, la exclusión de los extranjeros justificada en que la usucapión era en Roma una institución reservada a quienes participaban plenamente en el *ius civile*, y estos extranjeros no lo hacían. La teoría minoritaria, apoyada por autores como d'Ors, interpretan la norma desde un punto de vista más favorable al extranjero, en el sentido de que esta se refiere a que no se podían usucapir las cosas (*res Mancipi*) extranjeras.

Este debate es importante porque muestra una de las limitaciones interpretativas a la hora de comprender el funcionamiento de la usucapión en la Roma de las XII Tablas. Siguiendo la doctrina mayoritaria, la institución nació vinculada al ámbito del *ius civile* y, por tanto, estaba reservada inicialmente a quienes podían participar plenamente en él. Por ello, gran parte de la doctrina entiende que la consolidación de la propiedad mediante usucapión nunca llegaría a producirse en favor del extranjero. De este modo, el precepto pone de manifiesto cómo la usucapión no solo actuaba como simple mecanismo de adquisición de la propiedad, sino como instrumento destinado a extinguir situaciones de incertidumbre jurídica derivadas de la transmisión de las *res Mancipi*, aplicando para aquellos efectivamente involucrados en el tráfico jurídico y excluyendo a la población extranjera.

Una restricción adicional, de enorme interés como laboratorio de análisis de los requisitos de la usucapión, fue la relativa a las *res Mancipi* de la mujer sometida a tutela. Gayo, respecto a este tema, menciona que esas cosas no podían usucapirse salvo que hubiesen sido entregadas con la *auctoritas* del tutor. Sin ella, la cosa transmitida no era *res habilis*.²³ La jurisprudencia posterior debatió si esta regla se aplicaba con independencia del pago del precio. Para Sabino y Casio, el comprador no podía considerarse de buena fe y debía rechazarse la usucapión; para Próculo y Celso, posición a la que finalmente se adhirió Paulo, el comprador podía usucapir *pro emptore* si había pagado el precio y retenido la cosa.²⁴

²³ Gayo, *Institutiones*, 2, 47.

²⁴ Laura Sanz Martín, «Interés patrimonial o actuación tuitiva en el desempeño del cargo de tutor sobre los menores incapaces independientes en el Derecho romano», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 37, 2021, p. 29.

La capacidad como requisito de la usucapión no es un dato menor. Esto muestra que la institución no solo quería regularizar posesiones, sino hacerlo dentro de un marco legal y político específico. Que solo pudiera usucapir quien participaba plenamente en el *ius civile* demuestra que la legitimación que otorgaba la usucapión no era neutra ni universal. Al contrario, reproducía y reforzaba la estructura de ciudadanía que Roma usaba para construir su sistema. La propiedad quiritaria no era solo un derecho sobre las cosas; también era un símbolo de pertenencia al cuerpo cívico. En este sentido, la usucapión legitimaba de dos maneras: legitimaba la situación posesoria al convertirla en dominio, pero también legitimaba al individuo que la ejercía, confirmando su plena inclusión en el sistema legal romano.

3.3 *Iustus titulus* (justo título).

Este fue quizás el requisito más significativo de cuantos introdujo la jurisprudencia clásica, y el que mayor distancia abrió entre la usucapión arcaica de las XII Tablas y la institución madura del período clásico. El justo título es la causa jurídica aparente que justifica la posesión: una compraventa (*pro emptore*), una donación (*pro donato*), una herencia (*pro herede*), una dote (*pro dote*), un legado (*pro legato*), un pago (*pro soluto*). Sin esta causa previa que explique por qué se posee, no puede nacer la usucapión.²⁵

Es esencial subrayar que el título no necesita ser perfecto, precisamente su imperfección es lo que hace necesaria la usucapión, pero sí real y efectivo. Un título simulado no es *iustus titulus*. La jurisprudencia romana formuló a este respecto la regla de la no transmutabilidad de la causa posesoria: D. 41.2.19.1 (Marcelo) y D. 41.5.2.1 (Juliano) recogen el principio de que nadie puede cambiar para sí la causa de su posesión; quien inició poseyendo de mala fe, no puede mutar esa causa por su sola voluntad posterior. Esta regla conecta con la exigencia de buena fe, que se verá a continuación, y refuerza la coherencia interna del sistema.

Es también interesante recordar en este apartado la construcción romana de la *nuda traditio*: la simple entrega material de una cosa sin causa jurídica subyacente no transmitía la propiedad. Como recoge Fernández de Buján, la *traditio* exigía una causa antecedente

²⁵ Guillermo Suárez Blázquez, «La posesión: relación jurídica universal de equidad», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 31, 2018, pp. 35

(teoría del título y el modo) que ha pasado a las legislaciones modernas, reflejo en nuestro Código Civil en el artículo 609.²⁶

3.4 *Bona fides* (buena fe).

El poseedor debía creer sinceramente, en el momento de iniciar la posesión, que tenía derecho a poseer la cosa. La buena fe se valoraba al inicio: el célebre principio *mala fides superveniens non nocet* (la mala fe sobrevenida no perjudica) garantizaba que quien comenzó a poseer de buena fe no perdía el beneficio de la usucapión por descubrir posteriormente el vicio de su adquisición. Esta solución era funcionalmente necesaria: de exigirse buena fe durante todo el plazo, cualquier descubrimiento tardío del defecto paralizaría indefinidamente la usucapión.

La buena fe no era, sin embargo, un elemento siempre exigido. La institución conocía excepciones de gran relevancia doctrinal. La *usucapio pro herede*, que permitía adquirir bienes hereditarios incluso sin buena fe, fundándose solo en la posesión objetiva, fue una de ellas. Gayo (Inst. 2, 55-57) explica que las autoridades antiguas la permitieron para que los patrimonios hereditarios se adjudicasen con rapidez, en beneficio de los ritos religiosos y de los acreedores. Sin embargo, el Divino Adriano intervino más adelante mediante un *senatusconsultum* para que estas usucapiones "lucrativas", llamadas así por Gayo (Inst. 2, 56), pudiesen ser revocadas, eliminando el elemento más perturbador de la figura²⁷. El concepto de usucapiones lucrativas, cuando la parte interesada sabe que se está beneficiando de la propiedad ajena, y el hecho de que fuese paliado tras el senadoconsulto, pone de manifiesto algo que resulta especialmente revelador para la comprensión de la usucapión como mecanismo legitimador: la institución no era un automatismo temporal indiferente a la conducta del poseedor, sino un instrumento que el ordenamiento desplegaba en favor de quien actuaba de buena fe y con causa justa.

Otra excepción notable fue la *usureceptio ex fiducia*, examinada en detalle por López Huguet en su artículo sobre la fiducia *cum creditore*: cuando el fiduciante había transmitido su bien en fiducia y el fiduciario incumplía la obligación de remancipar una

²⁶ A. Agudo Ruiz, «A propósito del Derecho Privado Romano del Profesor Dr. Antonio Fernández de Buján», cit., pp. 21-22.

²⁷ Gayo, *Institutiones*, 2, 55-57, citado en J. Centenera Ulecia y B. Fontán Ulecia, «Las huellas de Adriano como legislador. Un *tour d'horizon* holístico a las fuentes y una clasificación tipológica», cit., p. 14.

vez satisfecho el crédito, se le permitía al fiduciante recuperar la propiedad mediante la posesión ininterrumpida de un año, con total independencia de la buena fe. D'Ors lo formulaba con precisión: no puede exigirse buena fe a quien ha enajenado conscientemente su propia cosa. Biondi, citado en el mismo artículo, recordaba que la *usureceptio* no es más que una especie de *usucapio*, es decir, un modo de adquirir la propiedad; C. Longo la calificaba de "usucapión anómala" por cumplirse en un año con independencia de la naturaleza *mancipi* o *nec Mancipi* del bien, sin justo título y sin buena fe.²⁸ De nuevo, si examinamos el porqué de la excepción, nos damos cuenta de que la usucapión actúa como mecanismo corrector, en un contexto muy concreto y anómalo.

Estas excepciones no son irrelevantes para la comprensión general de la institución. Lejos de contradecir su función legitimadora, la matizan: la usucapión no era un sistema rígido y uniforme, sino un conjunto de respuestas flexibles a distintos tipos de situaciones en las que el ordenamiento consideraba que la posesión continuada debía producir efectos adquisitivos, aunque los requisitos ordinarios no concurriesen plenamente.

3.5 *Possessio* continua, pública y no disputada.

Como expusimos en el apartado anterior, la posesión que habilitaba para usucapir no era cualquier detentación material. Se exigía una posesión *civilis*: pública, ininterrumpida, ejercida en concepto de dueño (*animus domini*). La posesión viciosa, bien obtenida con violencia (*vi*), de forma clandestina (*clam*) o a título precario (*precario*), no servía para usucapir y tampoco podía aprovecharse de la *accessio temporis*, esto es, de la acumulación de plazos posesorios de distintos poseedores. Gayo (Inst. 4, 151) es explícito al respecto, y Suárez Blázquez lo subraya en su análisis: la posesión viciosa e inícuca no puede ser objeto de *accessio* ni de *successio possessionis*.²⁹

El verdadero propietario podía interrumpir la posesión ajena mediante reclamación judicial. Esta consecuencia tenía un fundamento de política jurídica muy claro, expresado con particular claridad por Justiniano en el *Codex* (C. 7.40.3.1): las prescripciones y las

²⁸ M.^a Luisa López Huguet, «Una aproximación a la problemática romanista en torno al instituto de la *fiducia cum creditore*», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 2, junio de 2004, pp. 51-52.

²⁹ G. Suárez Blázquez, «Las posesiones de largo tiempo en el Derecho romano», cit., pp. 11-12.

excepciones "fueron opuestas contra los hombres desidiosos y menospreciadores de su derecho". O en otras palabras de Suárez Blázquez, "negligente".³⁰

La usucapión no premiaba al poseedor sin más: sancionaba la negligencia del propietario que, pudiendo reclamar, no lo hacía. Esta lectura es importante porque revela que la institución tenía un componente sancionador dirigido al propietario negligente, no solo un componente benefactor hacia el poseedor diligente.

3.6 *Tempus* (transcurso del tiempo).

El tiempo era el factor que convertía la posesión cualificada en dominio. En el derecho clásico, los plazos de las XII Tablas se mantuvieron: un año para bienes muebles, dos años para inmuebles italios. Sobre la *accessio temporis*, la solución clásica fue restrictiva en origen: no se admitía acumular plazos de poseedores distintos, salvo para el heredero que continuaba inmediatamente la posesión del causante (*successio possessionis*). Fue hacia el siglo III d.C. cuando se admitió la *accessio temporis* también en transmisiones *inter vivos*, extendiéndose a supuestos como la donación, la dote o la prenda.³¹

4. LA *LONGI TEMPORIS PRAESCRIPTIO*: EXTENSIÓN Y ESPECIE DE LA USUCAPIÓN

Un aspecto esencial para comprender la historia de la usucapión, que la versión anterior de este apartado no desarrolló con la extensión que merece, es la relación entre la *usucapio* clásica y la *praescriptio longi temporis*, institución nacida para cubrir el vacío que la primera dejaba en las provincias del Imperio.

La usucapión civil clásica era un derecho exclusivo de los ciudadanos romanos y solo operaba, para los bienes inmuebles, sobre el suelo itálico. Los fundos provinciales eran *res nec Mancipi*, excluidos de la *mancipatio*, de la *in iure cessio* y, en consecuencia, de la usucapión civil. Los millones de peregrinos que habitaban las vastísimas provincias del Imperio, poseedores de tierras de buena fe y con justo título durante décadas, carecían de un mecanismo jurídico que les permitiese consolidar esa posesión frente a las reclamaciones de terceros. Como es lógico, esta situación creaba una enorme inseguridad

³⁰ *Ibid.* p.7.

³¹ W. L. Burdick, *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*, cit., p. 374.

jurídica en los territorios provinciales: latifundistas absentistas podían reclamar décadas después contra poseedores que habían cultivado, pagado tributos y transmitido el fundo de generación en generación.³²

La solución llegó a través del proceso. En los tribunales provinciales se fue admitiendo, primero de forma discrecional y luego con respaldo imperial expreso, una *exceptio* de larga posesión que el demandado podía oponer a la reclamación del propietario: la *praescriptio longi temporis*. El rescripto de Septimio Severo y Antonino Caracalla del año 200 d.C., conservado en el Papiro de Berlín (BGU, 1, 267), fijó los plazos: diez años entre poseedores que habitaban en la misma ciudad, veinte años si habitaban en ciudades distintas. El fundamento era el mismo que el de la usucapción civil: una posesión con *iusta causa*, pacífica, continuada, frente al silencio del propietario.³³

Suárez Blázquez defiende que *longi temporis praescriptio* no es una institución con origen independiente de la usucapción, sino una especie de la misma, construida deliberadamente con sus mismos elementos por los emperadores y juristas de los siglos II y III d.C.: posesión con inicio justo, buena fe, continuidad, y transcurso del plazo computado según las reglas de la usucapción civil. En apoyo de esta tesis cita a Justiniano, quien la denominaría expresamente "*quasi usucapio*" (C. 7.31.1.2). La diferencia esencial era de ámbito territorial e intensidad de efectos: donde la usucapción civil adquiría el *dominium ex iure Quiritium*, la *praescriptio* otorgaba una posesión jurídica firme e inatacable: "*habere firmitatem eos qui possiderint*". La acción del propietario quedaba neutralizada sin llegar a atribuir formalmente el dominio civil, al menos hasta las reformas del Bajo Imperio.³⁴

Esta lectura permite, además, una reflexión propia que merece explicitarse: la creación de la *longi temporis praescriptio* demuestra que la necesidad de consolidar posesiones prolongadas y de combatir la incertidumbre del dominio no era una exigencia circunscrita a la técnica del *ius civile* itálico, sino una necesidad universal del ordenamiento romano. El sistema tardó siglos en dar una respuesta para los territorios provinciales, pero cuando lo hizo, se actuó tomando prestados los mismos conceptos y la misma lógica de la usucapción. Esto confirma que la institución no respondía a una necesidad accidental del

³² G. Suárez Blázquez, «Las posesiones de largo tiempo en el Derecho romano», cit., p.19.

³³ *Ibid.* pp.12; 16-21.

³⁴ *Ibid.* pp.12; 28; 42

derecho quiritarario, sino a algo más profundo: la necesidad de que el ordenamiento reconozca en algún momento la realidad posesoria consolidada y le atribuya efectos jurídicos definitivos. Gayo (D. 41.3.1) lo formuló a la perfección al explicar que la usucapión se introdujo por razones de *interés público*, para que el dominio de las cosas no fuera incierto.³⁵

5. LA REFORMA JUSTINIANEA: FUSIÓN DE LA USUCAPIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN

El proceso de convergencia entre *usucapio* civil y *praescriptio longi temporis* culminó con Justiniano. En el año 531 d.C., mediante la constitución recogida en C. 7.31.1, el Emperador derogó la distinción entre *res Mancipi* y *res nec Mancipi*, abolió el *dominium ex iure Quiritium* como categoría jurídica diferenciada, y fusionó ambas instituciones en una única figura aplicable en todo el Imperio y sobre todo tipo de bienes. Los nuevos plazos: tres años para bienes muebles y semovientes; diez años entre presentes y veinte entre ausentes para bienes inmuebles. El fundamento último seguía siendo el mismo que en las XII Tablas: el tiempo, ahora más dilatado y más generoso con el propietario, pero igualmente implacable con quien no reclamaba lo suyo.³⁶

La extraordinaria continuidad de la institución a lo largo de diez siglos —desde las XII Tablas hasta Justiniano— no fue casual. Fue el resultado de que la usucapión respondía a una tensión permanente e irresoluble del sistema jurídico romano: la tensión entre el formalismo del *ius civile* y las necesidades del tráfico social y económico. Esta tensión, sus causas profundas y el modo en que la usucapión actuó para resolverla son el objeto del apartado que sigue.

CAPÍTULO III. LA USUCAPIÓN COMO MECANISMO LEGITIMADOR DE LA PROPIEDAD

1. EL PROBLEMA DE FONDO: DOS MUNDOS JURÍDICOS EN TENSIÓN

³⁵ . Suárez Blázquez, «Las posesiones de largo tiempo en el Derecho romano», cit., p.7.

³⁶ *Ibid.* pp. 44-45

El análisis de la usucapión como mecanismo legitimador de la propiedad exige partir de una comprensión estructural del problema que la institución vino a resolver. Como se ha expuesto en los apartados anteriores, el ordenamiento romano operaba con dos esferas jurídicas que, sobre la misma cosa, podían pertenecer a personas distintas: la esfera de la posesión (*possessio*, gobernada por la ley natural) y la esfera del dominio (*dominium*, gobernada por la ley civil). El concepto es que, sobre la misma cosa, la ley natural hace que uno posea y la ley civil hace que otro sea dueño". La ley civil no podía destruir a la ley natural, en el sentido de que el reconocimiento formal del dominio no hacía desaparecer la realidad posesoria; pero la posesión natural sí podía, en última instancia, destruir el dominio civil si el titular de este último permanecía inactivo durante el tiempo que el ordenamiento establecía para consumir la usucapión.³⁷

Esta tensión entre el mundo de la posesión y el mundo del dominio no era un accidente del sistema romano, ni el resultado de una técnica jurídica imperfecta. Era, una consecuencia deliberada de la arquitectura jurídica romana: quien posee una cosa aparece, ante los demás, como si fuese propietario de la misma, o tuviese algún derecho sobre ella, que le faculta para ejercer la disponibilidad que comporta su tenencia, con abstracción de que, en realidad, le corresponda o no la titularidad del derecho que aparenta.³⁸ Esta apariencia posesoria tenía una enorme relevancia social y económica en Roma: quien poseía, actuaba; quien actuaba, producía; quien producía, contribuía al orden económico y tributario del Estado. El problema era cuándo y en qué condiciones esa apariencia debía convertirse en realidad jurídica reconocida.

La usucapión fue la respuesta del ordenamiento a esa pregunta. No una respuesta improvisada ni accidental, sino deliberada, construida con materiales del *ius naturale* (*capere, usus y tempus*), adoptados por la Ley de las XII Tablas y refinados durante siglos por la jurisprudencia clásica. Comprender la usucapión como mecanismo legitimador de la propiedad requiere, por tanto, analizar cuatro dimensiones complementarias: su función de cierre de las brechas formales del sistema quiritario; su papel como instrumento de seguridad jurídica y combate contra la incertidumbre del dominio; su dimensión de política jurídica dirigida a sancionar la negligencia del propietario inactivo; y los efectos procesales que completaban esa protección. Cada una de ellas contribuye a explicar por

³⁷ G. Suárez Blázquez, «La posesión: relación jurídica universal de equidad», cit., pp. 4; 63; 86-89.

³⁸ Fernández de Buján, A., *Derecho Privado Romano*, p. 303;

qué la usucapión no era simplemente un modo de adquirir la propiedad, sino el eje legitimador de todo el sistema de circulación de bienes en Roma.

2. PRIMERA DIMENSIÓN: EL CIERRE DE LAS BRECHAS DEL FORMALISMO QUIRITARIO

La función más inmediata y técnicamente visible de la usucapión fue la de corregir las consecuencias del excesivo formalismo del *ius civile*. Gayo, Inst. 2, 40-41, describía la situación con la precisión del jurista que observa un problema estructural en su propio sistema: cuando una *res Mancipi* se transmitía sin la *mancipatio* o la *in iure cessio* exigidas, el adquirente no obtenía el dominio civil, sino únicamente la cosa en su patrimonio material sin reconocimiento jurídico pleno. Aquí aparece el concepto de propietario *in bonis*, que está protegido por el pretor pero no es el propietario civil en sentido estricto. El enajenante conservaba formalmente el *dominium ex iure Quiritium* aunque hubiera recibido el precio y entregado la cosa, lo que generaba una situación absurda: un dominio vacío de contenido en manos de quien ya no tenía ni la cosa ni ningún interés real en ella.

Fernández de Buján sintetiza con precisión la doble función correctora que ejercía la usucapión ante estas situaciones: remedia la posición del adquirente que “o bien ha adquirido de buena fe de un no propietario, o bien ha adquirido sin la preceptiva *mancipatio* o *in iure cessio*”.³⁹ Esta formulación, aparentemente sencilla, condensa en realidad dos categorías distintas de defecto que la usucapión venía a sanar.

La primera categoría era el defecto formal de transmisión: la cosa había cambiado de manos de forma efectiva y con voluntad seria de ambas partes, pero sin seguir el cauce solemne exigido por el *ius civile*. Aquí la usucapión funcionaba como mecanismo de convalidación temporal: transcurrido el plazo sin que el enajenante reclamase, el ordenamiento reconocía al adquirente como propietario pleno, como si la *mancipatio* hubiera tenido lugar. La propiedad civil era así el resultado final de una posesión cualificada que el paso del tiempo convertía en dominio.

³⁹ A. Agudo Ruiz, «A propósito del Derecho Privado Romano del Profesor Dr. Antonio Fernández de Buján», cit., pp. 21-22.

La segunda categoría era la adquisición *a non domino*: el comprador de buena fe que adquiría de quien no era propietario. Fernández de Buján señala que el poseedor cualificado aparece, ante los demás, “como si fuese propietario de la misma”, y es precisamente esa apariencia, sostenida por la buena fe y el justo título, la que el ordenamiento valora y protege.⁴⁰ Quien compraba de buena fe a un vendedor no propietario no podía ser dejado indefinidamente en una situación de incertidumbre. La usucapción cerraba esa incertidumbre convirtiendo la posesión cualificada en derecho.

Zamora Manzano observa que la teoría causal romana de la *traditio*, propia de la época clásica, que exige para la transmisión de la propiedad un contrato antecedente, “ha pasado a las legislaciones modernas bajo la denominación de teoría del título y el modo, como refleja el art. 609 del Código Civil”.⁴¹ Esta conexión entre la exigencia romana de *iusta causa* y la moderna teoría del título y el modo demuestra que la función de la usucapción como mecanismo corrector no fue una peculiaridad histórica, sino la expresión de una necesidad permanente de los sistemas jurídicos que articulan la transmisión de la propiedad sobre la base de un acuerdo causal.

Me surge entonces una pregunta sobre un matiz importante que no debe perderse: ¿Todas las posesiones podían dar pie a la usucapción? O dicho de otra manera ¿la propiedad puede ser adquirida por usucapción independientemente del tipo de posesión que se esté consumando? Ya hemos visto que la usucapción requería de ciertas condiciones para darse y sin las cuales esta no podría ser reconocida. Pero más allá de los requisitos “formales”, es imprescindible recalcar que para que el mecanismo legitimador operara, el ordenamiento exigía que la situación de hecho posesoria fuera, en sí misma, merecedora de protección. Los requisitos de la buena fe inicial y el justo título eran la criba ética que el sistema imponía: no todo poseedor merecía convertirse en propietario, sino solo aquel cuya situación posesoria tuviese un origen moralmente aceptable. Desde esta perspectiva, la usucapción no era una premiación indiscriminada del poseedor, sino una selección ordenada por el derecho de aquellos poseedores cuya situación el ordenamiento consideraba digna de elevar a la categoría de dominio civil. Este es, sin duda, uno de los argumentos que legitiman la usucapción como mecanismo para ser propietario.

⁴⁰ Antonio Fernández de Buján, *Derecho Privado Romano*, 10.ª ed., Iustel, Madrid, 2017, p. 303.

⁴¹ José Luis Zamora Manzano, «A propósito del Derecho Privado Romano del profesor Dr. D. Antonio Fernández de Buján», *Revista General de Derecho Romano (RGDR)*, núm. 12, 2009, pp. 5-8.

3. SEGUNDA DIMENSIÓN: LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL COMBATE CONTRA EL DOMINIO INCIERTO

Más allá de su función correctora de los defectos formales, la usucapión respondía a una necesidad de política jurídica de mayor alcance: la necesidad de que el dominio de las cosas no permaneciera incierto de forma indefinida. Indagando en la ya mencionada razón de interés público que da Gayo para la introducción de la usucapión, *ne rerum dominia in incerto essent*, podemos sacar alguna reflexión conceptual: no se dice que la usucapión se introdujo para favorecer al poseedor, sino para servir al interés público de certeza y seguridad jurídica, por lo que la institución tenía, desde sus propios fundamentos declarados, una dimensión objetiva e institucional que trascendía el interés individual de las partes.

Esta perspectiva puede ampliarse viendo cómo tanto la usucapión y prescripción tuvieron efectos a la vez extintivos y adquisitivos: "destruyen los dominios inciertos, y, en consecuencia, pueden transformar una larga posesión continuada de equidad natural en una propiedad civil".⁴² Esta doble faz, (1) extinción del dominio incierto y (2) adquisición del dominio nuevo, es precisamente la que hace de la usucapión un mecanismo *legitimador* en sentido pleno. No se remite a que el poseedor salga victorioso, es que el dominio incierto, que no ejercía ninguna función social útil, desaparece, y en su lugar se consolida un dominio activo, reconocible y económicamente ventajoso.

La jurisprudencia romana fue especialmente sensible a los perjuicios que la perpetuación del dominio incierto causaba al tráfico económico. Blanch Nougues lo expresa en términos que reflejan bien la tensión entre justicia formal y justicia material:

*"en la usucapión o adquisición de la propiedad de una cosa por su posesión continuada durante un cierto tiempo, el poseedor de la cosa no-propietario puede llegar a hacer perder la propiedad de la cosa a su legítimo dueño. El derecho calibra las razones y da una solución que puede en ocasiones parecer injusta desde fuera del derecho. Los juristas romanos persiguen la justicia pero sin emotivismos".*⁴³

⁴² Suárez Blázquez, «Las posesiones de largo tiempo en el Derecho romano», cit., pp. 6-7.

⁴³ BLANCH NOUGUÉS, Juan Manuel, «Ius, Iustitia y Persona: a propósito de la pregunta antropológica», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 10, 2008.

Considero esta observación de notable interés porque admite abiertamente que la usucapión puede producir resultados que, mirados desde el exterior del sistema jurídico, parecen injustos (el propietario pierde su bien) pero que el derecho romano asume como necesarios para garantizar la seguridad del tráfico y la certeza del dominio.

Esta tensión entre justicia individual y seguridad colectiva no es un defecto de la institución, sino su rasgo más característico. El ordenamiento romano hizo una elección de política jurídica: prefirió proteger la confianza del poseedor de buena fe que actuó de forma diligente sobre la realidad posesoria, antes que preservar indefinidamente el dominio civil formal de quien lo había descuidado. Es una elección que cualquier sistema jurídico con una economía compleja ha tenido que hacer en algún momento, y la originalidad romana consistió en hacerla explícita, sistematizarla y articularla técnicamente con precisión.

4. TERCERA DIMENSIÓN: LA SANCIÓN DE LA NEGLIGENCIA DEL PROPIETARIO Y LA PROTECCIÓN DEL TRÁFICO

La dimensión sancionadora de la usucapión ha sido frecuentemente subrayada en la doctrina romanística, aunque no siempre con la centralidad que merece. Justiniano, en C. 7.40.3.1, recordaba que las prescripciones y las excepciones "fueron opuestas contra los hombres desidiosos y menospreciadores de su derecho".⁴⁴ Alfonso X el Sabio, en las *Siete Partidas* (III, T. 29, L. I), recogería esta misma idea en términos que reflejan la profunda penetración del concepto romano: "Movierose los sabios antiguos a establecer que las cosas se pudiesen ganar e perder por tiempo por esta razón, porque cada un ome pudiese ser cierto el señorío". La usucapión era, desde esta perspectiva, el instrumento que el ordenamiento desplegaba contra el propietario que, pudiendo reclamar, no lo hacía, y que con su pasividad generaba una incertidumbre perjudicial para la comunidad.

Este fundamento sancionador tiene una consecuencia directa para la comprensión de la legitimidad de la institución: la usucapión no "roba" la propiedad al titular diligente, sino que retira el reconocimiento jurídico del dominio al titular negligente. La diferencia es conceptualmente fundamental. El propietario quirritario que perdía su bien por usucapión no era víctima de una injusticia del sistema: era la consecuencia previsible y

⁴⁴ Suárez Blázquez, «Las posesiones de largo tiempo en el Derecho romano», cit., pp. 6-7.

explícitamente anunciada de su propia inacción. El ordenamiento le había dado la oportunidad de reclamar —bastaba una simple interpelación al poseedor para interrumpir el plazo— y había elegido no hacerlo. Esa elección era la que le hacía merecedor de perder la protección del derecho civil sobre su dominio.

Como se ha señalado anteriormente, la separación entre *dominium* y *possessio* no era una mera construcción teórica, sino que producía consecuencias prácticas de enorme alcance: el propietario que no poseía, o mejor dicho, se despreocupaba en su posesión, asumía el riesgo de que su dominio fuera usucapido; el poseedor que no era propietario tenía, en cambio, la expectativa de consolidar su situación si el propietario permanecía inactivo. Este reparto de incentivos tiene una lógica económica clara: el sistema romano premiaba la actividad posesoria, es decir, el uso efectivo de los bienes, y penalizaba la titularidad formal sin uso.⁴⁵

Desde esta perspectiva, la usucapión cumplía también una función de asignación eficiente de los bienes: garantizaba que los recursos económicos importantes, en especial la tierra ya que se trataba de una economía predominantemente agraria, permanecieran en manos de quienes los utilizaban activamente. Un fundo itálico cultivado por su poseedor de buena fe durante dos años sin que el propietario reclamara era, para el ordenamiento romano, un fundo que había encontrado su uso social legítimo. La usucapión convertía en derecho lo que ya era una realidad económica consolidada.

La doctrina, en ocasiones, ha subrayado esta dimensión al describir la usucapión no como una excepción marginal del sistema de propiedad, sino como "una respuesta estructural del derecho romano" a las tensiones entre formalismo y realidad económica.⁴⁶ La distinción que se hace entre la usucapión como institución técnica y la usucapión como instrumento de política jurídica es iluminadora: en el primer sentido, es un modo de adquirir la propiedad con sus requisitos técnicos; en el segundo, es la expresión de una opción de valor del ordenamiento romano, que prefería la certeza dinámica (el dominio activo y usado) a la certeza estática del título formal inerte.

Esta elección era también una protección del tráfico económico en sentido amplio. Quien adquiría un bien pagando su precio y tomando posesión de él de buena fe no podía quedar

⁴⁵ J. Getzler, «Roman Ideas of Land Ownership», cit., pp. 18-21.

⁴⁶ R. Zhivkovska y T. Przheska, «Usucapio in Roman and Contemporary Law», cit., pp. 109-112.

indefinidamente expuesto a la acción reivindicatoria del propietario original. Si así fuera, el comercio ordinario de bienes quedaría paralizado: nadie compraría nada sin antes realizar una investigación exhaustiva de todos los títulos anteriores de propiedad, lo que en la práctica era imposible. La usucapión garantizaba que, transcurrido el plazo sin reclamación, la adquisición del poseedor de buena fe quedaba saneada y definitiva, protegiendo así no solo su interés individual sino la fluidez de todo el sistema de intercambio de bienes.

Volviendo a la negligencia del propietario, un caso paradigmático que ilustra la lógica detrás del principio es el analizado por Zamora Manzano en un artículo en el que analiza la pervivencia en el Derecho actual de la regla romana "*quod ex naufragio expulsum est, usucapi non potest quoniam non est in derelicto, sed in deperdito*". La regla romana que impedía usucapir las cosas arrojadas al mar en un naufragio, porque no eran cosas abandonadas (*res derelictae*) sino simplemente perdidas (*res deperdita*), demuestra que la negligencia del propietario constituía uno de los fundamentos de la usucapión. El naufragio privaba al propietario de la posibilidad de ejercer su dominio sin que mediara negligencia alguna de su parte; en tales circunstancias, el ordenamiento no podía utilizar el mecanismo de la usucapión para sancionar un abandono que no había existido. El poseedor de una cosa naufragada no se encontraba ante un dominio negligentemente descuidado, sino ante una pérdida involuntaria que no podía ser reconvertida en adquisición usucapional.⁴⁷ Esta regla, que pervive en el derecho moderno, según el citado autor revela con claridad el fundamento ético de la institución: la usucapión legitimaba al poseedor por encima del propietario que había sido negligente. No obstante, también se debe mencionar que este argumento resulta especialmente convincente en el supuesto del naufragio, donde la ausencia de negligencia por parte del propietario puede apreciarse de manera prácticamente indiscutible, pero conviene no extrapolar automáticamente esta claridad a todos los ámbitos del tráfico jurídico. En la práctica ordinaria existen numerosas situaciones intermedias en las que no siempre resulta sencillo determinar si el propietario ha mostrado un desinterés o abandono suficientes como para justificar la consolidación de la propiedad ajena mediante la usucapión. Esta dificultad evidencia una limitación de la tesis que fundamenta la institución en la sanción de la negligencia, ya que

⁴⁷ José Luis Zamora Manzano, «La pervivencia de la regla romana "*Quod ex naufragio expulsum est, usucapi non potest quoniam non est in derelicto, sed in deperdito*" en el Derecho actual», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 37, 2021, pp. 1-4; 16.

no siempre es posible identificar de forma objetiva cuándo dicha negligencia existe y, pese a ello, la usucapión puede llegar a producir sus efectos.

5. CUARTA DIMENSIÓN: LA *ACTIO PUBLICIANA* COMO COMPLEMENTO PROCESAL DEL MECANISMO LEGITIMADOR

Si estamos estudiando cómo la usucapión era un mecanismo que legitimaba la propiedad en Roma, debemos hacer especial referencia a una figura que la acompañaba y resaltaba hasta qué punto el poseedor de la cosa había sido legitimado por su condición de usucapiente. El ordenamiento romano complementó la vía sustantiva de la *usucapio* con un instrumento procesal de gran refinamiento: la *actio Publiciana*. Esta acción, otorgada por el pretor, protegía al poseedor con título y buena fe cuyo plazo de usucapión no había aún concluido, mediante una ficción jurídica: se simulaba que el tiempo había transcurrido completamente y, sobre esa base ficticia, se concedía al poseedor una acción real análoga a la *rei vindictio*.

La *actio Publiciana* permitía al poseedor *ad usucapionem* recuperar la cosa de cualquier tercero que la hubiera arrebatado, salvo del propio propietario civil si la cosa era suya.⁴⁸ Esta salvedad es importante: frente al *verus dominus* que reclamaba su bien antes de que la usucapión se consumara, el poseedor bonitario cedía. Pero frente a terceros sin mejor título, el poseedor *in bonis* gozaba de protección procesal plena. La regla que operaba con fuerza era *in pari causa conditio possidentis melior est*: en igualdad de condiciones, es mejor la situación del que posee.

La combinación de usucapión y *actio Publiciana* revela algo importante sobre la concepción romana del mecanismo legitimador: no era solo una operación jurídica que se consumaba instantáneamente al cumplirse el plazo, sino un proceso gradual en el que la posición jurídica del poseedor de buena fe se iba fortaleciendo progresivamente durante el transcurso del tiempo. Desde el momento mismo en que el poseedor adquiría con justo título y buena fe, su posición jurídica era superior a la de cualquier otro tercero sin título mejor: ya no era un mero detentador, sino un poseedor con expectativa legítima de convertirse en propietario. La *actio Publiciana* era el instrumento que daba expresión procesal a esa expectativa antes de que se convirtiera en realidad.

⁴⁸ W. L. Burdick, *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*, cit., p. 356.

Fernández de Buján, por su parte, señala que la denominada propiedad bonitaria o pretoria gozaba de protección por parte del pretor mediante la *actio Publiciana*. Esta situación correspondía a quien había recibido una cosa sin observar las formalidades exigidas para adquirir el dominio quiritario, pero había obtenido la posesión de la misma y podía consolidar posteriormente su derecho mediante la usucapión.⁴⁹ Esta formulación es especialmente precisa: la protección pretoria no era un fin en sí misma, sino el puente temporal que cubría el espacio entre la adquisición posesoria y la consumación de la usucapión. El sistema estaba diseñado para que ese espacio intermedio no dejara al poseedor de buena fe en situación de desamparo jurídico.

Hay aquí un aspecto que merece una reflexión propia: la existencia misma de la *actio Publiciana* demuestra que el ordenamiento romano no esperaba pasivamente a que la usucapión se consumara para extender su protección. La protección del poseedor cualificado comenzaba desde el primer momento de la posesión y se intensificaba progresivamente con el transcurso del tiempo. Esto sugiere que la función legitimadora de la usucapión no debe entenderse solo como el resultado puntual de la consumación del plazo, sino como un proceso continuo de reconocimiento jurídico gradual de la situación posesoria merecedora de protección.

6. LA USUCAPIÓN Y LA CONVERSIÓN DEL HECHO EN DERECHO

La dimensión más profunda de la función legitimadora de la usucapión es, precisamente, su capacidad de convertir una situación de hecho en una situación de derecho. Esta conversión no era un salto arbitrario, sino el resultado de un proceso cuidadosamente estructurado por el ordenamiento. El tiempo, o, mejor dicho, el transcurso del plazo sin reclamación del propietario, era el catalizador que, concurriendo con los demás requisitos de la posesión cualificada, producía la transformación.

Suárez Blázquez, en *La posesión: relación jurídica universal de equidad*, construye toda su tesis en torno a este proceso de conversión. Para Blázquez, la posesión no es un mero hecho, sino una "relación jurídica natural de equidad" que une al hombre con la cosa. El *dominium ex iure Quiritium*, en cambio, es una relación jurídica civil, privativa de los ciudadanos romanos y gobernada por las reglas del *ius civile*. La usucapión es el puente

⁴⁹ A. Fernández de Buján, *Derecho Privado Romano*, cit., pp. 286-293.

que conecta ambas esferas: "fue construido con materiales del *ius naturale* (*capere, usus y tempus*) por la vieja Ley de las XII Tablas y la jurisprudencia romana pontifical, de la usucapión".⁵⁰

Aunque se trata de una construcción doctrinal propia del autor y no podemos adoptarla sin matices como posición de consenso en la romanística, su planteamiento resulta convincente. La usucapión aparece así como el cauce mediante el cual una situación posesoria acaba transformándose en propiedad civil. Los argumentos apuntan a que, efectivamente, la usucapión fue un mecanismo de integración entre dos esferas normativas distintas. Esta interpretación presenta, desde mi punto de vista, notable coherencia interna y se ajusta de manera convincente a la evolución histórica de la institución.

M. Radin, citado por el propio Suárez Blázquez, advirtió que posesión y propiedad son ambas relaciones jurídicas (no la primera un hecho y la segunda un derecho) y que "es difícil ver cómo una puede ser más hecho que la otra". Esta observación tiene implicaciones importantes para la comprensión de la usucapión como mecanismo legitimador: si la posesión cualificada ya tiene per se una dimensión jurídica relevante, la usucapión no convierte un puro hecho en derecho, sino que convierte una relación jurídica de rango inferior (la posesión, tutelada por interdictos) en una relación jurídica de rango superior (el dominio civil, tutelado por la *rei vindicatio*). La legitimación que opera la usucapión es, desde esta lectura, una elevación en la jerarquía jurídica de situaciones que ya eran jurídicamente relevantes, no una creación de derecho *ex nihilo*.⁵¹

Este análisis conecta con el debate doctrinal entre las dos grandes escuelas que teorizaron sobre la posesión. Savigny, en la Escuela Histórica, sostenía que la posesión requería el *animus domini* (la intención de comportarse como propietario) para generar efectos jurídicos; Ihering, desde la Escuela de Pandectas, defendía que bastaba el *animus possidendi* general, sin necesidad de que el poseedor se comportara específicamente como dueño.⁵² Para la comprensión de la usucapión como mecanismo legitimador, la posición

⁵⁰ Guillermo Suárez Blázquez, «La posesión: relación jurídica universal de equidad», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 31, 2018, pp. 3; 13.

⁵¹ Max Radin, «Fundamental Concepts of the Roman Law», *California Law Review*, vol. 13, marzo de 1925, pp. 218-219

⁵² Guillermo Suárez Blázquez, «La posesión: relación jurídica universal de equidad», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 31, 2018, pp. 13-14

de Savigny tiene mayor coherencia interna: la usucapión no puede funcionar como puente hacia el dominio civil si el poseedor no actúa, desde el principio, como si ya fuera el dueño. La usucapión premia y reconoce una conducta —poseer en concepto de dueño— que ya era, en el mundo de los hechos, la conducta propia del propietario.

7. LA USUCAPIÓN EN LA ENCRUCIJADA ENTRE JUSTICIA FORMAL Y JUSTICIA MATERIAL

Existe una tensión irresoluble en el corazón de la usucapión como mecanismo legitimador: la tensión entre la justicia formal —que querría preservar el dominio civil del propietario original— y la justicia material —que reclama reconocimiento para el poseedor que ha actuado diligentemente durante años sobre la realidad posesoria—. El ordenamiento romano optó por la segunda cuando la primera había tenido tiempo sobrado para hacerse valer. Esta opción tenía, como hemos visto, fundamentos de política jurídica sólidos: la certeza del dominio, la fluidez del tráfico, la productividad de los bienes, la sanción de la negligencia.

Pero la opción no era incondicionada. El propio sistema establecía con precisión los casos en que la justicia formal prevalecía sobre la material: las *res furtivae* y las *res vi possessae* nunca podían usucapirse, porque en ellas el propietario no había sido negligente sino víctima de un acto ilícito. La adquisición naufragada no era usucapible porque la pérdida del dominio posesorio no era imputable al propietario. La usucapión *pro herede* fue restringida por el decreto adrianeo porque la "lucrativa" adquisición sin buena fe no merecía la misma protección que la adquisición de buena fe.⁵³

En todos estos límites, el ordenamiento romano estaba articulando implícitamente una respuesta a la misma pregunta: ¿cuándo merece la situación posesoria de hecho ser elevada a la categoría de dominio civil? La respuesta era: cuando el poseedor actuó de buena fe, con causa justa, durante el tiempo suficiente, y cuando el propietario tuvo oportunidad de reclamar y no lo hizo. Fuera de estos requisitos, el mecanismo legitimador no operaba.

⁵³ Gayo, *Institutiones*, 2, 55-57, citado en Jesús Centenera Ulecia y Beatriz Fontán Ulecia, «Las huellas de Adriano como legislador. Un *tour d'horizon* holístico a las fuentes y una clasificación tipológica», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 32, 2019, p. 14.

Esta modulación cuidadosa de los supuestos de aplicación es, en última instancia, la prueba más elocuente de que la usucapión no era una institución ciega ni un automatismo temporal, sino un instrumento de justicia material cuidadosamente calibrado por el ordenamiento romano para responder a una necesidad estructural del sistema: convertir la realidad posesoria merecedora en realidad jurídica reconocida, y hacerlo de la manera más justa que las circunstancias permitían.

CAPÍTULO IV. LÍMITES DE LA USUCAPIÓN A LA HORA DE LEGITIMAR LA PROPIEDAD

Si la usucapión fue, como hemos argumentado, el mecanismo central de legitimación de la propiedad en Roma, conviene ahora preguntarse con honestidad cuáles fueron sus límites estructurales, sus casos problemáticos y los debates que generó dentro del propio ordenamiento romano. Una institución que el derecho presenta como instrumento de seguridad jurídica y de interés público no puede quedar exenta de análisis crítico, especialmente cuando su aplicación generaba resultados que los propios juristas romanos reconocían como incómodos o incluso injustos.

1. UNA INSTITUCIÓN CON VOCACIÓN UNIVERSAL, PERO APLICACIÓN RESTRINGIDA

El primero y más evidente de sus límites fue territorial. La usucapión civil clásica, aquella que atribuía el *dominium ex iure Quiritium*, solo operaba sobre el suelo itálico. Los fundos provinciales, como se expuso en el apartado anterior, quedaban completamente excluidos de la usucapión civil y sometidos al régimen paralelo del *longi temporis praescriptio*. Este límite territorial no era una imperfección técnica menor: afectaba a la inmensa mayoría del territorio del Imperio, y durante siglos dejó a millones de poseedores provinciales sin el mecanismo más potente de consolidación del dominio. Fue precisamente esta exclusión la que forzó la creación de una figura alternativa, reconociendo implícitamente que el sistema quiritarario no estaba diseñado para un Imperio de dimensiones universales. La fractura entre Italia y las provincias en materia de adquisición del dominio fue, hasta Justiniano, una limitación estructural de primer orden

que el propio Emperador reconoció como "bastante inútil" al fundir ambas instituciones en el siglo VI.⁵⁴

8. EL PROBLEMA DE LAS *RES FURTIVAE* Y EL FRAUDE SOBRE LA *USUCAPIO*

La exclusión de las cosas robadas (*res furtivae*) y de las obtenidas mediante violencia (*res vi possessae*) era una limitación técnicamente necesaria y éticamente justificada. Sin embargo, generó un problema práctico que el propio ordenamiento tardó en resolver con coherencia: ¿qué ocurría cuando la cosa robada pasaba por una cadena de transmisiones antes de llegar a un poseedor de absoluta buena fe que desconocía completamente el origen ilícito? La solución romana fue que la prohibición seguía a la cosa, con independencia de quién la poseyera, lo cual era lógicamente coherente pero podía producir resultados duros para el tercero adquirente que había actuado con toda diligencia.

Por tanto, la consecuencia era que tercero de buena fe que compró a quien había robado no podía usucapir, aunque hubiera pagado precio justo y careciera de cualquier medio razonable para descubrir el vicio originario.⁵⁵ Este resultado es discutible desde el punto de vista de la justicia material: si la usucapición se justifica precisamente por proteger al poseedor de buena fe, ¿por qué esa protección desaparece cuando el vicio originario es el hurto? La respuesta romana era que el propietario original tampoco había sido negligente, pues fue víctima de un ilícito, y por tanto no merecía la sanción que la usucapición imponía al propietario descuidado. Ambas partes eran inocentes; el sistema optaba por proteger al primero en el tiempo. Pero esta solución dejaba al tercero adquirente de buena fe en una situación de desamparo que contradecía, al menos parcialmente, la lógica legitimadora que la propia institución proclamaba.

9. LAS USUCAPIONES "LUCRATIVAS" Y EL PROBLEMA DE LA BUENA FE

El caso más perturbador de los límites internos de la usucapición fue, sin duda, la *usucapio pro herede* en su modalidad más extrema: la llamada "usucapición lucrativa", en la que el propio Gayo reconocía que alguien tomaba posesión de bienes hereditarios sabiendo que pertenecían a una herencia ajena, con la sola finalidad de adquirirlos por el transcurso del

⁵⁴ Suárez Blázquez, «Las posesiones de largo tiempo en el Derecho romano», cit., p.2; 43.

⁵⁵ M. C. Jiménez Salcedo, «Considerations on the Concept and Historical-Legal Evolution of *Usucapio* in Roman Law», cit., pp. 69-70.

plazo. El término "lucrativa" era, en el vocabulario de Gayo (Inst. 2, 56), una crítica implícita: el poseedor *sabía* que se beneficiaba de propiedad ajena y el ordenamiento lo consentía porque los plazos se habían cumplido.⁵⁶

El propio Gayo calificaba esta figura como "inícuca" (*iniqua*), lo que convierte su testimonio en uno de los pocos ejemplos en que un jurista romano clásico criticaba abiertamente una institución del derecho vigente.⁵⁷ La corrección llegó con Adriano, cuyo *senatusconsultum* permitió que las usucapiones lucrativas pudieran ser revocadas a instancia del heredero verdadero. El decreto adrianeo es, en este sentido, un reconocimiento oficial de que la institución había generado un resultado que el propio sistema consideraba inaceptable: el enriquecimiento deliberado a costa de una herencia ajena bajo el amparo formal de la *usucapio*. Esta intervención se sitúa en el marco general de las reformas adrianeas dirigidas a depurar y corregir los excesos del formalismo jurídico romano.⁵⁸

Este episodio es revelador de un problema estructural que afectaba a la usucapición como mecanismo legitimador: la institución dependía críticamente de la buena fe del poseedor, pero la verificación de esa buena fe era extremadamente difícil en la práctica. El sistema romano nunca desarrolló un mecanismo robusto para investigar o probar la mala fe inicial; la presunción de buena fe favorecía al poseedor y era difícil de destruir salvo en los casos más flagrantes, como el de la usucapición lucrativa. Esto abría la puerta a comportamientos oportunistas que el sistema no estaba bien equipado para detectar ni sancionar.

10. EL LÍMITE DE LA *AUCTORITAS* Y EL PROBLEMA DE LA TUTELA

Una limitación menos conocida pero de enorme interés práctico era la derivada de la institución de la tutela. Las *res Mancipi* de la mujer sometida a tutela agnaticia no podían ser usucapidas sin la *auctoritas* del tutor, como se expuso en el apartado 5.2. Pero el problema no terminaba ahí. En efecto, la institución de la tutela generaba zonas de incertidumbre sobre la titularidad de los bienes que la usucapición no siempre podía resolver con facilidad. Cuando el tutor actuaba en interés propio, fenómeno reconocido y penalizado por el derecho romano a través de la *actio tutelae*, podía manipular la situación

⁵⁶ Gayo, *Institutiones*, 2, 55-57;

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ J. Centenera Ulecia y B. Fontán Ulecia, «Las huellas de Adriano como legislador. Un *tour d'horizon* holístico a las fuentes y una clasificación tipológica», cit., p. 14.

posesoria de los bienes del pupilo de manera que dificultara o impidiera la usucapión ordinaria. El poseedor de buena fe que adquiría de un tutor que había excedido sus facultades se encontraba en una posición jurídica comprometida, sin que el sistema le ofreciera siempre una salida clara.

La complejidad de estas situaciones refleja un límite más general de la usucapión: su eficacia dependía de la regularidad de las relaciones jurídicas precedentes, y cuando esas relaciones estaban distorsionadas por incapacidad, fraude o abuso de poder, la institución no disponía siempre de instrumentos para remediar los efectos de esas distorsiones sobre el poseedor de buena fe.

11. EL SILENCIO COMO LÍMITE: CUANDO EL PROPIETARIO NO PUEDE ACTUAR

Un límite particularmente significativo desde la perspectiva de la justicia material era el que afectaba a los propietarios que no podían interrumpir la usucapión por circunstancias ajenas a su voluntad. El derecho romano reconoció algunas causas de suspensión del plazo usucapional: la cautividad de guerra, la ausencia al servicio de la República, la minoría de edad. Sin embargo, su alcance era limitado y no cubría todos los supuestos en que el propietario hubiera quedado impedido de reclamar sin que mediara negligencia alguna de su parte.

El caso del ciudadano romano capturado por el enemigo fue debatido extensamente por la jurisprudencia clásica. Papiniano (D. 4.6.19) sostuvo que el tiempo de usucapión era interrumpido por la cautividad, y que el ciudadano que regresaba por *postliminium* no recuperaba automáticamente la posesión usucapional interrumpida, porque la posesión "tiene mucho de hecho" (*possessio plurimum facti habet*) y las situaciones de hecho no se restituyen por el derecho de postliminio.⁵⁹ Javoleno, en cambio, matizó que el cautivo retiene sus derechos civiles singulares pero pierde la posesión corporal, pues no puede poseer quien él mismo está siendo poseído por otro (D. 41.2.23.1). El debate entre Papiniano y Javoleno sobre el postliminio y la posesión ilustra con precisión las dificultades que el sistema romano encontraba cuando la realidad de la guerra o la captura interrumpía violentamente la conexión entre propietario y cosa. El ciudadano que

⁵⁹ G. Suárez Blázquez, «La posesión: relación jurídica universal de equidad», cit., pp. 6-10.

regresaba de la cautividad podía encontrarse con que sus bienes habían sido usucapidos durante su ausencia forzada, y el remedio del *postliminium* no siempre era suficiente para restituirle completamente.⁶⁰

En esta misma línea, el caso de los bienes naufragados, *quod ex naufragio expulsum est, usucapi non potest*, analizado por Zamora Manzano, muestra que el sistema fue capaz de reconocer casos en que la pérdida de la posesión no era imputable al propietario y articular una respuesta adecuada: la cosa naufragada no era *res derelicta* sino *res deperdita*, y por tanto no era *res habilis* para la usucapición de ningún tercero que la encontrara. Pero este reconocimiento fue puntual y casuístico, no sistemático: el derecho romano no desarrolló un principio general que protegiera al propietario ausente o impedido de reclamar en todos los casos en que su ausencia no fuera voluntaria ni negligente.⁶¹

12. EL LÍMITE EPISTEMOLÓGICO

Hay, finalmente, un límite de naturaleza epistemológica que la usucapición no podía superar por sus propios medios y que afecta directamente a su función como mecanismo legitimador. La institución descansaba sobre la buena fe del poseedor, pero el ordenamiento romano no disponía de ningún sistema de publicidad registral que hiciera cognoscibles para todos las titularidades sobre los bienes inmuebles. No existía en Roma clásica, o por lo menos no de forma generalizada, un equivalente funcional del Registro de la Propiedad moderno.

Esta ausencia de publicidad registral tenía consecuencias importantes: el poseedor de buena fe que usucapía desconocía frecuentemente si el título de su causante era completo o si existían cargas, gravámenes o titularidades anteriores que pudieran afectar a la cosa. El propietario original que no reclamaba podía simplemente ignorar que la usucapición estaba en curso sobre sus bienes, especialmente si vivía lejos o si la cosa había pasado por varias transmisiones antes de llegar al poseedor actual. La distinción entre presentes y ausentes en la *longi temporis praescriptio* (plazos de diez y veinte años

⁶⁰ Suárez Blázquez, G., *La posesión: relación jurídica universal de equidad*, Revista General de Derecho Romano 31 (2018), Iustel, págs. 7-9.

⁶¹ José Luis Zamora Manzano, «La pervivencia de la regla romana “*Quod ex naufragio expulsum est, usucapi non potest quoniam non est in derelicto, sed in deperdito*” en el Derecho actual», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 37, 2021, p. 16

respectivamente) intentaba compensar parcialmente este problema, pero no lo resolvía en todos sus aspectos.

Desde esta perspectiva, la usucapión legitimaba sobre la base de una información necesariamente incompleta: el ordenamiento asumía que, transcurrido el plazo sin reclamación, el propietario había tenido oportunidad de actuar y no lo había hecho. Pero esa asunción era una presunción práctica, no una certeza. En un ordenamiento sin publicidad registral robusta, la presunción podía fallar con relativa frecuencia, produciendo resultados que la propia lógica de la institución hubiera querido evitar. Este límite epistemológico no es un problema exclusivo del derecho romano, sino que es inherente a cualquier sistema de adquisición por prescripción, pero conviene reconocerlo como una limitación real de la eficacia legitimadora de la usucapión.

CAPÍTULO V. EVOLUCIÓN DE LA USUCAPIÓN HASTA NUESTROS DÍAS

1. DE JUSTINIANO AL DERECHO ALTOMEDIEVAL: LA PRIMERA GRAN TRANSMISIÓN

La reforma justiniana del siglo VI d.C. no fue el punto final de la usucapión romana, sino el punto de partida de su larga vida posterior. Al fundir la *usucapio* civil y la *longi temporis praescriptio* en una única institución de alcance universal, Justiniano entregó a los ordenamientos medievales y modernos un modelo jurídico ya depurado, con plazos ampliados y territorialmente extensible a todo el Imperio. La transmisión, sin embargo, no fue directa ni homogénea: se produjo a través de dos canales distintos que conviene distinguir.

El primero fue el derecho visigodo hispánico. El *Liber Iudiciorum*, compilado bajo los reyes Chindasvinto y Recesvinto en la segunda mitad del siglo VII d.C., incorporó la prescripción adquisitiva de largo tiempo con el plazo de treinta años, siguiendo los postulados de la *longissimi temporis praescriptio* tardoimperial. Recesvinto lo justificaba apelando directamente a la ley natural: "*el transcurso de treinta años se ha enraizado de tal manera en los asuntos judiciales que ya casi no parece una institución humana, sino*

que procede de la misma naturaleza" (Liber Iudiciorum, X, 2, 4).⁶² Esta fundamentación iusnaturalista de la prescripción adquisitiva en el derecho altomedieval hispánico no es un dato menor: revela que la idea de que la posesión prolongada y pacífica genera derechos sobre las cosas había calado tan profundamente en la cultura jurídica occidental que sus propios legisladores la consideraban un mandato de la naturaleza, no una creación artificial del legislador. Esta concepción refuerza la idea de la usucapión como mecanismo legitimador de la propiedad, pues el transcurso del tiempo y la estabilidad de la posesión pasan a considerarse elementos capaces de justificar por sí mismos la consolidación definitiva del dominio.

El segundo canal fue la recepción en la *Lex Romana Burgundionum* y en otros textos del derecho romano vulgar de Occidente, que simplificaron los requisitos técnicos de la usucapión clásica manteniendo su núcleo funcional: la posesión continuada durante cierto tiempo como modo de adquirir la propiedad. Ernst Levy, cuya obra sobre el derecho romano vulgar es referencia ineludible en este período, documentó cómo los ordenamientos del alto medievo occidental tendieron a confundir posesión y dominio en la práctica jurídica, lo que paradójicamente facilitaba la penetración de la lógica usucapional: al borrar la distinción técnica entre ambas, cualquier posesión prolongada tendía a ser tratada como propiedad. Aunque luego esto provocase una pérdida en la precisión conceptual del sistema clásico.⁶³

13. LAS PARTIDAS Y LA RECEPCIÓN CASTELLANA

En la Península Ibérica, el segundo gran hito de la transmisión fue la codificación de Alfonso X el Sabio en las *Siete Partidas* (1252-1284). El Título XXIX del Libro III, dedicado íntegramente a la usucapión y la prescripción y titulado "*De las cosas que se ganan o se pierden por el tiempo*", recogía con notable fidelidad la institución romana, incluyendo los fundamentos de política jurídica que la habían justificado desde las XII Tablas: "Movierose los sabios antiguos a establecer que las cosas se pudiesen ganar e perder por tiempo por esta razón, porque cada un ome pudiesse ser cierto el señorío".⁶⁴ Esta formulación alfonsina es casi una paráfrasis del argumento de Gayo sobre el interés

⁶² Suárez Blázquez, «Las posesiones de largo tiempo en el Derecho romano», cit., pp. 5-7.

⁶³ Ernst Levy, *West Roman Vulgar Law. The Law of Property*, American Philosophical Society, Philadelphia, 1951, p. 177.

⁶⁴ Alfonso X "el Sabio", *Las Siete Partidas*, III, T. 29, L. I, recogido en Suárez Blázquez, G., *Las posesiones de largo tiempo en el Derecho Romano*, cit., pág. 6.

público en la certeza del dominio, lo que demuestra la continuidad conceptual entre la jurisprudencia clásica romana y la legislación medieval castellana. Las Partidas, a su vez, fueron derecho vigente en Castilla durante siglos, y a través de ellas la institución romana llegó, ya con el nombre de "prescripción", a los territorios americanos colonizados por la Corona.

14. EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL Y LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

La codificación decimonónica española, influida decisivamente por el modelo napoleónico, recogió la institución bajo la denominación de "prescripción adquisitiva" en los artículos 1930 y siguientes del Código Civil de 1889. El artículo 1930 establece que "por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas por la ley, el dominio y los demás derechos reales". El artículo 1940, más preciso, añade: "para la prescripción del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado por la ley".⁶⁵ La conexión con los requisitos clásicos de la *usucapio* romana (*bona fides, iustus titulus, tempus*) es inmediata y directa. Fernández de Buján sostiene que la concepción causal de la *traditio* en el Derecho romano, junto con los presupuestos exigidos para la usucapión clásica, fue recibida por los ordenamientos modernos a través de la denominada teoría del título y el modo, cuya plasmación en el Derecho español puede apreciarse en el artículo 609 del Código Civil.⁶⁶ La usucapión romana, por tanto, no solo sobrevivió como institución: sobrevivió con sus presupuestos conceptuales fundamentales intactos.

Los plazos vigentes en el Código Civil español mantienen la distinción clásica entre bienes muebles e inmuebles, y entre la prescripción ordinaria (con buena fe y justo título) y la extraordinaria (sin título, pero con posesión más prolongada). Esta distinción recoge la evolución que en el propio derecho romano se produjo entre la usucapión clásica y la *longissimi temporis praescriptio*, que Constantino había creado precisamente para proteger posesiones larguísimas, aunque carecieran de justo título. El paralelismo estructural llamativo de la continuidad histórica de la institución y su función como mecanismo legitimador de la propiedad.

⁶⁵ Arts. 1930 y 1940 del Código Civil español de 1889

⁶⁶ A. Fernández de Buján, *Derecho Privado Romano*, cit., p. 286

15. LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO COMPARADO CONTEMPORÁNEO

Más allá del ordenamiento español, la prescripción adquisitiva es una institución presente en la práctica totalidad de los sistemas jurídicos de tradición romano-germánica. En la mayoría de estos ordenamientos se mantiene la estructura esencial de la usucapión romana: posesión continuada, buena fe, justo título y transcurso del tiempo como requisitos de la prescripción ordinaria, con plazos extraordinarios para los supuestos sin título. Las diferencias dentro de cada ordenamiento son más de detalle procedimental que de estructura conceptual, puesto que la institución sigue respondiendo a la misma necesidad: consolidar situaciones posesorias estables frente a dominios inciertos o inactivos, con los mismos instrumentos básicos que articularon los juristas clásicos.

En el *common law* anglosajón, la institución equivalente es la *adverse possession*, cuya función es reconocida por la propia Corte Suprema de los Estados Unidos como mecanismo de clarificación de títulos y seguridad jurídica. La prescripción adquisitiva del *common law* tiene raíces conceptuales romanas, aunque el canal de transmisión fuera distinto al continental. Sir William Blackstone, en sus comentarios sobre las leyes de Inglaterra, había formulado la prescripción como un modo de adquirir la propiedad real por el uso inmemorialmente continuado, vinculándola expresamente a la *usucapio* romana.⁶⁷ Lo verdaderamente significativo no es solo la referencia histórica, sino la constatación de que los juristas que estudian el mecanismo anglosajón siguen reproduciendo una lógica jurídica prácticamente idéntica a la de la usucapión clásica.

16. LA ESENCIA LEGITIMADORA QUE PERMANECE

A lo largo de catorce siglos de evolución jurídica, desde las XII Tablas hasta los códigos civiles contemporáneos, pasando por el derecho visigodo, las Partidas alfonsinas y la codificación napoleónica, la usucapión ha mantenido un núcleo funcional invariable: la conversión de la posesión cualificada en propiedad reconocida, como respuesta del ordenamiento a la necesidad de certeza y seguridad jurídica. Los plazos han cambiado, los requisitos se han matizado, la terminología ha evolucionado (de *usucapio* a

⁶⁷ Burdick, W.E., *Principles of Roman Law and their Relation to Modern Law*, 1938, pág. 344; con referencia a Blackstone, W., *Commentaries on the Laws of England* (1765-1769), Book 2, Chapter 17, "Of Title by Prescription".

praescriptio, de *prescripción adquisitiva* a *adverse possession*), pero la lógica profunda permanece idéntica.

Esa lógica, como señalaba Alfonso X recogiendo el pensamiento romano, es en última instancia la de combatir la negligencia del titular inactivo y premiar al poseedor diligente que ha actuado sobre la realidad posesoria con buena fe y con causa justa. En ese sentido, la usucapción no es solo una institución histórica que el derecho moderno ha heredado por inercia: es una respuesta permanente a una tensión permanente de cualquier sistema jurídico que articule la propiedad sobre la base de títulos formales, pero que viva en un mundo en que las situaciones posesorias reales y los títulos formales no siempre coinciden. Mientras esa tensión exista, y no hay razón para pensar que dejará de existir, la usucapción, o su equivalente funcional bajo cualquier nombre, seguirá siendo necesaria.

CONCLUSIONES

El presente trabajo ha permitido analizar la usucapción desde una perspectiva que trasciende su consideración tradicional como mero modo de adquisición de la propiedad. El examen de las fuentes romanas, de su evolución histórica y de la doctrina especializada ha puesto de manifiesto que nos encontramos ante una institución dotada de una función jurídica más profunda, vinculada a la legitimación de determinadas situaciones posesorias y a la garantía de la seguridad jurídica. A la vista de la investigación realizada, pueden formularse las siguientes conclusiones:

En primer lugar, la investigación confirma la hipótesis central que la guiaba: la usucapción no fue concebida en el ordenamiento romano como un simple modo de adquirir la propiedad entre otros, sino como un mecanismo de legitimación jurídica con vocación estructural. Más aún, su función consistió en resolver una tensión permanente que el propio sistema generaba entre la realidad posesoria y el reconocimiento jurídico formal del dominio, especialmente en un ordenamiento caracterizado por el rigor de las formas civiles de transmisión. Las propias fuentes permiten apreciar con claridad esta función: Gayo, en el Digesto (D. 41.3.1), justificaba la institución no en términos de beneficio individual al poseedor, sino de interés público, con el fin de que el dominio de las cosas no fuera incierto. Que un jurista clásico fundamente una institución en el interés general

y no en el provecho privado del adquirente revela una arquitectura deliberada, no un automatismo técnico.

En segundo lugar, el análisis de los requisitos clásicos ha permitido constatar que la evolución desde la usucapión objetiva de las XII Tablas, fundada exclusivamente en el *usus* continuado y el transcurso del plazo, hasta la institución madura del período clásico, con sus exigencias de buena fe y justo título, no fue un mero refinamiento técnico. Supuso, además, una transformación de fondo que no fue solo técnica, sino también ética. El ordenamiento dejó de premiar la posesión por el solo hecho de la posesión y pasó a seleccionar, entre todos los poseedores, a aquellos cuya situación merecía ser elevada a la categoría de dominio civil. La usucapión clásica es, en este sentido, un instrumento de justicia material selectiva, no de adquisición indiscriminada.

En tercer lugar, la función legitimadora de la usucapión opera en cuatro dimensiones complementarias que este trabajo ha analizado de forma diferenciada. La primera es correctora: sana los defectos formales de transmisión que el formalismo quirritario generaba estructuralmente, convirtiendo en propiedad civil lo que el *ius civile* no reconocía como tal por razones de forma, no de fondo. La segunda es institucional: combate la incertidumbre del dominio como valor en sí mismo, en beneficio del tráfico económico y de la estabilidad del ordenamiento. La tercera es sancionadora: penaliza la negligencia del propietario que, pudiendo reclamar, no lo hace, estableciendo así un sistema de incentivos que favorece la actividad posesoria sobre la titularidad formal inerte. La cuarta es procesal: la *actio Publiciana* complementa la vía sustantiva de la usucapión protegiendo al poseedor cualificado desde el primer momento, antes de que el plazo se consuma, lo que demuestra que la legitimación no era un resultado puntual sino un proceso gradual de reconocimiento jurídico.

En cuarto lugar, el estudio de los límites ha revelado que la capacidad legitimadora de la usucapión tenía, en el propio sistema romano, fronteras precisas y argumentadas. La exclusión de las *res furtivae* y *res vi possessae* no era una limitación arbitraria, sino la expresión del principio de que la usucapión solo podía legitimar donde el propietario había tenido oportunidad de actuar y no lo había hecho. Donde el propietario fue víctima de un ilícito, el hurto, la violencia o el naufragio, o de circunstancias ajenas a su voluntad, como la cautividad de guerra, la lógica legitimadora no podía operar sin contradecir sus

propios fundamentos. Estos límites demuestran que la institución no era un mecanismo ciego: era un instrumento calibrado que el propio ordenamiento sabía cuándo no debía aplicar.

En quinto lugar, un ejemplo particularmente revelador es el de la *usucapio pro herede* en su modalidad lucrativa, que el propio Gayo calificaba como *iniqua* y que Adriano corrigió mediante *senatusconsultum*. Este episodio merece una atención especial porque demuestra que el sistema romano era capaz de autocrítica institucional: cuando la aplicación formal de la usucapición producía resultados que contradecían los valores que la sustentaban, el ordenamiento intervenía para corregirlos. La corrección adrianea no es, por tanto, una anomalía en la historia de la institución; es, precisamente, la confirmación de que la usucapición tenía una función legitimadora coherente y que el derecho romano la tomaba en serio, incluso modificándola para seguir sirviendo al interés general.

En sexto lugar, la creación de la *longi temporis praescriptio* para los fundos provinciales y su posterior unificación con la usucapición civil por Justiniano muestran que los problemas que la usucapición trataba de resolver no eran exclusivos de Italia ni del *ius civile*, sino comunes a cualquier sistema jurídico que deba armonizar la realidad posesoria. El hecho de que el ordenamiento romano construyera, a partir del siglo III d.C., una figura paralela para las provincias utilizando exactamente los mismos presupuestos conceptuales de la usucapición civil, posesión con buena fe, justo título y transcurso del plazo, demuestra que esa necesidad no era una peculiaridad del *ius civile* itálico. Se trataba, por el contrario, de una exigencia permanente de cualquier sistema jurídico que articule la propiedad sobre la base de títulos formales y de procedimientos de transmisión reglados. Allí donde la realidad posesoria y el reconocimiento jurídico del dominio no coinciden plenamente, surge la necesidad de mecanismos capaces de reconciliar ambos planos.

En séptimo lugar, la proyección de la institución hasta el derecho contemporáneo confirma que esa necesidad sigue siendo real. La prescripción adquisitiva de los artículos 1930 y 1940 del Código Civil español, la *adverse possession* del *common law* y las figuras equivalentes en los demás ordenamientos de tradición romano-germánica no son reliquias históricas preservadas por inercia cultural. Son respuestas activas a la misma tensión que Roma identificó hace veinticinco siglos: la tensión entre el título formal y la realidad

posesoria, entre la certeza estática del dominio y la certeza dinámica del uso. La continuidad no se aprecia únicamente en los términos empleados o en la técnica jurídica utilizada, sino también en la función que estas instituciones siguen desempeñando.

En octavo, y último lugar, a la luz de todo lo anterior, puede sostenerse que la hipótesis central del trabajo queda confirmada, aunque con una matización importante. La usucapión fue un mecanismo legitimador de la propiedad en sentido pleno, pero esa legitimación no era incondicional ni automática: era el resultado de una selección cuidadosa que el ordenamiento realizaba entre las situaciones posesorias, premiando aquellas que reunían los presupuestos éticos y temporales exigidos y negando la legitimación donde el origen de la posesión era ilícito o donde el propietario no había tenido oportunidad real de reclamar. La usucapión no respondía simplemente a la idea de que quien posee adquiere, sino a una lógica más compleja: la de que quien posee legítimamente, durante el tiempo legalmente establecido y frente a un titular que pudo ejercer su derecho y no lo hizo, merece ser reconocido como propietario. Es esta concepción, mucho más elaborada y matizada, la que inspiró el nacimiento de la institución y la que ha perdurado a través de los siglos.

La elaboración de este trabajo ha supuesto, a título personal, una experiencia de investigación jurídica que ha ido más allá de la simple exposición de conocimientos ya conocidos. El estudio de las fuentes romanas, su contraste con la doctrina contemporánea y la construcción de una posición propia sobre la función legitimadora de la usucapión me han permitido adentrarme en un ámbito en el que la historia y el derecho dialogan constantemente. Ha sido también una oportunidad para comprobar que, en la investigación jurídica, las respuestas rara vez son absolutas y que el análisis crítico resulta tan importante como el conocimiento de las propias fuentes. La constatación de que una institución diseñada hace veinticinco siglos sigue siendo necesaria y reconocible en los ordenamientos actuales es la conclusión más valiosa que este trabajo me ha permitido alcanzar: no solo sobre la usucapión, sino sobre la capacidad del derecho romano para identificar necesidades jurídicas permanentes y articular respuestas que perduran en el tiempo.

BIBLIOGRAFÍA

AGUDO RUIZ, Alfonso, «A propósito del Derecho Privado Romano del Profesor Dr. Antonio Fernández de Buján», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 11, 2008.

BLANCH NOUGUÉS, Juan Manuel, «Ius, Iustitia y Persona: a propósito de la pregunta antropológica», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 10, 2008.

BUENO DELGADO, Juan Antonio, «La importancia de un derecho histórico, el Derecho romano, como base de un Derecho europeo común», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 21, 2013.

BURDICK, William Livesey, *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*, The Lawyers Co-operative Publishing Company, Rochester (New York), 1938.

CENTENERA ULECIA, Jesús y FONTÁN ULECIA, Beatriz, «Las huellas de Adriano como legislador. Un *tour d'horizon* holístico a las fuentes y una clasificación tipológica», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 32, 2019.

CORIAT, Jean-Pierre, «The Roman Concept of Property: An Overview», *IUS ROMANUM*, núm. 1, 2022, pp. 19-33.

FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Antonio, «Prólogo a la obra El régimen jurídico de las vías públicas en Derecho romano», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 5, 2005.

FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Antonio, *Derecho Privado Romano*, 10.^a ed., Iustel, Madrid, 2017.

GAYO, *Instituciones*, edición bilingüe latín-español de Alfredo Di Pietro, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1967.

GETZLER, Joshua, «Roman Ideas of Land Ownership», en Bright, S. y Dewar, J. (eds.), *Land Law: Themes and Perspectives*, Oxford University Press, Oxford, 1998, pp. 81-106.

JIMÉNEZ SALCEDO, María Carmen, «Considerations on the Concept and Historical-Legal Evolution of Usucapio in Roman Law», *IUS ROMANUM*, núm. 1, 2022, pp. 61-83.

JUSTINIANO, *Instituciones*, traducción, introducción y notas de Juan Iglesias, Ariel, Barcelona, 1965.

LEVY, Ernst, *West Roman Vulgar Law. The Law of Property*, American Philosophical Society, Philadelphia, 1951

LÓPEZ HUGUET, M.^a Luisa, «Una aproximación a la problemática romanista en torno al instituto de la *fiducia cum creditore*», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 2, junio de 2004.

RADIN, Max, «Fundamental Concepts of the Roman Law», *California Law Review*, vol. 13, marzo de 1925, pp. 207-222.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 de julio de 1889).

SANZ MARTÍN, Laura, «Interés patrimonial o actuación tuitiva en el desempeño del cargo de tutor sobre los menores incapaces independientes en el Derecho romano», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 37, 2021.

SUÁREZ BLÁZQUEZ, Guillermo, «La posesión: relación jurídica universal de equidad», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 31, 2018, Iustel.

SUÁREZ BLÁZQUEZ, Guillermo, «Las posesiones de largo tiempo en el Derecho romano», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 32, junio de 2019, Iustel.

ZAMORA MANZANO, José Luis, «A propósito del Derecho Privado Romano del profesor Dr. D. Antonio Fernández de Buján», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 12, 2009.

ZAMORA MANZANO, José Luis, «La pervivencia de la regla romana “*Quod ex naufragio expulsum est, usucapi non potest quoniam non est in derelicto, sed in*

deperdito” en el Derecho actual», *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), núm. 37, 2021.

ZHIVKOVSKA, Rodna y PRZHESKA, Tina, «Usucapio in Roman and Contemporary Law», *Iustinianus Primus Law Review*, vol. 10, núm. 2, 2019, pp. 108-118.

Nota metodológica sobre las referencias bibliográficas:

En las citas correspondientes a artículos publicados en la *Revista General de Derecho Romano* (RGDR), se identifica en todos los casos la revista, el número y el año de publicación. No obstante, las páginas indicadas en las notas a pie de página se corresponden con la numeración interna de los documentos individuales descargados desde la base de datos Iustel, y no con la paginación del número completo de la revista. Se ha optado por este criterio por razones de precisión, facilidad de consulta y trazabilidad documental, permitiendo una identificación más rápida y exacta de los pasajes citados dentro de los documentos facilitados por la propia plataforma.