



FACULTAD DE DERECHO

**LA PROPIEDAD  
Y SUS MODOS DE ADQUISICIÓN.**

**ROMA Y DERECHO ESPAÑOL ACTUAL**

Líneas de continuidad y discontinuidad.

Autor: Helena MedinaCastellano

4º E-1 Business Law

Derecho Romano

Tutor: Miguel Campo Ibáñez

Madrid

Noviembre 2017



## RESUMEN

La propiedad fue y es el derecho real por excelencia. El objeto de este trabajo es la exposición de la evolución que ha tenido la propiedad como figura jurídica, centrandó la investigación en el origen de dicha figura en el Derecho romano, la conceptualización de dicho derecho a lo largo de la historia hasta llegar a lo que hoy entendemos por propiedad, en su faceta de derecho subjetivo y en lo que respecta a su función social, así como también nos centramos en los modos de adquirir la propiedad. Esto se realizará siguiendo la clasificación de originarios y derivativos, sistema fue utilizado tanto en la época del Imperio romano como en el Derecho español actual, todo ello con la finalidad de mostrar una comparativa de aquello que ha permanecido en el tiempo entre ambos Ordenamientos y aquellas figuras y conceptos que han caído en desuso a lo largo de la historia, como consecuencia de la evolución natural del hombre y de su estilo de vida, y por consiguiente, por los cambios sufridos en el derecho.

## PALABRAS CLAVE

*Propiedad – Modos de adquirir – Originarios – Derivativos – Función social – Traditio - Artículo 609 Código Civil - Derecho Romano*

## ABSTRACT

The property was and is the real right par excellence. The object of this work is the exhibition of the evolution that the property has had as a legal figure, focusing the research on the origin of said figure in the Roman Law, the conceptualization of said right throughout history until reaching what today we understand property, in its facet of subjective right and in regard to its social function, as well as we focus on the ways of acquiring property. This will be done following the classification of originators and derivatives, system was used both in the time of the Roman Empire and in the current Spanish law, all with the purpose of showing a comparison of what has remained in the time between both Ordinances and those figures and concepts that have fallen into disuse throughout history, as a result of the natural evolution of man and his lifestyle, and therefore, by the changes suffered in law.

## KEYWORDS

*Property - Modes of acquisition - Originals - Derivatives - Social function – Traditio - Article 609 Civil Code - Roman Law.*

## TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN.....	3
SUMMARY .....	¡Error! Marcador no definido.
<b>1 INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>2 EL CONCEPTO DE DOMINIO EN ROMA .....</b>	<b>10</b>
<b>3 MODOS ORIGINARIOS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>11</b>
3.1 Ocupación ( <i>Occupatio</i> ).....	11
3.2 Accesión ( <i>Accesio</i> ).....	11
3.3 Especificación ( <i>Specificatio</i> ) .....	12
3.4 Conmixtio. ....	13
3.5 Confusio.....	13
3.6 Usucapio .....	14
3.6.1 Usucapio del ius civile.....	14
3.7 Praescriptio (o exceptio) longi temporis. ....	16
3.8 Adjudicación ( <i>Adiudicatio</i> ) .....	16
<b>4 MODOS DERIVATIVOS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>17</b>
4.1 Mancipatio .....	17
4.2 In iure cessio .....	18
4.3 Traditio .....	19
<b>5 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD.....</b>	<b>20</b>
<b>6 EL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN LA ACTUALIDAD .....</b>	<b>23</b>
6.1 Modos de adquisición de la propiedad en la actualidad. ....	25
6.1.1 Ocupación.....	26
6.1.2 Ley .....	28
6.1.3 Donación.....	29
6.1.4 Sucesión.....	29
6.1.5 Tradición .....	29
6.1.6 Prescripción .....	31
6.1.7 La accesión.....	33
<b>7 FUNCIÓN SOCIAL DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD. ....</b>	<b>34</b>
<b>8 CONCLUSIONES. LÍNEAS DE CONTINUIDAD Y DISCONTINUIDAD. ROMA Y LA ACTUALIDAD. ....</b>	<b>37</b>

<b>9</b>	<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>43</b>
9.1	FUENTES PRIMARIAS.....	43
	Código Civil Español. Disponible en <a href="https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763&amp;p=20151006&amp;tn=2">https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763&amp;p=20151006&amp;tn=2</a> (última consulta 30/10/2017) .....	43
9.2	FUENTES SECUNDARIAS .....	44
9.2.1	Monografías.....	44
9.2.2	Recursos en Internet .....	45

Listado de Abreviaturas:

Art./Arts.	Artículo/s
cap.	capítulo
CE	Constitución Española de 1978
CC	Código Civil
etc.	<i>etcétera</i> (y lo demás)
núm.	número
op.cit	<i>opus citatum</i> , obra citada.
p./pp.	página/s
ss.	siguientes
<i>vid.cit.</i>	cita
<i>vid.supra</i>	véase arriba
vol.	volumen

## 1 INTRODUCCIÓN

A lo largo de este trabajo vamos a exponer, de forma breve, la evolución que ha experimentado la figura de la propiedad a lo largo de la historia de la humanidad. Centrando nuestra atención principalmente en lo que fue la propiedad y los modos de adquisición de la misma en la antigua Roma, por los primeros legisladores, y en lo que se ha convertido ésta actualmente.

Para ello procederemos a explicar, en primer lugar, el concepto de dominio en Roma, siendo este realmente abstracto, pues no fue hasta la Edad Media cuando se le dio a la figura jurídica de la propiedad una verdadera y clara definición de su contenido, puesto que en Roma los legisladores lo que hicieron fue crear Derecho, un derecho práctico que a lo largo de la historia ha evolucionado mediante elaboraciones dogmáticas, teniendo siempre su origen en la creación romana de Derecho.

La jurisprudencia romana estableció por vez primera la clasificación de los distintos modos de adquirir la propiedad: modos originarios y modos derivativos. Los modos originarios de adquisición de la propiedad o modos de adquisición *iuris naturalis*<sup>1</sup>, que explicaremos más adelante como base para comprender algunas figuras jurídicas que hoy en día se encuentran recogidas en nuestro Ordenamiento jurídico, son aquellas formas de adquisición de una propiedad sin que sea necesario la mediación de una tercera persona, es decir, la propiedad se basa en la relación directa entre quien adquiere y la cosa objeto de adquisición, sin intermediación del anterior propietario (si es que lo hay) o de cualquier otro sujeto. Por el contrario, en los modos derivativos o *iuris civilis* de adquisición de la propiedad, dicha adquisición tiene su base en la relación entre el titular de la cosa, que la transmite, con aquel que quiera la propiedad de la misma, del nuevo propietario. Esta última era la concepción principal que se tenía en Roma sobre la transmisión de la propiedad, la necesidad de un acto o negocio posterior al contrato que estuviera encaminado a realizar la transmisión de la propiedad, por voluntad de los contratantes y con una *iusta causa*, lo que generaba la *obligatio*, es decir, el vínculo jurídico que obliga a los contratantes a llevar a cabo la prestación según el *ius civile*.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Las Instituciones de Justiniano. Versión española de F. Hernández-Tejero Jorge, Editorial: Universidad de Madrid, Facultad de Derecho, 1961.

<sup>2</sup> Es célebre la definición de *obligatio* recogida en las Instituciones de Justiniano: *obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostris civitatis iura* (I. 3, 13) [http://www.ridrom.uclm.es/documentos2/Obligatio\\_pub.pdf](http://www.ridrom.uclm.es/documentos2/Obligatio_pub.pdf)

Una vez expuestos los claros orígenes romanos de la propiedad procederemos a explicar la evolución histórica de dicho concepto en los distintos Ordenamientos jurídicos que han influido, a lo largo del siglo XIX, en las legislaciones españolas, de los cuales se han heredado las ideas principales en las que se basa hoy en día nuestro sistema jurídico al determinar la concepción del derecho de la propiedad.

Desarrollados los antecedentes históricos, desde los más remotos hasta los más cercanos y explicado el concepto actual español de la propiedad, y los modos de adquisición de la misma que se regulan en nuestro ordenamiento jurídico, entraremos en el que fue un tema que desató profundos debates y teorías dispersas: la función social que la Constitución Española (CE) dota a la propiedad.

Es importante resaltar que la posesión es más que una figura jurídica, es un hecho natural que ha marcado en gran medida la historia de la humanidad. Ha provocado la eterna tensión entre quienes poseen y aquellos que aspiran a poseer.

Podemos ver, pues, la regulación de la propiedad como una forma de organización social, de pacificar la vida en sociedad, como dice Fuenmayor: “la propiedad privada está llamada a cumplir un servicio de orden en la vida social, en su triple aspecto: económico, jurídico y político”<sup>3</sup>, por lo que es natural que en cada civilización se haya regulado de forma distinta, siempre en consonancia con la forma de vida y las costumbres de la cada época. Esta es la razón de que su concepto no pertenezca en exclusiva al ámbito de lo jurídico, sino que, en palabras de Díez Picazo y Gullón<sup>4</sup>, es más bien una “superestructura de las ideas sociales, políticas y económicas” que se configuran en un lugar y en un tiempo determinado.

Con esta concepción de la propiedad se explican las profundas diferencias entre la propiedad romana, concebida, al menos en sus orígenes, como privilegio de la clase aristocrática, la cual estudiamos en profundidad a lo largo de este texto, y las formas de propiedad colectiva del derecho germánico<sup>5</sup>, en el que destaca un concepto de propiedad basado en los principios de comunidad y solidaridad<sup>6</sup>; y se comprende además la

---

<sup>3</sup> FUENMAYOR, A., ‘*Estudios de derecho civil*’. Aranzadi, Madrid, 1992, p.623.

<sup>4</sup> DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, vol.III, Tecnos, Madrid, 1997, p.159

<sup>5</sup> Aparece el término ‘*gewere*’ que consiste en que la posesión lleva consigo el *corpus*, el *animus*, y la propiedad, es decir a través de la institución *gewere* se establece una relación directa entre la persona y la cosa, y no habría separación entre los conceptos de posesión jurídica y detentación. – JARILLO GÓMEZ, J.L., La posesión en el Código Civil. Significación de la posesión dentro de los derechos reales, Saberes, vol. 6, 2008, p. 3 y 4

<sup>6</sup> CASTAN TOBEÑAS, J., Derecho civil español, común y foral. Tomo II, vol. I. Editorial Reus, Barcelona, 1988-92.



configuración feudal del dominio durante la Edad Media, donde se estableciendo un sistema jurídico de la propiedad que verdaderamente constituyó la base de la organización política y social mediante la creación de un dominio directo (*proprietas*<sup>7</sup>) y un dominio útil<sup>8</sup>, propiedad de uso susceptible de ser heredada pero de la que no se podía disponer.

El origen del concepto moderno de propiedad corresponde al iusnaturalismo. Christian Wolff, filósofo alemán, en su sistematización de Leibniz, defiende que los hombres tienen que hacer todo aquello que fomente su perfeccionamiento, de acuerdo con la ley natural, y para ello no puede actuar de forma individual, si no que necesita a la sociedad. Lo que quiere decir Wolff es que cada hombre tiene, además de los deberes con Dios y consigo mismo, el deber de contribuir al perfeccionamiento de los demás hombres. Sostenía, en '*Ius naturae methodo scientifica pertractatum*', según cita Cavana, que la ley natural 'es inmutable, pues está determinada por la naturaleza de las cosas [...] Y así la ley de la naturaleza ordena en cada caso que se presenta lo que el hombre debe hacer o dejar de hacer en esas circunstancias'<sup>9</sup>. Con esto, Wolff parte de la igualdad de derechos y obligaciones de todos los hombres en su estado natural y justifica con ello el derecho de cada uno de apropiarse de aquellos bienes que hubiera conseguido como medio para excluir a los demás del uso de aquello que le pertenece. Wolff concibe la propiedad como un verdadero derecho subjetivo obtenido legítimamente en ejercicio de la libertad individual derivada de una situación originaria de igualdad, predicando que 'existen derechos innatos; y son iguales para todos los hombres puesto que son consecuencia de la naturaleza humana'<sup>10</sup>.

Esta idea de la propiedad como derecho subjetivo de la persona, como un derecho individual que puede ser ejercido por cualquier persona de manera natural, se encuentra recogida en el artículo 33.1 CE:

“Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia”.

---

<sup>7</sup> En Derecho Romano se utilizó también este concepto, posterior al término de *dominium*. Justiniano unifica ambos términos, *dominium* y *proprietas* estableciendo también el amparo de la propiedad por la *rei vindicatio*.

<sup>8</sup> Conceptos que perduran en la actualidad y se encuentran reflejados en el artículo 1605 CC: *Es enfiteútico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.*

<sup>9</sup> CAVANA, M.L. Christian Wolff, Ediciones Orto, Madrid, 1995, p. 48.

<sup>10</sup> DELGADO DE MIGUEL, J.F., *Instituciones de Derecho Privado*, tomo II vol. 1º, Civitas, Madrid, 2002. Cita de WOLFF, C. de su libro *Ius naturae methodo scientifica pertractatum*.

## 2 EL CONCEPTO DE DOMINIO EN ROMA

Los juristas romanos no establecieron un concepto determinado del derecho de propiedad, dado que el contenido de este derecho fue variando a lo largo de las distintas épocas en atención a las circunstancias políticas y económicas de cada una, debido a que para los romanos el contenido de la propiedad dependía de la cosa, por lo que tenía una amplia extensión.

Siendo la propiedad las cosas mismas en cuanto pertenecen a alguien, el contenido de la propiedad depende de la modalidad del uso sobre aquellas, de ahí que los romanos se abstuvieran de dar una definición de la propiedad<sup>11</sup>.

No es preciso que la cosa esté sujeta al poder físico del propietario. Puede estar en manos de otra persona, es decir, en la posesión de otro<sup>12</sup>, sin que su propietario deje de serlo, ya que dicha cosa le pertenece jurídicamente.

Para designar la propiedad los romanos crearon tres denominaciones técnicas: la más general, *dominium*, proviene de *dominus*, señor, con lo que se manifiesta que realmente el contenido de la propiedad no está en el objeto, si no en el sujeto, en el comportamiento de éste como ‘señor’ de la cosa, la *mancipium*, de *manus* y *capere*, que consistía en la autoridad que podía ejercer un hombre libre sobre otro que también lo era pero que aún se encontraba bajo la autoridad de su padre o señor<sup>13</sup> y *proprietas*.

El *dominum*, o, mejor dicho, el *dominium ex iure Quiritium* era el verdadero derecho de propiedad. El titular del mismo debía ser *civis* romano o un *latinus* dotado del *ius commercii*, la cosa debía ser mueble o suelo itálico; su modo de adquisición debía ajustarse a la condición *mancipi* o *nec mancipi* de la misma; en casos de transmisión, el transmitente debía tener el *dominium ex iure Quiritium* de la cosa transmitida.

---

<sup>11</sup> D’ORS, A., *Derecho Privado Romano*, Ediciones Universidad de Navarra, S.A, Pamplona 1968, p.141.

<sup>12</sup> Es aquí donde se diferencia la posesión natural de la posesión civil. Conceptos que siguen vigentes en nuestro Derecho, heredados de la jurisprudencia romana.

<sup>13</sup> Con esta figura, el paterfamilias podía dar en *mancipium* a los hijos que estuviesen bajo su autoridad o a la mujer *in manum*. Debido al abuso de esta figura jurídica, Justiniano le puso muchas limitaciones y acabo desapareciendo. Era equivalente a la esclavitud de hoy en día.

### 3 MODOS ORIGINARIOS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD

En Roma se establecieron ya dos clasificaciones de los modos de adquisición de la propiedad, por un lado tenemos los modos *ius naturalis* o *ius gentium* (aquellos cuya relación es directa entre la cosa y aquel quien la adquiriera) y los modos de adquisición del *ius civile*, y por otro los modos de adquisición según sean originarios o derivativos. Recogemos aquí las principales figuras de adquisición de la propiedad siguiendo la segunda clasificación, comenzando por los modos originarios, que son aquellos cuya transmisión de la propiedad se realiza directamente entre quien adquiere y la cosa objeto de adquisición sin que tenga que mediar un tercero.

#### 3.1 Ocupación (*Occupatio*)

Es un modo de adquisición considerado como de *ius gentium*, pero que da la propiedad civil. El sujeto que toma la posesión de la cosa en cuestión ha de tener intención de hacerla suya (*animus domini*). La cosa ha de ser *res intra commercium* y carecer de dueño (*res nullius*), bien porque nunca lo tuvo, bien porque su anterior dueño la ha abandonado (*res derelictae*) o bien porque pertenecía a enemigos con los que Roma estaba en guerra (*res hostilis*).

Eran pues, en Roma, cosas susceptibles de apropiación las *res nullius*, considerando como tales los animales salvajes<sup>14</sup> que se adquieren por caza o pesca, la isla que nace en el mar o en río público, así como los cauces fluviales, definitivamente abandonados por el agua, cuyas finca ribereñas son *agri limitati*, las cosas capturadas al enemigo, y las cosas abandonadas por sus dueños, *res derelictae*, y el *thesaurus*, es decir aquel tesoro de valor que se hallare escondido en un inmueble del cual no se recuerda dueño alguno. Será propietario del tesoro el actual dueño del inmueble donde se descubrió, concediéndose la mitad del mismo a quien lo halló. Serán también apropiables los frutos naturales en cuanto se separen de la cosa madre o principal, así como las cosas muebles e inmuebles.

#### 3.2 Accesión (*Accesio*)

Cuando una cosa forma con otra un todo indivisible, el propietario de la cosa principal adquiere la propiedad de la otra, ya sea ésta *res nullius* o ya pertenezca a otra persona. En los bienes inmuebles pueden presentarse varios casos:

---

<sup>14</sup> No se consideraban susceptibles de apropiación sin embargo los animales domésticos, es decir, aquellos que tenían el impulso natural de volver junto a su dueño.

- *Alluvio*: tierra que va sedimentando un río en los predios ribereños.
- *Avulsio*: tierra arrancada de un predio por un río y dejaba en otro predio situado aguas abajo. La *accessio* solo tiene lugar cuando las plantas han arraigado en este segundo predio.
- *Alveus derelictus*: el lecho abandonado de un río que ha cambiado de cauce pasa a ser propiedad de los dueños de los antiguos predios ribereños.
- *Insula in flumie nata*: isla que emergía de un río público se reparte entre los propietarios de los predios ribereños situados frente a ella.
- La *accessio* de una cosa mueble a otra inmueble ofrece los casos de *inaedificatio* (los edificios son propiedad el dueño de suelo en que han sido construidos), *plantatio* y *satio* (las plantas, una vez arraigadas, y las semillas sembradas pertenecen al dueño del suelo).
- La *accessio* de cosa mueble a cosa mueble aparece en los casos de *ferruminatio*<sup>15</sup>, *textura*, *scriptura* y *pictura*<sup>16</sup>.

### 3.3 Especificación (Specificatio)

Se produce cuando el que no es dueño de una cosa la transforma, le da una nueva forma, *nova species*, sin contar para ello con la autorización del dueño de la misma. El objeto fabricado es cosa distinta del material con el que se ha fabricado, no se da tanta importancia al material utilizado como al trabajo que se ha realizado para obtener la *nova specie*, por lo que se entiende que el nuevo objeto pertenece al especificador<sup>17</sup>; Justiniano sostuvo una doctrina intermedia entre los proculeyanos y los sabinianos, de tal manera que sólo si la especificación es irreversible, como por ejemplo lo son las uvas al convertirlas en vino, la piedra en estatua, la madera en mueble etc., la *nova specie* pertenecía al especificador, por el contrario, si fuera reversible, como por ejemplo una copa de plata, que puede fundirse y volver a su estado originario, pertenecerá al propietario de la plata.

En estas dos últimas figuras, cuando alguien pierde una propiedad por especificación o accesión, se plantea el problema de la indemnización del expropiado.

---

<sup>15</sup> Soldadura de la propia materia de ambas cosas.

<sup>16</sup> El propietario de la obra pictórica se hace dueño del material en que se haya pintado.

<sup>17</sup> Teoría que sostenían los proculeyanos, a diferencia de los sabinianos, que defendía que la cosa nueva pertenecía al propietario del material.

En realidad, lo que éste pierde no es lo mismo que lo que adquiere el otro<sup>18</sup>, y por eso se excluye la *condictio*, pues esta acción presupone poder restituir una propiedad retenida sin causa; aquí no se puede restituir, pues ha desaparecido la cosa en sí misma, y por eso tampoco se da la reivindicatoria. Sin embargo, puede darse una indemnización para el que perdió la propiedad.<sup>19</sup>

#### 3.4 Conmixtio.

Los romanos utilizaban esta figura para referirse a la mezcla de dos cosas en estado sólido, ya fuere dicha mezcla voluntaria o no.

En el primer caso, cuando la mezcla haya sido voluntaria y siempre que las cosas una vez mezcladas ya no puedan ser objeto de separación, los romanos entendían que se daba la copropiedad entre ambos propietarios de toda la mezcla en proporción a la cantidad de la cosa de la que fuera propiedad cada uno de ellos.

Si las cosas mezcladas fueran fácilmente separables, cada uno obtendría su parte mediante la *actio reivindicatoria*.

Sin embargo, si el que recibía dinero de quien, por cualquier causa, debía entregármelo y mezclaba las monedas con las suyas, adquiría la propiedad de las mismas, aun cuando el que se las entregó no fuese su dueño. El que antes era su verdadero propietario no puede, por tanto, reivindicarlas, y solamente podrá ejercitar contra quien hizo la entrega las acciones personales y penales correspondientes.

#### 3.5 Confusio

Esta figura hace referencia a cuando se mezclan dos cosas cuyo estado es líquido, bien porque esa sea su forma natural, como por ejemplo lo es el vino, bien porque dicho estado es resultante de una fusión previa, como puede suceder con la plata. De esta manera se crea una cosa como resultado de la mezcla o fusión de otras dos cosas, las cuales son equivalentes. El elemento de la equivalencia es el punto importante que distingue dicha figura con la accesión y con la especificación, por las características de ambas explicadas anteriormente<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup> Por ejemplo, uno pierde uvas, y el otro lo que adquiere es vino.

<sup>19</sup> op.cit. por D'ORS, A. p. 170 y ss.

<sup>20</sup> En la accesión existe una cosa principal y otra accesoria y en la especificación se crea una cosa nueva de un mismo material originario.

### 3.6 Usucapio

Consiste en la adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada de la cosa durante un tiempo determinado, en las condiciones fijadas por la ley. Actualmente, este tipo de adquisición de la propiedad recibe el nombre de prescripción adquisitiva.

#### 3.6.1 Usucapio del *ius civile*.

Es una forma de apropiación posesoria de Derecho civil (*ius civile*), y por lo tanto, estaba excluida para extranjeros y para fundos no itálicos. Asimismo, se excluía también la usucapión de una cosa que pertenecía a un extranjero: *adversus hostem aeterna auctoritas esto*<sup>21</sup>. En virtud del principio de reciprocidad, de la misma manera que un extranjero no podía usucapir una cosa perteneciente a un romano, tampoco éste podía usucapir una cosa perteneciente a un extranjero<sup>22</sup>. Aunque una interpretación jurisprudencial extendió la usucapión a las *res nec Mancipi*, ésta empezó por ser un complemento de la mancipación: con un plazo de posesión de dos años para los bienes inmuebles y uno para los muebles<sup>23</sup>.

Asimismo, se exceptuaban todas las cosas *extra commercium*, el *iter limitare*, el *ambitus*, las *res Mancipi* enajenadas por la mujer sin la *autoritas* de su tutor, los lugares de incineración, las *res furtivae* (cosas hurtadas) y las *res vi possessae* (cosas arrebatadas por la fuerza)<sup>24</sup>. Se presumía que tampoco eran susceptibles de usucapión el patrimonio público y el religioso.

Principalmente se exigía buena fe y justo título para poder usucapir. La buena fe es un elemento subjetivo que se presumía cuando se probaba la justa causa de la posesión, se requería únicamente en el justo momento de tomar la posesión o en el momento del contrato.

Por otro lado, los títulos o causas que justifican la usucapión son:

Las causas derivativas de la traditio: solutio, emptio, donatio y dos.

Las justas causas de la posesión civil originaria que requieren consolidarse por la usucapión:

---

<sup>21</sup> XII Tablas 6,3

<sup>22</sup> D'ORS, A. Anuario de Historia del Derecho Español, Madrid, 1959, p.597 (Disponible en [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-H-1959-10059700607](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-H-1959-10059700607) última consulta 27/5/2017)

<sup>23</sup> op.cit. por D'ORS, A. p.178 y ss.

<sup>24</sup> Bienes inmuebles objeto de invasión.

- El abandono efectivo de una cosa, *derelictio*.
- El legado de propiedad, *legatum per vindicationem*.
- La delación hereditaria, *pro herede*.
- El título, *pro suo*, dentro del cual se encuentran diversos títulos distintos de los anteriores que se consideran de buena fe.

La prohibición de usucapir cosas que hubiesen sido hurtadas se perfeccionó por obra de la jurisprudencia clásica con la exigencia de la recta conciencia del usucapiente respecto a su posesión, este requisito se conoce como *bona fides*, y persiste en algunas modalidades especiales de usucapición como la realizada sobre una herencia yacente, que explicaré más adelante.

La posesión no podía ser interrumpida por la pérdida de la misma, pues si eso ocurriera la nueva posesión no continúa la anterior, si no que se iniciaría de nuevo el plazo para una nueva usucapición. Sin embargo, si el poseedor muere, su heredero, al tomar posesión, continúa con la de su causante, lo cual se denomina *successio possessionis*.

Había varias formas extraordinarias de *usucapio* del *ius civile*:

- *Usupacio pro herede*: tenía lugar cuando uno se apoderaba de cosas de una herencia en el periodo comprendido entre el fallecimiento del causante y la aceptación de la herencia por parte del heredero, es decir, en el momento en el que hoy en día consideramos la herencia como yacente. Para este caso surgió la regla *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*, por la cual se necesitan las causas citadas anteriormente para usucapir, nadie puede convertirse sin más en poseedor civil solo por su propia voluntad.
- *Usurreceptio ex fiducia*. Acaecía cuando una cosa había sido entregada en prenda por su dueño para garantizar el cumplimiento de una obligación (*mancipatio fiduciae causa*). La cosa volvía a su antiguo dueño (*receptio*, recuperación) que se convertía de nuevo en *dominus* al cabo de un año.
- *Usurreceptio ex praedictura*. Cuando el dueño de un fundo embargado por el Estado lo retenía en su poder durante dos años, readquiría la propiedad del mismo.

Ninguna de estas tres formas extraordinarias subsistió en el Derecho justiniano.

### 3.7 Praescriptio (o exceptio) longi temporis.

Frente a la *usucapio* expuesta anteriormente, que solo surtía efectos entre *cives* romanos y respecto a cosas susceptibles de *dominium ex iure quiritium*, en el Derecho honorario los magistrados de las provincias admitían que, contra la acción real ejercitada por el que pretendía tener sobre un fundo la señoría general (propiedad provincial), el que venía poseyendo dicho fundo se defendiera por medio de una *exceptio o praescriptio* si en dicha posesión tenía un antigüedad de 10 o de 20 años, según fuera o no residente en la misma ciudad (y más tarde, provincia).

En el Derecho justiniano las dos modalidades anteriores se confundieron. Los requisitos para la *exceptio* eran:

- Que se tratara de *res habiles*, es decir, de cosas susceptibles de adquisición de propiedad sobre ellas.
- *Possessio*, disponibilidad material de la cosa e intención de tenerla como dueño exclusivo.
- *Tempus*, tiempo legal de posesión ininterrumpida.

### 3.8 Adjudicación (Adiudicatio)

Un juez no podía conferir con su sentencia la propiedad, porque la sentencia no es constitutiva de derecho. Ahora bien, en los pleitos de división de una cosa común, el juez concedía a cada uno de los antiguos copropietarios el dominio de toda la cosa, si esta era indivisible, previa indemnización al o a los otros propietarios.



## 4 MODOS DERIVATIVOS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD

### 4.1 Mancipatio

Es una de las Instituciones de Derecho arcaico, la *mancipatio* equivalía a una compraventa en la cual se transfería el dominio de un bien mediante el ritual del bronce, siendo este el precio efectivo que se pagaba por el bien, dado que este ritual es anterior a la aparición de la moneda. Cuando se comienza a acuñar moneda, esta forma de transmisión del dominio pasa a ser una manera abstracta de adquirir la propiedad civil, ya que realmente se entregaba una sola moneda que simbolizaba el pago, pero no era el precio efectivo de la cosa que, además, debía ser mancipable.

Las *res mancipi*, son aquellas cuyo dominio podía ser adquirido por medio de actos formales y solemnes, como lo eran la *mancipatio* y la *in iure cessio*, que abordaré posteriormente.

Este tipo de cosas fueron clasificadas por Gayo en las Instituciones<sup>25</sup>, “hay además otra división de cosas, ya que o bien son mancipables o bien no mancipables, mancipables son por ejemplo un fundo en suelo itálico, una casa en suelo itálico, y lo mismo los esclavos y animales que suelen ser domados por el cuello o lomo como los bueyes, caballos, asnos y mulos. También son mancipables las servidumbres de predios rústicos, en cambio, son no mancipables las servidumbres de predios urbanos. Y también los predios estipendiarios y tributarios son cosas no mancipables”.

Así pues, una vez determinadas las cosas de las que podemos adquirir la propiedad mediante la *mancipatio*, el procedimiento a seguir para que sea realizado válidamente conforme a la ley es el establecido por Gayo, Libro I, 119:

“...reunidos no menos de cinco testigos ciudadanos romanos púberes y además otro de las mismas circunstancias que sostenga una balanza y se llama *libripens*, el que adquiere la propiedad, teniendo la cosa, dice así: «Afirmo que esta cosa es mía según el Derecho de los quirites y que lo he comprado con esta moneda y esta balanza de metal»; después percute la balanza con la

---

<sup>25</sup> Instituciones de Gayo, Libro II, 12. Disponible en <http://fama2.us.es/fde/ocr/2006/institutaDeGayo.pdf> (03/06/2017)

moneda y entrega ésta a aquél a quien recibe la propiedad, como si fuera el precio'<sup>26</sup>.

De esta manera el transmitente aceptaba la transmisión de la propiedad del objeto en cuestión al adquirente en presencia del portador de la balanza, llamado *libripens*. Era necesario que la *res mancipi* estuviera presente en el momento del acto formal si ésta era mueble, en caso de ser una cosa inmueble, Ulpiano<sup>27</sup> establece que se deberá utilizar en su lugar algo que lo simbolice.

Así mismo, de la *mancipatio* nació la *auctoritas*, como garantía del adquirente. En virtud de ésta, el transmitente debía garantizar la disponibilidad de la cosa al adquirente. Esta garantía era útil y se ejercía por ejemplo en los casos en los que quien transmitía no era el verdadero dueño, y quien lo fuere estuviere reivindicando la propiedad de la misma. El *mancipio accipiens* podía pues, valerse de dicha acción, conocida como *actio auctoritatis*, para obtener en el juicio la ayuda del transmitente para su defensa y poder ser recompensado con el doble del valor de la cosa.

#### 4.2 In iure cessio

Este modo derivativo de adquirir la propiedad es utilizado durante toda la época clásica, pero en menor medida que la *mancipatio*, debida a su gran formalidad, pues debía ser asistido por un magistrado.

El acto formal de la *in iure cessio* se realizaba de conformidad a lo dispuesto por las Instituciones de Gayo:

*In iure cessio autem hoc modo fit: apud magistratum populi Romani, veluti praetorem, is cui res in iure ceditur rem tenens ita dicit: Hunc ego hominem ex iure Quiritium meum esse aio; deinde postquam hic vindicaverit, praetor interrogat eum qui cedit, an contra vindicet; quo negante aut tacente tunc ei qui vindicaverit, eam rem addicit; idque legis actio vocatur. Hoc fieri potest etiam in provinciis apud praesides earum*<sup>28</sup>

En el epígrafe expuesto, Gayo dice que la transmisión se realizará ante un magistrado del pueblo romano, por ejemplo, el pretor, aquél a quien la cosa es cedida *in iure*, teniendo el objeto dice así: «Afirmo que este esclavo es mío según el derecho de los quirites »;

---

<sup>26</sup> Instituciones de Gayo 1.119 vid.cit. 25

<sup>27</sup> ULPIANO, *Regulae*, 19.6

<sup>28</sup> Instituciones de GAYO 2.24 vid.cit. 25

después que éste hubiera vindicado, el pretor pregunta al que cede si verifica la contra *vindicatio*; y una vez que éste dice que no, o se calla, entrega la cosa (*addictio*) a aquel que había vindicado;... Ello puede hacerse también en las provincias ante los presidentes de las mismas.

Consistía pues, en un litigio ficticio de transmisión de la propiedad de una cosa que podía ser tanto *mancipi* como *nec Mancipi*.

Este procedimiento era utilizado también para constituir derechos reales tales como el usufructo y las servidumbres, tanto rústicas como urbanas, así como cosas incorporales como la herencia, la tutela legítima sobre las mujeres, y la declaración de emancipación o adopción.

A finales del siglo III se redujo la utilización tanto de la *mancipatio* como de la *in iure cessio* dejando paso a la *traditio*. La última vez que vemos reflejada en las fuentes la figura de la *in iure cessio* es en una constitución de Diocleciano del año 293<sup>29</sup>, por lo que presumimos su desuso en tiempos posteriores. Asimismo, tuvo especial importancia en este proceso la Compilación de Justiniano, en la que se recogía tal sustitución.

#### 4.3 Traditio

Como solución alternativa al rigor exigido para adquirir la propiedad característico de las dos figuras anteriores, y con el fin de facilitar la circulación de los bienes, el Derecho romano admitió una nueva forma de enajenación, la *traditio*.

Este medio consistía en entregar la cosa a la vez que se manifestaba la intención de transferir también, a la persona a quien se entregaba la cosa, la propiedad de la misma, en virtud de una causa justa. Por lo tanto, la *traditio* romana exigía que concurrieran dichos elementos: el acuerdo entre las partes sobre su intención de transmitir y adquirir, respectivamente, la entrega efectiva de la posesión por parte del propietario y, por último, la existencia de una causa justa como fundamento de la transmisión de la propiedad.

Las modalidades para conseguir este resultado posesorio son varias, distinguiendo si se trata de bienes muebles o inmuebles. El requisito material de la toma del *corpus* de la posesión se atenuó en algunos casos hasta convertirse en casi un puro convenio, el Derecho romano no prescindió del acto de entrega como modo de adquisición, ni llegó a

---

<sup>29</sup> *Consultatio* 6, 10. Ortega Carrillo de Albornoz, A. Derecho Privado Romano Ediciones del Genal, Málaga 2007. Págs. 169-171.

admitir la sustitución de la entrega de la cosa por la del documento (*traditio per cartam*), ni siquiera en el Derecho vulgar.<sup>30</sup>

La *traditio* es un acto causal por excelencia, entendiendo por causa, en sentido jurídico, todo hecho antecedente que determina la eficacia de un acto subsiguiente (*iusta causa*) o la ineficacia (*iniusta causa*). Por lo tanto, la justa causa (*datio*), es necesaria para completar la *traditio*, es decir, se necesita la justificación de la entrega para que esta sea válida y quede bajo el control efectivo de *accipiente*, pues sin la *datio* la entrega sería meramente posesoria, sin que haya adquisición de la propiedad. Esta distinción entre la causa y el acto de transmisión ha perseverado en el derecho español con las denominaciones respectivas de ‘título’ y ‘modo’.

Valen como justas causas los siguientes convenios:

- *De credere*, o dar en préstamo, principalmente por *numeratio pecuniae*,
- *De solvere* o dar en pago de una obligación que tiene por objeto un *dare*,
- *De emere*, es decir, de tener como comprado,
- *De donare*, o dar sin contraprestación,
- *De dotem dare*, o dotar por la mujer dando al marido.

## 5 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD.

Son importantes las ideas y conceptos de la propiedad que se fueron fraguando a lo largo de los siglos XIX y XX para lograr comprender el concepto que recoge la CE y que acoge nuestra legislación.

La caída del Imperio romano con las invasiones bárbaras dio lugar al nacimiento de los regímenes feudales en la Edad Media. El feudalismo fue una forma de organización política basada en la regulación de relaciones personales a través de instrumentos contractuales, lo que produjo confusión en relación a los vínculos personales y los vínculos reales, ya que parecían fusionarse por las obligaciones recíprocas<sup>31</sup> que existían entre el señor y el vasallo. El régimen de los feudos se convierte así en un derecho concreto de propiedad. La Revolución de 1789 señala el final de las estructuras feudales y el triunfo del liberalismo burgués que aspira al control del poder político y económico.

---

<sup>30</sup> Vid. Levy, I p. 146 y ss.

<sup>31</sup> Deberes de auxilio y consejo. El señor debe proteger y socorrer a su vasallo y el vasallo debe prestar al señor su servicio.

La configuración legal de la propiedad dividida, que supone de hecho la atribución a la nobleza y a la Iglesia del dominio directo y perpetuo de la tierra, resulta incompatible con la nueva situación. La propiedad se define como derecho y se vincula al principio absoluto de libertad individual. La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano acoge la nueva concepción de la propiedad en su célebre artículo 17:

‘La propiedad es un derecho inviolable y sagrado del que nadie puede ser privado a menos que así lo exija claramente la necesidad pública legalmente constatada, y bajo condición de una justa y previa indemnización’<sup>32</sup>.

Como destaca Hattenhauer<sup>33</sup> los términos inviolable y sagrado constituyen el núcleo ideológico de este nuevo concepto de propiedad que se integrará en la codificación y en las constituciones de los siglos XIX y XX. El Código de Napoleón es el primer exponente de la transformación de este principio en norma jurídica; el artículo 544 define así la propiedad: ‘la propiedad es el derecho de disfrutar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o reglamentos’<sup>34</sup>.

La Constitución española de 1812 acoge una noción de la propiedad<sup>35</sup>, que fue revolucionaria por la calificación que hizo de ésta como derecho fundamental, en el sentido de estar ligado de forma indisoluble a la libertad individual, en su artículo 4: ‘La nación está obligada a conservar y proteger por leyes sabias y justas la libertad, la propiedad y los demás derechos legítimos de todos los individuos que la componen’. A partir de aquí la noción de propiedad como derecho vinculado a la libertad está presente en todo el proceso codificador que se extiende en España a lo largo del siglo XIX. Durante este periodo se producen ya importantes cambios en las estructuras sociales y económicas, consecuencia de la implantación de los principios de la revolución burguesa. La líneas jurídicas de actuación para la implantación del nuevo orden, como señala Montés<sup>36</sup>, son fundamentalmente tres: la abolición de los señoríos, la desvinculación y la desamortización.

---

<sup>32</sup> DELGADO DE MIGUEL, J.F., *Instituciones de Derecho privado*, tomo II, vol.I. Civitas, Madrid 2002, p. 58 y ss.

<sup>33</sup> HATTENHAUER, H., *Conceptos fundamentales del Derecho Civil*, Ariel, Barcelona, 1987, p.114.

<sup>34</sup> Código de Napoleón, actual Código Civil francés, disponible en [https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1966/13751/.../Code\\_41.pdf](https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1966/13751/.../Code_41.pdf)

<sup>35</sup> VILLARROYA, J.T. Breve historia del constitucionalismo español. Editorial Centro de estudios políticos y constitucionales, Madrid, 1997.

<sup>36</sup> MONTES PENADÉS, V.L., *La propiedad privada en el sistema del Derecho Civil contemporáneo*, Civitas, Madrid, 1980, p.39.

La abolición de los señoríos, que se inicia con el Decreto de 6 de agosto de 1811, de las Cortes de Cádiz, supone la incorporación a la nación de todos los señoríos, la supresión de los llamados señoríos jurisdiccionales (cuya titularidad conlleva la atribución de poder político en su territorio) y la identificación de los señoríos territoriales o solariegos con el régimen general del derecho de propiedad. En definitiva, se trataba de eliminar residuos feudales y preparar el terreno para el establecimiento de un sistema liberal de relaciones económicas dentro del cual la propiedad individual constituye la pieza fundamental.

La desvinculación constituye otro elemento esencial en el proceso de transformación de la propiedad. La Ley sobre Vinculaciones y Mayorazgos de 1841<sup>37</sup> declara la extinción definitiva de los mayorazgos, fideicomisos, patronatos y otras vinculaciones perpetuas de los bienes, lo que permite la introducción en el circuito económico de grandes extensiones de tierra que hasta entonces se encontraban fuera de él por hallarse afectas a prohibiciones perpetuas de disponer.

El último y más importante instrumento jurídico del proceso de transición desde la propiedad feudal hasta la propiedad liberal fue la desamortización, que dispone la desafectación y venta de los bienes de las ‘manos muertas’: aunque la historia legislativa de la desamortización es también muy compleja, la culminación del proceso tiene lugar con la Ley de 2 septiembre de 1941 (desamortización eclesiástica) y la ley de 1 de mayo de 1855, ‘Ley Madoz’ (desamortización civil). La venta de inmuebles pertenecientes a la Iglesia, al clero, a las órdenes militares y a los municipios permitió a la clase burguesa el acceso a la propiedad inmobiliaria y a la satisfacción de la demanda del crédito territorial, si bien, como reconocen la generalidad de historiadores, no fue aprovechada para llevar a cabo una verdadera reforma agraria. Las leyes desamortizadoras nunca han sido derogadas formalmente, si bien su aplicación efectiva no fue más allá de 1860. Tácitamente el artículo 38 del Código Civil cerró definitivamente el paso a su aplicación, en tanto que reconoce a las personas jurídicas el derecho de adquirir y poseer toda clase de bienes y, en cuanto a la Iglesia, remite lo acordado entre ‘ambas potestades’.

Según Delgado de Miguel, la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 es consecuencia inmediata del acceso por parte de la nueva clase dirigente a las grandes propiedades inmobiliarias introducidas en el mercado a consecuencia de las leyes de desamortización. Por un aparte, los nuevos propietarios desean obtener un instrumento jurídico que asegure

---

<sup>37</sup> Gaceta de Madrid nº 2457 de 9 Julio 184. Disponible en <http://boe.es/datos/pdfs/BOE//1841/2457/A00001-00003.pdf> páginas 1 y 2  
<http://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1841/2457/A00003-00004.pdf> páginas 3 y 4 (29/5/2017)

su propiedad sin la necesidad de acreditar el derecho de titulares anteriores, que a menudo se perdía en la oscuridad de los siglos. Por otra parte, es necesario asegurar la base del crédito territorial, que en estos momentos alcanza gran dimensión ante la necesidad de fuertes inversiones, sobre todo en ferrocarriles. Estas razones son las que justifican la adopción de un sistema registral que se desarrolla en paralelo a la regulación civil del derecho de propiedad, importando técnicas y principios ajenos a nuestro derecho histórico<sup>38</sup>.

## **6 EL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN LA ACTUALIDAD**

La noción que hoy en día tenemos de la propiedad es el resultado de una larga evolución histórica a través de todos los cambios y acontecimientos descritos anteriormente en este texto, y principalmente fruto de las ideas desarrolladas a lo largo del siglo XIX. Un gran referente es el Código Napoleónico, del que se deriva, aunque con importantes diferencias, el concepto de propiedad que nuestro Código Civil establece en el artículo 348: ‘la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes’.

Dentro de la categoría de los derechos patrimoniales, la propiedad se configura como un derecho real (el derecho real por excelencia, es el derecho más pleno que puede tener el hombre sobre las cosas), que se identifica con el resto de situaciones jurídicas reales por la concurrencia de unas notas características cuyo enunciado se incluye de forma más o menos explícita en los preceptos del Código. Tales caracteres distintivos (entendiendo que todos son objeto de atenuantes) son: la unidad, la perpetuidad, la absolutividad, la abstracción y la disponibilidad<sup>39</sup>.

La unidad del concepto de propiedad hace referencia al rechazo de las concepciones romanas y visigodas de la propiedad como un derecho cuyo contenido depende del objeto sobre el que recaiga o el sujeto que lo ostente. En nuestro ordenamiento existe un único tipo de dominio.

---

<sup>38</sup> DELGADO DE MIGUEL, J.F., *Instituciones de Derecho Privado*, tomo II vol. 1º, Civitas, Madrid, 2002. p. 58 y 59.

<sup>39</sup> DELGADO DE MIGUEL, J.F., *Instituciones de Derecho privado*, tomo II, vol.I. Civitas, Madrid, 2002. p 60

La nota de perpetuidad resalta el hecho de que la duración de la propiedad es, en principio, ilimitada: durará tanto como la dure la cosa en propiedad. La sucesión *mortis causa* se concibe como un mecanismo destinado asegurar la perpetuidad de la propiedad, que no se extingue, sino que se transmite por la muerte del sujeto.

Carácter absoluto; esta particularidad la recoge de forma expresa el artículo 544 del Código francés<sup>40</sup>. Con esta nota se pone de manifiesto el rechazo a que cualquier persona ajena al propietario obtenga de la cosa algún beneficio, utilidad o ventaja. El rigor de la absolutividad y exclusividad del dominio siempre ha sido objeto de cierta atenuación mediante instrumentos tales como el reconocimiento del *ius usus inocui*<sup>41</sup> y la sanción del abuso de derecho. Por otra parte, la concepción de la propiedad como derecho absoluto se manifiesta en el reconocimiento de la extensión ilimitada del dominio en sentido vertical, tanto lo que está por encima como bajo la tierra, y en la atribución al propietario de todo lo adherido de forma permanente al suelo.

La abstracción es otra de las características del concepto de propiedad que cristaliza en el Código Civil. Con este término se destaca que el dominio no se concibe como una mera suma de facultades (gozar, poseer, disponer, reivindicar...), sino que su contenido es unitario y abstracto, ‘sin más limitaciones que las establecidas en las leyes’.

La doctrina más moderna ve otros caracteres (generalidad, abstracción, elasticidad). Otros añaden que el carácter de independencia<sup>42</sup> indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho, existe por sí<sup>43</sup>.

---

<sup>40</sup> "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, siempre que no se trate de un uso prohibido por las leyes o los reglamentos". Artículo 544 Código Napoleónico.

<sup>41</sup> “‘Uso social tolerado del derecho’, se ha configurado doctrinalmente como “un límite intrínseco al ejercicio de todo derecho subjetivo” y tras la promulgación en 1978 de la Constitución se caracteriza como un límite institucional al pleno derecho de propiedad. La Doctrina del *ius usus inocui*, que parte de sendos principios generales situados en el artículo 7.1 del Código Civil (“el ejercicio de los derechos conforme las exigencias de la buena fe”) y artículo 7.2 del Código Civil (“la prohibición del abuso del derecho o del ejercicio antisocial del mismo”), puesto en relación con la configuración constitucional del derecho de propiedad como un derecho limitado, no absoluto, lo que exige, en supuesto de litigio, que el tribunal deba analizar la concreta pretensión del demandante para comprobar si el hecho causa algún perjuicio a sus intereses legítimos, por remoto o indirecto que pueda ser, o atentar contra el contenido de su derecho”. Piñeiro Díaz, V. El “ius usus inocui” como límite al derecho de propiedad. Detrás de la toga, 2014. (Disponible en <https://detrasdelatoga.wordpress.com/2014/11/18/el-ius-usus-inocui-como-limite-al-derecho-de-propiedad/> última consulta 23/03/17)

<sup>42</sup> ESPÍN CANOVAS, D. “Manual de Derecho civil español”, vol. II. Editorial Revista de Derecho privado, Madrid, 1985. p.71

<sup>43</sup> CASTAN TOBEÑAS, J. “Derecho Civil”. Reus, Madrid, 1950. p.92.



## 6.1 Modos de adquisición de la propiedad en la actualidad.

Denominamos modos de adquirir la propiedad a todos aquellos hechos naturales, actos o negocios jurídicos que producen el efecto de atribuir el dominio de un bien o de un derecho real a una persona determinada, dentro del marco establecido por el artículo 609 CC<sup>44</sup>, que establece que ‘La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción’.

Dicho artículo es objeto de numerosas críticas por parte de la doctrina. Una parte cree que este artículo simplemente establece una enumeración de los modos de adquirir, no una clasificación de éstos, considerando además que dicha enumeración no es sistemática, ni perfecta ni congruente con el resto de artículos contenidos en el Libro III<sup>45</sup>.

Se le critica de asistemática por no atender a ninguna clasificación, sin embargo encontramos esta crítica poco fundamentada e incorrecta pues de la redacción del artículo 609 CC podemos establecer dos divisiones: en primer lugar clasificando en dos los modos de adquirir: originarios y derivativos<sup>46</sup>, al igual que hicieron nuestros predecesores romanos y por otro distinguiendo cómo se adquiere sólo la propiedad (mediante la ocupación) y cómo adquirir la propiedad junto con los demás derechos reales (los demás modos establecidos).

Por otro lado sí consideramos correcto definir este artículo como imperfecto en su redacción al pasar por alto el carácter contractual de la figura de la donación, cuya cuestión de considerarla como acto dispositivo o contrato es muy discutida en la doctrina, siendo la postura más clásica la que considera la donación como un contrato<sup>47</sup> al contrario que el sector doctrinal más moderno, que considera la donación como un acto dispositivo

---

<sup>44</sup> Código Civil, Libro III ‘De los diferentes modos de adquirir la propiedad’.

<sup>45</sup> CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil español, común y foral. Vol.2 Derecho de cosas. Reus, Madrid, 1988-92.

<sup>46</sup> *Vid. supra* Distinción entre los modos de adquirir la propiedad originarios y derivativos. p.6

<sup>47</sup> Argumentos que sostienen esta postura:

- la exigencia de aceptación del donatario para la perfección de la donación: 618,623,633 entre otros.
- la remisión del 621 CC a las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en lo no determinado especialmente.
- El artículo 629 CC, que dice “la donación no obliga”.
- La calificación del art. 618 de “acto” y no de contrato se debe al famoso error de Napoleón entre acto y contrato bilateral.
- El artículo 632.2 CC que contemplaría la donación meramente obligacional, conforme lo dicho.
- El artículo 1274 CC al referirse a contratos de pura beneficencia.

Disponible en <http://www.notariosyregistradores.com/opositores/REVISADOS/73-CIVIL.htm> (12/6/17)

que no necesita de la tradición para desplegar efectos traslativos de dominio y cuya argumentación<sup>48</sup> base de dicha postura es la siguiente:

1.- El art. 618 está dentro del Libro III del Código que regula los “modos de adquirir la propiedad”, y habla de acto no de contrato.

2.- El art. 609 considera la donación como acto dispositivo pues dice que la propiedad se transmite “por donación ... y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”.

3.- La aceptación no es aceptación de oferta contractual, sino admisión de un beneficio, porque nadie puede adquirir derechos sin su consentimiento, en otro caso no se entendería la regulación de capacidad del 625 y 626 CC o que el 633 y el 623 CC no sigan el esquema del 1262.2 CC.

4.- El art. 624 exige capacidad para disponer y no solamente capacidad para contratar, y los artículos 618 y 635 CC que no admite donación de bienes de los que no se pueda disponer.

Hay autores<sup>49</sup> que consideran que el artículo que nos ocupa es incompleto porque omite modos de adquirir, como por ejemplo la creación intelectual o la inscripción en el Registro de la Propiedad<sup>50</sup>, en ciertos casos, o la accesión por unión y por producción, aunque cabe incluirlos bajo la adquisición ‘por ley’.

Por último, encontramos dicho artículo incongruente con el contenido de libro que encabeza por incluir en él la tradición y prescripción, cuando éstas no se encuentran reguladas en el Libro III, sino en el Libro IV.

Procedemos ahora a explicar de manera individualizada los diferentes modos de adquirir la propiedad que contempla nuestro Ordenamiento, comenzando por el orden expuesto en el art. 609 y terminando por la figura de la accesión, que debió ser incluida en el mismo por su carácter traslativo del dominio.

### **6.1.1 Ocupación**

La propiedad se adquiere por ocupación cuando se toma posesión de la cosa con voluntad de adquirirla, siendo requerida pues la concurrencia de aprehensión del objeto, su posesión y un *animus adquirendi* por parte del ocupante.

---

<sup>48</sup> Disponible en <http://www.notariosyregistradores.com/opositores/REVISADOS/73-CIVIL.htm> (12/6/17)

<sup>49</sup> ALBALADEJO GARCIA, M. y A. Fernando Pantaleón. Comentarios al Código Civil Tomo VIII, vol 1º: Artículos 609 a 617 del Código Civil, Edersa, 2004. Disponible en <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/articulo-233313> (10/6/17)

<sup>50</sup> Necesario para constituir y transmitir hipotecas, ya que estas no pueden ser objeto de tradición, sino que se realizan mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por lo tanto estamos ante un caso de apoderamiento de una cosa que ha de ser apropiable por naturaleza<sup>51</sup>, es decir, la ocupación recae sobre cosas naturales que carecen de dueño<sup>52</sup>, bien porque nunca lo tuvo (*res nullius*) o bien porque han sido abandonadas (*res derelicta*), de tal forma adquirimos sólo el dominio, de forma originaria, pues no es un acto jurídico, y por ello no se exige capacidad para contratar ni obligarse, sino que basta con la mera capacidad natural de querer adquirir la cosa<sup>53</sup>.

En la redacción del artículo 610 CC encontramos la clasificación de las cosas que nuestro Ordenamiento jurídico considera que tiene carácter de apropiables por su naturaleza: los animales que son objeto de caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas.

- Ocupación de animales: *El CC nos remite en su artículo 611 a las leyes especiales<sup>54</sup> para la regulación de los animales susceptibles de caza y pesca.*
- Ocupación de cosas muebles: En este apartado el CC se refiere a tres casos: En primer lugar, cuando se trata de un tesoro oculto, cuyo concepto encontramos en el art. 352 CC: *‘Se entiende por tesoro, para los efectos de la ley, el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos preciosos, cuya legítima pertenencia no conste’*. El tesoro oculto es objeto de una régimen jurídico especial ya que aunque el art. 610 CC lo considera susceptible de ocupación, al remitirnos al artículo 614 CC vemos que la ocupación no basta en ciertos casos: *‘El que por casualidad descubriere un tesoro oculto en propiedad ajena tendrá el derecho que le concede el artículo 351<sup>55</sup> de este Código’*. Además, si lo descubierto fuere interesante para las

---

<sup>51</sup> Art. 610. Se adquieren por la ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas.

<sup>52</sup> Se excluyen las *res extra commercium* y las de dominio público. Hay que atender caso por caso para determinar si la cosa es susceptible de apropiación ya que a veces es difícil determinar si una cosa ha sido abandonada o simplemente el dueño la ha perdido.

<sup>53</sup> Por ello los menores e incapaces que gocen de esa mínima aptitud cognoscitiva tienen capacidad para adquirir por ocupación. Art. 443 CC.

<sup>54</sup> Caza: Ley de Caza de 1970 y su Reglamento (217371971), Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la flora y la fauna silvestres. Pesca: Ley de Costas 1988 y Ley de Pesca Fluvial de 20 febrero 1942.

<sup>55</sup> Cap. I, Título II, Libro II ‘De la propiedad en general’. Artículo 351 CC: ‘El tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare.

Sin embargo, cuando fuere hecho el descubrimiento en propiedad ajena, o del Estado, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor.

Si los efectos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o las artes, podrá el Estado adquirirlos por su justo precio, que se distribuirá en conformidad a lo declarado.’

artes o las ciencias el Estado podrá adquirirlo por un justo precio en virtud de los arts. 41.3 y 44 de la Ley 1671985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ocupación sobre objetos muebles perdidos o abandonados: el que encontrare una cosa mueble abandonada por su dueño podrá hacerla suya por ocupación, en cambio, si la cosa estuviere perdida deberá restituirla a su anterior poseedor.<sup>56</sup> El CC establece ciertas reglas para determinar la condición jurídica de la cosa hallada (perdida o abandonada) en los arts. 615 a 617.
- Objetos arrojados al mar o arrojados por las olas a las playas: a estos productos o despojos del mar se refiere el art. 617 CC, el cual a su vez nos remite a las leyes especiales (Ley de 24 de diciembre 1962 sobre régimen de auxilios y remolques, hallazgos y extracciones marítimas y Ley de Costas de 1988). Según estas leyes, los productos de mar corresponderán a quien primero los ocupe, mientras que aquello que no pertenezca al mar y no tenga dueño conocido pertenecerán al Estado.

### 6.1.2 Ley

El hecho de que el artículo 609 CC haga referencia expresa a la ley como modo de adquirir el dominio ha sido objeto de controversia, dado que aunque en último término toda adquisición deriva efectivamente de la ley, ésta no es realmente la causa directa de adquisición o transmisión de la propiedad, sino que lo son aquellas figuras jurídicas a las que la ley otorga tal virtualidad. Señalando además la posibilidad (remota) de concurrencia de algunas de las causas de adquisición *ex lege*.

Destacamos las servidumbres legales<sup>57</sup>, los usufructos legales<sup>58</sup>, las hipotecas legales<sup>59</sup> y las llamadas ventas forzosas<sup>60</sup>.

---

<sup>56</sup> Art. 615.1 'El que encontrare una cosa mueble, que no sea tesoro, debe restituirla a su anterior poseedor.'

<sup>57</sup> Artículos 546 y ss. CC.

<sup>58</sup> Actualmente reducido únicamente al derecho de usufructo del cónyuge viudo, Art. 834 a 840 CC.

<sup>59</sup> Art. 158 y ss. Ley Hipotecaria.

<sup>60</sup> No producen efecto traslativo por si mismas. Se crea *ex lege* un vínculo obligatorio, pero para que se produzca el efecto jurídico-real es necesario cumplir con el esquema general, que exige la causa obligatoria y el traspaso posesorio o tradición en alguna de las formas legalmente previstas, de modo que lo forzoso no es la transmisión-adquisición, si no la obligación.

### 6.1.3 Donación

Como hemos expuesto anteriormente, la referencia a la donación como figura independiente de los contratos necesitados de tradición para la transmisión del dominio es polémica y algunos autores como Albadalejo<sup>61</sup> consideran innecesaria y superflua dicha referencia. Pero posicionándonos con la opinión mayoritaria de la doctrina, y dejando a un lado la naturaleza contractual de la donación creemos que ésta es un modo autónomo de transmitir y adquirir la propiedad, sin necesidad de tradición, debido a las formas y requisitos que reviste que la hacen innecesaria<sup>62</sup>. Por ejemplo, la donación de inmuebles necesariamente debe efectuarse mediante escritura pública, la mera existencia del contrato, acompañado de la aceptación de la donación por parte del donatario produce la transmisión sin necesidad de la tradición o entrega de la cosa.

### 6.1.4 Sucesión

Es un fenómeno de transmisión *mortis causa*, no sólo de la propiedad sino también de derechos reales y obligaciones. Podrá realizarse de forma testada o intestada atendiendo a lo dispuesto por el Derecho de Sucesiones.

### 6.1.5 Tradición

Esta figura constituye el núcleo central del art. 609 CC. La tradición es un modo derivativo de adquisición de la propiedad y demás derechos reales que tiene lugar cuando se ha adquirido la posesión como dueño y a consecuencia de un justo título<sup>63</sup>.

Valorada la tradición sólo en su acepción gramatical<sup>64</sup> la transmisión y entrega de la cosa podrá realizarse por cualquier título, sin embargo, en su acepción jurídica se requiere que la entrega tenga una estricta finalidad traslativa. De tal manera, quien adquiere tendrá el control jurídico de la cosa, y, en consecuencia, privará de la misma al transmitente.

Castán<sup>65</sup> sostiene que se hay tres elementos diferenciados en la tradición:

- Acuerdo de voluntades de las partes en transmitir y adquirir respectivamente la propiedad (y demás derechos reales)

---

<sup>61</sup> Vid. Cit. 50

<sup>62</sup> Arts. 632 y 633 CC.

<sup>63</sup> Es decir, que la transmisión ha sido precedida por un negocio jurídico

<sup>64</sup> Del verbo *tradere*: poner en manos de otro

<sup>65</sup> CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil español, común y foral. Vol.2 Derecho de cosas. Madrid, Reus, 1988-92.

- La justa causa de la tradición.
- La ejecución de dicho acuerdo mediante la transmisión de la posesión jurídica, la cual no siempre es material o corporal.

De los elementos de la tradición desgranamos la teoría del título y el modo, esta teoría significa que la simple entrega de la cosa misma no constituye de ningún modo la transmisión de su dominio si ésta no va precedida de un negocio jurídico antecedente que justifique la tradición (justa causa o título). Será por tanto la conjunción del título (justa causa) y del modo (la entrega posesoria) lo que determine la transmisión de la propiedad. Vemos reflejada esta teoría en el Art. 1095 CC: ‘El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada.’

Desde la figura de la tradición romana, explicada anteriormente, hasta la tradición que actualmente contempla nuestro Ordenamiento se ha ido espiritualizando el requisito de la entrega material de la cosa, de tal manera que hoy en día encontramos en el Código distintas formas de tradición:

- *Traditio* real: Consiste en la entrega material de la cosa de manera real y efectiva. Puede ser mediante traspaso de la cosa mueble ‘de mano a mano’ o mediante aprehensión y ocupación de un inmueble. Esta forma de *traditio* viene reflejada en el párrafo primero del art. 1462 CC: ‘Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en *poder y posesión* del comprador’.
- *Traditio* simbólica: Se trata de la ficción de entregar la cosa mediante la entrega real de un accesorio<sup>66</sup> de la misma, como pueden ser las llaves de un inmueble o documentos<sup>67</sup> que acrediten la pertenencia de los mismos al nuevo dueño.
- Acuerdo entre las partes: Este modo de *traditio* sólo es válido para la transmisión de bienes inmuebles, tal y como expone el art. 1463 CC: ‘ [...] la

---

<sup>66</sup> Artículo 1463 CC: ‘Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallan almacenados o guardados, y por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo.’ Artículo 1464 CC: ‘Respecto de los bienes incorporales, regirá lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 1.462. En cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor.’

<sup>67</sup> Artículo 1462. CC: Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

entrega de los bienes muebles se efectuará: [...], y por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo’.

Por último, nombramos brevemente los requisitos que requiere la tradición para cumplir sus efectos:

- Personales: es necesario que el transmitente se encuentre en posesión de la cosa y que sea el propietario de la misma y que tanto el transmitente como el adquirente (*accipens*) tengan capacidad e intención de transmitir y recibir, respectivamente.
- Reales: la cosa objeto de transmisión deberá ser susceptible de enajenación y encontrarse dentro del comercio de los hombres (*res intra commercium*).
- Formales: tal y como se expone anteriormente, que se cumpla la existencia del título y el modo.

### **6.1.6 Prescripción**

La prescripción<sup>68</sup> es un modo originario de adquirir la propiedad (y demás derechos reales) por medio de la posesión civil continuada durante un determinado periodo de tiempo (art. 1930.1); se configura también como un modo de extinción de derecho y acciones (art. 1930.2).

Por lo tanto, distinguimos por un lado la prescripción adquisitiva o usucapión, para adquirir el dominio y demás derechos reales, y la prescripción extintiva, que provoca la extinción de los mismos, siempre en el marco y con las condiciones fijadas por la ley.

Según Albaladejo<sup>69</sup>, el fundamento de la usucapión se encuentra en la idea de que en aras de la seguridad y del tráfico jurídico, es aconsejable que quien durante un tiempo determinado y cumpliendo determinadas condiciones aparece como titular del derecho se convierta en su verdadero titular aun cuando aquellos derechos en verdad no le pertenecieran.

---

<sup>68</sup> Art. 1930 CC: ‘Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean.’

<sup>69</sup> ALBALADEJO GARCIA, M. Derecho Civil III, Derecho de bienes. Edisofer S.L., Madrid 2016.

Podrán ser objeto de usucapión ‘todas las cosas que están en el comercio de los hombres.’ (Art. 1936CC). Se ha de matizar que además de ser cosas *intra commercium* deberán ser susceptibles de posesión, así como también podrán ser objeto de usucapión ciertos derechos, tales como el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres aparentes y continuas.

Existen diferentes clases de usucapión:

- Ordinaria y extraordinaria: La ordinaria<sup>70</sup> es aquella que se da a favor del usucapiente de buena fe que tiene un justo título. La extraordinaria<sup>71</sup> aquella que se basa de forma exclusiva en la posesión y no requiere de la concurrencia de buena fe ni justo título.
- Mobiliaria e inmobiliaria: esta clasificación se realiza atendiendo a la naturaleza del bien, pues existen diferencias en la regulación de cada uno, sobre todo en lo referente a los plazos de posesión, que son menores para la mobiliaria.

Los requisitos comunes que la ley exige para que se cumpla correctamente todo tipo de prescripción sobre la posesión y el plazo. Tanto para la prescripción ordinaria como para la extraordinaria es necesario que el usucapiente tenga la posesión ‘en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida’ (art. 1941 CC). Sobre la duración de dicha posesión hay que atender a los plazos establecidos por la ley, y cumpliendo siempre con carácter de continuado. Los plazos varían en función del tipo de usucapión:

- Ordinaria: plazo de 3 años para los bienes muebles<sup>72</sup>, para los inmuebles<sup>73</sup> 10 años entre presentes y 20 entre ausentes<sup>74</sup>.

---

<sup>70</sup> Art. 1940 CC: ‘Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.’

<sup>71</sup> Art. 1959 CC. ‘Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.’

<sup>72</sup> Artículo 1955 CC: ‘El dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe. También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición.’

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

<sup>73</sup> Artículo 1957 CC: ‘El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.’

<sup>74</sup> Artículo 1958CC: ‘Para los efectos de la prescripción se considera ausente al que reside en el extranjero o en ultramar. Si parte del tiempo estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se reputarán



- Extraordinaria: plazo de 6 años para los bienes muebles (art. 1955.2) y 30 años para los inmuebles (art. 1959)<sup>75</sup>.
- Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por la prescripción de 20 años (art. 537).

### 6.1.7 La accesión.

La accesión<sup>76</sup>, para la mayoría de los romanistas y civilistas, es un modo originario de adquirir la propiedad, el cual encontramos en el art. 353: ‘La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente’.

Dentro de este concepto están comprendidas las dos especies en que se divide la accesión, la que se da cuando la cosa de la que se es propietario produce frutos, llamada accesión discreta y aquella que se produce por unión al objeto del que se es propietario, accesión continua.

Ambos tipos de accesión tienen distinto fundamento jurídico. El de la accesión discreta coincide con el de la propiedad, pues si algo nos pertenece es por las utilidades y productos que podemos obtener de ello (*ius fruendi*), mientras que la accesión continua tiene un fundamento de necesidad y utilidad. Ésta última puede subdividirse a su vez en:

- Inmobiliaria: encontramos las accesiones fluviales, la edificación, plantación o siembra en terrenos.
- Mobiliaria: distinguimos entre adjunción<sup>77</sup>, conmixión<sup>78</sup> y especificación<sup>79</sup>.
- Mixta: Consiste en la unión de mueble e inmueble
- Natural o artificial: según sea la agregación consecuencia de un hecho natural<sup>80</sup> o a causa de la mano del hombre<sup>81</sup>.

---

como uno para completar los diez de presente. La ausencia que no fuere de un año entero y continuo no se tomará en cuenta para el cómputo.’

<sup>75</sup> Tiene su origen en la *praescriptio longi temporis* romana, siendo la actual figura aún más permisiva que en su origen, pues no exige tanto requisitos como la usucapión.

<sup>76</sup> Regulada en Código Civil, Título II, Capítulo II: ‘Del Derecho de Accesión’, Arts. 353-383. Al ser regulada en dicho capítulo parte de la doctrina se decanta por considerar la accesión como una simple facultad o extensión del dominio.

<sup>77</sup> Arts. 375,376 y 377 CC

<sup>78</sup> Arts. 381 y 382 CC

<sup>79</sup> Art. 383 CC

<sup>80</sup> Aluvión, avulsión, mutación de cauce o formación de isla

<sup>81</sup> A diferencia de la accesión natural, en la artificial se toma en cuenta el si el autor ha actuado o no con mala fe.

- Horizontal y vertical: La primera hace referencia a los casos de unión de cosas, regulado por el principio de *accessorium sequitur principale* y la segunda a los casos de construcción de obras o plantación en una finca regida por el principio *superficies solo cedit*.
- Mediata e inmediata: La mediata es la que se produce *ipso iure* y la mediata tiene lugar cuando un hecho desencadena una posible accesión que solo se hará real mediante su ejercicio.

## 7 FUNCIÓN SOCIAL DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD.

El artículo 33 de la CE reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia, y establece en el apartado segundo de dicho artículo que ‘la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes’.

La ambigüedad del concepto ‘función social’ y su falta de explicación del contenido de este en lo que al derecho de propiedad se refiere ha originado profundos debates sobre el análisis del papel que desempeña la función social en la estructura del derecho de propiedad, sobre cómo debe entenderse este concepto actualmente dentro del sistema jurídico español, de acuerdo a la CE y el resto de legislación vigente.

Algunos autores, como Arechederera, piensan que ‘la función social es una apelación externa para legitimar una propiedad que, en la conciencia de los hombres, ha perdido su capacidad configuradora del orden social’<sup>82</sup>.

La función social es un concepto jurídico occidental por lo que nada tiene de novedoso que nuestra Constitución apele a ello como criterio delimitador del contenido del derecho de la propiedad privada. Según expone Santiago Carretero<sup>83</sup>, De los Mozos realiza un recorrido cronológico de la función social: la idea se engendra por la existencia del llamado ‘Derecho social’ en la última parte del siglo XIX y de la crítica generalizada al individualismo jurídico, si bien no toma fuerza hasta el periodo de entre guerras al resplandor de la revolución de octubre que ha prende en la legislación y constituciones. Dicho autor resalta la idea de que ‘función social de la propiedad’ tiene unos precedentes más modernos: surge doctrinalmente de una forma decidida con ocasión de la crítica al

---

<sup>82</sup> ARECHEDERRA, I., Propiedad y constitución de servidumbres’. Dykynson, Madrid, 1993. p. 1133

<sup>83</sup> CARRETERO SANCHEZ, S., La propiedad. p.118 Disponible en <http://biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/0/S0003501.pdf> (02/06/2017)

pandectismo alemán como expresión dogmática de que éste suponía un individualismo y un uniformismo burgués. La verdadera idea moderna de la función social surge de esta crítica del individualismo jurídico; los precedentes más remotos no interesan, a nivel jurídico.

Hay teorías que entienden que la función social es un límite externo al derecho de propiedad. Sostienen que ambos conceptos son incompatibles, dado que defienden el concepto de propiedad como un derecho subjetivo basado en el principio de libertad, como la facultad de ejercer libremente una pretensión unilateral amparada por las leyes, y el cual no puede ser vinculado a las nociones de deber, obligación o función, comprendiendo pues, la función social como el deber de anteponer los intereses sociales al interés individual del propietario.

Algunos autores entienden en este contexto que la función social de la propiedad es un mero deber moral, otros, como he dicho anteriormente, como un límite externo al derecho de propiedad que la ley impone para la satisfacción del interés común, el cual es absolutamente ajeno a la naturaleza de propiedad en si misma considerada. En esta última posición doctrinal encontramos autores como Rodotá que mantienen que la función social no forma parte del derecho de propiedad, porque derecho subjetivo y función son términos irreconciliables, sino que es la propiedad como institución la que ha de cumplir la función social, la cual queda excluida del núcleo interno del derecho y se sitúa, como algo ajeno a su naturaleza, en una órbita externa<sup>84</sup>.

La Constitución de nuestro país reconoce la propiedad como un derecho subjetivo, estableciendo a la vez, de manera inescindible a su atribución individual, la función social como forma a la que deben atender los legisladores para delimitar el contenido de este derecho. Por lo tanto, las doctrinas expuestas anteriormente que postulan a favor de la negación de la función social como parte de la estructura fundamental del derecho de propiedad quedan, por lo general, ampliamente rechazadas.

En la posición contraria encontramos también la idea, formulada por Duguit, de que realmente la propiedad es más una función social que un derecho en sí mismo. Esta idea de la propiedad como función sostiene que realmente lo que se entiende como el derecho individual del propietario es tan solo un medio, un instrumento para que la propiedad resulte beneficiosa para el interés general, por lo que ésta solo es digna de

---

<sup>84</sup> DELGADO DE MIGUEL, J.F., *Instituciones de Derecho privado*, tomo II, vol.I. Civitas, Madrid 2002, p.67 y 68.

protección cuando se vincule al interés social, y no cuando signifique un mero derecho individual.

Es evidente que esta idea de la propiedad como función es completamente contraria al orden constitucional, pues el artículo 33.1 reconoce la propiedad privada como un derecho, y en el siguiente apartado de dicho artículo no establece que el este derecho deba ejercitarse conforme al interés social exclusivamente, si no que se hará en virtud del interés particular hasta el punto en el que comience el interés social. Es un límite que impone el legislador, no una condición, por lo que la idea de la propiedad como función queda completamente rechazada.

Una vez expuestas las ideas que han sido objeto de debate en este tema, termino exponiendo la calificación del Tribunal Constitucional de la función social, la cual definen en su sentencia 37/1987, de 26 de marzo, como ‘elemento estructural de la definición misma del derecho de la propiedad privada’, es decir, que la función social forma parte del núcleo mismo del derecho de propiedad, es una parte esencial del mismo y juntos definen el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes.

De esta manera quedan rechazadas cualquier idea que exponga a la función social como algo externo a la propiedad, quedando así, consideradas como ‘inescindibles’ la utilidad individual de la propiedad y la función social de la misma. Este hecho ha supuesto una profunda transformación del concepto mismo de propiedad que, en palabras del Tribunal Constitucional, ‘impide concebirla hoy como una figura jurídicamente reconducible exclusivamente al tipo abstracto descrito en el artículo 348 CC’. Después de la exposición de tales ideas y de la conclusión del Tribunal Constitucional volvemos al concepto que de propiedad como instrumento organizador y pacificador de la vida en sociedad que sostenemos al principio de este trabajo. Lo que establece el artículo 33.2 no es pues, tan sólo un límite intrínseco del concepto de propiedad sino un principio modulador del intervencionismo del Estado en la propiedad privada, para que el uso de ésta se realice de forma moderada y racional.

## 8 CONCLUSIONES. LÍNEAS DE CONTINUIDAD Y DISCONTINUIDAD. ROMA Y LA ACTUALIDAD.

Después de haber realizado en los capítulos anteriores una breve exposición de la propiedad en sus distintas etapas históricas, procedemos aquí a crear una comparativa a modo de conclusión entre lo que fue la propiedad en sus orígenes en Roma y lo que es ahora en nuestro Ordenamiento jurídico.

Uno de los más grandes cambios conceptuales que vemos que ha sufrido la propiedad en su evolución a lo largo de la historia desde Roma hasta nuestros días es la consideración que tiene actualmente de ser un derecho subjetivo, el ver la propiedad privada como un derecho individual que el propietario ejerce en virtud de su interés propio, sin olvidar el nuevo límite que supone en el concepto actual de propiedad la función social, tal y como explicamos en el capítulo anterior. En contraste con esta nueva concepción está la postura del Derecho Romano respecto del término propiedad, ideada como la más plena pertenencia personal de las cosas, identificando dicho término con las cosas mismas.

En Roma, era el ‘uso’ o aprovechamiento de las cosas lo que da contenido a la propiedad de una persona sobre un bien, pues se consideraba como ‘bien’ todo aquello que reporte una utilidad al hombre (de ahí que se consideraran bienes objeto de propiedad de los ciudadanos romanos sus esclavos).

Como el contenido de la propiedad dependía pues, de la modalidad del uso<sup>85</sup> sobre las cosas, la designaban, de forma general, como *dominium*.

En la utilización de este concepto queda de manifiesto lo que realmente significaba para los romanos la propiedad. La utilización del término *dominium*, derivado de *dominus*, refleja la identificación de la propiedad con el hecho de ser ‘señor’ de las cosas, de ser propietario.<sup>86</sup>

El *dominium* es pues, la propiedad civil, la cual representa al propietario, es decir, quien ostenta la *possessio civilis*. Este concepto de posesión tiene gran importancia para toda la teoría de la propiedad.

---

<sup>85</sup> Los romanos distinguían entre los actos de uso (en sentido estricto, los que la utilidad de la cosa no afectaba a su integridad, bienes no consumibles), los actos de disposición (consumición física, o consumición jurídica, alteraban la integridad de la cosa) y los actos de disfrute (se consumen los frutos que la cosa produce sin alterar la integridad de la cosa misma que los produce).

<sup>86</sup> D’ORS, A. Derecho Privado Romano, p.148.

La jurisprudencia clásica hace ya la distinción en la posesión del *corpus*, como la efectiva tenencia de una cosa, y el *animus* como elemento de intencionalidad, la voluntad de una persona de comportarse como propietario de una cosa. Ambos conceptos son bien reconocidos hoy en día en nuestro Ordenamiento jurídico, por lo que la obligatoriedad de la concurrencia del *corpus* y el *animus* para considerar la verdadera posesión de una persona sobre una cosa es un punto de continuidad entre Roma y la actualidad del sistema jurídico español. Ello se encuentra establecido en el artículo 430 del CC, en el cual el legislador hace una distinción clara de los conceptos de posesión natural y posesión civil: ‘La posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.’

Queda determinado en este artículo la necesaria concurrencia de la voluntad de poseer y la posesión natural o efectiva de una cosa, para tanto hablar de la existencia de la *possessio civilis*, como para considerar al sujeto como propietario de la cosa y no como mero poseedor.

Además, tanto en Roma como en nuestros días se reconoce la posibilidad de adquirir la posesión tanto en nombre propio como en nombre ajeno, tal y como establece el artículo 431 CC: ‘La posesión se ejerce en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene o los disfruta, o por otra en su nombre’.

La doctrina ha interpretado de forma distinta en cuanto se distinguen los conceptos tener y ejercer. El que tiene la posesión puede ejercer por sí el poder de hecho relativo a la cosa pero eso no impide que otra persona pueda ejercerlo en su nombre<sup>87</sup>. En Roma se permitía adquirir el *corpus* por mediación de personas subordinadas como por ejemplo un esclavo, un hijo o incluso un *procurator*; para retener la posesión deben reunirse también los dos elementos, pero se puede retener el *corpus* por mediación de un tercero, por ejemplo, un depositario o un arrendatario o un acreedor pignoraticio<sup>88</sup>, y la jurisprudencia romana admite que la pérdida del *corpus* no impide en algunos casos la retención por la intención de seguir siendo propietario, lo que denominan *retinere animo tantum*.

Respecto al *animus* del poseedor encontramos otro punto de continuidad, pues se sigue realizando la distinción entre el poseedor de buena fe del de mala fe.

---

<sup>87</sup> Jarillo Gómez, J.L., La posesión en el Código Civil. Significación de la posesión dentro de los derechos reales, vol. 6. Saberes, Madrid, 2008, p. 6

<sup>88</sup> Esta figura era un poseedor interdicial: si él pierde su posesión, porque otra persona la toma, entonces el propietario pierde el *corpus* y con él su posesión civil.

Posee de mala fe aquel que sabe que la cosa que posee como propietario pertenece a otro, aunque pueda alegar un modo lícito que justifique aparentemente su posesión; será poseedor de buena fe, el que no tiene conocimiento de lesionar el derecho de otro al retener la posesión como propietario. Nuestro Código Civil define al poseedor de buena fe en su artículo 1.950: ‘La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio’. Asimismo, el artículo 433 del CC establece que ‘se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir existe un vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en caso contrario’.

Además, añade el artículo 434 del CC que, se presumirá siempre la buena fe del poseedor, y recaerá la carga de la prueba sobre el que alegue la concurrencia de la mala fe del poseedor.

Respecto a las limitaciones legales de la propiedad, a pesar de que en Roma se consideraba la propiedad como la pertenencia plena de una cosa, no se excluían las limitaciones. Algunas de sus limitaciones tenían carácter voluntario, pues se constituyen por un acto mismo del propietario que crea una concurrencia de derechos, otras son limitaciones impuestas por el Ordenamiento jurídico en atención a razones de interés público, ya sea en forma de expropiación o de prohibición limitativa. En el Derecho romano no se conoce una teoría de la expropiación forzosa como lo entendemos en el derecho actual, la cual es una figura protegida y regulada por las leyes, sin embargo en la práctica sí existía realmente<sup>89</sup>. En nuestro derecho moderno es el Código Civil el que establece cuales son las limitaciones de la propiedad, tanto por razones de utilidad pública (art. 645) como por razones de interés privado (art. 646).

Pasamos ahora a realizar una comparativa de los que fueron en Roma y son ahora los modos más utilizados de adquisición de la propiedad, a título particular<sup>90</sup>.

Comenzamos pues con la figura de la ocupación, cuyos requisitos para adquirir no han cambiado desde su creación: necesidad de aprehensión material del objeto y voluntad de ser propietario del mismo siempre que éste no tenga dueño o éste se desconozca. La principal diferencia entre la *occupatio* y la ocupación de nuestro ordenamiento jurídico la encontramos en los objetos que son considerados como apropiables. En Roma eran todos aquellos que carecían de dueño, sin embargo, hoy en día la ley ha establecido ciertas

---

<sup>89</sup> ARIAS-BONET, J.A., Dominio y utilidad pública en derecho romano, en Homenaje a Pérez de Serrano, vol. I, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1959. p. 30.

<sup>90</sup> La adquisición del patrimonio a título universal es ámbito del Derecho de Sucesiones

limitaciones, pues aparte de aquellos bienes considerados por la misma como indisponibles, prohíbe la posibilidad de adquirir la posesión de inmuebles mediante esta figura, además de la limitación impuesta ya por los legisladores romanos de que la cosa ha de ser necesariamente *intra commercium*.

Es destacable la consideración que tuvo el legislador (y que aún es sostenida por parte de la doctrina) de la accesión, al redactar el art. 609 CC, como una forma de extensión o ampliación de la propiedad, y no como uno de los modos originarios de transmitir la propiedad, tal y como fue considerada en sus orígenes, pues aunque sea necesaria para adquirir la propiedad mediante esta figura la existencia de un título previo de propiedad sobre la cosa principal, esta seguirá dando como resultado una nueva propiedad, y por tanto debería, a mi parecer, ser considerada como uno de los modos de adquirir la propiedad, y por lo tanto aparecer citada en dicho artículo. Así pues, hoy en día se considera accesión a la conjunción de dos cosas que necesariamente han de tener una relación de principal y accesoria, lo cual nos muestra el cambio conceptual que ha dado esta figura, pues en Roma dicho requisito no era necesario, ya que la *accessio* representaba la conjunción o relación de dos cosas cualquiera, por voluntad de uno de los propietarios o a causa del azar.

Respecto a la *usucapio* o prescripción adquisitiva es inmutable el requisito básico de tener que ejercer la posesión civil sobre la cosa, de buena fe, durante un determinado periodo de tiempo, de forma continuada e ininterrumpida, según los plazos fijados en la ley para cada tipo de objeto<sup>91</sup>. Actualmente se han añadido a dichos requisitos originales la necesidad de concurrencia del *animus domini*, así como que además de la posesión civil sobre el objeto, de forma continua e ininterrumpida, ésta debe ser pública y pacífica, pues la concurrencia de violencia supondría un vicio en la posesión<sup>92</sup>.

Han cambiado, además, como consecuencia de la evolución natural del hombre y sus formas de vida, aquellas cosas que según la ley son susceptibles de aplicación. Como hemos expuesto en el correspondiente capítulo, las cosas objeto de usucapión en el Derecho romano eran algunas que hoy en día no pueden ser contempladas, tales como las *res Mancipi* enajenadas por una mujer sin la autoridad de su tutor o aquellas susceptibles

---

<sup>91</sup> Dichos plazos han sido considerablemente ampliados desde su legislación romana, pero se mantiene la distinción entre los plazos para los bienes muebles y los que corresponden a los inmuebles, así como también son distintos para el caso de que se tenga o no justo título.

<sup>92</sup> Art. 3959 CC



de invasión. Hoy en día el CC establece que podrán ser usucapibles los muebles<sup>93</sup>, inmuebles<sup>94</sup> y ciertos derechos reales, como el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres continuas y aparentes.

Por último, en referencia a la *traditio*, la figura más importante en el ámbito de adquisición de la propiedad, vemos que realmente no ha experimentado grandes modificaciones desde su creación por los legisladores romanos. A ellos les debemos lo que conocemos como la teoría del título y el modo, la cual es el resultado evolutivo de lo que en sus orígenes eran los dos requisitos necesarios para completar la *traditio*: justa causa y el acto de transmisión de la propiedad de la cosa. Así pues los requisitos exigidos en Roma son básicamente los mismos hoy en día, con la diferencia de la espiritualización de lo que corresponde a la entrega de la cosa, pues ahora se admiten distintas formas de entrega, reales, ficticias o simbólicas, o incluso el simple acuerdo de transmitir de las partes, lo cual en Roma no se contemplaba ya que el propio significado de la palabra *traditio* exigía la entrega de la cosa, contemplando diversas posibilidades si resultaba imposible materialmente la aprehensión de la cosa, priorizando que la cosa quedara bajo en control efectivo del *accipiens*, siempre por voluntad de las partes y debiendo justificar la *iusta causa* de la acción. La identificación de lo que es la *iusta causa* ha sido objeto de controversia en la doctrina, siendo la postura de la doctrina clásica considerar que es justa causa todo aquel negocio que fundamente la adquisición, teniendo en contraposición que la justa causa es simplemente la concurrencia de la voluntad de ambas partes en transmitir y adquirir, respectivamente. Consideramos en este trabajo que es justa causa aquel hecho lícito que justifica un negocio jurídico, que lo hace válido.

Estas son pues, algunas de las más importantes modificaciones que la regulación romana de la propiedad, como originaria y base de nuestra regulación en el derecho moderno, ha sufrido a lo largo de la historia como consecuencia de su carácter social del derecho, ya que '*ubi societas, ibi ius*' donde hay sociedad, hay derecho, y por lo tanto el derecho ha de adaptarse a la evolución de la sociedad, como pilar básico que es para la convivencia y el orden social dentro de ella.

---

<sup>93</sup> Art. 4016 CC

<sup>94</sup> Art. 4015CC



## 9 BIBLIOGRAFIA

### 9.1 FUENTES PRIMARIAS

Código Civil Español. Disponible en <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763&p=20151006&tn=2> (última consulta 30/10/2017)

Código de Napoleón, actual Código Civil francés. Disponible en [https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1966/13751/.../Code\\_41.pdf](https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1966/13751/.../Code_41.pdf) (última consulta 21/06/2017)

Las Instituciones de Justiniano. Versión española de F. Hernández-Tejero Jorge, Editorial: Universidad de Madrid, Facultad de Derecho, 1961. (última consulta 15/04/2017)

XII Tablas Disponible en <http://ww2.educarchile.cl/UserFiles/P0001/File/doce%20tablas.pdf> (última consulta 03/06/2017)

Ulpiano, *Libri VII Regulae*.  
[https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/4476/29871\\_L1.pdf](https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/4476/29871_L1.pdf) (última consulta 03/06/2017)

Instituciones de Gayo <http://fama2.us.es/fde/ocr/2006/institutaDeGayo.pdf> (última consulta 03/06/2017)

Ley de Caza de 1970 Disponible en <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1970-369> (última consulta 15/05/2017)

Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la flora y la fauna silvestres. Disponible en <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1989-6881> (última consulta 15/05/2017)

Ley de Costas 1988 y Ley de Pesca Fluvial de 20 Febrero 1942. Disponible en <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2010-5037> (última consulta 15/05/2017)

Ley de 24 de Diciembre 1962 sobre régimen de auxilios y remolques, hallazgos y extracciones marítimas y Ley de Costas de 1988. Disponible en <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1962-24365> (última consulta 15/05/2017)

Ley Hipotecaria. Disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453> (última consulta 10/09/2017)

## 9.2 FUENTES SECUNDARIAS

### 9.2.1 Monografías

- ALBALADEJO GARCIA, M. Derecho Civil III, Derecho de bienes. Edisofer S.L, Madrid, 2016.
- ARECHEDERRA, I., Propiedad y constitución de servidumbres'. Dykinson, Madrid, 1993.
- ARIAS-BONET, J.A., Dominio y utilidad pública en derecho romano, en Homenaje a Pérez de Serrano, vol. I, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1959.
- ARIAS RAMOS, J. Derecho Romano, Editorial de Derecho Reunidas S.A, Madrid, 1988.
- CASTAN TOBEÑAS, J., Derecho civil español, común y foral. Tomo II, vol. I. y II. Editorial Reus, Barcelona, 1988-92.
- CASTAN TOBEÑAS, J. "Derecho Civil". Editorial Reus, Madrid, 1950
- CAVANA, M.L. Christian Wolff, Ediciones Orto, Madrid, 1995
- DELGADO DE MIGUEL, J.F., *Instituciones de Derecho privado*, tomo II, vol.I. Civitas, Madrid 2002.
- DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, vol.III, Tecnos, Madrid, 1997.
- D'ORS, A. *Derecho Privado Romano*, Ediciones Universidad de Navarra S.A, Pamplona, 1968.
- D'ORS, A. De la guerra y de la paz, Rialp, Madrid, 1954.
- ESPÍN CANOVAS, D. "Manual de Derecho civil español". Editorial Revista de Derecho privado, Madrid, 1985.
- FUENMAYOR, A., '*Estudios de derecho civil*'. Aranzadi, Madrid, 1992.
- HATTENHAUER, H., Conceptos fundamentales del Derecho Civil, Ariel, Barcelona, 1987.
- JARILLO GOMEZ, J.L., La posesión en el Código Civil. Significación de la posesión dentro de los derechos reales, vol. 6, Saberes, Madrid, 2008.
- MONTES PENADÉS, V.L., La propiedad privada en el sistema del Derecho Civil contemporáneo, Civitas, Madrid, 1980.

ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. Derecho Privado Romano Ediciones del Genal, Málaga, 2007.

VILLARROYA, J.T. Breve historia del constitucionalismo español. Editorial Centro de estudios políticos y constitucionales, Madrid, 1997.

### 9.2.2 Recursos en Internet

ALBALADEJO GARCÍA, M. y A. Fernando Pantaleón. Comentarios al Código Civil Tomo VIII, Vol 1º: Artículos 609 a 617 del Código Civil, Edersa, 2004. Disponible en <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/articulo-233313> (última consulta 10/06/17)

CARRETERO SANCHEZ, S., La propiedad. p.118 Disponible en <http://biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/0/S0003501.pdf> (última consulta 2/06/2017)

LUIS RODRÍGUEZ ENNES, La ‘*obligatio*’ y sus fuentes. [http://www.ridrom.uclm.es/documentos2/Obligatio\\_pub.pdf](http://www.ridrom.uclm.es/documentos2/Obligatio_pub.pdf) (última consulta 15/04/2017)

D’ORS, A. Anuario de Historia del Derecho Español, Madrid, 1959, p.597. Disponible en [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-H-1959-10059700607](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-H-1959-10059700607) (última consulta 27/05/2017).

Gaceta de Madrid nº 2457 de 9 Julio 184. Disponible en <http://boe.es/datos/pdfs/BOE//1841/2457/A00001-00003.pdf> páginas 1 y 2 <http://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1841/2457/A00003-00004.pdf> páginas 3 y 4 (última consulta 29/05/2017).

PIÑEIRO DIAZ, V. El “*ius usus inocui*” como límite al derecho de propiedad. Detrás de la toga, 2014. Disponible en <https://detrasdelatoga.wordpress.com/2014/11/18/el-ius-usus-inocui-como-limite-al-derecho-de-propiedad/> (última consulta 23/03/2017) <http://www.notariosyregistradores.com/opositores/REVISADOS/73-CIVIL.htm> (última consulta el 12/06/2017)

[www.derechoromano.es](http://www.derechoromano.es) (última consulta 23/09/2017)

[www.juridicas.unam.mx](http://www.juridicas.unam.mx) (última consulta 02/06/2017)

[http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMjYzMTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAPeW7BjUAAAA=WKE](http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMjYzMTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAPeW7BjUAAAA=WKE) (última consulta 27/05/2017).