



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

Usucapión: Un Puente entre el Derecho Romano y la Legislación Contemporánea en Europa

Autor: Alfredo Maté Somoza

5º E-3 B

Derecho Romano

Tutor: Salvador Ruiz Pino

Madrid

2024

RESUMEN

Este trabajo examina en profundidad la usucapión, explorando sus orígenes en el derecho romano y su evolución hacia la legislación actual de España, que a su vez compararemos con una pequeña selección de otros países europeos donde la prescripción adquisitiva sigue existiendo. Analizaremos el concepto en sí mismo, su significado, cómo funciona y cuáles son los requisitos legales que debían darse en la antigua Roma para que la usucapión hiciera efecto, otorgando la propiedad al poseedor del bien en cuestión. Se explorará también la aplicación en el derecho español contemporáneo, no solo explicando los requisitos legales actuales sino exponiendo también ejemplos reales de prescripción adquisitiva que se han dado en los últimos años en nuestro país. El objetivo final de este trabajo es poder llegar a comprender la manera en que este antiguo principio legal de la *usucapio* sigue influyendo en el derecho de propiedad moderno.

PALABRAS CLAVE

Usucapión, Derecho Romano, prescripción adquisitiva, posesión, propiedad, dominio.

ABSTRACT

This Project will examine in depth the adverse possession, exploring its origins in roman law and its evolution up to current Spanish legislation, which at the same time we will compare with a small selection of other European countries where acquisitive prescription still exists. We will analyze the concept itself, its meaning, how it works, and which are the legal requirements that had to occur in Ancient Rome for the adverse possession to arise effect, granting the property to the possessor. The project will also explore the application of contemporary Spanish law, not only explaining the legal requirements but also presenting some recent real acquisitive prescription examples that have happened in the last years in our country. The main goal of the project is to be able to comprehend how this ancient legal principle of the *usucapio* continues to influence modern property law.

KEYWORDS

Adverse possession, roman law, acquisitive prescription, possession, property, dominion.

ÍNDICE

1. LISTADO DE ABREVIATURAS.....	4
2. INTRODUCCIÓN.....	5
3. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO.....	7
3.1. <i>Fundamentos y características del dominio en Roma.</i>	7
3.2. <i>Importancia del derecho de propiedad en la sociedad romana.</i>	8
3.3. <i>Modos de adquisición de la propiedad en el Derecho Romano.....</i>	8
3.3.1. <i>Adquisición originaria de la propiedad.</i>	9
3.3.2. <i>Adquisición derivativa de la propiedad.....</i>	12
4. USUCAPIÓN: ORÍGENES Y DESARROLLO	16
4.1. <i>Origen, fundamentos y evolución legal de la usucapión en Roma.</i>	16
4.2. <i>Detalles operativos y requisitos legales.....</i>	18
4.3. <i>Casos y ejemplos reales.</i>	20
5. USUCAPIÓN EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA CONTEMPORÁNEA	22
5.1. <i>Marco legal y procedimientos actuales.....</i>	22
5.2. <i>Análisis de casos recientes y su impacto social.....</i>	28
5.3. <i>Discusión sobre reformas y debates legales actuales.....</i>	31
6. DERECHO COMPARADO: LA USUCAPIÓN EN EUROPA.....	33
6.1. <i>Usucapión en Italia: Leyes y prácticas.....</i>	33
6.2. <i>Francia: Aspectos legales y casos notables.....</i>	34
7. CONCLUSIONES:.....	38
7.1. <i>Síntesis de los hallazgos.</i>	38
7.2. <i>Implicaciones para el derecho contemporáneo.....</i>	39
7.3. <i>Reflexiones finales y recomendaciones.</i>	39
8. BIBLIOGRAFÍA.....	41

1. LISTADO DE ABREVIATURAS

BGB - Bürgerliches Gesetzbuch (Código Civil Alemán)

CC - Código Civil

LH - Ley Hipotecaria

RP - Registro de la Propiedad

D. - Digesto

BGH - Bundesgerichtshof (Tribunal Federal de Justicia de Alemania)

SIB S.P.a. – Servizi Immobiliari Banche Società per Azioni

SC – Suprema Corte

BOE – Boletín Oficial del Estado

EE. UU. – Estados Unidos

UE – Unión Europea

2. INTRODUCCIÓN

Este trabajo se adentra en el estudio de la usucapión, o *usucapio* (actualmente la prescripción adquisitiva), una revolucionaria figura jurídica en la antigua Roma que ayudó a esclarecer numerosos litigios que parecían no tener solución. Pese al paso de los siglos, esta figura continúa presente en las legislaciones contemporáneas en Europa, si bien es cierto que no actúa con demasiada frecuencia. Entendemos la usucapión como el modo de adquirir la propiedad de un bien (que puede ser mueble o inmueble) mediante la posesión continuada durante un tiempo dadas unas ciertas condiciones. Dependiendo del tipo de bien que se pretende usucapir, y de la manera de poseer, serán diferentes los requisitos para que se conceda la propiedad al poseedor. En nuestro código civil actual, podemos encontrar la regulación relativa a la usucapión en el Título XVIII, de la prescripción, en especial a partir del art. 1940 CC y siguientes.

Para poder explicar correctamente el concepto de la usucapión, comenzaremos con una introducción sobre los conceptos de la posesión y de la propiedad, ya que van intrínsecamente unidos al proceso de usucapión, y debemos tenerlos claros para comprender correctamente la prescripción adquisitiva. De la misma manera, se explicarán las diferentes formas de adquisición de la propiedad existentes en el derecho romano, con el objetivo de poder diferenciar unas con otras, y entender en qué tipo de adquisición se encuadraba la *usucapio*.

El objetivo del trabajo es la exploración de la usucapión desde sus orígenes históricos en el derecho romano hasta su desarrollo y actual labor en el marco legal actual tanto en España como en otros países europeos. Buscaremos analizar los fundamentos jurídicos de esta figura y su evolución desde la antigua Roma destacando su papel en la configuración del derecho de propiedad; examinar la aplicación contemporánea de la usucapión en el derecho de nuestro país, identificando tanto los requisitos legales para que entre en acción como los procedimientos y su impacto sociojurídico real en la actualidad; realizar un estudio comparativo con otras jurisdicciones europeas para entender las similitudes y diferencias, tanto entre ellas como con la antigua Roma; y la evaluación de la relevancia de la usucapión en el contexto legal, con la exposición de casos reales ocurridos recientemente. Así, trataremos de comprender cómo un principio

jurídico nacido en el contexto del derecho romano continúa influyendo en la configuración del derecho contemporáneo.

En cuanto a la metodología, para la realización del estudio sobre la usucapión emplearé diferentes medios que, unidos, ayudarán a comprender de la mejor manera posible el concepto de la usucapión. Reuniré legislación antigua y actual (española y extranjera, para poder realizar la comparación legislativa), estudios realizados por expertos en la materia, noticias sobre usucapiones ocurridas en los últimos años, y cualquier otro tipo de documento que pueda aportar información que pueda ser de utilidad para el trabajo.

3. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

3.1. Fundamentos y características del dominio en Roma.

La propiedad es “la señoría más general en acto o en potencia sobre la cosa”¹. El propietario reúne las diferentes facultades y derechos sobre los bienes de los que lo es, pudiendo ser estos de muchos tipos (muebles o inmuebles, fungibles o no fungibles, consumibles o no consumibles, etc.) y le otorgan una ventaja sobre el bien con respecto a los demás. Sus derechos son oponibles erga omnes, si bien el derecho que tiene el propietario puede ser limitado por sí mismo (lo que conocemos ahora como los derechos reales limitados, donde alguien puede tener la nuda propiedad de por ejemplo un bien inmueble, si bien el usufructo lo tiene un tercero); debido a las relaciones de vecindad (por ejemplo, por el establecimiento de una servidumbre de paso en un terreno); o debido a intereses de razón pública (limitación por parte del Estado del derecho de propiedad, por ejemplo mediante la expropiación de un terreno para la construcción de una carretera). JUAN IGLESIAS-REDONDO menciona que la propiedad en Roma contaba con 3 principales características o ideas, siendo estas la totalidad, la exclusividad y la elasticidad.

La totalidad en el contexto del derecho romano hace referencia al hecho de que el propietario es el dueño del bien en la totalidad de sus aspectos, la plenitud de poder de la cosa. Podrá por tanto utilizar la cosa como vea conveniente, usar y disfrutar del bien, y la capacidad de libre disposición sobre el mismo, pudiendo por tanto venderla, legarla o donarla a quien desee, o permitiéndole también limitar su poder estableciendo por ejemplo, como ya se ha mencionado, un usufructo sobre la cosa en favor de un tercero. La exclusividad por su parte consiste en el hecho de que el dueño tiene la potestad de evitar cualquier tipo de injerencia o intervención de un tercero en su cosa, pudiendo el propietario ejercer un control único sobre su bien.

Por último, la elasticidad consiste en que se podrá regresar a la plenitud de los derechos de un propietario sobre su bien tras eliminarse cualquier tipo de limitación al derecho de

¹ Bonfante, P. (1968). *Corso di diritto romano, 2 (Proprietà)* (reimp.). Milán, Italia: [Editorial]. (p. 203)

la propiedad que hubiera recaído sobre este (por ejemplo, B tenía un derecho de usufructo sobre una vivienda propiedad de A. Tras finalizar este derecho de uso y disfrute, el poder de A sobre la mencionada vivienda vuelve a ser pleno).² Todas estas características están siempre condicionadas al cumplimiento de la legalidad y la moralidad vigente en la época.

3.2. Importancia del derecho de propiedad en la sociedad romana.

Si bien diferentes formas de entender la propiedad llevan existiendo desde las primeras civilizaciones, en el contexto del derecho romano el derecho de propiedad comenzó a formarse y codificarse en el s. V a.C. con la Ley de las Doce Tablas, evolucionando y cambiando significativamente hasta llegar a tal y como lo conocemos hoy en día. Esta ley fue redactada alrededor del año 450 a.C. y constituyó la fundación del Derecho Romano y, por tanto, la base del derecho occidental actual, siendo el primer intento de los romanos de crear un cuerpo legal escrito y público, cuyo objetivo era evitar conflictos e interpretaciones arbitrarias. Abarcaba aspectos de la vida cotidiana, derecho civil y penal, procedimientos judiciales, etc. Obtuvo este nombre ya que dichas leyes fueron escritas en doce tablillas de bronce.³

La propiedad desde esta época hasta la actualidad ha sido un derecho en constante evolución. Este concepto ha estado siempre relacionado con la familia y asentada en torno al derecho privado, evitando por tanto cualquier tipo de intervenciones del Estado con la excepción de razones de estricta necesidad (como las mencionadas en el apartado anterior, por ejemplo, la expropiación de un terreno). Si bien el pater familias era el único sujeto que podía ser titular de derechos, debemos considerar la antigua propiedad como familiar.

3.3. Modos de adquisición de la propiedad en el Derecho Romano

Existen dos principales modos en los que podemos dividir la adquisición de la propiedad de un bien: La adquisición originaria y la adquisición derivativa. Por un lado, la primera

² Iglesias-Redondo, J. (s.f.). *COSAS. PROPIEDAD. CONCEPTO Y TIPOS. COPROPIEDAD*. Recuperado de BASES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO. DERECHO ROMANO. PORTALDERECHO. justel.com

³ Fernández de Buján, A. (2012). *Historia del Derecho Romano* (2ª ed.). Civitas, Thomson Reuters.

se caracteriza por permitir al individuo obtener la propiedad de la cosa sin que exista una transmisión previa por el anterior propietario. Por el contrario, la adquisición es derivativa cuando existe dicha transferencia de la propiedad de una persona a otra, mediando un acto jurídico como una venta, donación o herencia, existiendo por tanto vínculo entre el transmitente y al adquirente de la propiedad del bien. Esta distinción resulta más acorde a la doctrina moderna, y probablemente sería desconocida para los juristas romanos, si bien se adapta a la realidad de dicha época. Entramos ahora a profundizar ambos tipos de modos de adquisición, enumerando también ejemplos de cada uno.

3.3.1. Adquisición originaria de la propiedad.

Como hemos mencionado, serán originarias las adquisiciones de propiedad en las que el individuo en cuestión obtiene la propiedad de un bien sin existir un acto jurídico previo con el anterior propietario. Existen muchos ejemplos que constituyen adquisiciones originarias, entre los cuales destacan los siguientes:

La ocupación es el acto por el que alguien toma la posesión de un bien que carece de un propietario actual, teniendo la intención de hacerla suya y obtener la propiedad en un futuro. Cuenta con un requisito de carácter subjetivo, por el cual la persona que toma la posesión debe tener la intención de tomarla y buscar hacer suya la propiedad de dicho bien, teniendo la capacidad para ello; y un requisito de carácter objetivo, por el cual la cosa de la que el individuo toma posesión no debe, por una parte, tener un dueño actual y por otra ser un bien *res intra commercium*, es decir, el bien debe poder ser objeto de transacción comercial y legal entre individuos, que pueden ser libremente comprados, vendidos e intercambiados en el mercado. Los *res extra commercium*, como un templo o una vía pública, son aquellos que no pueden ser intercambiados libremente entre los individuos y, por tanto, no podrán nunca ser objeto de ocupación.⁴

En base a todo ello, podemos hacer una lista de bienes que podrían ser objeto de ocupación: Animales salvajes (en libertad natural y que sean objeto de caza/pesca), las islas que emergen del mar (*insula in mare nata*, la hará suya su primer ocupante), las

⁴ Bravo Bosch, M. J. (s.f.). *Modos originarios de adquirir la propiedad*. Recuperado de BASES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO. DERECHO ROMANO. PORTALDERECHO. justel.com

cosas encontradas en la orilla del mar, las cosas abandonadas, o las cosas tomadas de los enemigos. En el Código Civil español, la ocupación como forma de adquisición de la propiedad está regulada en el Libro III, en su Título I (de la ocupación), de los artículos 610 hasta el 617.

La adquisición del tesoro es otro de los modos de adquisición originaria de la propiedad. El tesoro en cuestión debe tratarse de “una cantidad de dinero que permanece oculta durante un largo periodo de tiempo, tanto como para que no sea posible recordar quién era su primigenio dueño, ni los sucesores de este” (extraído y traducido de un texto de Paulo, contenido en D. 41. 1. 31. 1.). Si bien en el texto se habla únicamente de un tesoro como dinero, debe comprenderse extendida su acepción a otros tipos de objetos encontrados por una persona, con un valor considerable. En la actualidad, la regulación referente a la adquisición del tesoro la encontramos en los arts. 351 y 352 CC. En ellos, por un lado, se define el tesoro como “el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas, u otros objetos preciosos, cuya legítima pertenencia no conste”⁵ (art. 352 CC). Aquí vemos que la definición del tesoro se mantiene equivalente a la dada por Paulo, si bien se amplía la definición para incluir, como mencionábamos, otros objetos que puedan ser encontrados por un individuo que sean de un elevado valor. Por otra parte, nuestra legislación actual establece que el tesoro será del propietario del terreno en el que se encontrare, si bien el individuo lo hallare en propiedad de otra persona o del Estado, podrá quedarse con la mitad del tesoro encontrado, siempre y cuando el hallazgo ocurriera por casualidad y no se encontrara buscándolo a propósito.⁶ (art. 351 CC).

La accesión consiste en la unión de dos cosas, en las que una se considera accesorio y la otra principal, cuyo propietario será el que lo es también de la cosa principal. Este modo de adquisición de la propiedad está regulado justo después de la adquisición del tesoro, en el artículo 353 CC y siguientes. Este artículo constituye la disposición general, y establece que “la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente”⁷. Encontramos que podemos diferenciar entre tres tipos diferentes de accesión: Accesión de muebles, accesión de mueble a inmueble y la accesión de inmuebles.

⁵ Código Civil. (1889). Art. 352. Recuperado de BOE.

⁶ Código Civil. (1889). Art. 351. Recuperado de BOE.

⁷ Código Civil. (1889). Art. 353. Recuperado de BOE.

Dentro de la accesión de bienes muebles, podemos encontrar la *ferruminatio* (se unen dos objetos formados por el mismo metal); la *textura* (el propietario de la tela adquiere el producto final de lo creado con su material, si bien existían diferencias entre la época clásica y el derecho justiniano); la *tinctoria* (el propietario de la lana que se tinte/colorea, se queda con el producto resultado de la accesión, la lana con el color adquirido); la *scriptura* (de la misma manera que en la *tinctoria*, el propietario de la cosa sobre la que alguien escriba, se quedará con el objeto y lo escrito en él) y la *pinctura* (al contrario que los dos casos anteriores, para este se establece que el creador de la pintura en un objeto se quedará con este).

Por su parte, la accesión de bienes muebles a inmuebles responde al principio de que todo lo que se une al suelo, pertenece a este. Conocemos tres supuestos, en los cuales prevalece siempre la idea de que el suelo es lo principal. El primero sería el *satio* (la semilla sembrada en tierra ajena cede a esta tierra); el segundo la *plantatio* (será propietario de los árboles plantados en terreno ajeno el propietario de este terreno, siempre y cuando estos echen raíces) y por último la *inaedificatio* (la edificación. Sigue el mismo principio mencionado anteriormente, lo construido cede al suelo).

Por último, tenemos la accesión de bienes inmuebles, también conocida como incrementos fluviales. Encontramos diferentes tipos: *Alluvio* (incremento gradual de tierra a orillas de un río, atribuido al propietario ribereño, destacando la transformación lenta y casi imperceptible del terreno); *avulsio* (súbito arranque de tierra por la fuerza del agua, que, si se puede identificar, permite al antiguo propietario reclamarla, a no ser que se adhiera permanentemente); *insula in flumine nata* (la formación de una isla en un río, cuya propiedad se determina por su ubicación en relación con las riberas) y *alveus derelictus* (el lecho abandonado de un río que cambia de curso, el cual pasa a ser propiedad de los colindantes, dividiendo el nuevo terreno según la mitad de sus fronteras previas).

La especificación aborda la creación de un nuevo objeto a partir de materiales que no pertenecen al creador, sin el consentimiento del propietario original. Este proceso plantea un dilema legal sobre la titularidad del objeto resultante, especialmente si posee un valor añadido significativo respecto a los materiales iniciales. Las escuelas jurídicas romanas

ofrecían diferentes interpretaciones: los sabinianos estaban a favor del propietario de la materia prima, mientras que los proculeyanos sostenían que el creador del nuevo objeto debía ser considerado su propietario. Justiniano propuso una solución intermedia, otorgando la propiedad al creador si este aportaba tanto trabajo como parte del material, estableciendo un equilibrio entre las contribuciones materiales y el esfuerzo creativo.

La confusión y la conmixtión hacen referencia a la mezcla de bienes de propietarios distintos, distinguiendo entre líquidos (confusio) y sólidos (commixtio). Dependiendo de si la mezcla es voluntaria o involuntaria, así como de la posibilidad de separación, se plantean distintas soluciones legales. En casos de mezclas voluntarias, se forma un condominio sobre la nueva masa, permitiendo la acción divisoria común. Si la mezcla es involuntaria, pero posible de separar, prevalece la reivindicación individual; si es imposible de separar, surge un condominio involuntario. La mezcla de monedas, al ser fungibles, presenta un caso especial donde el actor de la mezcla puede adquirir el dominio, sujeto a compensación.

Por último, tenemos la adquisición de frutos. Se considera que el fruto, mientras está unido a su origen (cosa matriz), no es considerado una entidad separada. Sin embargo, una vez separado, podrá ser adquirido y poseído de manera independiente. La titularidad de los frutos desprendidos puede recaer en el propietario de la cosa fructífera, en el poseedor de buena fe, o, en casos específicos, en el poseedor del ager vectigalis (forma de arrendamiento de tierras públicas o privadas, donde el arrendatario tiene el derecho de usar la tierra y recoger sus frutos a cambio de un pago) Esta normativa, adaptada y modificada por Justiniano, establece criterios específicos para la asignación de frutos consumidos o existentes, destacando la importancia del estado de la posesión y la buena fe.

3.3.2. Adquisición derivativa de la propiedad.

Como hemos mencionado, la adquisición derivativa conlleva la anterior propiedad de un bien por parte de una persona, que posteriormente lo transmite al nuevo propietario. Es decir, alguien que es titular de un bien, transmite el derecho real a otra persona, convirtiéndose esta última en el nuevo titular de dicho bien. Actualmente podemos

diferenciar entre la adquisición derivativa de la propiedad traslativa, en la que el derecho adquirido por el nuevo titular es el mismo que el que tenía el anterior; y la adquisición derivativa constitutiva que, como su propio nombre indica, se refiere a la adquisición de un nuevo derecho que comienza a existir debido a su anterior titular, pero es diferente al que poseía este.⁸

Al igual que en el caso de la adquisición originaria, existen diferentes tipos de adquisición derivativa, entre los que podemos destacar los siguientes:

La *mancipatio* fue, en su momento, un modo de transferir la propiedad de las *res mancipi*, basado en resumidas cuentas en el intercambio de la cosa objeto de transacción por un precio basado en una cantidad a determinar de barras de bronce, las cuales se pesaban para determinar el valor en cuestión. En sus orígenes (la *mancipatio* del Derecho Clásico), según describió Gayo, se debían reunir cinco ciudadanos romanos en calidad de testigos; un *libripens*, quien maneja la balanza. En el rito, el adquirente del bien golpea un trozo de bronce (*raudusculum*) contra la balanza y lo da como manera de pago. En la *mancipatio* se puede ver la evolución del dinero y los métodos de pago existentes. En un principio, se hacían trueques entre dos mercancías. Posteriormente, se empezó a utilizar el ganado como método de pago, apareciendo más tarde el metal como forma de pago, como hemos dicho, con las barras de bronce al peso (por ejemplo, un esclavo a cambio de un peso dado de bronce en forma de barras). Una vez se empezó a utilizar la moneda como tal, el dinero se contaba en lugar de pesarse. Esto, en un principio, debería haber provocado la obsolescencia de la práctica de la *mancipatio*. Sin embargo, esta logró adaptarse para satisfacer nuevas necesidades económicas y sociales, pasando a ser más bien un acto simbólico para la adquisición de la propiedad. En este momento, la validez de la *mancipatio* pasa a depender del cumplimiento de la ceremonia o rito, permitiendo incluso comenzar la usucapión si el transferente no era el propietario real.

La *in iure cessio* es una ceremonia legal romana donde transmitente y adquirente se presentan ante el pretor simulando un litigio. El adquirente reclama la propiedad como demandante, y el transmitente, actuando como demandado, no objeta, implicando su consentimiento (atendiendo al principio de que quien calla, otorga). El pretor,

⁸ Iberley. (2016). *La traditio como requisito para adquirir*. Recuperado de <https://www.iberley.es/temas/traditio-requisito-adquirir-60187>

interpretando el silencio como acuerdo, formaliza la transferencia con la palabra "addico" (término que se refiere a "yo adjudico" o "yo asigno"), asignando legalmente el derecho sobre el bien.⁹ La *in iure cessio* es aplicable tanto a *res nec mancipi* como a *res mancipi*. Lo único que se desprende del acto es la transmisión de la propiedad, sin incidir en el motivo económico o social subyacente, como una compraventa o donación. Este acto abstracto permite ver el cambio de propiedad, pero no la razón detrás de este cambio. La *in iure cessio* fue crucial para la transmisión de propiedades, la creación de usufructos, servidumbres, y fiducias. Su uso comienza a descender en la era posclásica y desaparece con Justiniano.

Por último, podemos hablar sobre la *Traditio*. El término *traditio* (tradición) consiste en la entrega de la cosa. Puede referirse, en sentido amplio, a cualquier transmisión de la posesión. Por otra parte, en sentido estricto, la *traditio* no implica únicamente la entrega física de la cosa, sino que esta debe estar además fundamentada en una causa justa y legítima (venta o donación), debiendo ser el transmitente el legítimo propietario del bien objeto de *traditio*. La *traditio* puede consistir en la entrega tanto de *res nec mancipi* como de *res mancipi*. La *traditio* se puede estudiar desde 3 ángulos diferentes: La entrega de la cosa, la justa causa y el poder de disposición. La entrega de la cosa es, como su propio nombre indica, el acto físico por el cual se transfiere el objeto de una persona a otra; la justa causa (*iusta causa*) se refiere al motivo legítimo detrás de esta transferencia, como lo puede ser una compraventa o una donación, para justificar legalmente el cambio de propiedad del bien; el poder de disposición, o *potestas alienandi*, es la capacidad legal con la que debe contar el transmitente para poder transferir la propiedad del bien, debiendo ser el legítimo propietario del mismo o, al menos, tener la autoridad para actuar en nombre del mismo. En nuestro código civil, encontramos una referencia a la tradición en su artículo 609, la disposición preliminar del libro tercero, sobre los diferentes modos de adquirir la propiedad: "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."¹⁰ Realmente la tradición en la

⁹ González de Audicana, J. M. (s.f.). *Adquisición de la propiedad a título derivativo: Mancipatio, in iure cessio y traditio*. Recuperado de BASES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO. DERECHO ROMANO. PORTALDERECHO. iustel.com

¹⁰ Código Civil. (1889). Art. 609. Recuperado de BOE.

actualidad equivale a lo que conocemos como compraventa, y esto es lo que regula el código civil en diferentes artículos a lo largo de su extensión.

4. USUCAPIÓN: ORÍGENES Y DESARROLLO

4.1. Origen, fundamentos y evolución legal de la usucapión en Roma.

La usucapión emergió en Roma como un método para asegurar y clarificar las relaciones jurídicas y la titularidad de la propiedad. El término romano en sí mismo (usucapio) proviene de “*usu capere*”, cuya traducción sería “coger por el uso”.¹¹

Podemos dividir su fundamento en dos: el fundamento subjetivo y el fundamento objetivo. El primero es referente al abandono que el propietario hace sobre la cosa en cuestión, consintiendo que un tercero posea la misma de una forma continuada durante un periodo. Por otra parte, el fundamento objetivo se refiere a que no hay necesidad de exigir una negligencia por parte del propietario original ni un esfuerzo específico por parte del poseedor; otorgando la posesión prolongada y conforme a la ley la titularidad del derecho. Este enfoque está fundado en la seguridad jurídica y en la búsqueda del interés general, garantizando una claridad necesaria en el estudio de la titularidad de derechos reales.¹²

De acuerdo con González de Audicana, en Roma la usucapión era un modo de adquisición de la propiedad. Se fundamenta en la necesidad de seguridad y certeza, buscando evitar la incertidumbre sobre la propiedad de los bienes. El derecho arcaico ya contemplaba, en las XII tablas, plazos específicos para la usucapión distinguiendo entre fundos, para los cuales el plazo a cumplir era de dos años, y el resto de los bienes, para los cuales dicho plazo se reducía a un año, plazos a los que se sumaba la necesidad de que existiera una posesión ininterrumpida junto a una justa causa para darse la legítima adquisición. Las XII tablas también establecían una prohibición sobre la usucapión de cosas hurtadas (que se terminan igualando a las adquiridas haciendo uso de violencia) y de la usucapión hecha a personas extranjeras.

¹¹ Garanley. (s.f.). *Usucapión: Adquisición de la propiedad por uso continuado*. Recuperado de <https://garanley.com/civil/usucapion/>

¹² O' Callaghan, Xavier. (s.f.). *Usucapión: Requisitos y efectos*. Recuperado de <https://vlex.es/vid/usucapion-requisitos-efectos-215190#>

Explica también González de Audicana que la evolución hacia el derecho clásico refinó los requisitos mencionados, exigiendo además la “bona fides” (buena fe) y la “iusta causa usucapendi” (razón justificada o causa legal necesaria para iniciar el proceso de usucapión).

Además, comienzan a diferenciar entre la usucapión para ciudadanos pretorios o bonitarios y la usucapión para poseedores que lo fueran de buena fe.

- La usucapión para poseedores de buena fe aplica para los casos en que la cosa en cuestión fuera transmitida por quien no tenía la potestas alienandi sobre la misma, por alguien que no tenía poder de enajenación sobre el bien. Así, para este caso la usucapión busca subsanar el defecto de legitimación del transmitente. La buena fe hace referencia para el caso a que la persona que usucape tenía la firme creencia que el transmitente era, en efecto, el propietario de la cosa o que al menos tenía la potestas alienandi sobre el bien en cuestión.
- Por otra parte, la usucapión para ciudadanos bonitarios trata el caso en que, debido a la falta del cumplimiento de ciertas formalidades legales (mancipatio, in iure cessio, por ejemplo) en la transferencia de res Mancipi, aparece una doble presencia de propiedad: El transmitente mantiene la propiedad civil (dominus ex iure Quiritium) y el adquiriente obtiene una forma de propiedad pretoria (in bonis habere), estando protegido por el pretor. El objetivo de la usucapión para el caso viene a unir las dos propiedades (la civil y la pretoria) para lograr la plena propiedad por parte del adquiriente de la cosa. Para este tipo de usucapión, a diferencia del anterior, no se requiere la buena fe.¹³

Por tanto, el objetivo de la usucapión era proporcionar el dominio pleno (dominium ex iure Quiritium) o, más concretamente, el pleno iure (la unión de la propiedad civil y la propiedad pretoria). Era aplicable únicamente para ciudadanos romanos y latinos, y, en cuanto a los bienes susceptibles de usucapión, lo eran los bienes muebles y, de los inmuebles, únicamente eran usucapibles los fundos itálicos.

¹³ González de Audicana, J. M. (s.f.). *Usucapio*. Recuperado de BASES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO. DERECHO ROMANO. PORTALDERECHO. iustel.com

4.2. Detalles operativos y requisitos legales.

Procedemos ahora a analizar los requisitos legales para que la usucapión tenga lugar.

- **Posesión continuada:** Uno de los requisitos es que el ciudadano que usucape debe tener la posesión continuada de la cosa durante un plazo de tiempo, cuya duración dependerá de diferentes factores. Tanto en las XII tablas como en el derecho clásico, estos son de dos años para la usucapión inmobiliaria y un año para los demás tipos de usucapión. En caso de que dicho plazo sea interrumpido, se vuelve a comenzar desde el principio. Sobre este tema surgen diferentes cuestiones, como si la *litis contestatio* (inicio formal del litigio en el derecho romano) interrumpe la usucapión, en especial para cuando se cumple el periodo requerido (el año o los dos años que mencionaba anteriormente) de manera previa a la sentencia, pero posterior a la *litis contestatio*, en el caso en el que el demandante vence. Para solucionarlo, volvemos a la separación en la propiedad civil y la propiedad pretoria: No será obstáculo la *litis contestatio* para el caso de la primera, pero sí que lo podrá ser para el caso de la segunda, ya que podrá el pretor obligar al usucapiente, o bien a devolver la propiedad de la cosa al anterior propietario mediante cualquiera de los tipos de transmisión de la propiedad permitidos legalmente, o bien a someterse a la *litis aestimatio*. Para el caso de que una persona estuviera cumpliendo un plazo para usucapir una cosa y fallezca durante el transcurso de este, el heredero heredará también el mencionado plazo y seguirá contando desde donde lo dejó el causante (*successio possessionis*).
- **La justa causa, o *iusta causa usucapendi*:** Es el principio jurídico que condiciona la usucapión, transformando una mera posesión en una "*possessio civilis*", esencial para reclamar la propiedad. Arangiu Rodríguez propuso la siguiente definición para la *iusta causa*: "...*iusta causa usucapionis* es una situación jurídica objetiva, que por sí misma justificaría la adquisición inmediata de la propiedad, pero que por insuficiencia formal del acto de transmisión o atribución (*traditio rei Mancipi* o acto discrecional del pretor) o por defecto de derecho en el transmitente (*adquisición a non domino*) sirve solamente para iniciar la usucapión". Las fuentes romanas no ofrecen una definición precisa de "*iusta causa usucapendi*", pero sí listan varias *iustae causae*. Estas causas se pueden clasificar en tres categorías diferentes: las derivadas de la tradición, las relacionadas con la

sucesión tras la muerte o la renuncia voluntaria a la propiedad, y la posesión basada en un título putativo, donde se asume la existencia de un derecho, aunque en realidad no exista. Debemos añadir a estas categorías las usucapiones *ex decreto*.

- La *bona fides* o buena fe: Hace referencia a la discrepancia entre la creencia sobre la propiedad de un bien y la realidad. Está basada en la convicción de que quien entrega la cosa es su legítimo propietario y tiene derecho a transferirla. El concepto de la buena fe, que es esencial para la usucapición, destaca la importancia de la percepción del poseedor en el momento inicial de la posesión, enfocándose en la legitimidad percibida del acto de transmisión. Debe estar presente al inicio de la usucapición, pero no es necesario que se mantenga más allá. Nuestro código civil presenta una definición de la buena fe en su artículo 1950, donde se indica que “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”.¹⁴

Indica también González de Audicana que previamente se comentaba que la usucapición de inmuebles únicamente afectaba a los fundos itálicos, si bien es cierto que no es del todo así. Se desarrolló una figura paralela, la *longi temporis praescriptio* a finales del S. II, aplicable a los inmuebles provinciales en un principio, y posteriormente quedando afectos también las cosas muebles.¹⁵ En un principio es una manera de defenderse para los que han poseído durante un tiempo, pero más tarde evoluciona para convertirse en un modo de adquisición de propiedad similar a la usucapición. Sus requisitos principales son la posesión continuada de la cosa, el *iustum initium possessionis* (similar a la *iusta causa* de la usucapición) y el plazo, que en este caso pasa a ser de diez o veinte años, dependiendo de si el propietario y el que ejerce la acción viven en el mismo municipio o no. *La longi temporis praescriptio* solo llevaba al poseedor a hacerse con la propiedad provincial, pero nunca con la propiedad plena.

¹⁴ Código Civil. (1889). Art. 1950. Recuperado de BOE.

¹⁵ González de Audicana, J. M. (s.f.). *Usucapio*. Recuperado de BASES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO. DERECHO ROMANO. PORTALDERECHO. iustel.com

4.3. Casos y ejemplos reales.

Para ilustrar y explicar el funcionamiento de la usucapión en la práctica, creo fundamental revisar casos reales documentados que muestran cómo esta figura jurídica puede permitir la adquisición de la propiedad a través de la posesión prolongada. A continuación, presento varios ejemplos que creo que ayudarán a comprender mejor este mecanismo legal.

- Caso *Gilardi v. Hallam* (1981, California, EE. UU.): Este caso se originó cuando los Giraldi ocuparon una franja de terreno creyendo erróneamente que formaba parte de su propiedad. En ella, construyeron una cerca, e hicieron uso de la tierra durante muchos años. Hallam, que era el propietario registrado de esa porción de terreno, descubrió la ocupación pasados unos años y demandó para recuperar su tierra. La Corte Suprema de California sostuvo que la ocupación de los Gilardi era constitutiva de una “adverse possession” (posesión adversa, el equivalente a la prescripción adquisitiva) ya que esta había sido continua, abierta, notoria, y durante el periodo de tiempo requerido (5 años en California).¹⁶
- Caso *Reeder v. Woodward* (2010, Alberta, Canadá): Este caso también trata de la prescripción adquisitiva de terrenos, pero añade una tercera parte. En este caso, la familia Reeder ocupó una porción de terreno de algo menos de cuatro hectáreas perteneciente a sus vecinos, los Vadnais. Los Reeder mejoraron y utilizaron la tierra de manera continua y visible durante décadas sin que los Vadnais lo impidieran. En el año 1999, los Woodward compraron la propiedad de los Vadnais y, al descubrir la ocupación, intentaron reclamar la tierra. Sin embargo, la corte determinó que los Reeder tenían derecho a la tierra por usucapión, ya que habían cumplido los requisitos necesarios durante el periodo de tiempo marcado, que en este caso es de diez años. Además, el juez decidió también otorgar a la familia Reeder una compensación de más de veinte mil dólares por los beneficios económicos perdidos debido a la disputa.¹⁷

¹⁶ *Gilardi v. Hallam*, 30 Cal. 3d 317 (Cal. 1981). Recuperado de <https://law.justia.com/cases/california/supreme-court/3d/30/317.html>

¹⁷ LawNow Magazine. (s.f.). *Your Land is My Land: Reeder v. Woodward*. Recuperado de <https://www.lawnow.org/reeder-v-woodward/>

- Caso Van Valkenburgh v. Lutz: Es uno de los casos más conocidos en la jurisprudencia estadounidense sobre la usucapión. Este caso se llevó a cabo en Nueva York en el año 1951. Dio comienzo cuando los Lutz, que habían estado ocupando y utilizando un terreno adyacente a su propiedad durante más de 15 años, fueron demandados por los Van Valkenburgh, nuevos propietarios del terreno según el registro. Los Lutz habían construido una cabaña, cultivado un jardín y utilizado el terreno de diferentes maneras, argumentando que su ocupación cumplía con los requisitos necesarios para la usucapión: que la posesión fuera continua, abierta, notoria, y sin el consentimiento del propietario. Sin embargo, la Corte de Apelaciones de Nueva York acabó fallando en contra de los Lutz, al entender que no habían demostrado una posesión adversa exclusiva, ya que admitieron haber sabido que el terreno no les pertenecía y que permitieron a otras personas usar partes de la propiedad.^{18 19}

¹⁸ Quimbee. (2020). *Van Valkenburgh v. Lutz Case Brief Summary. Law Case Explained*. Recuperado de <https://casetext.com/case/van-valkenburgh-v-lutz-1>

¹⁹ YouTube. (s.f.). *Van Valkenburgh v. Lutz*. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=Hv4jQGPrqA>

5. USUCAPIÓN EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA CONTEMPORÁNEA

5.1. Marco legal y procedimientos actuales.

En nuestro ordenamiento, como hemos mencionado previamente, la usucapión está reconocida y renombrada como prescripción adquisitiva. Para el código civil español, se trata de una manera de adquirir el dominio y demás derechos sobre los bienes, y podemos encontrar dicha regulación en los artículos 609 y 1930 CC. En este último artículo encontramos más detalle, diferenciando entre la prescripción extintiva (que provoca la extinción tanto de derechos como de acciones) y la prescripción adquisitiva (la usucapión, cuyo objeto es permitir la adquisición del dominio y otros derechos reales). La prescripción adquisitiva tiene preferencia sobre la extintiva, por lo que los plazos de la primera serán los que marquen los plazos sobre la segunda (que dependerán, por una parte, de si se trata de prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria y, por otra parte, de si el bien objeto de usucapión es un bien mueble o inmueble).²⁰

La finalidad de este concepto legal es, por una parte, dar efectos jurídicos a una situación de hecho ya consolidada, favoreciendo a quien aparenta ser el propietario de la cosa y, por otra, castigar al propietario que no ejerce su derecho sobre el bien. La prescripción adquisitiva se dará en los casos en que el usucapiente no solo sea poseedor de la cosa, sino que además deben concurrir determinados requisitos legales, que se mencionarán más tarde.

Vamos ahora a analizar los 3 principales presupuestos subjetivos de la prescripción adquisitiva:

- Capacidad: No hay una limitaciones especiales en materia de usucapión, siendo el presupuesto de todos los casos la posesión de la cosa. Pese a ello, para poder usar los derechos nacidos debido a dicha posesión, las personas menores de edad o incapacitadas deberán ser acompañadas por sus representantes legales.
- En comunidades de bienes: Según menciona nuestro código civil en su artículo 1933, será suficiente con que los requisitos de la prescripción adquisitiva sean

²⁰ Código Civil. (1889). Arts. 609 y 1930. Recuperado de BOE.

cumplidos por un comunero que haya estado poseyendo en beneficio de su comunidad para que la usucapión beneficie a la misma en su totalidad. Pese a ello, si lo posee para sí mismo en concepto de dueño, el beneficio recaerá únicamente en él.

- En contra de cualquier persona: Tanto derechos como acciones extinguidos debido a la prescripción adquisitiva (y, por ende, extintiva) afectarán a toda clase de propietarios. La única excepción será para aquellos que se encuentren impedidos legalmente para la administración de sus bienes, que tendrán derecho a reclamar contra sus representantes legales que hayan cometido negligencias en la administración provocando la prescripción en cuestión. Esto quiere decir que, si un derecho se pierde por prescripción debido a que el representante legal no actuó cuando debía hacerlo, la persona afectada podrá buscar compensación o reparación mediante acciones legales contra el mencionado representante por no proteger sus intereses como es debido.

En cuanto al ámbito objetivo de la usucapión serán usucapibles los siguientes derechos reales:

- Propiedad
- Usufructo
- Uso
- Habitación
- Servidumbres: Con la excepción de las servidumbres discontinuas y las servidumbres no aparentes.
- Derecho de prenda: Si bien parte de la doctrina rechaza la usucapión en este supuesto.

No será usucapible la hipoteca, debido a que no conlleva la posesión de la cosa y se trata de un derecho de constitución registral.

Como hemos mencionado previamente, podemos hacer una doble clasificación de las clases de usucapión, propuesta por Díez-Picazo:

- Prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria: La usucapión ordinaria es la que ocurre cuando en el usucapiente concurren la buena fe, el justo título, y se ha cumplido el tiempo necesario. En la prescripción adquisitiva extraordinaria, no se

requiere buena fe ni justo título, siendo necesaria únicamente la posesión durante los plazos señalados por la ley.

- Prescripción adquisitiva de bienes muebles e inmuebles: El trato legal será diferente según el tipo de bien que se pretende usucapir. La mayor diferencia la encontraremos en los diferentes plazos requeridos para cada clase de bien, siendo evidentemente más largos los plazos requeridos para adquirir por prescripción un bien inmueble que un bien mueble.

Pasamos ahora a analizar los requisitos legales necesarios para que ocurra cada uno de los diferentes tipos de usucapión:

- Prescripción adquisitiva inmobiliaria ordinaria: Los requisitos son los siguientes:
 - o Justo título: Según el artículo 1952 CC, se entiende por justo título aquel que es suficiente para transferir la propiedad o cualquier otro derecho real sobre un bien al individuo que pretende adquirir dicho derecho mediante la prescripción. El título debe ser verdadero y válido. Un título anulable será igualmente válido, en tanto en cuanto sus efectos son eficaces mientras que aquel que pueda ejercer la acción correspondiente lo anule. Además, no se presumirá el justo título en las prescripciones ordinarias, sino que deberá ser probado. La inscripción en el registro de la propiedad será válida como demostración del justo título incluso si el sujeto no tiene título válido para inscribir (Art. 35 LH).²¹
 - o Buena fe: Se refiere a la creencia genuina del poseedor de que la persona de la cual ha recibido el bien era en efecto su propietario, que por estaba capacitado legalmente para transferir su propiedad (art. 1950 CC). Además, debemos extender este concepto a los supuestos en los que alguien constituye derechos reales sobre un bien del cual no es propietario. Por ello, la creencia debe ser errónea, pero con error excusable, es decir, no puede estar basada en un error que podía haberse evitado siguiendo una diligencia normal y adecuada. La buena fe, al contrario que el justo título, se presume. La buena fe debe existir desde el comienzo hasta el final de la posesión que, como mencionábamos previamente, puede ser heredada. En

²¹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (1946). Art. 35

caso de mala fe en la posesión del causante, esta no se extenderá a la posesión del heredero, al que se le presumirá buena fe desde el inicio de su posesión. Por ello, debido a que sobre un mismo bien existen dos tipos de posesión, el cómputo se ve afectado:

- Se reducirá a la mitad el tiempo en el que la cosa era poseída de mala fe por el causante.
 - Se aplicará el plazo de usucapión ordinaria, ya que al heredero se le presume poseedor de buena fe, siempre que cuente con el justo título mencionado anteriormente. De no contar con el justo título, el plazo a observar será el de la usucapión extraordinaria. En este caso, el tiempo en que la posesión es de buena fe computará al doble.
- Tiempo: Como venimos mencionando, se requerirá el paso de diferentes plazos, dependiendo del tipo de prescripción adquisitiva a la que corresponda cada caso. Para esta usucapión inmobiliaria ordinaria, deberán transcurrir diez años entre presentes y veinte entre ausentes. Los ausentes son aquellos que residen en país extranjero. En caso de, en el proceso de una misma prescripción, el propietario inicial del derecho real objeto de la usucapión hubiera sido tanto ausente como presente, cada dos años del primer caso le computarán como uno de presencia, hasta completar los diez años requeridos.
- Prescripción adquisitiva inmobiliaria extraordinaria: “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”. (art. 1959 CC). La excepción a la que hace referencia el mencionado artículo es la relativa a las servidumbres discontinuas y las servidumbres no aparentes, que ya hemos mencionado previamente. Este tipo de usucapión, que no requiere ni buena fe ni justo título, permite la adquisición de la propiedad o de derechos reales sobre inmuebles por el simple hecho de poseerlos de manera pública e ininterrumpida durante un determinado periodo de tiempo. Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica, reconociendo y dando protección a situaciones de hecho que han perdurado sin disputas durante

un largo periodo de tiempo. El artículo 1941 CC, marca las características y requisitos que debe tener la usucapión del artículo 1955 CC:

- Posesión en concepto de dueño: El poseedor que usucape debe actuar como lo haría el propietario del bien inmueble.
- Posesión pública: La posesión debe ser conocida por terceros, no debe ocultarse.
- Posesión pacífica: La posesión no debe haberse obtenido por la fuerza ni mantenido con el uso de esta.
- Posesión ininterrumpida: La posesión del bien debe ser continua, no deben existir interrupciones significativas.

La posesión que cumpla con los mencionados requisitos durante un plazo de treinta años, sin necesidad de demostrar buena fe o presentar justo título, permitirá al poseedor hacerse con el derecho real que ha poseído durante dicho periodo.

- Prescripción adquisitiva mobiliaria: El art. 1955 CC establece los plazos y requisitos para la usucapión de bienes muebles, distinguiendo entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria. Ofrece, de esta manera, dos vías diferentes por las que adquirir la propiedad de este tipo de bienes mediante su posesión continuada:

- Usucapión ordinaria de bienes muebles: Será necesario que la posesión de la cosa haya sido de manera ininterrumpida durante un periodo de tres años, siempre que el poseedor lo sea de buena fe. Como se ha explicado previamente, la buena fe conlleva que el poseedor tenía el pensamiento de que la persona que le hizo entrega de la cosa era el dueño legítimo y que tenía el derecho de disponerlo o transferirlo.
- Usucapión extraordinaria de bienes muebles: Se producirá por la posesión ininterrumpida de la cosa durante un periodo de seis años, no siendo necesario en este caso la concurrencia de otros requisitos como lo puedan ser la buena fe o el justo título. Se contrarresta en este caso la falta de estas condiciones con la necesidad de que el tiempo durante el que se posee la cosa sea más largo. Se trata así de un mecanismo que busca la regularización de situaciones de aquellos que han sido poseedores de un bien durante un largo periodo de tiempo.²²

²² Código Civil. (1889). Art. 1955. Recuperado de BOE.

Pasamos ahora a mencionar otro tipo de usucapión: la usucapio libertatis, o usucapión liberatoria. En este caso, el propietario de un bien gravado por un derecho real limitado podrá adquirir por prescripción liberatoria la plena propiedad de la cosa, obteniendo así el pleno dominio. Para ello, el proceso es muy similar al resto de maneras de usucapir, siendo los elementos clave los siguientes:

- Poseer en concepto de libre: El propietario del bien debe poseer el bien y tratarlo como si estuviera libre de cargas, actuando de tal manera que se niegue la existencia de cualquier posible derecho real limitado.
- Continuidad y plazos determinados por ley: La posesión en concepto de libre debe ser ininterrumpida por el plazo estipulado, que varía de igual manera que en los anteriores casos, dependiendo de si se trata de usucapión ordinaria y extraordinaria. Para la primera, como en los casos anteriores, se requiere la existencia de buena fe y justo título, requiriéndose por tanto un plazo menor al requerido en la extraordinaria, en la que no es necesario cumplir con estos requisitos.
- Buena fe y justo título (para la ordinaria): Como ya se ha mencionado, para el caso de la usucapión liberatoria ordinaria, el propietario debe haber actuado bajo la fiel creencia de que estaba adquiriendo (o que ya poseía) el dominio pleno del bien, el cual suponía libre de cargas, por medio de un acto jurídico que consideraba adecuado para este fin, siendo este el justo título.

Cumplidos estos requisitos, el derecho real limitado que grava la propiedad del bien en cuestión se extinguirá, permitiendo al propietario contar con el pleno dominio sobre la cosa. No se considerará este caso una prescripción extintiva del derecho sino más bien una usucapión (o prescripción adquisitiva) de la propiedad plena del bien.

23

Por último, pasamos a analizar la usucapión “contra tabulas”, que refiere a la adquisición de derechos reales en situaciones donde la adquisición entra en conflicto con los registros del Registro de la Propiedad. Es decir, se dará en aquellos casos en los que la realidad física y la posesión efectiva de la cosa no coinciden con lo inscrito en el RP. Solo podrá recaer sobre bienes inmuebles. Será crucial para el análisis de este tipo de usucapión la

²³ De Castro Vitores, G. (2009). *La usucapión*. Recuperado de Universidad de Valladolid.

Ley Hipotecaria. En concreto, su artículo 36 reconoce que la protección otorgada por el art. 34 LH al titular registrar no es absoluta, estableciendo diferentes excepciones a dicha protección. Entre estos, nos interesan los siguientes casos:

- El antiguo titular que conoce la usucapión y, aún así, la permite: En este caso, el titular registral conoce el hecho de que hay un tercero ejerciendo la posesión del inmueble, cumpliendo así con los requisitos de la usucapión. Pese a ello, no actúa para interrumpir dicha posesión. Siendo así, podrá terminar perdiendo su derecho registral en favor de la usucapión del tercero. La base de este precepto se encuentra en la inacción del titular registral frente a la posesión pública y efectiva del tercero.
- La adquisición de la titularidad con desconocimiento de la usucapión por parte del nuevo titular: En este caso, si el nuevo titular registral, tras adquirir la propiedad, no ejerce la posesión del bien adquirido y permite que continúe la posesión de un tercero que está cumpliendo con los requisitos para usucapir, puede perder su titularidad en caso de no actuar dentro del año siguiente a la adquisición.

De esta manera, la ley da prioridad a la realidad de la posesión efectiva frente a lo inscrito en el RP que no refleja la situación real. Este mecanismo busca ajustar las discrepancias entre las realidades física y jurídica, dando seguridad jurídica al poseedor que cumple con los requisitos necesarios para ser considerado propietario, incluso frente a un registro contradictorio.²⁴

5.2. Análisis de casos recientes y su impacto social.

Como venimos viendo, la usucapión, o prescripción adquisitiva, continúa siendo una herramienta legal relevante en muchos sistemas jurídicos modernos. A continuación, se presentan y analizan algunos casos recientes de usucapión y su impacto social:

- Caso de *Dowse v City of Bradford Metropolitan District Council* (2020, Reino Unido): En este caso, Roy Dowse reclamó la posesión de un terreno de algo menos de una hectárea ubicado detrás de su propiedad, el cual había usado para pastoreo, almacenamiento de materiales y como lugar de aparcamiento de una caravana durante más de 10 años. Dowse argumentó que había adquirido derechos sobre el

²⁴ De Castro Vitores, G. (2009). *La usucapión*. Recuperado de Universidad de Valladolid.

terreno bajo las condiciones establecidas para ello. El tribunal determinó que Dowse cumplía con los requisitos para la posesión adversa y quedarse con el terreno, ya que había ocupado el terreno de manera continua y exclusiva, y razonablemente creía que el terreno le pertenecía. Este caso marca la importancia de la posesión continua y la creencia razonable en la propiedad del terreno. La decisión muestra cómo las leyes modernas de la prescripción adquisitiva pueden ayudar a regularizar situaciones de hecho y proporcionar seguridad jurídica. Sin embargo, sirve también de recuerdo de la importancia de que los propietarios estén pendientes de sus propiedades para evitar perderlas por casos como este.²⁵

- Caso de *Thorpe v Frank* (2019, Reino Unido): En este caso, la disputa surge por una parcela de tierra de forma triangular encontrada entre las propiedades de la Sra. Thorpe y los Franks. Thorpe había pavimentado el área y hacía uso de ella desde el año 1986, mientras que los Frank adquirieron su propiedad en el año 2012. El tribunal falló en favor de Thorpe, considerando que el hecho de haber pavimentado el terreno constituía una posesión física suficiente y exclusiva, pese a no existir separación física que demarcara dicho terreno. Es importante esto para destacar que la prescripción adquisitiva no requiere siempre de la construcción de cercas u otras estructuras para demostrar el control. La decisión amplía el entendimiento de lo que puede constituir un caso de usucapión, permitiendo que otras acciones como pavimentar o mantener la tierra sean suficientes para reclamar la propiedad del terreno, siendo esto de suma importancia para disputas de tierras urbanas o rurales.²⁶
- Caso de éxito de usucapión extraordinaria en España (2023): En el año 2023, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N°2 de Palencia resolvió un caso de usucapión extraordinaria. Una mujer estuvo poseyendo varios inmuebles durante más de 47 años, y decidió demandar a posibles herederos del titular original de los derechos sobre los inmuebles. El equipo legal de la demandante identificó a los posibles herederos hasta el cuarto grado de consanguinidad y aportó documentación entre las que incluían las notas simples de las fincas, certificado

²⁵ Tanfield Chambers. (2021). *Whose land is it anyway? A recent adverse possession case has rendered successful claims even less likely*. Recuperado de <https://www.tanfieldchambers.co.uk/2021/08/23/whose-land-is-it-anyway-a-recent-adverse-possession-case-has-rendered-successful-claims-even-less-likely/>

²⁶ Harrison Drury Solicitors. (s.f.). *Paving the way to land ownership: Recent developments in adverse possession*. Recuperado de <https://www.harrison-drury.com>

de defunción del titular original, su certificado de últimas voluntades, los justificantes de pago de impuestos, etc. Los herederos identificados se allanaron a las pretensiones de la demandante, estimándose totalmente por tanto la demanda y la declaración del derecho de propiedad de los inmuebles en favor de la demandante. Este reciente caso en nuestro país ayuda a demostrar cómo la usucapión extraordinaria puede regularizar la posesión prolongada de bienes inmuebles, proporcionando seguridad jurídica a los poseedores a largo plazo y permitiendo un uso más seguro y efectivo de los bienes. Resalta también la importancia de administrar los bienes de una manera adecuada por parte de los propietarios originales para evitar la pérdida de sus derechos debido a la falta de atención.²⁷

A parte de casos concretos, existen otro tipo de casos que generan especial curiosidad, y que pueden acabar derivando en casos de usucapión:

- Uno de los más relevantes es el relativo con la ocupación de viviendas. Si una persona irrumpe en una vivienda y ni el propietario ni sus herederos inician ninguna acción judicial o de reclamación durante un largo periodo de tiempo, los okupas podrían llegar a ser legalmente propietarios de la vivienda. Esto es debido a que la posesión continua y sin oposición del inmueble puede dar lugar a la adquisición del título de propiedad mediante usucapión.
- Otro ejemplo relevante lo encontramos en los casos de procesos sucesorios. Por ejemplo, cuando una herencia incluye una vivienda no lujosa, sin testamento y con múltiples herederos. En estos escenarios, ninguno de los herederos suele estar dispuesto a iniciar el procedimiento necesario para reclamar su parte de la herencia. Aprovechando la situación, se podría dar el caso de que uno de los herederos se instalara en la vivienda del difunto y, con el tiempo, reclamar la propiedad mediante usucapión debido a la posesión continua sin oposición.²⁸

²⁷ Vilches Abogados. (2023). *Caso de éxito: Ejercicio de la acción de usucapión extraordinaria*. Recuperado de <https://blog.hernandez-vilches.com/casos-de-exito/usucapion-extraordinaria/>

²⁸ FM Abogados. (2021). *La usucapión en España: Qué es, ejemplos, procedimiento*. Recuperado de <https://www.fmabogados.com/tenerife/usucapion/>

Si bien es cierto que estos dos ejemplos parecen bastante remotos y no se dan con frecuencia, veo conveniente mencionarlos como casos que podrían llegar a darse en algunos extremos.

5.3. Discusión sobre reformas y debates legales actuales.

La prescripción adquisitiva es un precepto legal que, al no haber una cantidad muy elevada de casos en los que se presente, no hay demasiados debates y reformas. Pese a ello, vamos a tratar de buscar y analizar algunos de los últimos casos en los que este precepto se ha visto afectado por algún cambio o ha sido objeto de debate.

Uno de los primeros ejemplos lo tenemos en Reino Unido. Hasta el año 2002, la Ley de Registro de la Propiedad indicaba que un ocupante podía adquirir el título de propiedad si demostraba su posesión adversa durante un periodo de 12 años. En dicho año, se introdujo un cambio en la mencionada Ley (que entraría en vigor un año más tarde, el 13 de octubre de 2003), que comenzó a restringir significativamente las oportunidades para la usucapión. Desde entonces, un ocupante que desee reclamar la usucapión debe presentar una solicitud tras diez años de posesión sin ningún tipo de consentimiento. Entonces, el Registro de la Propiedad pasa a notificar al propietario registrado, quien puede, directamente, oponerse a la reclamación. Solo para el caso de que el propietario no se oponga podrá pasar el ocupante a adquirir el título de propiedad. El objetivo de este cambio en la legislación es reforzar la protección de los derechos de los propietarios registrados, permitiendo disputar reclamaciones de usucapión y proporcionando un proceso formalizado para resolver disputas de propiedad.²⁹

Por otra parte, los debates en Estados Unidos están centrados principalmente en las variaciones legislativas existentes entre los diferentes estados y cómo estas diferencias afectan los derechos de propiedad. Los requisitos varían en cuanto a cómo debe ser la posesión, cuánto tiene que durar, e incluso algunos estados requieren el pago de impuestos sobre la propiedad en cuestión. La diversidad en las leyes estatales subraya la necesidad de claridad y uniformidad para proteger tanto a los propietarios como a los ocupantes.

²⁹ Michelmores. (2023). *Adverse possession: 20 years on from the reforms*. Recuperado de <https://www.michelmores.com/agriculture-insight/adverse-possession-20-years-reforms/>

Existen propuestas de reformas con el objetivo de armonizar las leyes de usucapión a nivel federal para reducir la incertidumbre y garantizar una aplicación justa y consistente de la ley, pero parece complicado que terminen saliendo adelante debido a la complejidad de acuerdo entre tantas instituciones políticas diferentes.³⁰

Por otra parte, opino que la armonización de las leyes de la prescripción adquisitiva en la Unión Europea representaría un avance significativo hacia la coherencia legal y la estabilidad jurídica. Actualmente, muchos sistemas legales de los Estados miembros difieren entre sí, presentando diversas normativas y plazos, lo que puede generar inseguridad jurídica y dificultades en la resolución de disputas transfronterizas. La adopción de un marco legal armonizado ofrecería múltiples beneficios, tanto para los propietarios como para los ocupantes de terrenos, entre los que podría destacar los siguientes:

- Coherencia legal y seguridad jurídica: Un sistema armonizado de leyes de usucapión garantizaría que todos los Estados miembros de la UE apliquen criterios uniformes en cuanto a los requisitos y plazos para la adquisición de la propiedad mediante la posesión prolongada. Esto reduciría inconsistencias e interpretaciones divergentes de la ley, proporcionando a ciudadanos y empresas un entorno legal más predecible.
- Facilitar la movilidad y las transacciones inmobiliarias: La armonización también facilitaría la movilidad y las transacciones inmobiliarias dentro de la Unión Europea. Los inversores y compradores de propiedades podrían operar con mayor confianza y menos riesgos legales, sabiendo que las reglas sobre la posesión y la adquisición de la propiedad son las mismas en todos los Estados miembros.

³⁰ Doskow, E. (s.f.). *State-by-State Rules on Adverse Possession*. Recuperado de <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/state-state-rules-adverse-possession.html>

6. DERECHO COMPARADO: LA USUCAPIÓN EN EUROPA.

6.1. Usucapión en Italia: Leyes y prácticas.

La usucapión, conocida en Italia como “usucapione”, es un mecanismo legal mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien a través de la posesión continua y pacífica del mismo durante un periodo de tiempo determinado por la ley. Este concepto está profundamente arraigado en el sistema jurídico italiano y ha sido objeto de diversas interpretaciones y aplicaciones en la jurisprudencia.

En Italia, la prescripción adquisitiva está regulada por el Código Civil Italiano (Codice Civile), principalmente desde el artículo 1158 al 1173. Según el artículo 1158, la usucapión puede ser adquirida por la posesión continuada de un bien inmueble durante veinte años, sin necesidad de demostrar buena fe. (“La proprietà dei beni immobili e degli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquista in virtù del possesso continuato per venti anni”)³¹. Este mismo código en su artículo 1161, regula también la usucapión de bienes muebles, que requiere una posesión de solo diez años (“In mancanza di titolo idoneo, la proprietà dei beni mobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per dieci anni, qualora il possesso sia stato acquistato in buona fede.”)³². Además del Código Civil italiano, otros cuerpos normativos y decisiones judiciales complementan y clarifican la aplicación de la usucapión en Italia. Las interpretaciones de los tribunales superiores, como pueda ser la Corte Suprema de Casación, son fundamentales para entender la evolución y aplicación práctica de la usucapión. Como ya se ha mencionado, dependiendo del tipo de bien, los requisitos varían. Procedo a presentarlos de manera clara y resumida.

- Para la usucapión de bienes muebles:
 - Encontramos su precepto legal en el artículo 1161 del Codice Civile.
 - Posesión continua: La posesión debe ser ininterrumpida durante un periodo de 10 años.
 - Buena fe: El poseedor debe actuar bajo la creencia genuina de que tiene derecho a poseer el bien.
 - Justo título: No es necesaria la existencia de justo título.

³¹ Codice Civile. (1942). Articolo 1158

³² Codice Civile. (1942). Articolo 1161

- Para la usucapión de bienes inmuebles:
 - Encontramos su precepto legal en el artículo 1158 del Codice Civile.
 - Posesión continua: La posesión debe ser ininterrumpida durante un periodo de 20 años.
 - Buena fe: No es necesario demostrar la buena fe.
 - Justo título: Tampoco es necesario un documento que justifique la posesión.

Podemos encontrar un ejemplo de un fallo sobre la usucapión en Italia en una Sentencia de la sección III Civil de la Corte di Cassazione. Se trata de un caso en el que la Servizi Immobiliari Banche SIB S.p.a. había adquirido la propiedad de un inmueble por usucapión después de una posesión de veinte años. En el fallo, la Corte subrayó que, una vez cumplido el periodo de posesión, la usucapión produce un efecto retroactivo que extingue las inscripciones y transcripciones a nombre del propietario anterior, incluyendo los derechos de los acreedores hipotecarios, quienes deben ser considerados como litisconsortes necesarios en el juicio de usucapión.³³

Francesco Gazzoni, académico italiano autor de “Manuale di diritto privato”, la usucapión es una herramienta que permite regularizar situaciones de hecho consolidadas a lo largo del tiempo, ofreciendo seguridad jurídica tanto a los poseedores como a los propietarios originales.³⁴

6.2. Francia: Aspectos legales y casos notables.

La usucapión en Francia es conocida como “prescription acquisitive” y, como ya sabemos, es un mecanismo legal que permite a una persona adquirir la propiedad de un bien mediante la posesión continua y pacífica durante un periodo determinado. Este proceso se regula, al igual que en el caso de Italia, en el Código Civil, y ha sido objeto de múltiples interpretaciones y aplicaciones en la jurisprudencia francesa. En Francia la usucapión está regulada por los artículos 2258 a 2279 de su Código Civil.

³³ Corte di Cassazione, Sezione III Civile. (2019, 13 de noviembre). Sentenza n. 29325

³⁴ Gazzoni, F. (2011). *Manuale di diritto privato*.

Estos artículos establecen los fundamentos y requisitos necesarios para que una persona pueda adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante la prescripción adquisitiva.

La introducción al precepto la encontramos en ese primer artículo, el 2258, que establece que la prescripción adquisitiva es un medio de adquirir una propiedad o un derecho real mediante su posesión (“La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit réel par l'effet de la possession”)³⁵. Por otra parte, en su artículo 2272 encontramos la distinción entre la prescripción adquisitiva ordinaria y la abreviada. La ordinaria requiere 30 años de posesión continua, mientras que la prescripción adquisitiva abreviada permite adquirir la propiedad en diez años si el poseedor actúa de buena fe y tiene justo título (“Le délai de prescription acquisitive est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans”)³⁶. Para el caso de bienes muebles, el artículo 2275 del Código Civil francés explica que la posesión constituye título.

Además del Código Civil, otras leyes y regulaciones, así como decisiones judiciales, complementan y clarifican la aplicación de la usucapión en Francia. Las interpretaciones de los tribunales, especialmente del *Cour de Cassation*, son esenciales para comprender la evolución y la aplicación práctica de la usucapión.

De manera muy similar al caso italiano, estos son los requisitos necesarios para la usucapión inmobiliaria en Francia, variando también según se trate de la prescripción adquisitiva ordinaria o abreviada:

- Prescripción adquisitiva ordinaria:
 - Posesión continua: La posesión debe ser ininterrumpida durante un periodo de 30 años.
 - Pública y pacífica: La posesión debe ser notoria y no debe ser obtenida ni mantenida por la fuerza.
 - Buena fe y justo título: No es necesario demostrar la buena fe ni tener un título válido para la posesión.
- Prescripción adquisitiva abreviada:
 - Posesión continua: La posesión debe ser ininterrumpida durante un periodo de 10 años.

³⁵ Code civil. (1804). Article 2258.

³⁶ Code civil. (1804). Article 2272.

- Pública y pacífica: La posesión debe ser notoria y no debe ser obtenida ni mantenida por la fuerza.
- Buena fe: El poseedor debe creer sinceramente que tiene derecho a poseer el bien.
- Justo título: Debe existir un documento válido que justifique la posesión, aunque este título pueda tener defectos menores.

Tenemos algún ejemplo de sentencia de la Cour de Cassation francesa en los que el tribunal decide dar la propiedad de un bien al poseedor de un bien de manera prolongada. Uno de los ejemplos es el caso “Cour de Cassation, Chambre civile 3, del 5 de junio de 2002 (N° de pourvoi: 00-16.077)”, en el que dicho tribunal revoca una decisión de otro tribunal que había rechazado un caso de prescripción adquisitiva. En el fallo, el tribunal afirma que la propiedad es el derecho de disfrutar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, siempre que no se haga un uso prohibido por las leyes o reglamentos. El tribunal confirma la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva tras un periodo de posesión continua y pública.³⁷

Otro ejemplo lo encontramos en un fallo más reciente, del mismo tribunal, en el que hace dos años reconoce la propiedad de una parcela debido a la prescripción adquisitiva, revocando una sentencia de un tribunal de Lyon que había otorgado la propiedad a otra parte sin haber tenido en cuenta la posesión prolongada y continua que habían estado ejerciendo.³⁸

6.3. El enfoque de Alemania para la prescripción adquisitiva.

En Alemania, se conoce a la usucapión como “*Erwerb durch Ersitzung*” y, al igual que en los casos anteriores, está regulada por el Código Civil alemán, llamado Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). La usucapión, también de la misma manera que para los casos de Francia e Italia, permite a un individuo adquirir la propiedad de un bien mediante la posesión continua y pacífica durante un periodo de tiempo determinado.

³⁷ Cour de cassation, Chambre civile 3. (2002, 5 de junio). N° de pourvoi: 00-16.077

³⁸ Cour de cassation, Chambre civile 3. (2021, 30 de junio). N° de pourvoi: 20-14.743

Encontramos separada la legislación dependiendo de si se trata de un bien inmueble o mueble. Para el caso de los primeros, encontramos su regulación en el artículo 900 del BGB, y no es una usucapión al uso. En este caso, el código alemán establece que cualquier persona que figure inscrita en el Registro de la Propiedad como propietaria de un terreno sin haber adquirido la propiedad, la adquiere si la inscripción ha existido durante treinta años.³⁹ Por tanto, no se trata de una usucapión por posesión de un bien inmueble, sino que lo que adquiere es la condición con la que ya cuenta según el registro, pese a no ser una situación real.

Por otra parte, sí que encontramos prescripción adquisitiva al uso para el caso de los bienes muebles, encontrando su legislación entre los artículos 937 y 945 del BGB. Este primer artículo establece que la persona que ha poseído un bien mueble durante diez años adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva.⁴⁰

³⁹ Bürgerliches Gesetzbuch. (1896). § 900

⁴⁰ Bürgerliches Gesetzbuch. (1896). § 937

7. CONCLUSIONES:

7.1. Síntesis de los hallazgos.

Este trabajo ha explorado la usucapión desde sus orígenes en el derecho romano hasta su aplicación en el derecho contemporáneo, destacando su importancia y relevancia a lo largo de los siglos. A continuación, procedo a realizar una síntesis de los hallazgos más relevantes de cada capítulo:

El estudio de la usucapión comienza con su desarrollo en la antigua Roma, donde se estableció como un método para adquirir la propiedad mediante la posesión continuada de un bien. Este mecanismo jurídico, denominado “usucapio”, permitía consolidar la propiedad y brindar seguridad jurídica en un contexto donde la documentación escrita de los derechos de propiedad era limitada. La usucapión requería la posesión pacífica, continua y pública de un bien, además de la buena fe del poseedor y una causa justa.

En el derecho español actual, la usucapión se conoce como prescripción adquisitiva y está regulada en el Código Civil. Este mecanismo permite adquirir la propiedad de un bien mueble o inmueble tras una posesión prolongada, existiendo una distinción entre la prescripción ordinaria y extraordinaria. La prescripción ordinaria requiere la posesión continua, pacífica, pública y con justo título durante diez años para bienes inmuebles y tres años para bienes muebles. La prescripción extraordinaria, por otro lado, requiere la posesión durante treinta años para inmuebles y seis años para muebles, sin necesidad de justo título ni buena fe.

El análisis comparado de la usucapión en la actualidad ha ayudado a entender cómo diferentes países europeos han adaptado la usucapión a sus contextos legales. En los tres países analizados, Italia, Francia, y Alemania, la usucapión está regulada en sus respectivos códigos civiles, y todos ellos nos han mostrado bastante similitud en su forma de aplicación y sus preceptos legales, cada uno con sus pequeñas diferencias en diferentes detalles.

También se ha tratado de analizar las reformas y debates legales sobre la usucapión, pese a no haber encontrado demasiada información relevante al respecto. Por ejemplo, hemos visto que, en el Reino Unido, la Ley de Registro de la Propiedad de 2002 introdujo importantes cambios, restringiendo las oportunidades para la usucapión. Por otra parte, hemos visto también que en Estados Unidos las diferencias legislativas entre estados

reflejan la diversidad de enfoques hacia la usucapión, con propuestas para armonizar las leyes a nivel federal.

Además, los casos recientes de usucapión que hemos visto han ayudado a entender su impacto social y legal. Un ejemplo es el de la mujer que adquirió la propiedad de varios inmuebles tras 47 años de posesión continua, subrayando la importancia de la usucapión como herramienta para regularizar situaciones de hecho y proporcionar seguridad jurídica. Hemos visto también ejemplos fuera de España, como los de *Thorpe v. Frank y Reeder v. Woodward*.

7.2. Implicaciones para el derecho contemporáneo.

Tras el análisis realizado, parece que la conclusión es que el aspecto de mayor importancia del precepto de la usucapión es la estabilidad y seguridad jurídica que proporciona. Al permitir que la posesión prolongada y pacífica de un bien conduzca a la adquisición de la propiedad, la usucapión resuelve disputas de propiedad y clarifica la titularidad. La usucapión también juega un papel vital en la regularización de situaciones de hecho prolongadas. En los casos recientes analizados, como el de la mujer en Palencia, se demuestra cómo este mecanismo legal puede ayudar a resolver situaciones en las que los propietarios originales han abandonado o descuidado sus derechos. Al permitir la adquisición de la propiedad por parte de quienes han poseído el bien de manera continua y pacífica, la usucapión evita la perpetuación de incertidumbres legales y proporciona una solución práctica y equitativa para las partes involucradas.

7.3. Reflexiones finales y recomendaciones.

El estudio de la usucapión, desde sus orígenes en Roma hasta su aplicación contemporánea, revela su duradera importancia y relevancia, habiendo demostrado ser adaptable y eficaz a lo largo de los siglos. Hemos podido ver que no solo resuelve disputas de propiedad, sino que además contribuye a la justicia social, al permitir la regularización de situaciones de hecho prolongadas, como hemos mencionado.

La usucapión en España sigue siendo una herramienta de altísima relevancia para la resolución de conflictos; pese a no ser una figura jurídica utilizada con muchísima frecuencia su aplicación y existencia pueden tener un impacto significativo para los casos

en los que es necesaria. El análisis comparado de la regulación en diferentes países creo que ha puesto de manifiesto la necesidad de una posible armonización de las leyes relativas a la prescripción adquisitiva a nivel europeo, lo que podría proporcionar una mayor coherencia legal y facilitar las transacciones inmobiliarias transfronterizas.

Estas son algunas de las recomendaciones que se me ocurren al respecto, pese a que creo que es una figura que, dada su antigüedad, no deba cambiarse demasiado:

- Promoción de la armonización legal en la Unión Europea: Esta medida podría contribuir a aumentar más aún la seguridad jurídica y reducir las dificultades en la resolución de disputas transfronterizas, proporcionando un marco común.
- Revisión de las legislaciones nacionales: Es posible que sea recomendable que los países revisen y, en caso de ser necesario, actualicen, sus leyes de usucapión, con el objetivo de confirmar que se está al día con las realidades contemporáneas y las necesidades sociales.
- Fortalecer la educación jurídica sobre usucapión: Creo que sería bastante positivo que el ciudadano medio supiera de la existencia de esta figura jurídica. Pese a que todos los estudiantes de Derecho la conocen y la estudian, creo que mucha parte de la población no conoce de la existencia de la prescripción adquisitiva.
- Facilitar el acceso a la justicia: Creo también que, para poder asegurarnos de que la usucapión funciona de una manera efectiva, los ciudadanos deben tener un acceso fácil y económico a los procedimientos legales correspondientes.
- Asegurar la protección de los derechos de los propietarios: Mientras se facilita la adquisición de la propiedad por usucapión, no debemos olvidarnos de que es fundamental proteger los derechos de los propietarios registrados. Por ello, cualquier posible reforma debe equilibrar cuidadosamente ambos intereses.

La usucapión sigue siendo una figura jurídica relevante y esencial en el derecho contemporáneo. A través de este trabajo, se ha explorado su evolución y aplicación a lo largo del tiempo, y me ha ayudado a descubrir muchos aspectos de esta figura jurídica que, hasta ahora, desconocía.

8. BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN

Bürgerliches Gesetzbuch. (1896).

Code civil. (1804).

Código Civil. (1889).

Codice Civile. (1942).

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (1946).

2. JURISPRUDENCIA

Corte di Cassazione, Sezione III Civile. (2019, 13 de noviembre). Sentenza n. 29325.

Cour de cassation, Chambre civile 3. (2002, 5 de junio). N° de pourvoi: 00-16.077.

Cour de cassation, Chambre civile 3. (2021, 30 de junio). N° de pourvoi: 20-14.743.

3. OBRAS DOCTRINALES

Bonfante, P. (1968). Corso di diritto romano, 2 (Proprietà) (reimp.). Milán, Italia: [Editorial]. (p. 203).

Bravo Bosch, M. J. (s.f.). Modos originarios de adquirir la propiedad. Recuperado de BASES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO. DERECHO ROMANO. PORTALDERECHO.

De Castro Vitores, G. (2009). La usucapión. Recuperado de Universidad de Valladolid.

Fernández de Buján, A. (2012). Historia del Derecho Romano (2ª ed.). Civitas, Thomson Reuters.

Gazzoni, F. (2011). Manuale di diritto privato.

González de Audicana, J. M. (s.f.). Adquisición de la propiedad a título derivativo: Mancipatio, in iure cessio y traditio. Recuperado de BASES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO. DERECHO ROMANO. PORTALDERECHO.

González de Audicana, J. M. (s.f.). Usucapio. Recuperado de BASES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO. DERECHO ROMANO. PORTALDERECHO.

Iglesias-Redondo, J. (s.f.). COSAS. PROPIEDAD. CONCEPTO Y TIPOS. COPROPIEDAD. Recuperado de BASES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO. DERECHO ROMANO. PORTALDERECHO.

4. RECURSOS DE INTERNET

Garanley. (s.f.). Usucapión: Adquisición de la propiedad por uso continuado. Recuperado de <https://garanley.com/civil/usucapion/>

Gilardi v. Hallam, 30 Cal. 3d 317 (Cal. 1981). Recuperado de <https://law.justia.com/cases/california/supreme-court/3d/30/317.html>

Harrison Drury Solicitors. (s.f.). Paving the way to land ownership: Recent developments in adverse possession. Recuperado de <https://www.harrison-drury.com>

Iberley. (2016). La traditio como requisito para adquirir. Recuperado de <https://www.iberley.es/temas/traditio-requisito-adquirir-60187>

LawNow Magazine. (s.f.). Your Land is My Land: Reeder v. Woodward. Recuperado de <https://www.lawnow.org/reeder-v-woodward/>

Michelmores. (2023). Adverse possession: 20 years on from the reforms. Recuperado de <https://www.michelmores.com/agriculture-insight/adverse-possession-20-years-reforms/>

O' Callaghan, Xavier. (s.f.). Usucapión: Requisitos y efectos. Recuperado de <https://vlex.es/vid/usucapion-requisitos-efectos-215190#>

Quimbee. (2020). Van Valkenburgh v. Lutz Case Brief Summary. Law Case Explained. Recuperado de <https://casetext.com/case/van-valkenburgh-v-lutz-1>

Tanfield Chambers. (2021). Whose land is it anyway? A recent adverse possession case has rendered successful claims even less likely. Recuperado de <https://www.tanfieldchambers.co.uk/2021/08/23/whose-land-is-it-anyway-a-recent-adverse-possession-case-has-rendered-successful-claims-even-less-likely/>

Vilches Abogados. (2023). Caso de éxito: Ejercicio de la acción de usucapión extraordinaria. Recuperado de <https://blog.hernandez-vilches.com/casos-de-exito/usucapion-extraordinaria/>

YouTube. (s.f.). Van Valkenburgh v. Lutz. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=Hv4jQGPrtqA>

Doskow, E. (s.f.). State-by-State Rules on Adverse Possession. Recuperado de <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/state-state-rules-adverse-possession.html>

FM Abogados. (2021). La usucapión en España: Qué es, ejemplos, procedimiento. Recuperado de <https://www.fmabogados.com/tenerife/usucapion/>