

TÍTULO VI.—*De las usucapiones y de las prescripciones de largo tiempo.*

P. ¿Qué es usucapión?

R. Una manera de adquirir la propiedad según el derecho civil, por medio de una posesión continuada durante cierto tiempo (*usu capere*).

P. ¿Cuáles eran antes de Justiniano el objeto y el efecto de la usucapión?

R. La usucapión tenía en esta época dos objetos: el primero, hacer adquirir el dominio *quiritario* á favor de quien, habiendo recibido una cosa *mancipi* por simple tradición, tenía solamente esta cosa *in bonis* (V. tit. I); el segundo, hacer adquirir la propiedad de las cosas cuya tradición había hecho otra persona que no era su propietario verdadero, sin consentimiento de éste. Al cabo de un año respecto de los muebles, y de dos años respecto de los inmuebles, el poseedor de buena fe se hacía propietario según el derecho civil.

P. ¿La usucapión era entonces aplicable á todos los bienes?

R. Se aplicaba en todas partes á los bienes muebles; pero no era aplicable á los inmuebles situados fuera de Italia, porque se reputaba el dominio eminente de los fundos provinciales como perteneciendo al pueblo romano ó al emperador (V. pág. 43), y en su consecuencia, no podían los particulares tener en estos fundos verdaderos derechos de propiedad. Pero el derecho pretorio venía en auxilio de los que poseían de buena fe los muebles de las provincias; y cuando habían poseído durante diez años si el verdadero propietario habitaba en la misma provincia que el poseedor, y durante veinte años si residía en otra, el magistrado le concedía una prescripción de

largo tiempo (*præscriptio*), es decir, una excepción para rechazar, ya la reivindicación del propietario, ya la acción de cualquiera que hubiese pretendido ejercitar sobre el inmueble un derecho de servidumbre, de hipoteca ó cualquier otro derecho real (1).—Bajo este último concepto, la prescripción *longi temporis* era más beneficiosa que la usucapión que transfería la propiedad; pero que la transfería tal cual existía en poder del verdadero propietario, es decir, con todas sus cargas, y bajo este respecto también, la prescripción podía servir para los inmuebles de Italia.

P. ¿Qué cambios introdujo Justiniano en este estado de cosas?

R. Justiniano, habiendo suprimido toda distinción entre los inmuebles de Italia y los de las provincias, entre el dominio quiritarario y el *in bonis*, la usucapión no podía tener ya más que uno de los dos objetos que hemos indicado: el de hacer adquirir la propiedad de las cosas entregadas *a non domino*. Con-

(1) Así, la *prescripción* no hacía adquirir, como la usucapión, el dominio, se entendiendo, el dominio civil: conservaba solamente la cosa *in bonis* del poseedor, paralizando la reivindicación del propietario cuando la posesión reunía, por otra parte, las condiciones de duración y otras requeridas. Por lo demás, sobre la prescripción contra la acción del propietario ó de los acreedores hipotecarios, el poseedor de largo tiempo tenía, en el caso en que llegaba á ser desposeído, una acción *útil* en reivindicación; tenía también contra los terceros la acción *publiciana*, antes que hubiera cumplido el tiempo prescrito para obtener la prescripción contra el propietario. No carece de interés indicar la etimología y el sentido primitivo de la palabra *prescripción*. En un principio, esta palabra no era sinónima de *excepción*. Llamábase *præscriptio* (*de præscribere*), una mención puesta al principio de la fórmula dirigida al juez por el pretor; mención que tenía por objeto restringir el proceso, dispensando al juez de examinar el fondo del negocio en el caso de que se verificase el hecho enunciado en la *præscriptio*. Cuando el propietario reivindicaba la cosa contra el que había poseído durante diez ó veinte años, la fórmula de la acción debía principiar con poca diferencia en estos términos: *Ea res agatur, cujus non est longi temporis possessio*; de aquí resultaba que si se había comprobado por el juez que había habido posesión de largo tiempo por parte del demandado, no se pasaba adelante, porque el juez no tenía orden de examinar la pretensión del demandante sino en el caso de que no hubiera existido esta posesión. Así, existió entre la *prescripción* y la *excepción* esta diferencia: que la prescripción, si era cierto el caso en que se fundaba, dispensaba también de ocuparse del asunto, mientras que la excepción exigía que se examinara éste, puesto que era preciso ver, por ejemplo, si había dolo, violencia, pacto de remisión, etc. (V. tít. I.); la una se puso en el principio, y la otra en el cuerpo de la fórmula. Más adelante las prescripciones se convirtieron en especies de excepciones; en tiempo de Gayo, las que intervenían en favor del demandado sólo se insertaban en la fórmula, bajo esta forma (4, § 30 y siguientes). Desde entonces se confundieron las palabras prescripciones y excepciones, llegando á ser sinónimas, como se puede ver en el título del Digesto: *De præscriptionibus seu exceptionibus*, lib. XLIV, tít. I.

siderándola bajo este respecto, este príncipe le hizo experimentar importantes modificaciones. Fundió en un cuerpo las reglas y los efectos de la antigua usucapión y de la prescripción de largo tiempo, de modo que crearan una manera única de adquirir por medio del uso, la cual se llama indierentemente usucapión ó prescripción de largo tiempo, y que se realiza por diez ó veinte años de posesión respecto de los inmuebles, y por tres años respecto de los muebles (1).

P. ¿Se aplica la usucapión á las cosas incorpóales?

R. La usucapión se aplica principalmente á las cosas corporales, que son las únicas susceptibles de verdadera posesión. Sin embargo, la usucapión liberta de las servidumbres, bien sean reales, bien personales (2), así como de los derechos de hipotecas, poseyendo un inmueble como libre durante el tiempo requerido; adquiérese también por prescripción ciertas servidumbres reales, como los derechos de acueducto y las servidumbres urbanas, cuyo ejercicio, independiente del hecho actual del hombre, constituye una especie de posesión *continua* (V. pág. 185); pero no se adquiere así el usufructo y las demás servidumbres personales (3).

(1) La usucapión ó nueva prescripción tomó de la antigua *prescripción* el lapso de diez ó veinte años, y el efecto de extinguir los derechos de los acreedores hipotecarios al mismo tiempo que los del propietario anterior. Tomó de la antigua *usucapión* el efecto de hacer adquirir la propiedad civil, la única, por lo demás, que existe, puesto que abolió Justiniano la antigua distinción del dominio *quiritario* y *bonitario*.—Justiniano se sirve indierentemente de los términos de *prescripción* y de *usucapión*, pudiendo hacerlo tanto mejor, cuanto que no existiendo en su tiempo el procedimiento formulario (V. tít. IV, lib. IV), no existe ya diferencia entre los casos en que era rechazada la demanda (en virtud de las reglas del derecho civil) *ipso jure*, y aquéllos en que era desechada á consecuencia de haberse hecho una adición á la fórmula por el pretor. (V. lib. IV, tít. XIII.)

(2) Exceptúase la habitación. (V. el título anterior.)

(3) Aunque muchos comentadores hayan pretendido ver lo contrario en las últimas palabras de la ley 12, C. de *prescrip. long. temp.*, concordando esta constitución con otra (L. 13, C. de *servit. et aqu.*), se reconoce que la prescripción de que habla Justiniano en sus constituciones se aplica, no á la adquisición, sino á la extinción de las servidumbres por el no uso. (*Themis*, t. IV, pág. 375, y t. VI, § 333. V. el tít. III de este libro.)—Antes de la ley *Scrubonia* se podía adquirir por usucapión las servidumbres (V. el título anterior), y en tiempo de Gayo se adquiría también la herencia (t. II, pág. 212).—Considerándose la usucapión como un medio de adquirir, no servía para librarse de una obligación: los pretores no habían extendido tampoco á la extinción de las obligaciones el medio de la prescripción de largo tiempo. Ya veremos (lib. IV, tít. XII) cuáles eran los principios del Derecho romano sobre la duración de las acciones, y qué importantes cambios hicieron los emperadores de Constantinopla en el derecho antiguo, aplicando la prescripción de treinta y cuarenta años á la duración de las acciones tanto reales como personales.

P. ¿Cuáles son las condiciones necesarias para usucapir?

R. Para usucapir es necesario: 1.º, tener la posesión propiamente dicha, la posesión *animo domini* (1);—2.º, que esta posesión se haya tomado ó recibido de buena fe y con justo título, ó al menos con la creencia plausible de que se adquiría la propiedad de la cosa poseída;—3.º, que esta posesión se haya continuado durante el tiempo requerido;—4.º, que se haya aplicado á una cosa susceptible de ser usucapida, ó, en otros términos, á una cosa no viciada (2).

P. ¿Qué se entiende por poseer con *justo título*?

R. Llámase justa causa (*justa causa*) ó justo título (*justus titulus*) un contrato ó un hecho que motiva ante la ley la toma de posesión, de la posesión *animo domini*. Así, la venta, la donación, la constitución de dote, el pago de una cosa debida, la ocupación de una cosa abandonada ó que nunca tuvo dueño, el legado, son otras tantas justas causas, motivos legales de adquirir la posesión; el que posee á consecuencia de uno de estos contratos ó de estos hechos, ó para valernos de las expresiones de los textos, que posee *pro autore, pro donato, pro dote, pro soluto, pro derelicto, pro suo, pro legato* (L. 3, § 21, *de acq. poss.*), éste posee con justo título.

P. ¿Es indispensable, para que haya lugar á la usucapición, que se funde la propiedad en un título justo, es decir, que exista verdaderamente uno de los contratos ó de los hechos que sirven de causa legal á la posesión? El error del poseedor sobre la existencia del título ó de la causa, ¿bastaría, en ciertos casos, para que pudiese usucapir?

R. En general, es preciso que el título ó la causa que motiva la tradición ó la toma de posesión exista en realidad. El texto de las Instituciones (§ 44) declara expresamente que no tiene lugar la usucapición cuando hubo error por parte del poseedor sobre la existencia de la causa en virtud de la cual posee, como si creyó haber comprado ó recibido por donación, mientras que no hubo realmente venta ni donación alguna. Una constitución de Diocleciano (L. 24, c. *de rei vind.*) dice también que la posesión no conduce á la usucapición sin un justo título, *nullo justo titulo præcedente*. Sin embargo, los textos del Digesto ofrecen gran número de excepciones á esta regla. Examinando el principio en que se fundan estas excepciones y la regla misma, M. Ducaurroy (núms. 773 y siguien-

(1) Así, el que hubiera tenido la *nuda detentio*, que hubiera poseído por otro, como el locatario, el depositario, no hubiera podido usucapir. (V. el tit. I.)

(2) Llámase vicio, en materia de usucapición, el obstáculo que hace que una cosa no sea susceptible de ser usucapida.

tes) y otros muchos intérpretes (1) han llegado á sentar esta doctrina: que la buena fe y el justo título no son dos condiciones distintas, y que si se examina el título del poseedor es únicamente para saber si se fundan en errores plausibles su buena fe y su error. En efecto: si, por ejemplo, el que cree haber comprado ó recibido por donación una cosa que en realidad se le entregó en depósito, no usucape, es porque ver- sando su error sobre un hecho que le es personal, es, por decirlo así, inexcusable. Pero de otra suerte sería, y podría tener lugar la usucapión, si yo poseyese de buena fe, á consecuencia de una venta ó de una donación, que creyera haberse hecho á mi esclavo á mi procurador, ó al difunto cuya herencia hubiera yo aceptado, porque en tal caso, recayendo mi error sobre un hecho del que no he participado, sería admisible y excusable. (L. 11, D. *pro empt.*, l. 5, D. *pro suo.*) Asimismo, si ignorase la revocación del legado en virtud del cual he tomado posesión de una cosa, podría usucapir aunque no hubiera título, por no existir un legado que fué revocado. (L. 4, D. *pro leg.*) Así, en definitiva, la única condición que se requiere verdaderamente, es que la buena fe y el error del poseedor sean excusables, que se funden en razones plausibles.

P. ¿Puede servir para la usucapión el error del derecho?

R. No, señor, por no ser excusable, puesto que se presume que nadie ignora el derecho (*juris ignorantiam in usucapione negatur prodesse: facti vero ignorantiam prodesse constat.* L. 4, D. *de jur. et fact. ignor.*) Así, el que hubiera recibido una cosa de un pupilo cuya edad sabía, pero á quien hubiera supuesto capaz de enajenar sin autorización ó con una autorización irregular, no podría usucapir (*quia juris error nulli prodest.* L. 2, § 13, D. *pro empt.*) Pero sería de otra suerte respecto de quien se hubiera engañado sobre la edad del pupilo á quien creía púbero (*ibid.*)

P. ¿Debe ser continua la posesión? ¿Cómo se interrumpe?

R. La posesión debe ser continua por todo el tiempo requerido. Puede interrumpirse natural ó civilmente: naturalmente, cuando se cesa, en efecto, de poseer la cosa por sí mismo ó por otro; civilmente, cuando se intenta contra el poseedor la acción reivindicatoria (2).

(1) Especialmente M. Blondeau, *Chrestomatia*, pág. 315.

(2) Antes de Justiniano, se interrumpía la posesión, no precisamente por la citación á juicio, sino porque se provocaba la *litis contestatio*. Era preciso, en efecto, que se cumpliera el largo tiempo de la prescripción en el momento en que se provocaba aquélla, para que pudiese impedir la condena del demandado. La usucapión, por el contrario, no se interrumpía por la acción del propietario, en el sentido de que, aunque no se cumpliese sino durante el litigio, no por eso dejaba de ad-

P. ¿Cómo se llama la interrupción de la usucapión?

R. Se llama *usurpación*, de la palabra *usurpare*, que en jurisprudencia significa retener ó conservar por medio del uso, así como *usucapere* significa adquirir por medio del uso.

P. ¿Es necesario que el poseedor haya tenido siempre buena fe?

R. No, señor: basta que la tuviera al principiar á poseer.

P. ¿Es necesario que posea durante todo el tiempo requerido una sola y misma persona?

R. No, señor: el heredero y el poseedor de los bienes (1), continuando la persona del difunto, continúan la posesión de éste. Los sucesores particulares, como el comprador, el donatario, pueden agregar su posesión á la de su autor para completar el tiempo de la usucapión. Pero debe observarse que, en el primer caso, hay *continuación* de la misma posesión, y en el segundo, *unión* de dos posesiones distintas; de donde se sigue que es indiferente la buena ó la mala fe del heredero, puesto que el poseedor debe haber tenido buena fe al principio de la posesión, y que el heredero no tiene una posesión que le sea propia; que, por el contrario, es preciso que el comprador ó el donatario hayan tenido, así como el vendedor ó el donante, buena fe en el momento en que entraron en posesión, para que puedan reunirse útilmente las dos posesiones. Por lo demás, si el vendedor ó el donante hubiera tenido mala fe, el comprador ó el donatario podría comenzar, si tenía buena fe, una posesión útil, lo cual no podría hacer el heredero.

P. ¿Cuáles son las cosas viciosas, es decir, que no son susceptibles de usucapión?

R. Son cosas viciosas respecto de la usucapión: 1.º, todas las que no están en el comercio y no pueden enajenarse, porque la usucapión se considera como una especie de enajenación tácita. Así, las cosas sagradas ó religiosas, las cosas públicas, los hombres libres poseídos como esclavos, los inmuebles dotales (2) no son susceptibles de ser usucapidos, como no lo

quirirse por el poseedor el dominio. Pero el juez autorizado para condenar al demandado á pagar el valor de la cosa, si se probaba que en el momento en que se había dado la acción por el pretor pertenecía la cosa al demandante, no tenía impedimento para pronunciar la condena, porque la cosa se había usucapido después de haberse dado la acción: así, pues, el juez condenaba al demandado, á no ser que éste restituyera la cosa, conforme á la orden que aquél le intimaba previamente.

(1) El heredero es el que ha sucedido conforme al derecho civil; el *poseedor* de los bienes es el que ha sucedido conforme al derecho honorario. (V. el lib. III, tit. IV.)

(2) El fundo dotal que es enajenable (V. tit. VIII) no es susceptible de usucapión. Pero si ésta hubiera comenzado antes del matrimonio, no se interrumpiría por la constitución de dote. (L. 61, D. *de fund. dot.*)

son de ser enajenados (1). Son cosas viciosas: 2.º, aquéllas cuya usucapión se ha prohibido por disposiciones especiales de la ley; tales son las cosas robadas, cuya usucapión se prohibió por la ley de las Doce Tablas y por la ley Atinia (2), y las cosas ocupadas con violencia, cuya usucapión se prohibió por las leyes Plaucia y Julia (3). Tales son también las cosas que pertenecen al fisco ó al príncipe.

P. ¿Puede ser usucapido el esclavo fugitivo?

R. No, señor, porque se consideraba su fuga como un robo que hacía de su persona.

P. La prohibición relativa á las cosas hurtadas ú ocupadas con violencia, ¿se aplica exclusivamente al ladrón ó al raptor?

R. No, señor: relativamente al ladrón ó al raptor hubiera sido inútil la prohibición, porque la mala fe de éste hubiera sido respecto de él, un obstáculo suficiente para la usucapión. La prohibición tiene más transcendencia, pues priva de la usucapión á todos los poseedores, aun de buena fe, á quienes la cosa robada ú ocupada con violencia hubiera sido vendida ó entregada bajo otro justo título.

P. ¿En tal caso parece que la usucapión no podrá aplicarse casi nunca á los bienes muebles?

R. Raras veces, en efecto, se puede aplicar la usucapión á los muebles: sin embargo, hay muchos casos en que esto puede acontecer; por ejemplo, si el heredero vende una cosa puesta en depósito ó arrendada al difunto, creyendo que le pertenecía, el adquirente podrá usucapir, porque en esto no hay hurto. Asimismo, si el usufructuario de una esclava, creyendo que su derecho le da la propiedad del pacto, vende el hijo que diera ésta á luz, podrá el adquirente usucapir, porque no hay hurto, pues el hurto supone siempre intención fraudulenta.

P. ¿Por qué es más frecuente la usucapión de los inmuebles?

R. Porque, aun cuando algunos jurisconsultos antiguos hayan sido de opinión contraria, se ha reconocido que no son susceptibles de ser hurtados estos bienes, puesto que el hurto

(1) Los bienes de los pupilos y aun los de los menores de 25 años parece que deben colocarse en la misma categoría. No obstante, los textos ofrecen algunas contradicciones sobre este punto. (V. Ducaurroy, núm. 472.)

(2) La ley Atinia es un plebiscito dado á propuesta del tribuno Atinio Labeon en el año 557 de Roma, 197 años antes de J. C. Esta ley parece haber desarrollado la disposición de las Doce Tablas, que arreglaba el modo como la cosa robada se hacía capaz de ser usucapida por volver á poder del propietario.

(3) La ley Plaucia es un plebiscito propuesto por el tribuno Plaucio en el año 665, 89 años antes de J. C. La ley Julia, atribuida á Augusto, parece ser la misma que la designada en otro pasaje de las Instituciones (lib. IV, tít. XXIII) con el nombre de *lex Julia de vi publica seu privata*.

supone una sustracción; y así basta al poseedor de buena fe que el inmueble no haya sido nunca ocupado con violencia para poder usucapirlo, aun cuando tuviera mala fe su vendedor ó donante (1).

P. ¿Puede purgarse el vicio que impide ser usucapidas las cosas hurtadas ó invadidas con violencia?

R. Sí, señor: así sucede cuando el verdadero dueño ha recobrado la posesión de la cosa como suya y como habiéndosele hurtado ó cogido por fuerza; si esta cosa se entrega después sin hurto ni violencia á un poseedor de buena fe, podrá usucapirse.—De otra suerte sería si la hubiera comprado el dueño ignorando que había sido hurtada.

P. ¿Pueden usucapirse algunas veces los bienes vacantes, es decir, los de personas que han fallecido sin sucesores, no obstante corresponder al fisco?

R. Son susceptibles de usucapirse hasta el momento en que se denunciaron á la administración por los agentes fiscales encargados de averiguar los derechos del fisco. Tal era la opinión de Papiniano, que fué, según dice el texto, confirmada por muchos rescriptos de Antonino el Piadoso y de Severo y Antonino (§ 9).

P. ¿Existen otras prescripciones además de la de diez y veinte años?

R. Sí, señor: independientemente de la prescripción de diez y de veinte años (*longi temporis præscriptio*), las constituciones imperiales han admitido una prescripción de treinta ó cuarenta años (*longissimi temporis præscriptio*), que suple, por medio de una larga duración de la posesión, la falta de algunas de las condiciones exigidas para la primera. Después de treinta años de posesión, cuando se trata de una cosa viciosa, especialmente de una cosa que salió de manos del propietario por causa de hurto ó violencia, ó cuando no se funda la posesión en un justo título, ó no se recibió de buena fe; después de cuarenta años cuando se trata de bienes pertenecientes al Estado, á las Iglesias ó á los pupilos, el poseedor puede oponer la prescripción *longissimi temporis* á la acción del propietario ó del acreedor hipotecario.—Esta prescripción, amparando al poseedor y preservándole de las acciones que se dirigen contra él, no le transfería la propiedad (2); de suerte que si

(1) Justiniano exigió por la Novela 119, cap. VII, que el vendedor ó donante tuviese buena fe, ó en el caso contrario, que el verdadero dueño hubiera sabido su derecho y el hecho que transfirió la posesión á otro; de otra suerte, el poseedor, á pesar de su buena fe, sólo prescribiría por tiempo de treinta años.

(2) Por esto tal vez no habla Justiniano de ella en las Instituciones en el título de la *usucapión*.

llegaba á perder la posesión, no podía ejercitar la reivindicación contra el nuevo detentador, pues pertenecía sólo al propietario reivindicar la cosa contra este último. Justiniano, no obstante, dió á la prescripción de treinta y cuarenta años el efecto de transferir la propiedad, cuando el poseedor hubiera tenido buena fe al principio de su posesión. (L. 8, §§ 1 y 2, *C. de præsc. 30 vel 40 ann.*)

P. ¿Se introdujo también un privilegio ó una prescripción particular en favor de los adquirentes del fisco?

R. Sí, señor: según una constitución de Marco Aurelio, el que había comprado del fisco la cosa de otro, aunque fuera de mala fe, podía, después de cinco años de posesión, rechazar con la prescripción la reivindicación del propietario; el emperador Zenón decidió que todo el que adquiriese del fisco, obtuviera al instante mismo de la tradición la propiedad, libre de toda hipoteca, salvo el recurso del propietario ó de los acreedores hipotecarios contra el tesoro público, pero durante cuatro años solamente. Justiniano extendió el mismo privilegio á los que adquirieran alguna cosa de la casa del emperador ó de la emperatriz.