

www.ridrom.uclm.es
ISSN 1989-1970
ridrom@uclm.es

RIDROM

Derecho Romano,
Tradición Romanística y
Ciencias
Histórico-Jurídicas

REVISTA INTERNACIONAL DE DERECHO ROMANO

**LA EXCLUSIÓN DEL COMPRADOR A NON DOMINO DE LA
USUCAPIO**

**THE EXCLUSION OF EMPTOR A NON DOMINO FROM THE
USUCAPIO**

Margarita Fuenteseca
Catedrática de Derecho romano
Universidad de Vigo

Para aclarar el significado de este principio decenvital es imprescindible situarlo en su exacto contexto histórico-jurídico, como exige la correcta exégesis de las fuentes romanas. Es necesario explicar su presencia en la etapa más arcaica del Derecho procesal romano, en la que todo propietario tenía una acción *in rem* (*legis actio sacramento*) para exigir el reconocimiento de su titularidad dominical¹.

- I. La coexistencia del *usus* y la *usucapio*
 1. El *usus* unido a la *auctoritas*

En el ámbito de la *mancipatio* estaba vigente desde la época romana más arcaica el escueto principio, atribuido a las XII Tablas (6.3), conforme al cual el *usus* y la *auctoritas* de un fundo duraban dos años para inmuebles y un año para todas las

¹ Este artículo forma parte de la ejecución del proyecto de investigación titulado “*El negotium contractum como base para la unificación del derecho contractual europeo*”, PROYECTO DE I+D DER2014-53497-P, financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad, dentro del Programa estatal de fomento de la investigación científica y técnica de excelencia.

restantes cosas (*usus auctoritas fundi biennium, ceterarum rerum omnium annus est usus*)².

La breve formulación de este principio exige una cuidadosa interpretación. Se afirma con toda claridad la unión inseparable del *usus* y de la *auctoritas* a efectos de su limitación temporal: la *auctoritas* junto con el *usus* estaban limitados a dos años para bienes inmuebles y un año para todas las restantes cosas³. El *usus* y la *auctoritas* forman un asíndeton en este precepto, como ha afirmado P. Fuenteseca⁴. En consecuencia, una vez transcurrido el plazo establecido para el *usus*, se entendía que se había producido la adquisición del *dominium ex iure Quiritium* por el adquirente, que podía demostrar su

² Vid. Cic. Top. 4.23: ...*usus auctoritas fundi biennium est, ceterarum rerum omnium annus est usus...* y Pro Caec. 19.54: *lex usum et auctoritatem fundi iubet esse biennium*.

³ *Usus* y *auctoritas* son dos sustantivos que forman asíndeton, como afirma FUENTESECA, P., *El titulus y el modus de los glosadores boloñeses, clave interpretativa del asíndeton usus auctoritas (XII Tablas VI,3) y de la historia del concepto romano de la propiedad, Estudios Jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*, Madrid-Civitas 2003, vol. IV, p. 5727-5755= *Estudios de Derecho romano*, Madrid-Colegio de Registradores de la Propiedad 2009, 1657-1693.

⁴ Vid. FUENTESECA, P., *La auctoritas como principio constitucional romano, Libro Homenaje al profesor Manuel Albadalejo García*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España-Universidad de Murcia 2004, tomo I, p. 772 (= *Estudios de Derecho romano*, cit. p 769).

derecho de propiedad por sí mismo, cesando simultáneamente la responsabilidad por *auctoritas* del transmitente.

Este precepto decenviral tiene un claro significado si no se extrae de su contexto histórico, que es el de la *mancipatio* romana y el procedimiento de las *legis actiones*. La *mancipatio* no era solamente una ceremonia formal con la que se revestía de solemnidad la transmisión del *dominium ex iure Quiritium*. El ritual de la *mancipatio* tenía su concreta significación: el que se presentaba como *mancipio dans* ante los testigos quedaba revestido con la titularidad dominical (*auctoritas domini*) en virtud del derecho augural, el antiguo derecho de origen divino⁵. Como *auctor* contaba con la ayuda o la garantía, con el respaldo de los testigos durante el plazo establecido para el *usus*. La asistencia de éstos en el juicio era imprescindible para la seguridad del tráfico de bienes, porque eran el medio de prueba con el que contaba el *mancipio accipiens* si se interponía una *reivindicatio* frente a él.

2. La prueba en la *reivindicatio*: una *probatio nada diabolica*

⁵ Vid. recientemente un estudio exhaustivo sobre la *auctoritas* romana y el elenco extenso de toda la bibliografía en CLEMENTE FERNÁNDEZ, A. I., *La auctoritas romana*, Madrid, Dykinson 2013.

aquí no quiere decir enemigo sino simplemente extranjero (*peregrinus*¹¹). Pero además afirmó d'Ors que la preposición *adversus* no tiene que ser necesariamente adversativa, porque no quiere decir siempre contra, sino que puede tener una acepción más neutra de "frente a" o "respecto a" ¹². Sentadas estas premisas, para d'Ors este principio significa que "las cosas pertenecientes a extranjeros no pueden ser usucapidas".

Pero se le puede oponer a d'Ors¹³ la objeción de que no repara en las consecuencias paralizantes que tendría la

decir, "como suelen muchas exposiciones elementales", que con este precepto las XII Tablas excluían de la usucapición a los extranjeros, que no podían adquirir la propiedad civil. En contra de Kübler (*Römische Rechtsgeschichte*, p. 41) y de Kaser (*Eigentum und Besitz im älteren römischen Recht*, 1956, p. 92 y ss) afirma que *hostis* no era un comprador por *mancipatio*, esto es, un extranjero que ha intervenido en el negocio de la *mancipatio*, porque esto conduciría a afirmar que la norma se aplicaba al *peregrinus cum commercio*. En contra de d'Ors y más conforme con la doctrina alemana creo que, efectivamente, se trataba de una aplicación de la norma *usus auctoritas* al *peregrinus cum commercio*.

¹¹ El propio Cicerón lo aclara en el mismo pasaje *De off.* I.1.37: *Hostis enim apud maiores nostros is dicebatur, quem nunc peregrinum dicimus...*

¹² Vid. el paralelismo descrito por d'ORS, A., *Adversus hostem aeterna auctoritas*, cit, p. 602, con las expresiones *pietas adversus deos*, *reverentia adversus homines* o con la que se refiere al hombre presumido, *adversus speculum...*

¹³ Vid. d'ORS, A., *Adversus hostem aeterna auctoritas*, cit. p. 602, que define este caso de *aeterna auctoritas* como: "que las cosas extranjeras no pueden

aplicación de este principio así interpretado para el comercio en la Roma antigua: ningún ciudadano romano compraría de un extranjero si sabe que no puede hacerse dueño por usucapión. Nunca podría probar su derecho de propiedad frente a nadie, ni se atrevería a volver a vender la cosa, porque respondería eternamente si apareciese el verdadero propietario.

Para intentar aclarar el significado de este escueto principio conviene tomar como punto de partida el tenor literal de las palabras: frente al extranjero la *auctoritas* (del *mancipio dans*) es eterna.

Como es sabido, los extranjeros no podían ser titulares del *dominium ex iure Quiritium* porque este derecho era propio y exclusivo de los ciudadanos romanos. Sin embargo, en ciertos casos tenían el *ius commercii* para poder ser parte contratante en la *mancipatio*, lo cual aparece con toda claridad en *Tit. Ulp.* 19.4: *mancipatio locum habet inter cives Romanos et Latinos coloniarios*

ser usucapidas como tampoco pueden serlo las hurtadas". Se refiere d'Ors aquí a una exclusión que no tiene en cuenta los sujetos intervinientes, sino los objetos sobre los que recaía, que eran todas las cosas pertenecientes a extranjeros, que no podrán ser usucapidas. Afirma d'Ors que el que vendía cosas que pertenecían a un extranjero quedaba obligado permanentemente respecto a su comprador, porque respecto al extranjero no hay usucapión. Esta teoría de d'Ors ya ha sido contradicha recientemente por CLEMENTE, A.I., *La auctoritas romana*, cit. p. 208 y 209.

buena fe, que se perfeccionaba con el acuerdo sobre la cosa y el precio.

Con la *emptio venditio* (o *traditio emptionis causa*) se producía la transmisión de la propiedad pretoria sobre la *res Mancipi* y *nec Mancipi* tanto a los extranjeros como a los ciudadanos romanos. La *emptio venditio* permitió el acceso de los extranjeros a la propiedad pretoria (no al *dominium ex iure Quiritium*) en pie de igualdad con los ciudadanos romanos mucho antes de que la constitución del emperador Caracalla del año 212 consolidase definitivamente el principio de territorialidad del Derecho romano¹⁴. Aquí la forma de adquirir el *dominium* (el *modus acquirendi*) sería la *usucapio*, esto es, la adquisición por el *possessor* que es *bona fides emptor* (o propietario pretorio)

¹⁴ Vid. FIRA², *Gai Inst.* 2.40, p. 54: *Sequitur ut admoneamus apud peregrinos quidem unum esse dominium; nam aut dominus quisque est, aut dominus non intellegitur. Quo iure etiam populus Romanus olim utebatur: aut enim ex iure Quiritium unusquisque dominus erat, aut non intellegebatur dominus. Sed postea diuisionem accepit dominium, ut alius possit esse ex iure Quiritium dominus, alius in bonis habere.* Afirma Gayo que para los extranjeros había un solo concepto de *dominium*, porque se entiende que uno es *dominus* o que no lo es. Esta era la norma jurídica que antiguamente usaba el pueblo romano: se entendía que uno era *dominus ex iure Quiritium* o que no era *dominus*. Pero más tarde se aceptó la división del concepto de *dominium*, de forma que uno podía ser *dominus ex iure Quiritium* y otro tener las cosas *in bonis*.

siempre si adquirió del verdadero dueño (*a domino*), se tratase o no de un ciudadano romano.

La necesidad de dotar de seguridad jurídica al tráfico comercial de bienes, en plena expansión desde la época republicana romana, fue la impulsora de la transformación y del florecimiento de las instituciones básicas del Derecho privado romano, como son la *usucapio* y la *emptio venditio*.

4. La responsabilidad por *auctoritas*

Subsiste todavía hoy en día el enigma acerca de cómo se le exigiría al *mancipio dans* la responsabilidad por *auctoritas*.

De nuevo la respuesta se debe buscar en el contexto del arcaico formalismo procesal de las *legis actiones*. Si por medio del procedimiento reivindicatorio el demandante probaba su derecho de propiedad sobre la *res Mancipi* transmitida mediante *mancipatio* frente al otro litigante, éste debía restituirla, pero podía resarcirse del perjuicio causado llamando a juicio al que se la transmitió. Si el *mancipio dans* no comparecía o no demostraba que él era dueño en el momento de la transmisión (*auctoritatem defugere*)¹⁵, podía ejecutarse contra él el doble del valor de la cosa.

¹⁵ Plaut. *Poen.* 147: *si auctoritatem postea defugeris...*

Esta brevísima descripción que nos proporciona Aulo Gelio de la *lex Atinia* ha servido durante muchos años para fundamentar las más diversas teorías acerca del origen de la *usucapio* y también de la noción de *furtum* romano. Sobre todo se ha intentado encontrar una explicación a su propia existencia porque la mayoría de la doctrina reconoce que no debió ser una ley superflua, esto es, meramente repetidora de lo que ya establecían las XII Tablas.

De esta ley no consta la fecha, pero podemos situar su aparición en la primera mitad o, lo más tarde, a mediados del siglo II a. C., de acuerdo con De Visscher²³, que ya afirmó que la fecha aproximada de esta ley permite situar en la misma época la aparición de la usucapión en su forma clásica²⁴. El dato histórico-jurídico más determinante, a nuestro modo de ver, es que en ese momento se estaba produciendo el paso del sistema procesal de las *legis actiones* al procedimiento formulario. La ley

²³ DE VISSCHER, F., *De la défense d'usucaper les choses volées*, RIDA 5, 1958, p. 486, se basa para ello en la diatriba que existió respecto a dicha ley, según el relato de Aulo Gelio, entre los más famosos juristas de la época republicana romana (*Manilius, Junius Brutus* y *P. Mucius Scaevola*). Según De Visscher, esta discusión únicamente pudo surgir inmediatamente tras la aparición de la *lex Atinia*. Vid. también *Auctoritas et mancipium*, SDHI 22, 1956; *Individualismo ed evoluzione della proprietà nella Roma repubblicana*, SDHI 23, 1957. Sobre la fecha de la ley FRUNZIO GIANCOLI, M., *La lex Atinia de rebus subreptis: un'ipotesi sulla datazione*, Labeo, 43, 1997, p. 259 ss.

²⁴ DE VISSCHER, F., *De la défense d'usucaper les choses volées*, cit. p. 488.

expansión del comercio romano y, en definitiva, del imperio romano, hasta su máximo esplendor conocido.

Se justifica así que la ley Atinia contenga la repetición de un principio ya vigente desde las XII Tablas.

6. La coexistencia del *usus* y la *usucapio*

Gayo 2.41²⁶ describe una primera forma de *usucapio* que tenía lugar en relación con el adquirente mediante *traditio*, que necesitaba el complemento de la *usucapio* para hacerse propietario de pleno derecho, esto es, propietario civil y pretorio a la vez, como si hubiese adquirido mediante *mancipatio* o *in iure cessio*. No cabe duda que Gayo aquí se refiere al adquirente a título oneroso *a domino*, porque dice que la cosa continúa siendo propiedad del *dominus ex iure Quiritium* hasta que es usucapida por el adquirente.

Gayo describe aquí el caso paradigmático a partir del cual se desarrolló la *usucapio* de la época clásica: la adquisición por el *usus* del adquirente *a domino*. Este es exactamente el caso en el

²⁶ Vid. FIRA², p. 54, *Gai Inst.* 2.41: *Nam si tibi rem Mancipi neque Mancipauero neque in iure cesserō, sed tantum tradiderō, in bonis quidem tuis ea res efficitur, ex iure Quiritium uero mea premanebit, donec tu eam possidendo usucapias: semel enim inpleta usucapione proinde pleno iure incipit, id est et in bonis et ex iure Quiritium tua res esse, ac si ea Mancipata uel in iure cessa <esset.*

hay *furtum*, y, por tanto, tampoco hay *res furtiva*, y es entonces cuando puede tener lugar la *usucapio*.

Pero son excepcionales estos casos, porque debe resultar probado que el transmitente creía que la cosa era suya. Los describe Gayo a continuación, en el mismo pasaje ya citado 2.50³⁵: si un heredero vende o dona una cosa dada al difunto en comodato, en arrendamiento o depósito, creyendo que pertenece a la herencia, no comete *furtum*; del mismo modo, el que tiene el usufructo de una esclava y vende o dona el parto, creyendo que le pertenece, no comete *furtum*, pues no hay *furtum sine adfectu furandi*. Y añade Gayo: “también de otras formas puede ocurrir que uno transmita a alguien una *res aliena* sin el vicio del *furtum*, de forma que ésta pueda ser usucapida por el poseedor”.

Para eliminar el *furtum* tenía que probarse que el transmitente creía que la cosa era suya, y sólo con esta prueba se eliminaba el *animus furandi*. Por tanto, eran excepcionales los

³⁵ Vid. FIRA², p. 56, *Gai Inst.* 2.50: *...sed tamen hoc aliquando aliter se habet; nam si heres rem defuncto commodatam aut locatam uel apud eum depositam existimans eam esse hereditariam, uendiderit aut donauerit, furtum non committit; item si is, ad quem ancillae ususfructus pertinet, partum etiam suum esse credens uendiderit aut donauerit, furtum non committit; furtum enim sine adfectu furandi non committitur. Aliis quoque modis accidere potest, ut quis sine uitio furti rem alienam ad aliquem transferat et efficiat ut a possessore usucapiatur.* (= I. 2.6.4; I. 2.6.5; I. 2.6.6).

La extensión de la prohibición se hizo necesaria cuando, a partir del originario caso de adquisición *a domino* por el *usus* se admitió también la adquisición por usucapión *a non domino* de todo poseedor de buena fe, que he descrito en las páginas precedentes.

Por medio de la ley Julia y Plaucia introdujo esta nueva prohibición. No sólo no se podían usucapir las *res furtivae*, esto es, las cosas muebles ajenas transmitidas a título oneroso o por cualquier otra causa, sino que tampoco se podía usucapir ninguna cosa por la fuerza o a espaldas del dueño (*vi possessae res*).

De esta forma no se dejó resquicio alguna a la prohibición general de adquirir por usucapión las cosas muebles ajenas, salvo los casos excepcionales, que he descrito en el epígrafe anterior, de que el transmitente no hubiese cometido *furtum*, esto es, que se probase que creía que la cosa era suya³⁷.

Pero resulta extraño que Gayo en 2.49, en contradicción con un pasaje anteriormente mencionado (2.45), atribuya la prohibición de usucapir los dos tipos de cosas muebles, las *res furtivae* y *vi possessae res*, a las XII Tablas. Según Gayo, se decía

³⁷ Tampoco podía ser usucapida la *res pignori obligata* vendida después de la *conventio pignoris* por el deudor, porque se trataría de una *res quasi furtiva* (C. 7.26.6).

vulgarmente que la prohibición emanaba de las XII Tablas: *quod ergo uulgo dicitur furtiuarum rerum et ui possessarum usucapionem per legem XII tabularum prohibitam esse...*

En realidad, como hemos visto en las páginas precedentes, el precepto decenviral *usus auctoritas* contenía el reconocimiento de la adquisición por el *usus* por parte del *mancipio accipiens* solo si compraba del verdadero dueño. Resultaba lógico que si no podía usucapir una cosa ajena el que había pagado un precio por ella, menos aún podría cualquier otro *possessor* de una cosa mueble ajena. Este es el motivo por el cual las XII Tablas podrían considerarse en sentido vulgar (como contrapuesto al sentido más científico) como el origen de la prohibición de usucapir en general las cosas ajenas y así lo pone de manifiesto Gayo.

En cambio, esta simplificación gayana no se recoge por los compiladores postclásicos, que, más fieles en este caso a la tradición clásica, describen en toda su extensión las leyes que contenían la prohibición de usucapir. En I. 2.6.2 se afirma que la prohibición de usucapir las *res furtivae* se impuso por la ley de las XII Tablas y por la ley Atinia, y que la ley Julia y Plautia fue la que impuso la prohibición de usucapir las *vi possessae res*³⁸.

³⁸ I. 2.6.2: *...nam furtiuarum rerum lex duodecim tabularum et lex Atinia inhinent usucapionem, vi possessarum lex Iulia et Plautia.*

y la ley Atinia) y la del *possessor* de buena fe (distinto del adquirente a título oneroso), con la misma salvedad.

En este supuesto concreto considera Juliano que hay *usucapio* en ambos casos, ya que el hijo fue concebido y parido cuando el poseedor ignoraba que la madre era furtiva³⁹. Pero no es este un caso excepcional de usucapión de una *res furtiva*, que estaba prohibida desde las XII Tablas y en la ley Atinia, porque el hijo no se puede considerar *res furtiva* ya que él no había sido propiamente objeto de *furtum*, pero sí se trata de un caso especial en que la *usucapio* sería admisible porque desde su nacimiento el *possessor* era de buena fe. Por eso Juliano dice que esto fue así admitido por la propia razón del derecho (*idque ratione iuris introductum arbitror*)⁴⁰.

Un caso distinto es aquél en el que dejaba de ser furtiva una cosa mueble, esto es, cuando volvía de nuevo bajo el poder del *dominus*, que analizo a continuación.

4.2. La *reversio in potestatem domini*

³⁹ BĚLOVSKÝ, P., *Usucapio of stolen things and slave children*, RIDA, 49, 2002, 57-99.

⁴⁰ Este mismo caso especial de usucapión, el del parto de la esclava furtiva por el que compró la madre de buena fe, se admite expresamente en la C. 7.26.3.

concedió la acción reivindicatoria al que poseyó de buena fe una cosa cualquiera (*rem aliquam*) durante diez o veinte años por causa de venta, de donación, o por cualquier otro título contractual, en caso de pérdida fortuita de la posesión de la cosa.

Justiniano se refiere a una *res aliqua*, a una cosa cualquiera, por tanto, mueble o inmueble, y poseída con un título contractual. En consecuencia, introduce novedades muy importantes en relación con la *usucapio* de bienes muebles.

Como hemos visto, regía el principio general de que las cosas muebles ajenas (*res furtivae* o *vi possessae res*) no se podían adquirir por usucapión, salvo, excepcionalmente, que el transmitente no hubiese cometido *furtum*. Además en I. 2.6.2 se subrayaba que no podrán ser usucapidas ni aunque hubiesen sido poseídas de buena fe por el predicho largo tiempo (*furtivae quoque res et quae vi possessae sunt, nec si praedicto longo tempore bona fide possessae fuerint, usucapi possunt*), que era el de diez años entre presentes y veinte entre ausentes al que se hace referencia en el párrafo precedente (en I. 2.6.pr.).

hypothecam eius praetendentes sibi acquisierit, posteaque fortuito casu possessionem eius rei perdidit, posse eum etiam actionem ad vindicandam eandem rem habere sancimus.

Como hemos visto a lo largo de las páginas precedentes, del precepto decenviral *usus auctoritas* arranca la distinción entre fundos y todas las restantes cosas, ya que se establecen plazos distintos para usucapir los unos y las otras.

En derecho clásico se detecta una variación en la clasificación de las cosas sobre las que podía recaer la *usucapio*. El término *fundus*, proveniente de las XII Tablas, se amplió a *res soli* (Gayo 2.54 y también 2.42), término que incluía los edificios⁴⁵ y se contraponía, igual que en las XII Tablas, a todas las restantes cosas (Gayo 2.54: *ceterae res*⁴⁶), pero también, en

⁴⁵ En Cicerón *Top.* 4.23 se encuentra la explicación de la extensión del precepto *usus auctoritas* a los edificios: *quod in re pari valet, valeat in hac quae pars est; ut: Quoniam usus auctoritas fundi biennium est, sit etiam aedium; at in lege aedes non appellantur et sunt ceterarum rerum omnium, quarum annus est usus.*

⁴⁶ La bipartición entre fundos y todas las restantes cosas a efectos de la *usucapio* planteaba problemas en relación, por ejemplo, de la usucapición de la herencia. Vid. Gayo 2.54 (FIRA², p. 56): *ergo hereditas in ceteris rebus uidebatur esse, quia soli non est, quia neque corporalis est. <Et> quamuis postea creditum sit ipsas hereditates usucapi non posse, tamen in omnibus rebus hereditariis, etiam quae solo tenentur, annua usucapio remansit.* La herencia estaría comprendida en la categoría de “todas las restantes cosas”, porque, afirma Gayo, ni es inmueble y ni tampoco es cosa corporal. Según Gayo, a pesar de que después se pensó que las mismas herencias no se podían usucapir, finalmente prevaleció la usucapición anual, sobre todas las cosas hereditarias, incluso las cosas inmuebles. El problema que se plantea en este pasaje se suscita por tratarse de una universalidad de cosas,

era el titular de los frutos del fundo, p. ejemplo, el acreedor pignoraticio⁵⁰.

Este fue el motivo determinante para que, por la vía de hecho, esto es, por medio de una excepción procesal, se introdujese la posibilidad de poner fin a la vinculación eterna entre el comprador y el vendedor de un inmueble. La *exceptio longi temporis* la podía oponer el *possessor* de buena fe del

⁵⁰ En el s. II d. C. las ventas *a non domino* de bienes inmuebles ya se habían convertido en un problema que debía ser erradicado. Para conseguir la completa seguridad del tráfico de inmuebles el comprador tenía que estar seguro, desde el momento mismo de la venta, de que había adquirido del verdadero dueño, porque con la *reivindicatio* el verdadero propietario podía exigirle en cualquier momento la *restitutio rei*, lo cual podía resultar muy gravoso aunque el comprador tuviese la *actio empti* frente al vendedor para exigirle responsabilidad por evicción. La comprobación por parte del comprador de que el vendedor era el verdadero dueño ya resultaba muy complicada a finales de la etapa clásica, principalmente debido a la enorme expansión del territorio del imperio romano. Por este motivo impuso Constantino, según consta en Fr. Vat. 35,4-7, que las ventas de inmuebles fuesen acompañadas de la prueba de la propiedad del vendedor (*probatio proprietatis*) por medio de los vecinos presentes en la venta. Por primera vez se impuso, por disposición legal, una medida para dotar de seguridad a las ventas de inmuebles, que no subsistió en época postclásica romana, en la que la *fides publica* se obtenía a través de la confirmación de la venta ante los magistrados con el *ius conficiendorum actorum*, esto es, ante los magistrados que daban testimonio de los hechos acaecidos. Vid. *La fides publica romana*, RIDA 60, 2013, p. 131-162.

suelo itálico (*in Italico solo*), y se habría admitido por los antiguos para que el dominio de las cosas no quedase en la incertidumbre. Por eso se habría promulgado una constitución, según la cual los bienes inmuebles se usucapían por la *possessio longi temporis*, de diez años de duración entre presentes y veinte entre ausentes, de forma que, no sólo en Italia, sino en todo el territorio del imperio, se adquiriese el dominio de las cosas, precediendo una *iusta causa possidendi*.

De este pasaje se deduce claramente que se mantuvo la institución de la *usucapio* siempre basada en una *iusta causa possidendi*, y esto significa que continuaban excluidos de ella, por tanto, el adquirente *a non domino* y cualquier comprador cuyo título fuese inválido o ilícito⁵¹. Pero gracias a la *exceptio*

⁵¹ Aunque he centrado el tema de este artículo en la exclusión del adquirente *a non domino* de la *usucapio*, también estaban excluidos de la *usucapio* –por no tener una *iusta causa possidendi*–, los casos en que el comprador tenía un título inválido o ilícito, Prueba de ello es la antigua prohibición de usucapir las *res mancipi* vendidas por una mujer sin la *auctoritas* del tutor (Gayo 2.47). En las constituciones imperiales se confirma que no solo el adquirente *a non domino* estaba excluido de la *usucapio*, sino también cualquier comprador de cosa mueble o inmueble cuyo título fuese inválido o ilícito. Así se excluyen de la usucapición los esclavos vendidos por quien no tenía derecho a ello (venta ilícita, en C. 7.26.1). Tampoco pueden ser usucapidos los esclavos vendidos por los tutores en contra de la voluntad del difunto (C. 7.26.2). ni tampoco se podrá usucapir la cosa adquirida del pupilo sin la autorización del tutor

longi temporis se logró introducir un importante cambio, porque el demandado no alegaba que había adquirido por usucapión, sino que había prescrito el derecho del propietario a interponer la *reivindicatio*. Con la *exceptio longi temporis* se abrió una vía de hecho por medio de la cual todo el que poseyese de buena fe durante un largo tiempo, ya fuese adquirente *a non domino* o no, pudiese considerarse propietario. El reconocimiento oficial de esta forma de adquisición de la propiedad se produjo más tarde, en época justiniana, por medio de la institución de la *possessio longi temporis*.

5. La *possessio longi temporis*

Justiniano no transformó la institución de la *usucapio*, que continuaba vigente como *modus acquirendi* del *possessor* con una *iusta causa*, exceptuado, por tanto, el adquirente *a non domino*. Lo que hizo fue configurar la *possessio longi temporis* como *modus acquirendi* genérico, incluyendo al adquirente *a non domino*: al que ejercía la *possessio* durante largo tiempo, basada en un título contractual, se le concedía la acción del propietario –la *reivindicatio*– frente a cualquiera.

(C. 7.26.9). En cambio, se admite expresamente la usucapión del que adquirió del dueño, esto es, no prosperará la *reivindicatio* del vendedor –dueño– que quería retractarse de la venta (C. 7.26.4).

Así lo dispone Justiniano en la constitución del año 528 (C. 7.39.8.pr, cit.⁵²): el que por causa de venta, de donación, o por cualquier otro título contractual poseyó de buena fe durante diez o veinte años alguna cosa (*rem aliquam*) y adquirió para sí la *exceptio longi temporis* contra el *dominus* de ella y contra los acreedores hipotecarios que la pretendían, puede, en caso de pérdida fortuita de la posesión de la cosa, interponer la acción reivindicatoria.

Justiniano, pues, concede a todo *possessor* de buena fe durante largo tiempo que tuviese un título contractual, y, por tanto, también al comprador *a non domino*, la acción reivindicatoria del propietario. Transcurridos los plazos mencionados, este *possessor* de buena fe no sólo adquiere la *exceptio* frente al propietario y a los acreedores hipotecarios, sino que tiene la acción reivindicatoria cuando ha perdido la cosa. Por tanto, la *possessio longi temporis* justiniana era el *modus acquirendi*, cuando iba unido a la existencia de un título contractual –incluido el del adquirente *a non domino*-. La reunión de la *possessio longi temporis* (*modus acquirendi*) y del *titulus* contractual determinaban la adquisición del *dominium* en época justiniana.

⁵² Vid. C. 7.39.8pr. en nota nº 43.

