

Supuesto n°1:

Para resolver el supuesto que se nos presenta primero hay que tener en cuenta un par de cosas:

1º Nos encontramos ante una disputa por un caserío, y dicha finca, tiene la consideración de bien inmueble.

2º Se nos pregunta si se ha producido la usucapión, por tanto, hay que aclarar dicho concepto. La **usucapión** se denomina también prescripción adquisitiva. Tiene lugar en el transcurso de un determinado plazo de tiempo durante el cual se posee de manera continuada un bien, y esto puede suponer que se acceda a la propiedad del mismo (art.609 del C.c).

Se dice que es un mecanismo de adquisición originaria, no por el hecho de que el derecho nazca por el cumplimiento de dicho plazo, sino porque para su nacimiento no se tiene en cuenta la titularidad jurídica anterior sobre el bien.

En el artículo 1930 del C.c dice que el dominio y los demás derechos reales se adquieren por la prescripción, por tanto, de aquí debemos extraer que no se puede adquirir una titularidad de carácter obligacional, sino una titularidad de derecho real solamente.

Por tanto, se adquirirán derechos reales que comporten una posesión (usufructo, propiedad...).

3º Para poder hablar de usucapión se deben cumplir unos requisitos: Concepto de dueño, que sea sostenible para los demás, es decir, que públicamente aparezca como poseedor de la cosa, que la posesión sea duradera en el tiempo, por tanto, ininterrumpida, y que durante la posesión no haya ningún tipo de perturbación por parte del titular del derecho real.

Con todo ello aclarado y sabiendo que María Josefa ha poseído el caserío cumpliendo los requisitos necesarios, recogidos en el artículo 1941 del C.c, podríamos caer en el error de afirmar que sí que se ha producido la usucapión, cuando en realidad, no es así ya que nos encontramos ante una **usucapión extraordinaria** (la diferencia con la ordinaria es que en la extraordinaria basta con que se cumplan los requisitos del artículo que hemos nombrado y no se añade ninguno más a diferencia de lo que ocurre en la usucapión ordinaria, donde que se añaden la buena fe y el justo título)

y en ella los plazos se aumentan y para considerar que se ha producido si nos referimos a bienes inmuebles, deben haber transcurrido 30 años y en el caso que se nos presenta solo han transcurrido 17 años.

Supuesto n°2:

Para explicar los derechos reales de adquisición preferente basándonos en este supuesto, deberemos acudir al artículo 1523 del C.c, que nos habla de los colindantes (que es el caso que nos ocupa). Pero antes hay que decir que

el derecho real de adquisición preferente es otra clase de derecho real limitado, que limita las facultades del propietario y en particular, la libre disposición del bien o derecho del que es titular.

Es real porque a pesar de establecer a favor de su titular un señorío limitado es un derecho que recae directamente sobre la cosa, de forma inmediata, sea quien sea el titular de la misma y deben ser respetados por cualquier sujeto.

Surge porque el Ordenamiento considera conveniente no establecer una libertad absoluta al titular del derecho

de propiedad, de manera que disponga de él libremente a favor de cualquier otra persona.

Se concede a una persona determinada la facultad de adquirir preferentemente el bien que el propietario pretende enajenar, siempre que la disposición del propietario sea a título oneroso.

Según lo que nos dice el artículo 1523 del C.c, el vecino de Marta tiene opción de retracto, por el hecho de ser un vecino colindante y porque la finca que se pretende vender tan solo mide media hectárea, es decir, no excede de una hectárea (requisito necesario para que Antonio pueda tener el derecho de adquisición).

Por lo tanto, Antonio tiene la facultad de adquirir la finca antes de que lo haga otra persona (en este caso la hermana de Marta), pagando el mismo precio que se le ha ofrecido a ella (10,000.000 ptas) y en las mismas condiciones.