

LA PROPIEDAD

LAS COSAS Y SU CLASIFICACION para los romanos, la propiedad es la más plena pertenencia de las cosas (res).

Al conjunto de cosas o bienes se les llama **bona o patrimonium**, bienes de la propiedad en el Derecho de los romanos. Clasifican las cosas en:

1. **Tangibles** (res corporales—materiales ej. una casa)
2. **Derechos res incorporales** no se pueden tocar derechos reales y Derechos personales, los reales de manera directa y los personales los créditos.
3. **Cosas comerciales**, bienes dentro del comercio, cosas extra, **comerciales** bienes dentro del comercio, cosas extra comerciales no están en el comercio.
4. **RES NULLIUS** objeto dentro del comercio pero sin propietario
5. **COSAS DE TODOS** Dios, agua, aire.
6. **Cosas del pueblo romano**, calles, plazas, ríos, murallas, cosas patrimoniales, cosas fungibles consumibles, cosas no fungibles son las que se pierden por uso bienes inmuebles (Res firmitas) no pueden desplazarse indígenas y provinciales, urbanos rústicos.
7. **BIENES MUEBLES** se pueden desplazar, seres vivos y semovientes cuando se trata de bienes que no pierden su identidad, se llaman Homogéneos, como un rebaño, Heterogéneos, como una herencia de mobiliario, o una tienda, por su utilidad, actos de uso, no consumibles, actos de disposición en que alternan la integridad de la cosa de consumición fáctica, **de alteración fáctica parcial** cuando se cambia su función ej. Un caballo. **De consumición jurídica** se dispone de la pertenencia jurídica, ej. Gastar el dinero, de alteración jurídica parcial, cuando se conserva la propiedad (servidumbre a hipoteca) **actos de disfrute** consumir los frutos de una cosa produce naturales o civiles, (las rentas).

DEFINICION DE POSESION Y PROPIEDAD DE LAS COSAS

LAS COSAS propiedad en el señorío, el dominio de una cosa.

PROPIETAS de donde se deriva propiedad significa pertenencia limitada de una cosa.

Los peregrini no podían ser titulares de dominium, pero eran asistidos por los Magistrados, mediante acciones ficticias para lograr la propiedad inmuebles situados en la provincia, eran todos del dominio del Praefectus propiedad útil arrendamientos a largo plazo todo concedido por las autoridades de Roma.

PROPIEDAD PRETORIA O BONITARIA se da cuando el pretor, da a quien recibe una cosa mancipable, contar el mismo propietario civil, a quien se le entrego.

LA POSESION PRETORIA es la protegida por los interdictos possessio, el interdicto se llamaba prohibitorio, y servía para retener la posesión (utti possidetis) y se da a favor de un propietario amigo, luego se pruebe tal calidad se daban.

DEPOSITARIOS es posesión la retención de una cosa con cierta independencia, en interdicto Uti

posidetis, figura una cláusula, en que solo puede prevalecer el propietario (possessio civiles) y tiene 2 elementos: 1. el fáctico (corpus) es la efectiva tenencia del bien. 2. la intencional (animus) actitud de comportarse como propietario.

ACCION REINVINDICATORIA propietario de una cosa, es el que prevalece al reclamarla judicialmente como suya a otra persona que la retiene.

FORMA PETITORIA se pide en ella la condena del demandado: si se prueba que el demandante es propietario.

EX IURE QUIRITUM de la cosa en litigio, la cual sigue poseyendo el demandado, la condena es pecuniaria, pero que permite al demandado vencido restituirla.

LA RESTITUTIO el juicio debe hacerse según arbitrio o Juez la cosa debe ser restituida totalmente (con su causa). El vencedor debe indemnizar los gastos realizados.

LIMITES LEGALES DE LA PROPIEDAD

- **LA EXPROPIACION** como acto de Imperium, y sin sujeción a principios jurídicos, los Magistrados con autorización del senado podían disponer de los bienes privados como confiscación penal, demolición necesaria, etc.
- Con base en que los Fondos provinciales correspondían al emperador.
- **Como sanción** de algunas normas jurídicas
- **Para favorecer** a quienes hallen tesoros o exploten minas.
- **Por exigencias** morales, beneficios a esclavos por prohibiciones legales, por enajenar cosa *litigios*, derivar edificios, exceso en manumisiones, la decenvirial, incinerar un cadáver sin permiso, etc.

ADQUISICION DE LA PROPIEDAD

- De propio derecho por SUBROGACION universal del titular del patrimonio; la Secessio.
- En virtud de actos especiales de adquisición, estos actos pueden ser por Magistrado o propietarios como actos formales de atribución de propiedad **la addictio** es la asignación de algo a favor de alguien en la **IN-IURE CESSIO** es el allanamiento del titular de la propiedad, el que se da cuando el Magistrado la atribuye al demandante

En las públicas subastas el Magistrado las realiza, teniendo en cuenta al precio mas alto en las asignaciones de tierras publicas a propietarios privados, en las distribuciones de botín de guerra, etc.

En la **Adjudicatio judicial** autorizada por el Magistrado **la mancipatio** se da como un acto privado solemne, que consiste en la declaración de un adquirente que se apodera finalmente de la cosa, en presencia del propietario de la misma, negocio que se realiza frente a 5 testigos, más otro encargado de pesar el metal llamado LIBRIOPENS. Este negocio era antes de la aparición de la moneda, el dinero se *pesa* no se cuenta

ACTOS DE APROPIACION POSESORIA en la ocupación (ocupatio) de una cosa que no tiene propietario (res nullius) se da dentro de buena fe y produce la propiedad civil.—Momentos:

- La adquisición de los frutos naturales.
- La pecificatio cuando alguien produce algo con materia del otro.
- La accesión se da respecto a una cosa que se incorpora inseparablemente a otra principal.

LA TRADITIO o entrega es el modo más ordinario de adquirir la propiedad civil de la **RESNENMANCIPIO Y LA BONITARIA** de las 3 mancipi siempre en la medida de que el **Tradens**

(tradición) es decir dar un préstamo, de **solvere** dar en pago una obligación; **de Emere**; es decir tenerse como comprado de **donare** dar sin contraprestación, de Dotem de la mujer para el marido

LA USUCAPION es la adquisición de la propiedad civil por medio de la posesión continuada es igual a la traditio.

LA TRADITIO es excluida para los extranjeros y sobre los fundos no itálicos se daba un año si era sobre muebles hurtados extranjeros.

CONCURRENCIA DE LOS DERECHOS REALES

La copropiedad se produce por la concurrencia de otros propietarios sobre una misma cosa, puede ser:

- por un acto voluntario de varios socios,
- por la adquisición conjunta de una cosa por herencia,
- por una confusión material de cosas fungibles (líquidos) cada co-proprietario es titular de una parte o cuota de la cosa entera, si es indivisible (servidumbre) se requiere la disposición conjunta de todos los titulares.

LA ACCION DIVISORIA pone fin a la co-propiedad si hay dificultad de dividir el juez adjudica la cosa entera obligándose a indemnizar a los demás.

LAS SERVIDUMBRES SON ciertos derechos reales que los propietarios de predios vecinos pueden establecer voluntariamente para que un predio llamado sirviente sirva a otro llamado dominante, es un uso limitado la servidumbre se constituye en IURE CESSIO, en una vindicatio servitutis.

LA SERVIDUMBRE SE EXTINGUE por **confusión** cuando ambos predios pasan a ser de un solo propietario, por renuncia del titular del predio denunciante; por desuso de una servidumbre positiva por desaparición de la utilidad del servicio.

USUFRUCTO es un derecho real de usar y disfrutar una cosa ajena, sin poder disponer de la cosa misma, es como una propiedad temporal; el usufructuario adquiere la propiedad de los frutos naturales y civiles, el nudo propietario tiene las acciones contra el usufructuario, penales y por daños, el usufructo tiene la acción vindicatio usus fructus, la dirige contra el propietario que obstruya tal derecho.

COSAS NO FUNGIBLES son las cosas apreciadas por sus características individuales. Ej. un cuadro de arte, un fundo, un esclavo.

COSAS DIVISIBLES E INDIVISIBLES

DIVISIBLES desde el punto de vista jurídico, las cosas sin merma de su valor o utilidad, pueden fraccionarse en cosas diferentes, pero que conserven su función económica. Ej. Una finca.

INDIVISIBLES las que no admiten fraccionamientos sin sufrir daño o menoscabo a su valor. Ej. Un animal, una pintura, una piedra preciosa.

COSAS SIMPLES, COMPUESTAS Y UNIVERSALIDADES DE COSAS

Pomponio Distingue 3 clases de cosas (res) o (corpora), así:-

- **CORPORA QUE UNO SPIRITU CONTINENTUR.** Como el hombre, el madero, la piedra.
- **CORPORA EX CONGENTIBUS**, como el edificio, la nave, el armario.

- **CORPORA QUAE EX DISTANTIBUS CORPORIBUS SUNT**, el pueblo, la legión, el rebaño.

FRUTOS son frutos de una parte de los productos naturales que, mas o menos periódicamente suministran las cosas, sin disminuir su esencia. Los productos de las plantas, la leña de los bosques, la lana, la leche, etc.

LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

Actualmente la ciencia jurídica moderna, llama Derechos Reales, a los derechos, sobre las cosas; los Derechos Personales de obligación o de crédito bajo la denominación englobada de **DERECHOS PATRIMONIALES**.

SON DERECHOS PATRIMONIALES los que tienen contenido y valor económico o bien los que directa o indirectamente pueden reducirse a dinero.

La propiedad se cualifica en términos sucesivos históricos como: **DE MANCIPIUM DOMINIUM Y PROPIERTAS**.

DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES

Dentro de la sistemática moderna, los derechos patrimoniales se distinguen en 2 categorías fundamentales:

- Los derechos reales o de obligación
- Los derechos personales o de crédito

En el derecho romano estos derechos son explicables a través del derecho material u la **ACTIO**.

Actualmente el **DERECHO REAL** se traduce en una relación directa e inmediata entre el sujeto y la cosa.

EL DERECHO PERSONAL se traduce en una relación entre 2 personas determinadas. El acreedor como sujeto activo y el deudor como sujeto pasivo.

Acreedor sujeto activo, puede exigir. **Deudor** como sujeto pasivo, debe realizar cierta prestación.

ACTIO IN REM acción (actio) contra la cosa (res)

ACTIO IN PERSONAM acción contra el obligado a dar o hacer

LA DIFERENCIA ENTRE DERECHO REAL Y PERSONAL el derecho real recae sobre una cosa corporal. El derecho personal recae sobre actos ajenos. El derecho real se hace valer frente a cualquier persona, el Derecho personal solo frente a persona determinada.

En el derecho romano se llamaron **CARGAS REALES**. El derecho romano, reconoce y regula las siguientes figuras.

LAS COSAS se anteponen a la exposición de los derechos reales, porque estos son los objetos, concebidos como bienes y valores, sobre los que aquellos recaen. La idea de cosa (res) en cuanto objeto de la naturaleza material, corpórea, tangible, es típica de una concepción puramente romana.

1.– Las cosas o **RES CORPORALES**, las que se pueden tocar como: Un esclavo, un vestido, una masa de oro o de planta. (que se pueden tocar –*quae tangipossunt*–).

2.– Las cosas o **RES INCORPORALES**; o no tangibles (*quae tangi non possunt*) como una herencia, un

usufructo, las obligaciones contraídas, etc.

RES IN PATRIMONIO Y RES EXTRA PATRIMONIUM. RES IN COMERCIO Y RES EXTRA COMMERCIIUM.

La res in patrimonio y la Res extra Patrimonium; alude al hecho de que la cosa este o no comprendida, en el patrimonio de una persona.

La res in comercio, con las cosas que pueden ser objeto de negocio jurídico patrimonial, son cosas comerciables como la **RES NULLIUS Y LA RES DERELICTA**.

LA RES EXTRACOMMERCIIUM, es considerada **RES DIVINI IURIS** y comprende:

- **Res Sacrae** son las cosas destinadas a los Dioses superiores, templos, etc.
- **Res Religiosae**, se refiere a los sepulcros, a las inhumaciones.
- **Res Sanetae**, son las cosas colocadas bajo la protección de los Dioses como las puertas y los muros de la ciudad.

OTRAS DENOMINACIONES DE COSAS (RES)

1.RES COMMUNES OMNIUM son las cosas que por Derecho Natural, pertenecen a todos los hombres, ej. El aire, agua, mar.

2.RES PUBLICAE son las cosas pertenecientes al POPULUS, es decir a la comunidad organizada en Estado. Ej, los puentes, las plazas, los teatros, etc.

3.LA RES IN PECUNIA O IN PATRIMONIO POPULI las que son susceptibles de comercio.

4.RES MANCIPI Y RES NEC MANCIPI la primera esta integrada por las cosas más necesarias al grupo familiar primitivo, y a la agricultura. Los fundos, las casas, los animales, de tiro y carga, las servidumbres de paso, la diferencia es el tipo de fundos. **LA RES NEC MANCIPI**, se transmite por Mancipatio e in iurecessio y la **RES NEC MANCIPI** se transmite mediante la simple **TRADITIO**.

5.COSAS (RES) CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES RES QUAE USU CONSUMUNTUR. Las cosas consumibles, son las que se destruyen o se transforman. Los alimentos y el dinero. Cosas no consumibles de un uso repetido, la ropa.

6.COSAS FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES son fungibles las que pueden ser sustituidas, por otras de la misma categoría. Alimentos, bebidas, dinero.

DE DERECHOS REALES

- LA PROPIEDAD
- LOS LLAMADOS IURA IN RE ALIENA
- SERVIDUMBRES PREDIALES (SERVITUDES O IURA PRAEDIORUM)
- SERVIDUMBRES PERSONALES. (SERVITUDES PERSONARUM)
- SUPERFICIE Y ENFITEUSIS
- PRENDA E HIPOTECA

LA PROPIEDAD

CONCEPTO MODERNO la propiedad es el señorío más general, en acto o en potencia sobre la cosa.

Es el derecho de usar, de disfrutar, de enajenar, de reivindicar solo con limitaciones respecto al interés público.

CONCEPTO ROMANO todo lo que esta en el ámbito de la antigua familia, se somete a un poder soberano: EL MANCIPIUM, entre las cosas hay unas que tienen una especial significación para la familia, como lo es el fundo y los esclavos. La propiedad en Roma es INALIENABLE, no es que se prohíba la enajenación, sino que los romanos se muestran propicios a la perpetuación de la casa, tanto en su espíritu como en su cuerpo material.

EL MANCIPIUM es un acto solemne cuyo nombre deriva del poder mismo y al que mas tarde se llamara mancipatio, es un poder sobre las cosas familiares, bajo el MANCIPIUM DEL PATER FAMILIAS, que respecto a ellas es considerado soberano.

CARACTERES DE LA PROPIEDAD ROMANA

- El fundo romano, contiene confines santos como los muros de la ciudad.
- La propiedad es ilimitada, en el sentido de absoluta y exclusiva.
- La propiedad romana tiene VIRTUD ABSORVENTE, todo lo que esta en el fundo o se incorpora a el, tesoros, plantas, semillas, etc son del dueño.
- El fundo romano, es INMUNE, es decir, libre de cualquier impuesto fiscal.
- La propiedad romana, es PERPETUA, no puede venderse AD TEMPUS, como hoy.

FORMAS DE LA PROPIEDAD ROMANA

- DOMINIUM ES IURE QUIRITUM
- IN BONIS HABERE
- PROPIEDAD PROVINCIAL
- PROPIEDAD PEREGRINA

DOMINIUM ES IURE QUIRITUM durante algún tiempo la única forma de propiedad por derecho civil era esta, cuyas características formales son:

- El sujeto debe ser ciudadano romano, el no ciudadano aunque goce del IUS COMMERCIUM y sea capaz, por tanto realizar la MANCIPIATIO, no adquiere la propiedad QUIRITARIA.
- El objeto tanto puede ser una cosa mueble o inmueble.
- La adquisición debe de llevarse a cabo mediante un modo civil, la mancipatio.
- La tutela procesal se realiza por la REI VINDICATIO.

IN BONIS HABERE la propiedad civil se hace depender del cumplimiento un acto solemne. **UNA RES MANCIPI**, solo puede enajenarse como se ha dicho, mediante mancipatio o in iure cessio. **La actio publicana** se da al poseedor ad usucapionem, que ha perdido la posesión de la cosa, no solo frente al Dominus sino también frente a cualquier persona.

PROPIEDAD PROVINCIAL los fundos situados solo IN PROVINCIALI pertenecen a la propiedad soberana del pueblo romano o al emperador.

PROPIEDAD PEREGRINA los peregrinos (extranjeros), no pueden ser propietarios EX IURE QUIRITUM, aunque tenga el commercium, su capacidad civil se haya regulada, por el IUS GENTIUM.

LIMITACIONES LEGALES DE LA PROPIEDAD

- Relaciones de vecindad, ejemplo, recoger la bellota caída en la vecindad.

- Si un árbol proyecta sus ramas a la casa vecina, puede cortarlas el propietario del fundo donde está el árbol, e incluso el propietario del fundo a donde llegan las ramas.
- En la época posclásica se prohíbe una construcción que oscurezca la casa del vecino.
- Cualquier nuevo edificio, debe ser construido a doce pies de distancia.
- Derecho de paso forzoso a otro fundo.
- El propietario de un fundo debe permitir en los límites de la humana tolerancia, los humos y otras emanaciones. IMMISSIO.
- Las aguas deben discurrir naturalmente, NATURALITER DEFLUERE.

LIMITACIONES DEL DERECHO PUBLICO

- El propietario no puede demoler un edificio, para especular con los materiales, NEGOTIENDI CAUSA.
- Frente a la autonomía patrimonial, no procede la expropiación por causa de utilidad pública.
- Las minas existentes en un fundo, pertenecen al propietario del mismo.
- Los fundos confiantes con la vía pública, deben los propietarios mantenerlos en buen estado.

MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

- Modos originarios. La ocupación.
- Ocupación por adquisición del tesoro
- Acceso
- Acceso de inmueble a mueble
- Especificación
- Confusión y comixión
- Adquisición de frutos
- Adjudicación
- Litis Aestimatio

MODOS ORIGINARIOS. LA OCUPACION es la adquisición de la propiedad mediante la toma de posesión de una cosa, que no tiene dueño. RES NULLIUS CEDIT OCCUPANTE.

OCUPACION POR ADQUISICION DEL TESORO Bona Vacantia. Lo que ya no tiene dueño, pasado el tiempo.

ACCESION cuando una cosa se adhiere a otra. Por lo natural o artificial, para integrarse en un solo cuerpo.

ACCESION DE MUEBLE A MUEBLE. FERRUMINATIO. Es la unión inmediata de dos objetos del mismo metal. **TEXTURA.** Ceden a la tela ajena, los hilos que se le incorporan. **TINCTURA.** El colorante accede al paño. **SCRIPTURA.** Los escritos accede a el pergamino. **NPICTURA.** La pintura cede a la tabla.

ACCESION DE MUEBLE A INMUEBLE pertenece al suelo, todo lo que se une a el. **AVULSIO.** Cuando la porción de un terreno arrendado a un fundo se incorpora a otro. **ALLUVIO.** Incremento paulatino, por obra de las corrientes de agua, en los predios ribereños. **INSULA IN FLUMINE NATA.** Si nace una isla en medio de un río público, se divide entre los propietarios de una y otra orilla de la rivera del río.

ESPECIFICACION así se designa la transformación, de una materia prima en una cosa nueva.

CONFUSION Y COMIXTION tiene lugar respectivamente, cuando se mezclan los líquidos o sólidos.

ADQUISICION DE FRUTOS el fruto no tiene existencia propia mientras no se desprende de la cosa matriz. Al desprenderse se considere en el mundo jurídico como objeto independiente.

ADJUDICATIO consiste en la adquisici3n de la propiedad, por pronunciamiento que hace el iudex, en los juicios divisorios.

LITIS AESTIMATIO en el proceso cl3sico, el juez no condena al demandado a dar el objeto por el que se litiga, sino a pagar previa estimaci3n de los que importa su valor en dinero. **CONDEMNATIO PECUNIARIA.**

ADQUISICION DELA PROPIEDAD MODOS DERIVATIVOS

- Mancipatio
- In iure cessio
- La traditio

MANCIPATIO es el negocio de la enajenaci3n de la RES MANCIPI, cumplido en la forma solemne del gestum per aes et libram. La mancipatio de los primeros tiempos es real.

IN IURE CESSIO instituci3n conocida en la ley de las XII tablas, consiste en un proceso aparente de reivindicaci3n, en el que solo toman parte CIVES ROMANI. La in iure cessio. Se aplica a todos los negocios, que versan sobre derechos reales o personales sancionados por la VINDICATIO.

LA TRADITIO es la entrega de la cosa, es la forma m3s antigua y natural de la enajenaci3n de la res nec Mancipi.

Su eficacia traslativa depende de que se cumplan los siguientes requisitos:

- La entrega de la misma.
- La voluntad concorde de transmitir y adquirir la propiedad.
- El fin practico que de modo inmediato motiva la entrega y es reconocido el derecho como fundamento de la adquisici3n. IUSTA CAUSA TRADITIONIS.

TRADENS puede ser el propietario de la cosa, el acreedor pignoraticio no pagado cuando medie pacto; EX PACTIONE.

LA TRADITIO SIMBOLICA consiste en la entrega de un s3mbolo o en la realizaci3n de un acto simb3lico.

LA TRADITIO LONGA MANU es la entrega de la cosa situada a distancia, por su indicaci3n o se3alamiento. IN CONSPECTU.

LA TRADITIO BREVI MANU por la cual, el que se haya detentando la cosa como ARRENDATARIO, se convierte con el consentimiento de la otra parte en poseedor jur3dico.

USUCAPIO es la adquisici3n del dominio por la posesi3n.

USUS. Seg3n el regimen de las XII tablas; la propiedad se adquiere por el estado posesorio continuado durante dos a3os.

LA USUCAPIO es un modo de adquisici3n IURES CIVILES, esta beneficiada solo a los CIVES ROMANI y a los LATINOS, no as3 a la provincia, la prescripci3n protege al poseedor, frente al propietario, de ser el caso.

REQUISITOS DE LA PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS

- EL IUSTUM INITIUM POSSISSIONIS o IUSTA CAUSA.
- LA BONA FIDES (buena fe) del poseedor prescribiente y el estado posesorio durante DIEZ AÑOS, entre presentes INTER PRAESENTES INTER PRAESENTES ,y ,o, VEINTE AÑOS, INTER ABSENTES.

LA RES HABILIS dice que no son susceptibles de USUCAPION:

- LA RES EXTRA COMMERCIUM
- LA RES FURTIVAE Y VI POSSESSAE
- Las cosas donadas al Magistrado en la provincia
- LA RES MANCIPI, enajenadas por la mujer sometida a tutela legitima.

PROSOLUTO es cuando se ha dado en pago, a fin de cumplir una obligación. **Precedente** es una cosa sometida.

PRODONATO es cuando se dona una cosa, por quien no es dueño.

PRO DOTE cuando se entrega en dote una cosa, perteneciente a otro.

PRO DERELICTO cuando se ha ocupado una cosa abandonada.

POSSESSIO AD USUCAPIONES es la simple detentación sobre la cosa.