



**VNiVERSIDAD  
D SALAMANCA**

CAMPUS DE EXCELENCIA INTERNACIONAL

**TRABAJO FIN DE GRADO**

**GRADO EN DERECHO**

**Departamento de Derecho Privado**

**Área de conocimiento: Derecho Romano**

**Curso 2016/2017**

# **LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO: ORIGEN Y DESARROLLO**

**Iván Pedre López**

**Tutora: Ana Belén Zaera García**

**Salamanca, junio de 2017**

**TRABAJO FIN DE GRADO**

**GRADO EN DERECHO**

**Departamento de Derecho Privado**

**Área de conocimiento: Derecho Romano**

**LA PROPIEDAD EN EL DERECHO  
ROMANO: ORIGEN Y DESARROLLO**

**PROPERTY IN ROMAN LAW:  
ORIGIN AND DEVELOPMENT**

**Iván Pedre López**  
**ivanpedrelopez@gmail.com**

**Tutora: Ana Belén Zaera García**

## RESUMEN:

En el presente trabajo, tratamos de analizar cómo se llevó a cabo la evolución de la propiedad en la experiencia jurídica romana. Se trata de observar como el avance de la sociedad romana, su forma de entender la institución de la familia y del propio individuo, afectan necesariamente a la concepción del derecho de propiedad.

En primer lugar, veremos el contexto histórico en el que se desarrolla el derecho de propiedad. Veremos como a partir de la existencia de una única clase de propiedad reconocida por el derecho civil romano, el *dominium ex iure quiritium*, aparecen otras formas de propiedad atendiendo a las demandas de protección que suscitaba la sociedad de la época y a las que el pretor ofrecerá solución a través del *ius honorarium* mediante las acciones honorarias. Analizaremos de manera pormenorizada cada una de esas clases de propiedad, así como su defensa procesal y los modos de adquisición que se reconocían en el derecho romano, distinguiendo por un lado, los modos originarios, y por otro lado, los modos derivativos.

En último lugar concluiremos analizando las distintas limitaciones existentes a ese derecho de propiedad.

**PALABRAS CLAVE:** *dominium, Mancipium, Proprietas, Usucapio, Traditio.*

## ABSTRACT

In the following document we will be analyzing how the development of the property took place in the Roman juridical experience. We will handle with the observance of how the progress of the Roman society, their way of understanding the family institution and the own individual necessarily altered the conception of the right to property.

In the first place, we will see the historical context in which the right to property was developed. We will observe how from just one recognized conception of property by the Roman civil law, the *dominium ex iure Quiritium*, some other forms of property appeared due to the protection demands which aroused from the society of the time and to which the magistrate would give solution through the *ius honorarium* and the honorary actions. Moreover, we will analyze in a minor way, each of those forms of property, as well as their procedural defense and the ways of acquisition recognized in the Roman Law, distinguishing on the one hand the original way and on the other hand the derivative modes.

In the last place, we will conclude by analyzing the different limitations which existed to that property right.

**KEYWORDS:** *dominium, Mancipium, Proprietas, Usucapio, Traditio.*

# **LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO: ORIGEN Y DESARROLLO.**

## **ÍNDICE**

<b>ABREVIATURAS Y SIGLAS .....</b>	<b>- 5 -</b>
<b>I. Introducción .....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>II. Concepto y evolución histórica de la Propiedad .....</b>	<b>- 7 -</b>
<b>III. Clases de propiedad .....</b>	<b>- 12 -</b>
3.1 El <i>dominium ex iure Quiritium</i> . .....	- 13 -
3.2 <i>Dominium in bonis habere</i> : .....	- 14 -
3.3 Propiedad Peregrina:.....	- 16 -
3.4 Propiedad Provincial:.....	- 17 -
<b>IV. El condominio.....</b>	<b>- 19 -</b>
<b>V. Defensa procesal de la propiedad en Roma .....</b>	<b>- 21 -</b>
• <i>Actio Rei vindicatio</i> :.....	- 22 -
• <i>Actio publiciana</i> : .....	- 22 -
• <i>Actio Negatoria</i> :.....	- 23 -
• <i>Actio aquae pluviae arcendae</i> : .....	- 23 -
• <i>Operis novi nuntiatio</i> : .....	- 23 -
• <i>Cautio damni infecti</i> : .....	- 24 -
• <i>Actio communi dividundo</i> : .....	- 25 -
• Acciones penales del propietario frente a delitos cometidos en bienes de su pertenencia .....	- 25 -
<b>VI. Modos de adquirir la propiedad .....</b>	<b>- 25 -</b>
6.1 MODOS ORIGINARIOS.....	- 26 -
6.2 MODOS DERIVATIVOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD .....	- 34 -
<b>VII. Límites al derecho de propiedad .....</b>	<b>- 41 -</b>
7.1 Límites de Derecho Público .....	- 42 -
7.2 Límites de derecho privado: .....	- 45 -
<b>VIII. CONCLUSIONES: .....</b>	<b>- 46 -</b>
<b>IX. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>- 50 -</b>

## **ABREVIATURAS Y SIGLAS**

Art:	Artículo
CC:	Código Civil
C.:	Constitución
Cic:	Cicerón
D.:	Digesto
epist.:	Epístola
ED:	Enciclopedia del Diritto
Gai.Inst:	Instituciones de Gayo
IJ:	Instituciones de Justiniano
Scritti Bonafante:	Scritti giuridici varii. II Proprietá e servitú.
TSJ:	Tribunal Superior de Justicia

## **I. Introducción**

En este trabajo trataremos de analizar pormenorizadamente una serie de cuestiones relativas al derecho de propiedad en el derecho romano. Estructuramos el trabajo del siguiente modo:

En primer lugar nos ocuparemos del concepto de propiedad que se desarrolla en la experiencia jurídica romana y veremos las diferentes acepciones que a lo largo de la misma alcanza el término propiedad. Para ello, es determinante ver cómo ha evolucionado ese concepto desde su aparición en la Roma más arcaica, hasta su configuración en el derecho justiniano.

En segundo lugar, nos ocuparemos de las clases de propiedad, desde la existencia de una única clase reconocida por el derecho romano, el *dominium ex iure Quiritium*, hasta la aparición de nuevas formas de ser propietario que responden al avance y a las demandas de la sociedad y que, en buena medida, son el resultado de la significativa intervención del pretor.

Por otro lado, estudiaremos los modos de defender procesalmente la propiedad y las distintas acciones existentes para ello, junto con los requisitos necesarios para ejercitar cada una de ellas. Con una mayor amplitud nos centramos en los modos de adquirir la propiedad reconocidos por el derecho romano, tanto en los originarios como en los derivativos.

El último de los apartados está dedicado a los límites del derecho de propiedad, haciendo distinción entre los límites de derecho público y los límites de derecho privado. En este apartado conoceremos, al igual que en algunos de los anteriores, una comparación entre esos límites existentes en el derecho romano y su traslado a nuestras legislaciones actuales a través del articulado del Código Civil español.

Para llevar a cabo el desarrollo de los distintos apartados de este trabajo, se ha procedido a la consulta de bibliografía centrada en la cuestión del derecho de propiedad incluyendo además de manuales, artículos, obras de referencia y, fundamentalmente, las fuentes jurídicas como el Digesto o las Instituciones de Gayo, entre otras. Con todo ello, veremos cómo se proyecta en materia de propiedad el legado de la experiencia jurídica romana en nuestras legislaciones.

## **II. Concepto y evolución histórica de la Propiedad**

En primer lugar, para analizar el concepto de propiedad tenemos que destacar que no hay una definición al uso tal y como podríamos entender la propiedad hoy en día, esto se debe a un conjunto de razones que por otra parte son lógicas y entendibles, pues desde sus inicios la sociedad romana fue avanzando, por un lado, cambia su forma de entender la institución de la familia y ello afecta necesariamente a cuestiones tan importantes como la concepción del derecho de propiedad, y por otro lado, la expansión territorial. Esto hace que no podamos mencionar en este epígrafe un concepto sin hacer referencia a la evolución a lo largo de los siglos de la sociedad romana, pues el concepto de propiedad y la evolución histórica no son compartimentos estancos, sino que van de la mano.

De igual manera, hay que destacar que en sus orígenes la propiedad no estaba vinculada sólo y exclusivamente a la titularidad sobre los fundos, sino también a la familia y especialmente a la figura del *paterfamilias*. En las fuentes romanas hay tres denominaciones técnicas que definen la propiedad. La primera de ellas es el *mancipium*. Este término procede del latín “*manu capere*”, en referencia a la aprehensión material de un bien, que llega hasta la época clásica, indica Arias Ramos<sup>1</sup>, como *mancipio dare* o *mancipio accipere*, en referencia a la transmisión o a la adquisición de un bien propiedad. El término *mancipium* hacía referencia a la *potestas* que el *paterfamilias* ejercía en el ámbito doméstico sobre las personas y cosas que se encontraban bajo su autoridad, importante destacar que dentro de esas cosas también encontramos a los esclavos que eran considerados *res* y que, como posteriormente señalaré, son objeto de transmisión mediante la forma de la *mancipatio*. La manifestación del *mancipium* se producía, por tanto, cuando un *paterfamilias* optaba por dar en venta a uno cualquiera de los sometidos a su potestad, con lo que el adquirente pasaba a ser titular de un poder muy parecido al de la patria potestad.

Este concepto de *mancipium*, hace que hablemos del *dominus*, menciona Fuenteseca Degeneffee<sup>2</sup>, pero no todavía del término por excelencia que define la propiedad, este es el *dominium*, que es un concepto posterior, dado que antes del *dominium* surgieron las formas de hacerse *dominus*. El término *dominium*, aparece a finales de la República, y

---

<sup>1</sup> ARIAS RAMOS, J. ARIAS BONET, J. A. *Derecho Romano I*, Madrid, 1986, p. 233.

<sup>2</sup> FUENTESECA DEGENEFEE, M. *La formación romana del concepto de propiedad*, Madrid, 2004, pp. 22 y ss.

se refiere al poder del propietario quien va a ser el *dominus*, del que hablábamos anteriormente.

Fuenteseca hace una mención al término *proprietas*, que constituye la tercera forma de denominar técnicamente a la propiedad. Este término es posterior en el tiempo, de uso más tardío y tiene un significado diferente al de la propiedad ya que en este caso el término *proprietas* “contrapone la pertenencia al propietario con el uso y disfrute por otra persona característico del usufructo”, como también se puede leer en palabras de Castresana<sup>3</sup> que coincide en que el término *proprietas* no es acorde al significado de la propiedad.

Como he señalado anteriormente, el contenido del derecho de propiedad varía conforme vamos avanzando en las distintas épocas de Roma y debido a factores altamente cambiantes como pueden ser los económicos, sociales o culturales. En sus inicios era imposible condensar en una sola definición el conjunto de facultades que el propietario tenía sobre una cosa, así Albertario<sup>4</sup> decía que las formas de la propiedad y su evolución son uno de los puntos más oscuros del derecho romano. Realizando un rápido recorrido por distintos manuales que narran la historia de Roma y mencionan la propiedad, nos damos cuenta que gran parte de las definiciones de propiedad que se atribuyen a los juristas romanos es absolutamente errónea. Así, autores como Castresana<sup>5</sup> señalan que no nos sirve la definición del emperador Constantino que mencionaba en su Constitución la posición del propietario como “*suae rei moderator atque arbiter*”, pues este texto no alude al derecho de propiedad sino a la posición del mandante en el contrato de mandato. También el texto de Florentino que en su día se utilizaba como descripción del derecho de propiedad no sirve para dar una definición, este texto simplemente señalaba la libertad en contraposición a la esclavitud.

Por otro lado, Justiniano<sup>6</sup> en las Instituciones mencionaba para el usufructo, que cuando el mismo se extingue, quien hasta ahora sólo tenía la nuda propiedad sobre la cosa comienza a tener el dominio pleno sobre la misma, “*incipit plenam habere in re potestatem*” y con ello no está definiendo la propiedad. Esto se relaciona con los límites al derecho de propiedad que limitaban las facultades del propietario, como por ejemplo

---

<sup>3</sup> CASTRESANA, A. *Derecho Romano. El arte de lo bueno y de lo justo*, op. cit. p. 125.

<sup>4</sup> *Forme primitive ed evoluzione della proprietà romana*, en Scritti Bonafante II (Proprietá e Servitú) Torino, 1926.

<sup>5</sup> CASTRESANA, A. *Derecho Romano. El arte de lo bueno y de lo justo*, Madrid, 2015 p.124.

<sup>6</sup> II, 2.4.4.



una servidumbre, mientras existe dicha servidumbre el propietario tiene limitado su derecho, y cuando se produce la extinción de la misma, el propietario vuelve a gozar de plenitud en el ejercicio de sus facultades.

Parece que en sus orígenes, la propiedad era entendida como un poder absoluto e ilimitado, pero esta idea fue mitigándose conforme avanzaba la sociedad romana. Hay pocos datos sobre ello, pero algunos autores como Carrillo de Albornoz<sup>7</sup> sostienen que en el más antiguo derecho romano, no existía una propiedad individual sino colectiva. Se atribuye al primer *rex romanorum*, Rómulo, la asignación a cada ciudadano de una porción de tierra conocida como *bina iugera* y que constituía el denominado *heredium*. Esta denominación no era fruto de la casualidad, pues una vez fallecido ese ciudadano era objeto de trasmisión a los herederos. Esta porción de tierra no era transmitida a terceros en vida, era una de las costumbres que regían la vida de los romanos mantenerlo en la familia para ser transmitido en el momento del fallecimiento de su titular. Para apoyar esta hipótesis de esos oscuros orígenes de la propiedad en Roma la doctrina cita el texto *De re rustica* 1. 10 de Varrón<sup>8</sup> sobre esta repartición de una *bina iugera* a cada ciudadano.

Varrón, 3.10: “En cada sitio hay diversos modos de medir los campos. Así, en la Hispania Ulterior se emplea el “*iugum*”, en la Campaña el “*termus*” y en la Campaña romana y en el Lacio empleamos el “*iugerum*”. “*Iugum*” llaman a la cantidad de tierra que puede atar en un día una yunta de bueyes: “*uersus*” se dice de una extensión de cien pies de tierra en cuadro. Cada “*iugerum*” comprende dos “*actus quadratus*”. El “*actus quadratus*” mide ciento veinte pies cuadrados. Se le llama en latín “*acnua*”. La menor de las divisiones del “*iugerum*” se le llama “*scriptum*” y es diez pies de largo por diez de ancho. Según estos convenios, los agrimensores calculan habitualmente el sobrante del “*iugerum*” en onzas, sextantes o cualquiera otra parte alícuota del “*as*”, ya que el “*iugerum*” se compone de doscientos ochenta y ocho “*scripula*”, ya que es el mismo número de unidades de peso que tenía nuestro antiguo “*as*” antes de las guerras púnicas. Dos “*iugera*”, en tiempos de Rómulo, constituían una heredad, ya que se dice que ésta era la cantidad de tierra que asignó aquel a cada ciudadano para transmitirla en herencia a sus sucesores. Posteriormente cien heredades formaron una “*centuria*”. La “*centuria*” es

---

<sup>7</sup> ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A., *La propiedad y los modos de adquirirla, en Derecho Romano y en el Código Civil*, Granada, 1991 pp. 55 y ss.

<sup>8</sup> VARRÓN M.T. *De las cosas del campo* (Trad. Domingo Tirado Benedi) México, 1945. p.75.

una superficie cuadrada cuyos lados miden cada uno dos mil cuatrocientos pies de longitud. Cuatro centurias juntas, dos a dos por cada lado, reciben el nombre de “*saltus*” en los repartos públicos de tierras.”

Así aparece en *De re publica* de Cicerón<sup>9</sup>, donde se menciona la repartición de los *bina iugera* a cada ciudadano:

Cic. Rep. 2. 14. 26: “Comenzó dividiendo por cabezas de familia los campos que Rómulo había ganado con la guerra, y enseña que sin devastaciones y sin botines, cultivando los campos, podían vivir sobrenadando en todas las comodidades y les inspiró el amor de la quietud y de la paz, con las cuales se refuerza fácilmente la lealtad y la justicia, que protegen poderosamente el cultivo de los campos y la recolección de los frutos. El mismo Pompilio, estableciendo los auspicios mayores, añadió dos auspicios más al número anterior, y puso al frente de todos los actos del culto a cinco pontífices, y mitigó los ánimos promulgando las leyes que nosotros conocemos en los monumentos auténticos, y a los que sentían los ardores del combate con las ceremonias religiosas. Creó los *flamines*, los *saliares*, las vírgenes Vestales, y ordenó santamente toda la religión.”

Moviéndonos todavía en estos orígenes de esa Roma arcaica se fue reconociendo en cierta medida la propiedad privada que ni mucho menos se asemejaba a lo que posteriormente se iría dibujando en cuanto a límites y facultades, pero que ya iba marcando unas bases. El ejemplo más claro lo encontramos en el reconocimiento de la propiedad privada sobre las casas situadas dentro de la *civitas* y terrenos cultivables, el territorio que quedaba fuera de lo que se denomina el *pomerium* de Roma, no se repartía, se destinaba al pastoreo entre otras actividades.

A partir de la Ley Decenviral ya se puede vislumbrar con una mayor claridad un concepto de propiedad privada o individual, vinculada a los fundos, cuya titularidad corresponde únicamente a de los *quirites*, aquellos que son ciudadanos romanos, por ello esta clase de propiedad recibía el nombre de *dominium ex iure Quiritium*.

Algunos autores como Iglesias<sup>10</sup> definen la propiedad como “La señoría más general en acto o en potencia sobre la cosa”, esta definición de propiedad podría acercarse más a

---

<sup>9</sup> Cic. 2, 14, 26 *Sobre la República, Sobre las leyes* (Traducción José Guillén) Madrid, 1986, p.60.

<sup>10</sup> IGLESIAS J. *Derecho Romano*, Madrid, 2004, p. 155.

su razón de ser que a las definiciones anteriormente vistas, pues, matiza el autor, que es un poder de una gran amplitud que no se puede reducir ni a usar, ni a disfrutar, reivindicar, enajenar, etc. El propietario se ve afectado por servidumbres, prohibiciones o incluso por figuras como el *condominium*, esos son sus límites, pero fuera de ellos la propiedad vuelve a su estado de plenitud. Quizás esta definición puede considerarse la más completa y correcta, pues toca la base que sostenía Justiniano en las Instituciones pero añadiendo las facultades y límites en relación con la plenitud de la propiedad en sus orígenes.

Si bien, las definiciones más conocidas del concepto de propiedad, no provienen del Derecho Romano, sino de los glosadores, quienes afirmaban que la propiedad era el “*ius utendi et abutendi re sua*” o lo que es lo mismo el derecho que tenía el propietario de un bien a usarlo (“*usus*”) y a disponer plenamente de él (“*abusus*”). Otra definición más tardía, es la que proviene del siglo XIV y su autor es uno de los juristas más influyentes en Europa, Bartolo de Sassoferrato, quien define la propiedad como: “*Dominium est ius de re corporali perfecte disponendi nisi lex prohibeat*”, es decir, para el jurista una cosa es el derecho y otra el “*res*” que es el objeto de ese derecho, por tanto, para él es un derecho sobre cosas corporales que sólo el propietario puede disponer plenamente de él, que le distingue de la posesión, salvo por los límites que establezca la ley<sup>11</sup>.

Debemos señalar las características que tiene la propiedad en sus inicios, son las siguientes:

- **Perpetua:** No se extinguía por el no ejercicio, ni tampoco se regulaban en sus orígenes sus causas de extinción.
- **Absoluta:** Las facultades del titular eran ilimitadas relativamente, pero no se encontraban prohibidas sus potestades de una forma taxativa.
- **Exclusiva:** No había una simultaneidad en la titularidad ni en el núcleo de la unidad familiar donde el *paterfamilias* era el *dominus*. Sin embargo, menciona Arias Ramos<sup>12</sup>, la existencia de diversas teorías que trataron de dar explicación a la cuestión de cómo era posible que teniendo la propiedad este carácter de exclusividad pueda haber varios derechos sobre una misma cosa que

---

<sup>11</sup> CAPOGROSSI COLOGNESI, L voz *Propietá*, ED 37, Milano, 1988, pp.187 y ss.

<sup>12</sup> ARIAS RAMOS, J. ARIAS BONET, J. A. *Derecho Romano I*, op. cit. p.271.

correspondan a varias personas al mismo tiempo, es el caso del condominio. En palabras del jurista Gayo<sup>13</sup> el *consortium erecto non cito*, implicaba una sociedad, legítima y natural, de propiedad sin división.

- **Inmune:** Dado que desde sus inicios hasta Diocleciano en el siglo III d.C estuvo exenta de tributación. Aunque la regla general era la exención del pago de impuestos, la propiedad provincial sí estaba sujeta al pago de un tributo denominado *stipendium*, y que tenía su razón de ser en el interés económico que suponía para Roma el suelo extra itálico. Además, muchos de esos terrenos provinciales, eran conseguidos tras intensas guerras con otros pueblos y la imposición del pago de un *stipendium* suponía una forma de resarcir los gastos ocasionados por el enfrentamiento.
- **Existencia de límites sagrados:** Estos límites procedían de la realización de una ceremonia denominada *limitati*<sup>14</sup>. Dichos límites constituían un espacio libre alrededor de los fundos titularidad de los ciudadanos romanos (*quirites*), los territorios que no estaban limitados constituían lo que se denominaba el *ager publicus*.

El desarrollo de la sociedad romana conlleva una serie de cambios que modifican la concepción del derecho de propiedad. Así en la época republicana, sobretudo en los últimos siglos, la evolución de Roma fue tan rápida y profunda que influyó decisivamente en el antiguo concepto de propiedad y se producen, a consecuencia de ello, enormes transformaciones. Por tanto, junto al *dominium* ya reconocido por el *ius civile*, el denominado *dominium ex iure Quiritium*, van surgiendo una serie de situaciones similares a la propiedad y a las que el pretor, siempre sensible a las necesidades de los ciudadanos, decide otorgarles protección.

### **III. Clases de propiedad**

Veamos de forma más pormenorizada cada una de las distintas clases de propiedad que existían en Roma con sus características.

---

<sup>13</sup> Gai. Inst. 3.154<sup>a</sup>, *Textos de Derecho Romano*, Navarra, 2002, p.177.

<sup>14</sup> RESINA SOLA P. *La propiedad de la tierra en Roma*, Granada, 1975. p.24.

### 3.1 El *dominium ex iure Quiritium*.

Originariamente era la única clase de propiedad que se conocía en Roma, de hecho podría explicarse con la propia soberanía que ejercía el *paterfamilias* sobre el conjunto de cosas que se encontraban en la casa, no obstante el *dominium ex iure Quiritium* no se reducía exclusivamente a las *res Mancipi*, ya que originariamente una de las primeras fuentes del derecho de propiedad fue el botín de guerra o *festuca*, este se conformaba de cosas no mancipables y, a pesar de ello, era un símbolo inequívoco de dominio. El jurista Gayo, menciona que en aquella época era propietario quien ostentaba el *dominium ex iure Quiritium*, y en defecto de este no se era propietario, dado que no existían situaciones paralelas o análogas a esta forma de propiedad.

**Gai. Inst, 2.40 :** “Hemos de advertir que entre los peregrinos no hay más que una clase de propiedad: o son dueños o no lo son. Esto también era así antiguamente en el pueblo romano pues o se era dueño según el derecho de los ciudadanos romanos, o no se era dueño pero, posteriormente, se estableció en la propiedad una división, de modo que uno puede ser dueño según el derecho de los ciudadanos y otro tener la propiedad bonitaria o pretoria.”

Para poder adquirir la propiedad quiritaria eran necesarios una serie de requisitos, no cualquiera podía ser propietario. Los requisitos<sup>15</sup> son los siguientes:

- Tener el *status civitatis*.
- Era necesario que gozasen del *ius commercii*, por tanto podrán adquirir la propiedad quiritaria aquellos que sean ciudadanos romanos y también los latinos a los que se les haya concedido ese *ius commercii*.
- Sólo podían ser objeto de esta propiedad los bienes *intra commercium*, por tanto los bienes muebles que eran susceptibles de comercio, y de los inmuebles exclusivamente los situados en suelo itálico. Quedaban excluidos de la propiedad privada los fundos provinciales dado que estos eran titularidad del *populus*.
- Debían adquirirse mediante *mancipatio*, las *res Mancipi*, por *traditio* para las *res nec Mancipi* y la *in iure cessio* indistintamente para ambas. Por *res Mancipi* entendemos los fundos itálicos, con sus antiguas servidumbres rústicas, los

---

<sup>15</sup> ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. *La propiedad y los modos de adquirirla en Derecho Romano y en el Código Civil*, op. cit. pp. 47,48 y 49.

esclavos, y los animales de tiro o de carga. La palabra *mancipi* deriva de *mancipium*, mencionado a propósito del concepto de propiedad, como potestad del *paterfamilias* sobre personas o cosas. Este tipo de cosas requieren actos solemnes para su transmisión, y se diferencian por ello de las *res nec Mancipi*, para las que bastaría la mera entrega o *traditio*.

Las notas características del *dominium ex iure Quiritium* desaparecen en el derecho postclásico ya que cabe constituir una propiedad *ad tempus*<sup>16</sup>. Finalmente en el derecho justinianeo desaparece el *dominium ex iure Quiritium*, dando lugar a una única categoría de propiedad, conocida como *dominium* o *proprietatis* indistintamente.

Como ya he señalado anteriormente, el avance de la sociedad, supuso, junto con la importante labor del pretor, una transformación del concepto de propiedad dando lugar a otras formas de la misma.

### **3.2 *Dominium in bonis habere*:**

Se trata de la propiedad pretoria, también conocida como *dominium in bonis habere* o *in bonis esse*, una forma de propiedad que tiene un difícil encaje en la propiedad como tal por una característica muy particular que no es otra que su falta de título de adquisición. La sociedad romana suscitaba la necesidad de regular de algún modo esta situación ya que algunos ciudadanos adquirirían los bienes sin dañar los derechos de otros y de un modo legítimo, pero no se podían convertir en verdaderos dueños dado que la adquisición no se había efectuado conforme a los modos que marcaba el *ius civile*.

Tal y como dice Castresana<sup>17</sup>, el pretor lejos del tradicionalismo del derecho civil trató de adaptarse a las demandas de justicia que los ciudadanos solicitaban ante el silencio de la ley y, en este caso, lo hará mediante el otorgamiento de las acciones honorarias, que son aquellas creadas por el pretor y en las que se refleja la capacidad innovadora del magistrado, algo que supuso una enorme novedad ya que de este modo el pretor protege como dueño a quienes conforme al rígido derecho civil aún no lo son. Esto se debe a que los ahora titulares de la propiedad pretoria anteriormente no gozaban de ningún tipo de protección, dado que hasta que no transcurriese el tiempo suficiente para adquirir por *usucapio*, en función de si eran bienes muebles o inmuebles, no podrían convertirse en *dominus*.

---

<sup>16</sup> ARIAS RAMOS, J, ARIAS BONET, J. *Derecho Romano I*, op. cit. p. 235.

<sup>17</sup> CASTRESANA, A. *Derecho Romano. El arte de lo bueno y de lo justo*, op. cit. p. 99.

El pretor articula la protección a través de la defensa procesal, concretamente:

- Si el antiguo dueño ejercitaba una *rei vindicatio*, el pretor concedía al que ostentaba la cosa una *exceptio* cuya eficacia consistía en parar la acción reivindicatoria cuando se probaba que la cosa se había transmitido lícitamente por haber sido objeto de una compraventa.
- Cuando este adquirente perdía la disponibilidad del bien que se encontraba en su poder hasta el momento porque se la habían quitado o por otra circunstancia, no podía ejercer la *actio rei vindicatio* por no ser el *dominus*, por tanto el pretor le concedía una acción ficticia, la *actio publiciana*. Frente a esta *actio* es posible que el *dominus* se oponga mediante el ejercicio de la *exceptio iusti dominii*, pero a su vez el adquirente puede paralizarla mediante la *replicatio rei vindictae et traditae o doli*.

La *actio publiciana* no sólo se ejerce frente al *dominus*, sino también frente a cualquier otra persona. No podrán ejercitarla aquellos adquirentes *a non domino* dado que en este supuesto, afirma Iglesias<sup>18</sup>, la *exceptio iusti dominii* no admite réplica posible.

Conviene conocer lo que el jurista Gayo<sup>19</sup> afirmaba sobre esta *actio*:

**Gai. Inst. 4.36:** “Igualmente se finge la usucapión en aquella acción que es llamada Publiciana. Tal acción es otorgada a aquel que reivindica una cosa que le ha sido entregada con justo título, que todavía no ha usucapido y cuya posesión ha perdido. Pues como no se puede asegurar que la cosa es suya con arreglo al *ius Quiritium*, se finge que la ha usucapido y se aplica la acción como si se hubiera hecho dueño con arreglo al *ius Quiritium*, por ejemplo, de esta manera: Sea Juez. Si aquel esclavo que Aulo Agerio compró y le ha sido entregado lo hubiese poseído un año y, por tanto, el esclavo sobre el que se pleitea debiera ser suyo según el "*ius Quiritium*"; y lo demás.”

La acción publiciana era ficticia porque a pesar de tener los mismos requisitos que la *actio rei vindicatio*, se hacía fingir al juez que había transcurrido el tiempo necesario

---

<sup>18</sup> IGLESIAS, J. *Derecho Romano*, op. cit. p.159.

<sup>19</sup> Gai. Inst. 4.36, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p.205.

para adquirir la cosa por usucapión y, por tanto, se realizaba el juicio como si esa persona ostentase el *dominium ex iure Quiritium*.

En los casos en que el adquirente se halla asistido tanto por la *actio publiciana* como por la *exceptio rei vindictae et traditae*, gozará de una facultad perpetua y exclusiva, ya que se dice que posee la cosa “*in bonis habere*”, conservando el enajenante un simple derecho formal de propiedad, el *nudum ius Quiritium*, y dando lugar al surgimiento de una duplicidad de *dominium* al que se refiere Gayo<sup>20</sup>:

**Gai. Inst. 1.54:** “Por lo demás, como entre los ciudadanos romanos hay dos clases de propiedad (pues se entiende que un esclavo es una persona cuando lo es en propiedad bonitaria o en propiedad civil o en ambos derechos), decimos que un esclavo está en potestad del dueño tan sólo cuando lo está en propiedad bonitaria, aunque no sea al mismo tiempo de su propiedad civil; pues el que tiene la nuda propiedad civil sobre el esclavo no se estima que tiene la potestad.”

En la época postclásica el *dominium in bonis habere* se concibe como *dominium*, pues el *dominium ex iure Quiritium* deja de estar ligado a la *mancipatio* e *in iure cessio*, y el *nudum ius Quiritium* es abolido por Justiniano.

### **3.3 Propiedad Peregrina:**

Además de las formas de propiedad anteriormente mencionadas, surgen otras formas de propiedad que no pueden incluirse dentro de la construcción doctrinal de la misma por la aparición de nuevas situaciones jurídicas.

Una de ellas es la propiedad peregrina, que era aquella propiedad en la que el sujeto que va a adquirirla no era ciudadano romano, que debemos recordar, era uno de los requisitos *sine qua non* para adquirir el *dominium ex iure Quiritium*. Aquí el elemento de la ficción que ya veíamos en la propiedad pretoria vuelve a ponerse de relieve dado que se debe fingir que el extranjero en este caso es ciudadano romano. Esto se debe a que en Roma muchos extranjeros suscitaban la necesidad de ostentar el verdadero dominio sobre bienes inmuebles que, a pesar de estar en suelo itálico y ser objeto del *dominium ex iure Quiritium*, no podían ser propietarios por no ser ciudadanos romanos. Y por esa razón tuvo que ser amparada por el poder público romano, aunque las

---

<sup>20</sup> Gai. Inst 1. 54, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p.49.



fórmulas de protección no son bien conocidas cita Arias Ramos<sup>21</sup>, sin embargo fueron muy útiles para amparar esa propiedad.

Gayo mencionaba esta clase de propiedad en un fragmento de las *Instituciones*<sup>22</sup>:

**Gai. Inst. 4. 37:** “También se finge la ciudadanía romana de un peregrino, si demanda o es demandado en algún caso para el cual nuestras leyes hubieran instituido acción, y siempre que sea justo extenderle dicha acción, por ejemplo, si un peregrino demanda o es demandado por acción de hurto. En un litigio con un peregrino se redacta así la fórmula: “Sea juez. Si resulta que por obra o consejo de Dión, hijo de Hermeo, ha sido hurtada a Lucio Ticio una patera de oro, por lo cual si Ticio fuese ciudadano romano debería reparar el daño como ladrón...” y el resto. Si un peregrino litiga con la acción de hurto, se supone la ciudadanía romana. Igualmente, si un peregrino demanda con acción de daño injusto de la Ley Aquilia o es demandado con ella, se concede juicio con ficción de ciudadanía romana”

Sin embargo, la *constitutio Antoniniana*<sup>23</sup> que otorga la ciudadanía a todos los habitantes del imperio, conlleva, por ende, la desaparición de la propiedad peregrina:

*Constitutio Antoniniana:* “El emperador César Marco Aurelio Severo Antonino Augusto dice: es menester ante todo referir a la divinidad de las causas y motivos de nuestros lechos; también yo tendría que dar gracias a los dioses inmortales porque con la presente victoria me honraron y guardaron salvo. Así pues, creo de este modo poder satisfacer con magnificencia y piedad su grandeza al asociar al culto de los dioses a cuantos miles de hombres se agreguen a los nuestros. Otorgo pues a todos cuantos se hallen en el orbe la ciudadanía romana, sin que quede nadie sin una ciudadanía, excepto los dediticios. En efecto conviene a todos, no sólo contribuyan en todo lo demás, sino que participen también de la victoria. Y esta constitución nuestra manifiesta la grandeza del pueblo romano...”

### **3.4 Propiedad Provincial:**

La propiedad provincial según nos cuenta Gayo en las *Instituciones*, surge por una razón concreta, dado que en las provincias romanas a excepción de los territorios a los

---

<sup>21</sup> ARIAS RAMOS, J. ARIAS BONET, J. *Derecho Romano I*, op. cit. p.238 y 239.

<sup>22</sup> *Gai Inst. 4. 37, Textos de Derecho Romano*, op. cit. p. 205.

<sup>23</sup> C. Ant. *Textos de Derecho Romano*, op. cit., p. 272.

que se había concedido el *ius italicum*, no podía existir propiedad privada, este territorio *in provinciali* era considerado *ager publicus*.

Las personas que utilizaban esos fundos provinciales usaban y disfrutaban de ellos como si fuesen sus propietarios pero en realidad no lo eran ya que sólo podían tener la posesión de los mismos. La realidad es que la creación de este tipo de propiedad no fue sencillo y hasta que finalmente se concede, se producen paulatinos cambios y concesiones al *populus* que van sentando las bases de lo que posteriormente supondría la unión en un solo tipo de propiedad. La propiedad provincial va a convertirse en una clase de propiedad sometida a tributación para los titulares de la misma, si bien es cierto que la imposición tributaria ya existía desde las civilizaciones más antiguas, el *dominium ex iure Quiritium* era inmune, dado que no estaba sometido al pago de impuestos. Cuando Roma se va expandiendo la recaudación se centra en el establecimiento de impuestos indirectos, si bien, a pesar de ello, la misma expansión territorial da lugar a que los impuestos directos, que estaban en un segundo plano, recaigan sobre los pueblos vencidos dejando a los ciudadanos romanos liberados de esa tributación.

En la República, la imposición directa afectaba únicamente a los fundos sobre los que no cabía la titularidad del *dominium ex iure Quiritium*, por ello se entiende que la tributación inmobiliaria surge en Roma con la imposición del *stipendium* a los fundos provinciales. Esta tributación inmobiliaria se aplica también a los pueblos que Roma va conquistando, en ellos el suelo adquiere la condición de *ager publicus* y se cede a los particulares en usufructo o posesión, no obstante sometidos al pago de un tributo, denominado *vectigal*. Uno de los grandes problemas en cuanto a la interposición de los tributos, es que se encargó su gestión a los publicanos y ello implicó que en muchas ocasiones abusasen de esa función que se les había encomendado, hasta el punto de recaudar más tributos del límite que se establecía para una provincia.

Por otro lado, la llegada de Augusto implicó la diferenciación de las provincias en senatoriales e imperiales, y estableciéndose un tributo diferente para cada una de ellas:

- Provincias senatoriales: eran titularidad del *populus* y sobre ellas recae el *stipendium*.
- Provincias imperiales: eran titularidad del emperador y sobre ellas recae el *tributum*, que se diferenciaba del *stipendium* porque gravaba el suelo

directamente. Paulatinamente este impuesto conocido como *tributum soli* se convertiría en el más importante en la recaudación para las arcas de Roma.

A Augusto se le otorga la titularidad de una de las medidas más importantes para acabar con los abusos de los publicanos: la creación del censo provincial que establecía la cuantía a pagar por cada provincia.

Pero, sin duda, el hecho histórico más importante para esa propiedad provincial ocurre en el siglo III d.C, y ese fue el establecimiento de la obligación de pagar impuestos en toda la península itálica, dado que hasta el momento estaba exenta de tributación.

La llegada de Diocleciano y el establecimiento de un sistema basado en la unidad de tributación implicó la desaparición de las diferencias entre el *dominium ex iure quiritium* y la propiedad provincial. Ese sistema de unidad de tributación se basaba en el *iugum*, ya mencionado a propósito del texto 3.10 de la obra *De re rustica*<sup>24</sup>, era la unidad de territorio cultivable en un día por una pareja de bueyes. Desde este momento la tributación comienza a ganar cada vez más importancia en Roma, llegando a ser incluso objeto de protestas por los ciudadanos debido a la enorme presión fiscal que sufrían.

Por último, con Justiniano se produce una adaptación de la legislación, así lo refleja en su Constitución<sup>25</sup> donde decía aquello de que “cada cual es legítimo dueño de los bienes que le pertenezcan”. Con Justiniano existe un único modo de propiedad, pero entendido de otra manera, pues ya no es un poder absoluto del titular, es un derecho exclusivo pero, tal y como llega hasta nuestros días, sometido al interés general.

#### **IV. El condominio**

Vinculada a la familia aparece en Roma una figura muy importante que hoy en día conservamos en nuestro derecho, esa figura es la del condominio, recogida en los artículos 392 y ss. de nuestro Código Civil. Se trata de una figura que hace referencia a un conjunto de personas que son titulares de una misma cosa, sus orígenes se encontraban en la sucesión del *pater*, se denominaba *consortium erecto non cito*. A la

---

<sup>24</sup> VARRÓN 3.10 *De las cosas del campo* (Trad. Domingo Tirado Benedi) op. cit. p.75.

<sup>25</sup> C.7.23.1 “*sit plenissimus et legitimus dominus rerum ad se pertinentium*”.

muerte del paterfamilias todos aquellos que se encuentran bajo su potestad reciben sus bienes. Así lo conocemos a través de Gayo<sup>26</sup>:

**Gai. Inst. 3. 154<sup>a</sup>:** “Pero hay otra que es propia de los ciudadanos romanos. En efecto, antiguamente cuando moría el padre de la familia, había entre sus herederos una cierta sociedad, legítima y natural a la vez, que se llamaba *ercto non cito*, o sea, de propiedad sin división, pues *erctum* es la propiedad, y de ahí *erus*, el propietario, y *ciere* es dividir, de donde decimos *caedere* por cortar (y dividir).”

También se utilizaron términos como *rem communem esse*, *rem communem habere*, o *rem plurium esse*, dado que las palabras *condominium* y *comproprietas* son de uso tardío. El condominio puede surgir de dos maneras:

- Por la voluntad de los copropietarios, en cuyo caso hablaríamos de una copropiedad voluntaria.
- Por circunstancias ajenas a la voluntad de los copropietarios, en cuyo caso hablamos de copropiedad incidental.

Los condóminos son titulares de cuotas ideales, si alguno de los condóminos abandona su cuota se produce un acrecimiento para el resto. Todos ellos disponen de un derecho total sobre la cosa, ello implica que podrán realizar lo que quieran con su cuota, pero también podrán impedir cualquier actividad del resto de condóminos, por ello existe el derecho de veto mediante el *ius prohibendi*. Esto podría originar diversas situaciones:

- Si uno de los condóminos realiza una actividad como la construcción de una vivienda en la finca y ninguno ejerce el derecho de veto, sólo podrán pedir una indemnización posterior mediante la ***actio communi dividundo***.
- Sin embargo, si mientras se ha realizado esa edificación el resto de condóminos estuvieran ausentes, se podrá pedir que la cosa vuelva a su estado natural, derribando la edificación.

La figura del condominio como se puede ver en los ejemplos que he mencionado anteriormente es una figura conflictiva, los conflictos entre condóminos suelen ser habituales y, por tanto, el derecho romano prohibía explícitamente pactar que la

---

<sup>26</sup> Gai. Inst. 3. 154<sup>a</sup>, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p. 177.

comunidad de bienes fuese perpetua o no se pudiese dividir. La comunidad de bienes se puede dividir de dos formas:

1. Voluntaria: Por acuerdo entre las partes a las que se les dará una porción material del bien correspondiente a su cuota.
2. Judicial: Se produce ante la falta de acuerdo de las partes, el ejercicio de la *actio communi dividundo*, da lugar a un juicio en el que el juez hará el reparto en función de las cuotas que tenga cada uno.

Además, la construcción doctrinal sobre el condominio ha dado lugar a diversas teorías que trataban de dar respuesta a la pregunta de cómo era posible admitir la existencia de varios titulares sobre un mismo bien, cuando la propiedad tenía carácter exclusivo. Para ello distinguimos las siguientes:

- A. La copropiedad considerada un conjunto de propiedades parciales: esta teoría considera que la cosa objeto de propiedad es diferente para cada uno de ellos por no ser titulares de la cosa entera como tal, sino de cuotas ideales.
- B. La cuota como criterio para un posterior y eventual reparto: consideran al condominio una propiedad entera y exclusiva sobre toda la cosa cuyos titulares son varios, pero sobre un único dominio.
- C. Existencia de un único titular que es la colectividad, sin que sea necesaria la figura de la persona jurídica.
- D. Teoría de la inexistencia de la copropiedad, afirma que se denomina así a un conjunto de poderes sobre una cosa que será siempre distinto de la propiedad, pues esta es exclusiva.

#### **V. Defensa procesal de la propiedad en Roma**

En la defensa de la propiedad en Roma, tenemos que distinguir diferentes situaciones dado que para cada una de ellas, habrá una acción específica. Así por ejemplo, la acción será distinta, en función de si se trata de un propietario que se ha visto despojado de la posesión del bien, al que corresponde la *actio rei vindicatio*, que para el propietario que continúa en posesión de la cosa y, sin embargo, se ha visto despojado de alguna de sus facultades, en cuyo caso le corresponde una *actio negatoria*.

Las acciones para la defensa procesal de la propiedad en el derecho romano son las siguientes:

- ***Actio Rei vindicatio:***

Se trata de una *actio in rem*, pero sus características son distintas en cuanto a su legitimación activa, en cuanto a quien se dirige y a sus efectos.

En primer lugar el demandante sólo y exclusivamente será aquel propietario que se haya visto despojado de la posesión de una cosa de su propiedad. El demandante ostentará la carga de la prueba, a él le compete demostrar que efectivamente es el verdadero propietario y que se ha visto despojado de la posesión lesionando por ello su derecho.

El demandado es aquel que tiene la posesión efectiva del bien. Aunque con Justiniano ya no era necesario ya que se podría demandar a quien posee dolosamente o a quien haya sido poseedor y a sabiendas destruyera el bien. Es decir, era perfectamente posible demandar:

1. A aquel que no siendo poseedor fuese depositario o comodatario de un bien.
2. También frente a una persona que no fuese poseedora y se hubiese hecho pasar por poseedor para que transcurriese el tiempo necesario para adquirir el bien mediante la *usucapio*.
3. Y en último término, frente al poseedor que deja de serlo porque dolosamente destruye el bien para que no se le demande.

La consecuencia de la acción reivindicatoria es, sin ninguna duda, la restitución, pero no únicamente de la cosa, sino de todos los frutos que haya generado, lo que Gayo denominaba *cum omni causa*. Y debemos distinguir dos situaciones:

- a. Cuando el demandado restituye voluntariamente el bien, en cuyo caso es absuelto.
- b. Cuando el demandado se niega a la restitución, en cuyo caso será condenado al pago de una cantidad equivalente al perjuicio ocasionado por no restituir el bien a su propietario.

- ***Actio publiciana:*** Como ya hemos dicho en el epígrafe dedicado a la propiedad pretoria, se trata de una acción ficticia que concede el pretor a aquellos adquirentes que han perdido la disponibilidad de un bien y que no pueden ejercitar una *actio rei vindicatio* por no ser *dominus*. El *dominus* puede oponerse a esta acción, mediante el ejercicio de la *exceptio iusti dominii* y a su

vez el adquirente puede paralizarla mediante la *replicatio rei vinditae et traditae*.

- ***Actio Negatoria:***

Esta acción le corresponde de nuevo al propietario, pero en este caso frente a cualquiera que pretenda tener sobre la cosa un *ius in re aliena* como puede ser una servidumbre o un usufructo. Lo que el propietario pretende es negar, como indica el nombre de la acción, que exista un límite a su derecho y debe de probar que efectivamente es propietario.

El demandado en este caso debe de probar que si existe tal límite dado que ostenta un derecho real sobre la propiedad del demandante.

Sus consecuencias son:

1. Si vence el demandante, la consecuencia para el demandado será que debe de cesar su perturbación hacia el propietario y reparar los daños causados.
2. Existía también la posibilidad de que se le obligase a prestar una garantía al demandado, esta era la *cautio de amplius non turbando*, consistente en una fianza que aseguraba que el demandado no perturbará en lo sucesivo el libre ejercicio de las facultades del propietario.

Junto con estas principales acciones, existían en derecho romano otra serie de instrumentos que trataban de defender la propiedad en casos muy concretos:

- ***Actio aquae pluviae arcendae:***

Es la acción de contención de aguas pluviales, se utilizaba para denunciar la alteración del curso natural del agua por el propietario de otro fundo y, aunque inicialmente solo se aplicaba a este tipo de aguas, acabó convirtiéndose en una acción utilizada para la denuncia ante alteraciones de cualquier curso natural de agua. Según Fernández de Buján<sup>27</sup> no es una acción de resarcimiento de daños, sino que se trata de devolver el terreno a su estado primitivo.

- ***Operis novi nuntiatio:***

Esta es la denuncia de obra nueva, que hoy en día es un interdicto en nuestro derecho de los regulados en el artículo 446 del Código Civil. Dicha denuncia de obra nueva

---

<sup>27</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Derecho Privado Romano*, Madrid, 2012, p.403.

tenía como principal finalidad denunciar el posible perjuicio que le podría ocasionar al propietario de un fundo la realización de una obra que se iba a realizar o ya se estaba realizando por parte del propietario de un fundo vecino y conseguir con ello la rápida paralización de la misma. Sin embargo, si la obra no se paralizaba, o simplemente su propietario no cesaba en su intención de iniciarla, el denunciante tenía la posibilidad de acudir ante un magistrado a solicitar un interdicto de demolición.

- ***Cautio damni infecti:***

Esta es la caución por daño temido y guarda similitudes con la *actio* anterior, lo que sucede en este caso es que el propietario de un fundo teme un posible daño por parte de la obra que se está realizando en el fundo vecino y, ante este justificado temor, el pretor podría solicitar a la persona que está realizando la obra que otorgue esa caución o promesa por la cual se obliga a:

- No causar el daño temido.
- En caso de que se produzca el daño, proceder a su indemnización. Y en este caso se abonará tanto el daño emergente como el lucro cesante.

En caso de que esa persona se negase a prestar la caución, el pretor otorgará la posesión de la finca al propietario que solicitó la acción para que el propietario que se niega se vea forzado a otorgar la garantía.

La característica fundamental de ese daño es que ha de ser un verdadero daño jurídico y no una vulneración en un interés del que se había disfrutado hasta que se produzca la obra. Y ese daño debe darse por dos razones:

1. Mal estado del fundo.
2. Mal estado de las construcciones existentes en el mismo.

También es importante señalar que de esta caución quedan excluidos los daños producidos por fuerza mayor, o fenómenos naturales que pudieran provocar esos daños. El plazo para su ejercicio será determinado por el magistrado en función del daño previsible.

Una última forma de defender la propiedad y en concreto estos daños contra el propietario de otro fundo es el interdicto que se utiliza para los casos en que los daños



son producidos de forma violenta o clandestina, este es el interdicto por violencia o clandestinidad, el acusado debe devolver la obra a su primitivo estado, no importa que tuviera derecho de defender sus intereses ya que por haberlo hecho con esos dos requisitos de violencia o clandestinidad va a responder en todo caso.

- ***Actio communi dividundo:***

Se trata de una acción divisoria que permite a un condómino solicitar la división de la cosa común. Si el condominio es provocado por la sucesión hereditaria entonces la acción que se llevará a cabo es la denominada *actio familiae erciscundae*. El juez procederá a la *adiudicatio* tras la división del bien en porciones, y debemos de distinguir dos situaciones:

1. Si la cosa es divisible, en cuyo caso se otorga una porción física del bien a cada uno de los condóminos.
2. Si la cosa es indivisible, adjudicará la cosa a uno o varios de los condóminos surgiendo así la obligación de indemnizar a todos los demás. También cabe la posibilidad de que se proceda a una venta o subasta para repartir el precio entre los distintos condóminos<sup>28</sup>.

Esta *actio communi dividundo* puede darse también en supuestos como los de *commixtio* o *confusio* como veremos en los modos originarios de adquirir la propiedad.

- **Acciones penales del propietario frente a delitos cometidos en bienes de su pertenencia**, caben la *actio furti* cuando se trate de un delito de hurto contra una cosa de su propiedad, o también acciones para caso de daños como son la *actio legis Aquiliae* o la *actio de pauperie*.

## **VI. Modos de adquirir la propiedad**

La doctrina ha diferenciado históricamente dos grandes categorías de modos de adquirir la propiedad que son las siguientes:

---

<sup>28</sup> GARCÍA GARRIDO M. J. *Derecho Privado Romano*, Madrid, 2008, p.170.

- **Modos originarios de adquirir la propiedad:** Caracterizados por una relación directa entre la persona y la cosa sin que haya intermediario.
- **Modos derivativos de adquirir la propiedad:** Caracterizados por la relación entre un transmitente que posee el derecho de propiedad sobre la cosa y un adquirente.

No obstante esta clasificación fue absolutamente distinta en la época de Justiniano, donde se distinguía entre modos civiles y modos naturales y con ello se produce la desaparición de algunos modos de adquirir la propiedad como es el caso de la *mancipatio*, un modo derivativo de adquirir la propiedad que analizaré posteriormente.

Veamos pormenorizadamente cada uno de ellos:

## **6.1 MODOS ORIGINARIOS**

### ***-Occupatio:***

Este modo de adquirir la propiedad consiste en apoderarse físicamente de cosas que deben de reunir para su válida adquisición tres requisitos:

1. Debe ser una *res nullius*, es decir, cosas que no pertenecen a nadie, por tanto carentes de dueño.
2. Debe de apoderarse de la cosa: Aunque con el tiempo el requisito de apoderarse de la cosa fue haciéndose cada vez más laxo y para las cosas que se quedaban abandonadas en el mar, por ejemplo, bastaba con el mero requisito de descubrirlas para hacerlas suyas, no había necesidad de que se produjera el contacto físico.
3. Debe de tener la intención de hacer suya la cosa.

Las cosas susceptibles de ocupación son diversas: en primer lugar, los animales salvajes. Este tipo de animales son objeto de un amplio debate y confusión ya que se distinguía entre salvajes, domésticos y domesticables, y no siempre fue sencilla dicha delimitación ya que entraba en colisión con las actividades de caza y pesca tan presentes en Roma. Así, en cuanto a la caza y en relación con la necesidad o no de tomar posesión de la cosa, se discutía si el cazador era propietario cuando hería al animal o cuando lo

recogía. Y, en la época justiniana, será necesaria la aprehensión para adquirir la propiedad de la pieza cazada. Eran objeto de caza exclusivamente dos tipos de animales:

1. Salvajes.
2. Domesticados que hayan perdido esa condición porque recobran la libertad.

No serán nunca *res nullius* los animales domésticos o los domesticados que pertenezcan a una persona, ni tampoco aquellos que tienen la costumbre de marcharse pero que regresan a su hogar, esto es el *ius revertendi*, ya que por esa costumbre de regresar se entiende que no recobran su libertad.

También son objeto de ocupación:

- las *res hostium* eran las cosas arrebatadas al enemigo, pero en este caso sólo por ciudadanos privados, las arrebatadas por soldados en la guerra pertenecen al *populus romano*.
- Las *res inventae in litore maris*, que son las cosas arrojadas al mar como puede ser una concha o incluso piedras preciosas.
- La *insula in mari nata* (isla que emerge en el mar) que se convierte en propiedad del primero que la ocupe.
- Las *res derelictae* son cosas abandonadas. En este caso se debate si alguien que abandona una cosa pierde su propiedad en ese momento o, como decía Próculo<sup>29</sup>, no la pierden hasta que otros las hacen suyas.

D.41.1.55 (Próc. 2 epist.): “Un jabalí cayó en un cepo que habías puesto para cazar, y hallándose sujeto en él, lo saqué de allí. ¿Acaso se entiende que te he quitado un jabalí que ya era tuyo? Y si crees que era tuyo, al haberlo soltado en el bosque ¿dejaría en ese caso de ser tuyo o seguiría siéndolo? Pregunto también qué acción tendrías contra mí si hubiera dejado de ser tuyo: si acaso debería darse una acción por el hecho. Respondió: cabe que nos preguntemos si hay diferencia entre que haya puesto el cepo en terreno público o en terreno privado; si lo puse en terreno privado, entre que sea en terreno propio o en terreno ajeno; y si lo puse en terreno ajeno, entre que lo hiciera con permiso del propietario del fundo o sin él; por otro lado, entre que el jabalí estuviera

---

<sup>29</sup> D. 41.1.55 (Próc.2 epist.)

sujeto de forma que no pudiera soltarse por sí mismo o pudiera hacerlo forcejeando durante un cierto tiempo. En resumen, creo que si llegó a estar en mi poder, se hace de mi propiedad, pero si tu hubieses restituido el jabalí, ya mío, a su estado natural de libertad, y por ello hubiera dejado de ser mío, se me debe dar una acción por el hecho, como se ha dicho para el supuesto de que alguien hubiera echado por la borda de una nave la vasija de otro.”

### **-La Adquisición del tesoro:**

Paulo, entendía por tesoro, la cantidad de dinero en un depósito de quien no se conoce el dueño. No obstante para poder adquirirlo era necesario que fuese encontrado de forma casual y no tener la intención expresa de buscarlo.

El emperador Adriano dibujó las principales características de la adquisición del tesoro que llega hasta las legislaciones modernas. Así se refleja en un texto de las Instituciones de Justiniano<sup>30</sup>:

IJ. 2. 1. 39: “El emperador Adriano, inspirado por la equidad natural, concedió la propiedad de los tesoros a quien los descubre en su propio terreno, y lo mismo dispuso respecto a los tesoros que se encontrasen en lugares sagrados o religiosos. Mas si el tesoro fue encontrado casualmente en terreno ajeno, al propietario de éste le corresponde la mitad, y de acuerdo a estos principios dispuso que si se descubría en una propiedad del César, la mitad fuese para el que realizó el hallazgo y la otra mitad para el César. Por la misma razón si alguien encuentra un tesoro en un lugar propiedad del Fisco o de una ciudad, una mitad será para él y otra para el Fisco o la ciudad.”

Y así se recoge hoy en día en el artículo 351 de nuestro Código Civil dice lo siguiente:

*“El tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare. Sin embargo, cuando fuere hecho el descubrimiento en propiedad ajena, o del Estado, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor. Si los efectos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o las artes, podrá el Estado adquirirlos por su justo precio, que se distribuirá en conformidad a lo declarado.”.*

---

<sup>30</sup> Trad. de GARCÍA DEL CORRAL, I. , reimp. 1988.

A modo de ejemplo tenemos en España el caso de la escultura de *La Dama de Elche* encontrada por unos obreros cuando realizaban actividades agrícolas en una finca.

### **-La Accesión:**

Consiste en que dos cosas de distintos dueños se unen de forma duradera y orgánica que pertenecerán al dueño de la cosa principal. El término *accesión* deriva del latín “*accedere*” lo que significa acrecer, añadir o aumentar, lo cual hace referencia a la unión entre dos cosas que produce un aumento de la cosa y, por ello, incrementa la propiedad del dueño de la cosa principal. En este caso es primordial determinar cuál es la cosa accesoria y cuál la principal, pues la cosa accesoria cede siempre a la cosa principal, de modo que se hace dueño de aquel que lo es de la cosa principal. Sin embargo, como dice Fernández de Buján<sup>31</sup> no existe una regla que nos sirva en cada caso para determinar las cosas principales y las accesorias, en algunas ocasiones se considera principal a lo que existe con anterioridad, mientras que en otras, se considera a aquello que otorga un mayor valor económico a la cosa. Pese a estas discusiones, se ha afirmado que se considera principal a aquella que determina la función económico-social del todo.

Los tipos de *accesión* podemos clasificarlos en las siguientes categorías:

**-Accesión de cosa mueble a mueble:** Se puede hacer mediante:

- a) ***Ferrumianto*:** Se trata de la unión inseparable de dos objetos de metal, *ferruminatio*, que pertenecen a distintos propietarios, como podría ser una estatua en cuyo caso el hierro es la cosa principal y la estatua es accesoria. Sin embargo, si la *accesión* se produce a través de un medio, como puede ser una soldadura con plomo o estaño, *plumbatio*, se entenderá que no hay *accesión* siempre y cuando los distintos trozos de metal sean identificables y pueda procederse a su división.
  
- b) ***Pinctura, Textura y Scriptura*:** También en estas modalidades se plantea el problema de determinar la cosa principal. Así, en la pintura, por ejemplo, saber si el principal era la madera o los colores

---

<sup>31</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Derecho Privado Romano*, op. cit. p. 421.

pintados en el mismo, no era sencillo. Las dos escuelas clásicas se diferencian a la hora de determinar la cosa principal. Así, los Sabinianos consideraban que la pintura es accesoria a la madera, mientras que los Proculeyanos consideraban que la pintura era la principal. De estas dos opiniones opuestas, prevalece esta última de los Proculeyanos que es acogida en el derecho justiniano<sup>32</sup>.

IJ 2. 1. 34: “Si alguno ha plantado en tabla de otro, según algunos jurisconsultos, la tabla cede a la pintura. Y según otros, la pintura, cualquiera que sea, cede a la tabla. Pero la primera opinión nos parece preferible: sería ridículo, en efecto, que las obras de Apeles o Parrasio siguiesen como accesión a una miserable tabla. De donde se sigue que si el dueño de la tabla se halla en posesión de la pintura, el pintor, que la vindicara sin pagar el precio de la tabla, podrá ser reconvenido por la excepción del dolo. Pero si es el pintor quien posee, esta circunstancia exige que se dé contra él al dueño de la tabla una acción útil. En este caso podrá este, si no paga el precio de la pintura, ser rechazado por la excepción del dolo, con tal, sin embargo, que el pintor sea poseedor de buena fe. Es evidente que si la tabla ha sido robada, ya por el pintor, ya por otro, compete al dueño de ella la *actio furti*.”

D. 41. 1. 9. 1 (Gai 2 cott.) “Por la misma razón por la que acceden al suelo las plantas que echan raíces en la tierra, también las espigas sembrados se entiende que acceden al suelo. Por lo demás, del mismo modo que el constructor en un solar ajeno, cuando el propietario del suelo le reclama el edificio, puede defenderse mediante la excepción de dolo malo, así también podrá estar seguro con el auxilio de la misma excepción quien sembró un fundo ajeno a propia cuenta. (1) Las letras que se escriben en un papiro o pergamino acceden a éstos, aunque sean de oro, lo mismo que suele acceder al suelo por lo que se construye o siembra. Por lo tanto, si yo hubiera escrito una poesía, una obra de historia o un discurso en un papiro o pergamino de tu propiedad, se entiende, que tú eres el propietario de ese objeto y no yo; pero si tú me reclamas tus volúmenes o pergaminos y no quiero abonar los

---

<sup>32</sup> IJ 2.1. 34

gastos de la escritura, podré defenderme mediante la excepción de dolo malo, siempre que yo hubiera tomado posesión de aquellos de buena fe.”

D.41. 1. 9. 2<sup>33</sup>: “...(2) En cambio las pinturas no acceden a las tablas sobre las que se pintan del mismo modo que suelen acceder las letras al papiro o al pergamino, sino que se admitió, por el contrario, que la tabla pintada acceda a la pintura; a pesar de ello, es razonable dar al propietario de la tabla una acción útil frente al pintor cuando es éste quien posea la tabla, acción que podrá ejercitar con éxito siempre que abone el gasto de la pintura, pues, si no lo abona, se le opondrá la excepción de dolo malo, siempre que el que pintó fuera un poseedor de buena fe. En cambio, decimos que el pintor tiene la reivindicatoria ordinaria, contra el propietario de la tabla, con tal de que abone el precio de la tabla, pues, si no lo abona, se le opondrá la excepción de dolo malo.”

**-Accesión de inmueble a inmueble:** La unión de dos inmuebles puede producirse en distintos casos, así cuando los sedimentos de un río se adhieren al fundo y hacen que los fundos crezcan, son accesorios a lo principal, el fundo. También es posible que el fundo ribereño se vea aumentado por la tierra que el río arrastraba de otro fundo en cuyo caso el fundo ribereño es el principal, ello se denomina *avulsio*. Se incluyen los supuestos de:

- a) cauce abandonado: en cuyo caso el río se reparte entre los propietarios de los fundos.
- b) Isla que nace en el río: tiene un régimen jurídico distinto que la isla que emerge en el mar, la cual es objeto de ocupación, en este caso la isla que nace en el río se repartirá en partes proporcionales entre los propietarios de los fundos ribereños colindantes a la misma. Además, añadía Gayo<sup>34</sup> que si la isla estaba más cerca de una ribera se haría propiedad de los titulares de los fundos de esa ribera.

**Gai. Inst. 2.72:** “En cambio, si nace una isla en el medio del río, ésta pertenece en común, a todos los que poseen predios en una y otra orilla;

---

<sup>33</sup> D. 41. 1. 9. 2

<sup>34</sup> Gai. Inst. 2.72, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p.94.

y si no nace en medio del río, pertenece a los que tienen predios en la orilla más próxima.”

**-Accesión de mueble a inmueble:** Se produce cuando, sobre un bien inmueble se plantan o construyen cosas muebles que acceden a él. Rige en este caso el principio *superficies solo cedit*, por el cual todo lo que está sobre el suelo accede a él. Así, el edificio construido en suelo ajeno accede al dueño del suelo. Este principio llega hasta nuestros días, es el regulado en los artículos 358 a 365 del Código Civil. Se entiende que la superficie cede directamente al suelo y se convierte directamente en propietario el dueño del fundo, así lo podemos encontrar en textos de Gayo<sup>35</sup>:

*Gai. Inst. 2. 73.* “Por otro lado, lo que otro edifica en terreno nuestro, aunque lo edifique por su cuenta, se hace nuestro por derecho natural, porque la construcción cede al terreno”

Este principio, como indica Zaera<sup>36</sup>, tiene su origen en los *mores maiorum*, el cual determina el poder absoluto de la tierra que modelaba el *dominium ex iure Quiritium*, ya que se trata de un principio inderogable por la autonomía de las partes. Es, por ello, un “principio absorbente”<sup>37</sup>. Ello determina que el derecho romano no reconozca hasta el derecho postclásico, y siempre por influencia del derecho oriental, lo que hoy conocemos como propiedad horizontal. Es decir, el *superficies solo cedit* impide el reconocimiento de la propiedad de cada uno de los pisos en un mismo edificio.

Dice Zaera<sup>38</sup>, que para explicar cómo es posible que la ley del momento impida a la mayor parte de la población disponer en calidad de *dominus* de su vivienda, es necesario destacar quien residía en esas viviendas, y no eran otros que miembros de clases sociales bajas, quienes, evidentemente, carecían de medios para poder ser titulares de

---

<sup>35</sup> Gai. Inst. 2.73, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p.94.

<sup>36</sup> ZAERA GARCÍA, A. B. “Superficies Solo Cedit” *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña* pp. 1007-1018.

<sup>37</sup> ZAERA GARCÍA, A. B. “La propiedad superficiaria en el derecho romano Justiniano”, *RIDA* 51, 2004, p.370.

<sup>38</sup> ZAERA GARCÍA, A. B. “La propiedad superficiaria en el derecho romano Justiniano”, op. cit. pp. 3 y 4.



esa vivienda. Ello chocaba con la otra cara de la moneda que no eran otros que los pertenecientes a las clases sociales más altas y que eran propietarios de lujosas *insulae*.

El mismo principio rige en la *inaedificatio* y la *satio* o siembra de semillas para los cuales funciona ese mismo principio del *superficies solo cedit*. En la *inaedificatio* el que edifica en su terreno con materiales ajenos se considera el dueño del edificio, porque se entiende que lo edificado es accesorio y, por tanto, accede al terreno, esto implicaba también que el dueño de los materiales no los perdería pero no podrá reivindicarlos mientras integren la construcción. Así, la Ley de las XII Tablas<sup>39</sup>, establece que nadie está obligado a desmontar los materiales ajenos sino simplemente a pagar el doble del valor de los mismos. En la *satio* funciona el mismo principio dado que el titular del suelo será el dueño de los árboles plantados en el mismo.

*Tabla VI. 8: “ Una ley de las XII Tablas no permite separar del edificio ni reivindicar la viga robada, ni reivindicar la viga robada, ni los rodrgones unidos a la vid, ...pero da una acción por el doble contra el convicto de haberlos empotrado.”*

#### **-La especificación:**

Consiste en transformar una cosa a través de una materia prima, entendiendo por ello, hacer algo único. Así, por ejemplo, un inmueble o una joya mediante el trabajo sobre la madera o la plata. Aquí nos volvemos a encontrar con el debate entre Proculeyanos y Sabinianos, dado que mientras para los primeros el que realiza la cosa es el propietario, para los Sabinianos el dueño es aquel que posee la materia prima.

En el derecho justiniano se toma una posición intermedia, que era la siguiente:

- Si la cosa puede volver a su estado principal, el dueño es aquel que tiene la materia prima.
- Si no puede volver a su estado principal, el dueño es aquel que ha realizado la transformación.

#### **-La confusión:**

---

<sup>39</sup> Ley de las XII Tablas VI. 8, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p. 27.

Se produce con la mezcla de cosas líquidas o sólidas que pertenecen a distintos propietarios. Puede darse de dos formas:

1. De forma voluntaria por acuerdo entre los propietarios de donde surge el condominio.
2. De forma involuntaria, en cuyo caso se producen dos posibilidades:
  - Si se pueden separar cada propietario puede pedir las cosas que sean de su propiedad.
  - Si no se pueden separar se produce un condominio involuntario y deben de pedir la *actio communi dividundo* para su extinción.

En caso de que la confusión fuese provocada de una forma dolosa cabe interponer la denominada *actio furti* que ya señalé a propósito de la defensa procesal de la propiedad.

## **6.2 MODOS DERIVATIVOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**

### **-La Mancipatio:**

Es el modo más antiguo de adquirir la propiedad, la ley de las XII Tablas<sup>40</sup> ya hacía referencia a ella. Su carácter arcaico lo conocemos a través de las Instituciones de Gayo<sup>41</sup>, que mencionaba este modo de adquirir la propiedad de las denominadas *res Mancipi*.

*Tabla VI. 5: “...Una ley de las XII Tablas confirma tanto la Mancipatio como la in iure cessio.”*

**Gai. Inst. 2.22:** “Son cosas Mancipables, en cambio, las que se transmiten por la venta solemne de la *Mancipatio*, de donde les viene el nombre de Mancipables. La misma eficacia que la *Mancipatio* tiene la cesión ante el pretor.”

Se realiza mediante un ritual solemne de gestos que requiere palabras ciertas, su origen es anterior a la aparición de la moneda y requería:

- Cinco testigos ciudadanos romanos y púberes.

---

<sup>40</sup> Ley de las XII Tablas VI, 5, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p.26.

<sup>41</sup> Gai. Inst. 2.22, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p.84.

- El portador de la balanza.
- *Tradens*, el que transmite el bien, y el *accipiens*, el adquirente del bien. Aquel que trasmite la propiedad queda obligado a garantizar que el adquirente va a tener la propiedad de forma pacífica y, en caso de no ser así, tendrá *autoritas* para acudir a juicio a defenderse. En caso de resultar condenado en juicio deberá pagar el doble.
- Realizar el ritual: Aquel que va a adquirir la cosa, en caso de ser un bien mueble lo toma y recita palabras ciertas. Este ritual es descrito por Gayo<sup>42</sup> en las Instituciones.

**Gai. Inst. 1.119:** “*Est autem mancipatio, ut supra quoque diximus, imaginaria quaedam uenditio: quod et ipsum ius proprium ciuium Romanorum est; eaque res ita agitur; adhibitis non minus quam quinque testibus ciuibus Romanis puberibus et praeterea alio eiusdem condicionis, qui libram aeneam teneat, qui appellatur libripens, is, qui mancipio accipit, rem tenens ita dicit: HVNC EGO HOMINEM EX IVRE QUIRITIVM MEVM ESSE AIO ISQUE MIHI EMPTVS ESTO HOC AERE AENEAQVE LIBRA; deinde aere percutit libram idque aes date i, a quo mancipio accipit, quasi pretii loco.*”

**Gai. Inst. 1. 119** (Trad.): “*La mancipatio es, como hemos dicho antes, una venta imaginaria, institución ésta propia también de los ciudadanos romanos. Este negocio se hace de la siguiente manera: en presencia de cinco o más testigos, ciudadanos romanos púberes, y además de otro de la misma condición que sostiene la balanza de cobre y se llama portador de la balanza, el que compra, sujetando la cosa, dice así: YO AFIRMO QUE ESTE ESCLAVO ME PERTENECE POR DERECHO DE LOS QUIRITES Y QUE LO COMPRO POR ESTE COBRE Y CON ESTA BALANZA DE COBRE; después golpea la balanza con el cobre y da ese cobre como precio al comprador.*”

Los ciudadanos acabaron utilizando este ritual para muchas otras cosas no sólo para la propiedad. Así, por ejemplo, a la hora del divorcio en Roma de un hombre y una mujer casada *cum manu* se procedía a la *remancipatio* que consistía en revocar el efecto

---

<sup>42</sup> Gai. Inst. 1.119, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p. 63.

de la *coemptio* y en esa ceremonia la mujer pronunciaba también unas palabras ciertas, pero en este caso, de rechazo a los dioses familiares.

Se puede utilizar tanto para bienes muebles, como para bienes inmuebles. En el caso de ser un bien inmueble como por ejemplo un edificio se llevaría como símbolo una teja.

En el derecho clásico desaparece este modo de adquirir la propiedad con la desaparición de la distinción entre *res Mancipi* y *nec Mancipi*. En la compilación Justiniana el único modo idóneo de transmitir el dominio será la *traditio*.

#### ***-In Iure Cessio:***

Esta figura la conocemos también por Gayo<sup>43</sup>, se trata de una cesión de la propiedad ante un magistrado en la fase *in iure* del procedimiento, como indica su denominación.

*Gai. Inst. 2. 24: “La in iure cessio se hace de esta forma: ante un magistrado del pueblo romano, como el pretor urbano o el gobernador de la provincia, el cesionario, sujetando el objeto cedido con la mano, dice así: Afirmo que este esclavo me pertenece por derecho de los quirites. Una vez que aquél ha reclamado su propiedad, el pretor interroga al que hace la cesión si reclama en contra: este niega o se calla, y entonces el pretor adjudica el objeto al que lo reclamó como propio; lo cual se llama acción de ley. Este acto se puede hacer también en las provincias ante los gobernadores.”*

Ya la ley de las XII Tablas<sup>44</sup> hacía referencia a ella. Es un procedimiento fingido, ambas partes acuden al pretor a realizar un juicio fingido mediante una acción reivindicatoria. En ese juicio el que va a adquirir reivindica la propiedad y el transmitente debe callar y al no oponerse está cediendo la propiedad a aquel que la reclama. Se utilizaba para *res Mancipi* y para *res nec Mancipi*. Con Diocleciano este modo de adquirir acaba desapareciendo.

---

<sup>43</sup> Gai. Inst. 2. 24, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p. 85.

<sup>44</sup> Ley de las XII Tablas VI. 5, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p.26.

Tabla VI. 5: “...Una ley de las XII Tablas confirma tanto la *mancipatio* como la *in iure cessio*.”

**-Traditio:**

La *traditio* tiene su origen en el *ius gentium* y es el modo más utilizado para adquirir la propiedad en Roma ya que permitía adquirir la propiedad de todo tipo de cosas seas ciudadano romano o no. Consistía en la entrega de una cosa cuando dos personas estaban de acuerdo y existiendo *iusta causa*. Sus requisitos eran por tanto los siguientes:

- Entrega de la cosa: Se trata de un elemento obligatorio que no se ha mantenido estático a lo largo del tiempo, pues evolucionó desde la necesidad de llevar el objeto que se va a transmitir a la posibilidad de entrega sin necesidad de que el objeto pasase de manos del *tradens* a manos del adquirente, es por ello que se admitieron figuras como las siguientes:
  - la *traditio simbólica*, en caso de ser una casa llevar las llaves como símbolo.
  - la *traditio longa manu*, en la que simplemente se indica desde la distancia el fundo que se va a adquirir.
  - la *traditio brevi manu*, en caso de que la persona que iba a adquirir ya tenía el bien en su posesión, por ejemplo un arrendatario que adquiere la propiedad de la casa arrendada.
  - el *constitutum possessorium*, en este caso el que transmite la propiedad va a retener el bien, aunque ya no lo va a seguir poseyendo como dueño, sino por otro título. Por ejemplo, una persona que vende su casa a otra pero se queda en ella como arrendatario.
- La intención de transmitir la propiedad por el transmitente y la intención de adquirirla por el adquirente.
- La *iusta causa* es un motivo inmediato que determina a las partes a obrar de esa manera y por ello explica o justifica su actuación. Las fuentes no han enumerado una clasificación de causas justas pero han establecido algunos ejemplos de cuáles se consideran injustas y, por ello, impiden la adquisición de la propiedad, por contener vicios la *traditio*.

Al principio esa *iusta causa* no era necesaria, ya que lo importante era el modo de realizarlo. La persona que tiene la propiedad debe acordar con la otra la entrega y ambos deben de tener capacidad jurídica. El *tradens* deberá ser propietario de la cosa que trasmite en virtud de un principio denominado *nemo dat quod non habet*. Aunque admite algunas excepciones en casos de negocios asistidos por un *curator*, o la *traditio* verificada por el emperador, entre otros.

La *traditio* serviría en el derecho clásico para la transmisión de las *res nec mancipi*, algo que no ocurre en el derecho justiniano donde desaparece la distinción entre *res mancipi* y *res nec mancipi*. A partir del derecho postclásico es necesaria la justa causa y la buena fe, en caso de faltar la *iusta causa* y el ánimo de la persona que recibe la cosa no será válido para transmitir la propiedad.

#### **-Usucapio:**

Según la ley de las XII Tablas, recogía la *usucapio* como modo de adquirir la propiedad por el uso, en los plazos establecidos en la misma:

*Tabla VI. 3ª: “(Cic.. Top. 4.23):... usus auctoritas fundi biennium est, ...ceterarum rerum omnium...annus est usus”*

*Tabla VI. 3ª: “El uso (para adquirir la propiedad) y la garantía de los fundos es de dos años... el uso de todas las demás cosas es de un año.”*

En este caso estamos ante un modo de adquirir la propiedad que puede ser originario o derivativo. Aparece ya enunciado, como hemos dicho anteriormente, en la Ley de las XII Tablas<sup>45</sup> y consiste en adquirir la propiedad por el uso, durante un año para bienes muebles y dos años para bienes inmuebles. Se trata de una forma de adquisición del dominio que era exclusiva para los ciudadanos romanos. La adquisición se debe de basar en la justa causa y en la buena fe ya que con esa adquisición no debe dañar a terceros.

Los requisitos de la *usucapio* eran los siguientes:

---

<sup>45</sup> Ley de las XII Tablas VI. 3ª, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p. 26.

- En primer lugar era necesario que fuesen *res intra commercium* y susceptibles de ser poseídas, algo obvio dado que la *usucapio* se basa precisamente en la posesión de la cosa. Quedan excluidas algunas de ellas como los bienes inmuebles titularidad del emperador, los bienes de la iglesia, los bienes robados denominados *res furtivae* y los bienes poseídos con violencia.
- En segundo lugar, será indudablemente necesaria la posesión, una posesión que se decía que debería ser *nec vi*, sin violencia, *nec clam*, sin clandestinidad, y *nec precario*, sin precariedad, precariedad que ocurría cuando un poseedor tenía un bien que le había prestado un propietario, lo cual impide su usucapión. Esta posesión debía de ser ininterrumpida para poder adquirir por usucapión.

La interrupción podría producirse de dos formas:

- De forma natural: Si se pierde la posesión por cualquier causa, denominada *usurpatio* a esta forma de interrupción.
  - De forma civil: Cuando se interpone una acción por el propietario legítimo.
- En tercer lugar la justa causa o título, se entendía por este un acto jurídico que demuestre que el poseedor no lesionó ningún derecho ajeno. Algunos autores como Iglesias<sup>46</sup> u Ortega Carrillo de Albornoz<sup>47</sup> mencionan que no existe una categoría genérica de justo título sino que los romanos hablaban de justos títulos en concreto y que recibían el nombre del negocio que se trataba. Así, existían los siguientes:
    - *pro emptore*: hace referencia a la venta por un sujeto que no tiene capacidad para transmitir la propiedad y el comprador utiliza el contrato como el justo título para justificar la adquisición.
    - *pro donato*: un donante trasmite mediante donación una cosa que no es suya y el donatario justifica su adquisición en esa relación jurídica pero sólo adquiere la posesión.

---

<sup>46</sup> IGLESIAS, J. *Manual de Derecho Romano*, op. cit., p. 183.

<sup>47</sup> ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. *La propiedad y los modos de adquirirla en derecho romano y en el Código Civil*, op. cit. p. 168.

- *pro legato*: para los supuestos donde se lega un bien que es de otro. El legatario adquiere la posesión y no la propiedad al igual que en el supuesto anterior.
  - *pro suo*: en este caso no hay justo título, el poseedor cree firmemente que la cosa es suya, ha sido encontrada o una sentencia establece que es suya. La jurisprudencia fue proclive a admitir el *pro suo* siempre que su fundamento estuviese en un error excusable<sup>48</sup>.
  - *pro derelicto*: siempre que se tratase de bienes abandonados por persona distinta a su propietario se podría iniciar la posesión para usucapir el bien.
- Otro de los requisitos es la buena fe, que tal y como afirma Castresana<sup>49</sup> viene a ocupar en la posesión *ad usucapionem* un lugar prioritario respecto a la *iusta causa* y ello implicaba tener la convicción de que se estaba adquiriendo la propiedad, la buena fe en estos casos implicaba un error excusable que debería ser necesariamente un error de hecho y no de derecho, ya que no se podría usucapir un bien si, por ejemplo, se contrata con un impúber pensando que no es necesaria la autorización de su tutor.
- A diferencia de lo que ocurría *ex emptio-venditione*, es decir a partir de la compraventa donde la buena fe habría de exigirse “en el momento mismo de celebrarse el negocio”, señala Castresana<sup>50</sup>.
- El último de los requisitos es, sin lugar a dudas el tiempo. La ley de las XII Tablas, como hemos visto, establecía el plazo de un año para bienes muebles y dos años para bienes inmuebles. Posteriormente la jurisprudencia clásica creó una figura análoga a la *usucapio*, la *praescriptio longi temporis*, que permite la adquisición de los fundos provinciales de forma pública, pacífica e ininterrumpida en los siguientes plazos:
- Diez años cuando las personas estén presentes.
  - Veinte años cuando las personas estén ausentes por si se reclama la propiedad.

---

<sup>48</sup> ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. *La propiedad y los modos de adquirirla en derecho romano y en el Código Civil*, op. cit. pp. 168 y ss.

<sup>49</sup> CASTRESANA, A. *Fides, bona fides: Un concepto para la creación del derecho*, Madrid, 1991 p.92.

<sup>50</sup> CASTRESANA, A. *Fides, bona fides: Un concepto para la creación del derecho*, op. cit. p. 93.



Con Justiniano se fusionan ambas figuras, y se adquirirá mediante *mancipatio* bienes muebles, y mediante *praescriptio* bienes inmuebles con un plazo de 30 años. Hoy en día se sigue manteniendo esta figura en nuestro derecho bajo el nombre de prescripción extraordinaria en el artículo 1959 de nuestro Código Civil con el mismo plazo de 30 años.

En cuanto a la relación entre la posesión y el tiempo es importante tener en cuenta que el hecho de transmitir el bien a otro poseedor no implica una interrupción en la posesión y el nuevo poseedor podrá seguir completando el plazo de usucapión. Se distinguen dos supuestos:

1. *Accesio possessionis*: Cuando la transmisión es inter vivos y el nuevo poseedor puede completar los plazos.
2. *Succesio possessionis*: Cuando la transmisión es mortis causa a un heredero que podrá completar los plazos de posesión iniciados por el difunto.

## **VII. Límites al derecho de propiedad**

Como he mencionado en el inicio de este trabajo con referencia al concepto del derecho de propiedad, en origen se entendía como un poder absoluto y donde el titular usaba y abusaba de sus facultades sobre ella como bien rezaba aquella pseudo-definición de los glosadores a la que me remito. No obstante, y de nuevo con el avance de la sociedad romana y por ende, de los siglos, supuso que se fueran suscitando necesidades de limitar ese derecho por parte de la población. Así, en la Ley de las XII Tablas ya se recogen los primeros límites a ese derecho de propiedad derivados de las relaciones de vecindad, de hecho la Tabla VII está íntegramente dedicada a límites como el *ambitus*, esa franja de dos pies y medio que se debería de dejar entre las edificaciones que constituía el primer límite al derecho de propiedad.

Por ello, se van desarrollando límites que tenían como principal objetivo garantizar la convivencia y el bienestar de la ciudadanía romana, así lo explica Lozano Corbi<sup>51</sup>: “La

---

<sup>51</sup> LOZANO CORBI, E. A. “Origen de la propiedad romana y de sus limitaciones”, “Proyecto social: Revista de relaciones laborales, ISSN 1133-3189, Nº 2, 1994, págs. 83-94. Consultado en dialnet.unirioja.es el 11/03/17 a las 21:52.

finalidad de estas limitaciones no fue otra que la de armonizar los intereses particulares propios, con los intereses ajenos o con los intereses de todos los ciudadanos romanos, integrantes del *populus*”.

Tradicionalmente, la doctrina, ha realizado dos grandes clasificaciones de los límites, por un lado, los límites de derecho público y, por otro lado, los límites de derecho privado. Los límites de derecho público como su propio nombre indica vienen impuestos por el estado y por ello son inderogables, sin embargo los límites de derecho privado obedecen al acuerdo entre las partes y son perfectamente derogables. Muchos de estos límites llegan hasta nuestros días y los seguimos conservando en la actualidad en nuestras legislaciones, no sólo en España sino en otros muchos países. Así, la Constitución y otras leyes de rango inferior amparan la expropiación por causa de utilidad pública por ejemplo, en España el artículo 33.3 de la Constitución y la Ley de Expropiación Forzosa del año 1954 que sigue todavía vigente. Esta figura que seguimos conservando tiene su origen en estas limitaciones del derecho de propiedad en Roma, y este es tan sólo un ejemplo pues iré pormenorizando cada uno de los límites que podíamos encontrar y su vinculación con la actualidad así como el lugar donde se encuentran regulados.

### **7.1 Límites de Derecho Público**

Podemos encontrar distintas categorías:

- **Nota Censoria para proteger la agricultura:** Consistía en imponer una pena a aquellas personas que dejaban su finca sin cultivar o bien mantenían su fundo en mal estado o sin la debida diligencia. La pena consistía en que cuando se elaboraba el censo se les incluía en la clase social más baja y ello influía, por tanto, en una grave pérdida de derechos políticos.

Esta limitación no ha llegado hasta nuestros días, sin embargo numerosas ordenanzas municipales obligan a propietarios de las fincas a mantenerlas con la debida diligencia para evitar ocasionar daños a las parcelas colindantes o incluso en una comunidad de propietarios, en este caso las sanciones son pecuniarias pero quizás la influencia romana también haya podido llegar por esta vía a la actualidad.

- **Expropiación forzosa por causa de utilidad pública:** Era entendida de una forma muy similar a como llega hasta nuestros días, surgió en torno al 150 a.C, y se utilizaba para casos muy excepcionales como fortificaciones o acueductos, entre otras. Se llevaba a cabo de la siguiente manera: el Estado solicitaba una propiedad a un ciudadano por motivos de utilidad pública y a cambio le entregaba un justiprecio. Estos mismos requisitos los conservamos hoy en día tanto en la Ley de Expropiación Forzosa como en el artículo 349 del Código Civil.
- **Prohibición de enterrar cadáveres en fincas urbanas:** Este límite era un límite de carácter religioso y existía ya en la Ley de las XII Tablas<sup>52</sup>, la razón eran motivos higiénicos o de salubridad. Nuestro Código Civil se habla de situaciones contrarias a la ley, a la moral y al orden público como límites, Ortega Carrillo de Albornoz<sup>53</sup> lo considera una limitación al orden público.

*Tabla XI. 9: “Prohibe acercar la pira funeraria o el nuevo lugar de incineración a menos de sesenta pies de la casa ajena contra la voluntad de su dueño.”*

- **Distancia, altura entre edificios y otras disposiciones de carácter urbanístico:** Aquí hay que mencionar que ya en la Ley de las XII Tablas se regulaban muchos de estos aspectos urbanísticos. En cuanto a la distancia entre edificios se obligaba a dejar una franja de dos pies y medio a cada propietario, denominada *ambitus*, se trata de una limitación, que trata de impedir la propagación del fuego entre las construcciones vecinas y, con ello, el deterioro de la ciudad. Lo mismo ocurría con la altura de los edificios. Cuando aumenta su demografía se produce un aumento considerable en la altura de los edificios, algunos alcanzan los siete pisos de altura, y con ello aumentan considerablemente los derrumbamientos e incendios. De este modo se aprueban una serie de medidas donde se establece la altura máxima de los edificios, así Augusto fijó una altura máxima de setenta pies, aproximadamente veinte metros,

<sup>52</sup> Ley de las XII Tablas XI. 9, *Textos de Derecho Romano* op, cit. p. 34.

<sup>53</sup> ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. *La propiedad y los modos de adquirirla en Derecho Romano y en el Código Civil*, op. cit. pp 70 y 71.

altura que sería rebajada más tarde por Nerón a dieciocho metros y elevada por Constantino a treinta metros. Además los senadoconsultos Hosidiano y Volusiano prohíben de forma expresa la especulación que consistía en la demolición del edificio para llevar a cabo una posterior venta de los materiales.

Hoy en día en nuestra legislación conservamos la Sección Séptima del Código Civil con referencia a dicha materia “De las distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones” artículos 589 y ss.

Otro aspecto interesante con respecto al urbanismo lo podemos encontrar en las Constituciones de algunos emperadores que regulan el urbanismo con esa finalidad estética que obviamente también la tiene y es uno de sus trasfondos fundamentales. Así, Zenón pedía en una de sus constituciones<sup>54</sup>, la C.8.10.12.4, que las nuevas construcciones de edificios no impidiesen la vista al mar de aquellos que ya existían con anterioridad.

En la actualidad esto es fruto de numerosos pleitos y órdenes de derribo, por citar un ejemplo, en Galicia, donde se construyeron con licencia municipal unas plantas a mayores de las ya existentes en un edificio vigués con vistas a la ría, tapando así las vistas del propietario que efectuó la denuncia, que por sentencia del TSJ de Galicia produjo la orden de derribo de las dos últimas plantas de dicho edificio.<sup>55</sup>

- **Las limitaciones a las riberas de los ríos:** Estas pertenecían al propietario del fundo situado en la ribera del río pero evidentemente los ríos son públicos y todos tenían derecho a pasar por ahí, por tanto se sometían a una servidumbre de paso que hoy todavía conservamos en nuestro Código Civil en el artículo 553:

*Art. 553 CC: “Las riberas de los ríos, aun cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y sus márgenes, en una zona de tres metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento-*

*Los predios contiguos a las riberas de los ríos navegables o flotables están además sujetos a la servidumbre de camino de sirga para el servicio*

---

<sup>54</sup> C. 8.10.12.4.

<sup>55</sup> STSJ GAL 7685/2002, de 12 diciembre de 2002.

*exclusivo de la navegación y flotación fluvial. Si fuere necesario ocupar para ello terrenos de propiedad particular, procederá la correspondiente indemnización.”*

- **Paso forzoso en beneficio de la comunidad:** Consistía fundamentalmente en que los propietarios de los fundos que estuviesen cerca de las vías públicas las mantuviesen en buen estado<sup>56</sup>, si estos no lo hacían, los propietarios colindantes debían permitir necesariamente el paso por su fundo.

*Tabla VII. 7: “Manténgase el camino en buen estado. Si se hubiera desempedrado (quién tenga derecho de paso) pase con su carro por donde quiera.”*

## **7.2 Límites de derecho privado:**

Algunos autores hablan de ellos como aquellos límites que derivan de las relaciones de vecindad y ciertamente es coherente esa denominación dado que la razón de su aparición obedece precisamente a las necesidades y problemas que se suscitaban en las relaciones entre vecinos.

Se trata de uno de los primeros límites de derecho privado que figuraba ya en la Ley de las XII Tablas<sup>57</sup> y otorgaba al propietario de un fundo la posibilidad de entrar en el fundo vecino para recoger los frutos caídos de su árbol.

*Tabla VII. 10: “Está establecido por una Ley de las XII Tablas que se permita recoger la bellota (los frutos) caída en el fundo ajeno.”*

El Pretor, también decidió intervenir en este caso en otra de sus funciones jurisdiccionales para reconocer que la entrada pudiera hacerse en días alternos.

Por otra parte, el propietario de un fundo rústico debía permitir que las ramas de los árboles que fuesen titularidad del vecino sobrevolasen su fundo, si bien, debía hacerlo a

---

<sup>56</sup> Ley de las XII Tablas VII. 7, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p.28.

<sup>57</sup> Ley de las XII Tablas VII. 10, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p.28.

una altura considerable fijada en quince pies, todo lo que quedase por debajo de esa altura podría exigirse su poda<sup>58</sup>.

*Tabla VII. 9ª: “Una Ley de las XII Tablas quiso establecer que se cortasen las ramas de los árboles (que penden sobre el fundo vecino) hasta la altura de quince pies.”*

Si el fundo del vecino tenía cursos de agua que discurriesen por el fundo del vecino, este debía permitirlo siempre y cuando fuese de manera natural, el propietario de dicho fundo debía permitirlo, no obstante tenía la facultad de poder impedir cualquier alteración del curso del agua que fuese hecha de manera artificiosa o por la mano del hombre.

Ya con Justiniano y siguiendo con esta evolución del concepto de propiedad y, por ende, de sus limitaciones, se recogía una prohibición de obstaculizar la acción del viento sobre el terreno del vecino. Esto era fundamental, teniendo en cuenta que estamos ante fincas rústicas y una de las funciones de ese viento era ayudar a separar el grano de la paja, por ello Justiniano decidió incluir este límite en una de sus constituciones<sup>59</sup>, la C.3. 34. 14. 1.

También podemos hacer un paralelismo entre estos límites de derecho privado y la actualidad. Así, preceptos de nuestro Código Civil recogen alguno de estos límites que he mencionado anteriormente. En materia de las aguas que circulan por el fundo vecino tenemos el artículo 552 del Código Civil. También en materia de los árboles que sobrevuelan el fundo del vecino a una determinada altura se plasma en el artículo 592 del mismo Código como ejemplos destacables.

### **VIII. CONCLUSIONES:**

Una vez analizados cada uno de los puntos que componen este trabajo, las conclusiones que podemos extraer de los mismos son las siguientes: En primer lugar debemos saber que teníamos tres grandes formas de referirnos a la propiedad en Roma, por un lado el *mancipium*, que se adquiere con el acto mancipatorio y se refiere a la manifestación de la *potestas* del *pater* sobre las personas y cosas que se encuentran bajo

---

<sup>58</sup> Ley de las XII Tablas VII. 9ª, *Textos de Derecho Romano*, op. cit. p. 28.

<sup>59</sup> C. 3. 34.14.1.

su autoridad. Posteriormente, a finales de la República, aparece el término *dominium* que designa la titularidad del *dominus* y expresa un signo inequívoco de poder, el dominio. Y en tercer lugar, el término *proprietas* de uso tardío pero que ha llegado hasta nuestros días, siendo así el término más utilizado para designar la propiedad.

El Derecho Romano, reconoce diferentes tipos de propiedad, inicialmente el *dominium ex iure Quiritium*, única clase de propiedad reconocida por el derecho civil romano, del cual son titulares los ciudadanos romanos y latinos que gozan del *ius commercium*. Posteriormente y debido a la evolución de la sociedad romana aparecen diferentes clases de propiedad, una de ellas, el *dominium in bonis habere* es la propiedad que surge de la actuación del pretor en su ímpetu por dar una solución a las demandas de aquellos poseedores legítimos de bienes que no podían ser verdaderos propietarios por falta de algún requisito y, a los que, a través del *ius honorarium*, otorgará acciones para la defensa procesal de su propiedad. Junto con estas dos formas de propiedad aparecen, la propiedad peregrina y la propiedad provincial. La primera de ellas, también está vinculada a la importante labor del pretor y de la cual serán titulares los extranjeros que utilizaban los fundos como si fuesen verdaderos propietarios pero que no podían serlo por faltarles el requisito del *status civitatis*. La segunda de ellas, la propiedad provincial, es el germen del surgimiento de la tributación inmobiliaria y que se concedería a los ciudadanos bajo el sometimiento de pago de un impuesto, bien el *stipendium* o bien el *tributum*.

Junto con las mencionadas clases de propiedad, surge en Roma la figura del condominio que se conserva en nuestra legislación actual, estaba vinculada a la familia en referencia conjunto de personas que suceden al *pater*, y se denominaba *consortium hercto non cito*.

Las acciones de defensa, de las que dispone el propietario son las siguientes: la *actio rei vindicatio* cuando se ve despojado de la posesión del bien. La *actio publiciana* para aquellos adquirentes que se ven despojados de su posesión pero que por no ser dueños no pueden ejercitar la *actio rei vindicatio*. La *actio negatoria* para el propietario que mantiene la posesión pero ve limitadas sus facultades por un tercero que afirma tener un *ius in re aliena*. Y junto con las anteriores existen acciones específicas para defender situaciones muy concretas como son: la *actio aquae pluviae arcendae*, *operis novi nuntiatio*, *cautio damni infecti*, o acciones divisorias como la *actio communi dividundo*.

Junto con acciones penales que el propietario puede llevar a cabo frente a delitos que se cometan contra bienes de su pertenencia.

En cuanto a modos de adquisición, la doctrina distingue entre modos originarios de adquirir la propiedad, en concreto cinco: *occupatio*, adquisición del tesoro, accesión, especificación y confusión. Y por otro lado, cuatro modos derivativos: *la mancipatio* como ritual formal para adquirir las denominadas *res mancipi*, la *in iure cessio* indistintamente para *res mancipi* y *res nec mancipi*, y la *traditio* que tras la desaparición de la distinción entre *res mancipi* y *nec mancipi* en el derecho clásico, se convierte en el modo más utilizado de adquirir la propiedad. En último lugar la *usucapio*, que puede ser tanto un modo originario como derivativo, suponía una forma de adquirir la propiedad muy útil para aquellos poseedores que en principio no tenían los requisitos para ostentar la titularidad del *dominium ex iure Quiritium* y que se convierten en propietarios por el uso de forma pública, pacífica e ininterrumpida en los plazos que marca la ley, que dependerán de la naturaleza del bien, esta figura será sustituida por otra análoga en la época clásica, la *praescriptio longi temporis*.

Observamos como el derecho de propiedad en Roma se desarrolla conforme la propia sociedad romana lo va haciendo. Del mismo modo que la influencia del *ius gentium* acaba convirtiendo a la *traditio*, un acto jurídico carente de formas, en el modo por excelencia de transmisión de la propiedad, en detrimento de las viejas formas reconocidas por el derecho civil –*mancipatio* o *in iure cessio*– basadas en la rigurosidad de sus formas.

Por último, mencionamos los límites, dado que la propiedad no es un derecho absoluto como era entendido en sus orígenes, esa idea fue matizándose debido a las necesidades y el avance de la sociedad. Distinguimos por tanto entre: límites de derecho público, y límites de derecho privado. Muchos de ellos ya surgen en la ley de las XII Tablas e incluso llegan hasta nuestros días regulados en el Código Civil. Los motivos de la existencia de estos límites eran muy diversos, algunos se daban por razones de vecindad, otros por motivos de salud pública como la prohibición de cremar cadáveres en las fincas urbanas y otros se centraban en las luces y vistas como la altura o distancia entre los edificios, pero por encima de todos ellos sobresale uno en concreto, surge en el 150 a.C y es la expropiación forzosa por causa de utilidad pública, por tanto sometida al interés general y que hoy está presente en el artículo 33.3 de nuestra Constitución.





## IX. BIBLIOGRAFÍA

- ARIAS RAMOS, J, ARIAS BONET, J. *Derecho Romano I*. Ed. Edersa, Madrid, 1986.
- CAPOGROSSI COLOGNESI, L voz *Propietá*, ED 37, Milano, 1988.
- CASTRESANA, A. *Derecho romano, el arte de lo bueno y de lo justo*. Ed. Tecnos, Madrid, 2015.
- CASTRESANA, A. *Fides, bona fides: un concepto para la creación del derecho*. Ed. Tecnos, Madrid, 1991.
- CICERÓN, M.T. *Sobre la República, Sobre las leyes* (Traducción José Guillén) Ed. Tecnos, Madrid, 1986.
- DIGESTO (versión castellana por D'ORS A.) Ed. Aranzadi, Pamplona, 1968-1975.
- DOMINGO, R. *Textos de Derecho Romano*. Ed. Aranzadi Navarra, 2002
- FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Derecho Privado Romano*. Ed. Iustel, Madrid, 2012.
- FUENTESECA DEGENEFEE, M. *La formación romana del concepto de propiedad*. Ed, Dykinson. Madrid, 2004.
- GARCÍA GARRIDO M. J. *Derecho Privado Romano*. Ed. EDIASA Madrid, 2008.
- IGLESIAS, J., *Derecho romano*, Ed. Ariel, Madrid, 2004.
- IJ. (Trad. de GARCÍA DEL CORRAL, I.) Madrid, Universidad de Madrid, Facultad de Derecho, Sección de Publicaciones e Intercambio, 1961.
- LOZANO CORBI, E. A. "Origen de la propiedad romana y de sus limitaciones" Proyecto social: Revista de relaciones laborales, ISSN 1133-3189, N° 2, 1994.
- ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A., *La propiedad y los modos de adquirirla, en Derecho Romano y en el Código Civil*. Ed, Impredisur, Granada, 1991.
- RESINA SOLA P. *La propiedad de la tierra en Roma*, Granada, 1975.
- VARRÓN M.T. *De las cosas del campo* (Trad. Domingo Tirado Benedi) Universidad Nacional Autónoma de México, 1945.
- ZAERA GARCÍA, A. B. "Superficies Solo Cedit" Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña.

ZAERA GARCÍA, A. B. “La propiedad superficiaria en el derecho romano Justiniano”, RIDA 51, 2004.

**Jurisprudencia utilizada:**

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia 7685/2002, de 12 diciembre de 2002.

**Páginas web:**

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)