

# ANALES

DE LA

## UNIVERSIDAD CENTRAL

### Derecho de Pandectas

por el Dr. C. M. Tobar y Borgoño

(Continuación)

ÁREA HISTÓRICA  
DEL CENTRO DE INFORMACIÓN INTEGRAL

LIBRO II

#### DERECHOS REALES

La división más importante de los derechos patrimoniales es aquella que distribuye éstos en derechos reales y derechos de obligación.

*Derechos reales.*—Derechos reales o derechos sobre las cosas son los que confieren a una persona poder inmediato sobre una cosa corporal.

*Derechos de obligación.*—Son aquellos que sólo establecen una relación entre personas, sin referirse directa e inmediatamente a una cosa determinada.

El derecho real se diferencia del de obligación bajo los aspectos siguientes: 1º. establece una relación directa entre una persona y una cosa, relación que consiste en el dominio inmediato, sea en su totalidad (propiedad), sea dentro de ciertos límites (*jura in re aliena*), como las servidumbres.

El derecho de obligación, por el contrario, sólo confiere el poder de exigir de una persona cierta obligación, que puede consistir en un acto o en una omisión (*dare, facere, prestare*).

A compra un caballo a B; A no es aún propietario del caballo, puesto que aún no tiene la posesión; A. tiene únicamente un derecho de obligación, puede exigir que B le dé la posesión y que le haga propietario del caballo. El objeto del derecho evidentemente es una cosa corporal; pero no existe ninguna relación directa entre A y el caballo; éste no se halla de modo alguno sometido al dominio del comprador: sólo hay una relación personal entre A. y B.

2°. El derecho real puede ser alegado y hacerse valer respecto de toda persona, puesto que no se refiere a nadie en particular sino a todos, fincándose como se finca en un objeto sin consideración a nadie. El derecho de obligación, por el contrario, no puede ejercerse sino contra aquel que ha contraído ésta, por su acto o por la ley.

*División de los derechos reales.*—El Derecho romano distingue dos grupos principales de derechos reales, que se diferencian entre sí a causa de la diversa extensión del poder que confieren: 1°. el derecho de *propiedad*, que consiste en el dominio completo e ilimitado de una cosa; 2°. los *jura in re aliena*, que son derechos restringidos en las cosas: en éstos el poder solo puede ejercerse con cierto objeto; no se hallan fincados en la cosa bajo todo aspecto, sino solo respecto de ciertas utilidades que ella ofrece. A este segundo grupo pertenecen, *a*) las servidumbres *b*) la superficie y la enfiteusis, y *c*) el derecho de prenda.

Existe, además, una institución jurídica que se presenta como relación directa entre una persona y una cosa, sin que por ello sea un derecho real en sentido estricto, esta es la *posesión*.

Aunque no sea sino un mero hecho y no un derecho, sus caracteres obligan a exponer su teoría en el capítulo dedicado a los derechos reales, y es que hay sobre todo una razón primordial para ello, que la posesión es un elemento de creación, o sea originador de derechos reales.

## I.—DE LA POSESIÓN

*Noción.*—Llámase posesión el *dominio efectivo material sobre una cosa*; es la tenencia de hecho de la cosa.

Idénticamente al dominio, en el terreno de los hechos, nos confiere poder sobre la cosa y por este motivo los dos términos son tenidos en el lenguaje vulgar como sinónimos.

La propiedad no puede ser de plena utilidad sino cuando se halla unida a la posesión. Por consiguiente, el propietario ha de tener el derecho de poseer (*jus possidendi*).

A veces, sin embargo, falta la posesión al propietario, lo que ocurre principalmente en dos casos: *a*) cuando el propietario transfiere la posesión a otra persona, reservándose para sí la propiedad, como cuando da su cosa en prenda, y *b*) cuando la posesión ha sido sustraída al propietario, contra su voluntad, como cuando hay robo.

*Diferencia entre el dominio y la posesión.*—La diferencia entre la propiedad y la posesión consiste en que la propiedad confiere el dominio de derecho (*ex jure*) sin tomar en cuenta el hecho.

La posesión, en cambio, da una tenencia de hecho sin tomar en cuenta el derecho.

Aquel que ha perdido la cosa es aún propietario, pero el ladrón es el poseedor.

*Importancia de la posesión.*—Aunque la posesión no sea un derecho, es, no obstante, de grande importancia para el derecho.

Tiene las siguientes consecuencias jurídicas, *a*) la posesión se halla protegida por el derecho contra las usurpaciones; aún la posesión ilícita, como la del ladrón, goza de la protección, excepción hecha de las personas con respecto a las cuales es viciosa: el ladrón se halla protegido contra terceros, pero nó contra el verdadero dueño. El derecho a recibir protección del magistrado se llama *jus possessionis* en oposición al *jus possidendi*. *Justa an injusta adversus ceteros possessio sit in hoc interdicto nihil refert: qualiscumque enim possessor hoc ipso, quod possessor est, plus juris habet, quam ille qui non possidet*; el derecho que protege el hecho es el *jus possessionis*. El *jus possidendi* es, en

cambio, el derecho a poseer; tal es, por ejemplo, el del acreedor hipotecario sobre la cosa de otro.

b) La posesión que hubiese durado cierto tiempo conduce a la propiedad por medio de la usucapión o de la prescripción; sin embargo es menester hacer notar que para ello la simple posesión no basta sino que, además, es menester el título y la buena fé en el adquirente.

c) En algunas ocasiones la posesión lleva consigo la propiedad desde el comienzo; tal ocurre en el caso de ocupación y en el de tradición.

*Especies de posesión.*—I.—El dominio de hecho sobre una cosa puede hallarse protegido por el derecho o nó; en el primer caso tenemos la *posesión protegida* y en el segundo la *posesión no protegida*. La primera es la *posesión jurídica*; la segunda se llama *detentación*.

Podemos poseer la cosa por nosotros mismos, en nuestro propio interés y beneficio, sea como propietarios, con el *animus dominum*, o sea en otra calidad que nos autorice a ejercer el poder sobre la cosa, como ocurre con el acreedor prendario, el locatario, etc.

Podemos también poseer a nombre de otro, como representante de éste.

Aquel que posee la cosa en su propio nombre, es, por lo general, poseedor jurídico; aquel que la posee a nombre ajeno, es por lo común simple detentador. Pero el Derecho romano presenta no pocos ejemplos de poseedores a su propio nombre que no gozan de protección jurídica; tal es el del locatario y el arrendatario rural, que no son tenidos como poseedores jurídicos, no obstante lo cual poseen la cosa. Uno y otro, en Derecho romano, son detentadores. La explicación de esto ha de buscarse en el desarrollo histórico social de Roma. Según Dernburg, el locatario y el arrendatario de predios rústicos se hallaban privados de la posesión jurídica, porque estaban bajo la dependencia absoluta del propietario: no es posible olvidar que el Derecho romano trató siempre de servir de preferencia los intereses de la clase rica.

No puede decirse que existiese una diferencia intrínseca entre la posesión jurídica y la detentación. Esa distinción es sólo el resultado de conceptos históricos y sociales propios de Roma, notándose, además, que la teoría de la posesión romana, no se desarrolló en forma armónica y continua. En el siglo XIX los grandes juristas alemanes, sin embargo, se han empeñado en fun-

dar la doctrina sobre una base única, tratando de explicar la distinción intrínseca entre el poseedor jurídico y el detentador. Entre esos juristas los más notables fueron Savigny y von Ihering, los que llegaron a conclusiones no sólo diversas, sino aún opuestas.

*Teoría de Savigny.*—Según Savigny la diferencia entre posesión jurídica y detentación reposa en la naturaleza misma de la tenencia de las cosas, esto es en la diferente voluntad de aquel que la tiene: poseedor jurídico es aquel que posee *animus domini* o sea con la voluntad de ejercer la propiedad sobre el objeto; los demás son simplemente detentadores.

Esta teoría se halla contradicha por el hecho de que en el Derecho Romano hay casos de posesión jurídica en que falta el *animus domini*, tal como en el prendario y el secuestre.

¿Cómo explicar esto? Savigny dice que esos eran casos anormales o excepciones: el principio no es que aquel que tiene la cosa *animus domini* posee siempre de hecho, sino que puede transferir la posesión jurídica a un tercero que no posee sino por delegación de aquel, es decir que personalmente no tiene el *animus domini* en sentido estricto, sino que existe en su delegante, de tal modo que se apoya en el ánimo de éste; la posesión en tal caso es una posesión derivada.

Se han hecho objeciones a esta teoría, objeciones que pueden resumirse así: 1.º no es lógico declarar como posesión jurídica únicamente la *possessio animus domini*, y aceptar luego un sinnúmero de excepciones; 2.º los casos de posesión que Savigny agrupa en los de posesión derivada, no han sido jamás considerados en las fuentes como anormales o de excepción.

*Teoría de Ihering.*—Ihering ha atacado las doctrinas de Savigny en sus puntos principales. Según él, los romanos no conocieron, en principio sino una sólo especie de posesión, la que se halló siempre protegida. Toda posesión sería así una posesión jurídica sin consideración a la voluntad de aquel que tiene la cosa; pero por motivos prácticos, los romanos quitaron a ciertas clases de posesión la protección jurídica de donde nació la diferencia entre posesión jurídica y detentación.

Esta doctrina puede ser blanco de objeciones, como la de Savigny: en primer lugar se halla, como aquella, en contradicción con las fuentes, que no prueban nunca que la posesión, como tal, goce de protección jurídi-

ca; luego después, es muy poco lógico establecer una regla y exceptuar el mayor número de casos, sin fundar esto en motivos suficientes.

*Observaciones a estas doctrinas.*—Parece que no es exacto, históricamente considerado el punto, fundar la teoría romana de la posesión en una base única. Una tal base y una tal consecuencia, no existen así en singular: la posesión romana fue creada y se desarrolló seguramente no en virtud de razonamientos teóricos, sino en obediencia a motivos prácticos, a simples hechos.

*Casos de posesión.*—Tienen posesión jurídica: 1°. aquellos que poseen como propietarios, es decir con *animus domini*, de buena o de mala fé; 2°. el poseedor *precarista*, es decir aquel que recibió la posesión de parte del propietario, a condición de devolver la cosa al primer pedido que se le dirijiere. En Roma era, en especial, el cliente quien recibía de los patricios, fundos que cultivaba a título precario. En realidad el precarista permanecía, por lo común, en la posesión durable de la cosa, llegando hasta a transmitirla a los herederos, pero el título era precario; 3°. el *enfiteuta*, esto es la persona que tiene sobre fundo ajeno un derecho de goce transmisible entre vivos o por causa de muerte; 4°. el *acreedor prendario*, cuando se halla en su poder la prenda, pero en este caso la posesión jurídica se atribuye al deudor (propietario de la cosa) en lo que toca a la prescripción; en otros términos, la prescripción comenzada en beneficio del deudor continúa su curso, aún cuando la cosa efectivamente se halle en las manos del acreedor prendario; y 5°. el *secuestre*, que tiene una cosa en litigio, la que le ha sido confiada hasta la decisión definitiva del juicio.

Posteriormente se ha asimilado al secuestre, aquel que ha encontrado una cosa.

Por el contrario, son detentadores: 1°. el *representante*, o sea aquel que tiene la cosa a nombre de otro; 2°. el *locatario, arrendatario, usufructuario, usuario, y habitador*; y 3°. el *esclavo*, que tiene por el amo. En Derecho primitivo, el hijo de familia se hallaba en el caso del esclavo.

II.—*Posesión civil y posesión natural.*—Esta distinción sólo tenía interés en el Derecho Romano puro. Los jurisconsultos no se hallan de acuerdo en la interpretación de esas denominaciones empleadas, por lo demás, con frecuencia, en las resoluciones judiciales

Savigny concibe la posesión civil como la posesión provista de las cualidades necesarias para la prescripción. La posesión insuficiente para producir esos efectos sería la posesión natural. Dernburg considera que la posesión civil era la posesión con *animus domini*, siendo naturales las demás. Girard dice que posesión civil es la jurídica y que natural es la detentación.

III.—*Posesión viciosa*, en oposición a la que no lo es, es aquella que adolece de un defecto o vicio.

## ADQUISICION DE LA POSESION

### *Condiciones*

Para que la posesión nazca, es menester que haya 1º. una persona capaz de poseer, y 2º. una cosa susceptible de posesión; las condiciones son, pues, subjetivas y objetivas.

A—*Condiciones subjetivas*.—Para que una persona sea capaz de adquirir la posesión, es preciso: a) *que sea capaz de discernimiento*, es decir que pueda tener voluntad de poseer: los locos y los niños no pueden adquirir por sí la posesión; sin embargo, por razones prácticas, el Derecho romano permitía a los niños adquirir *auctoritate tutoris*, pudiendo adquirir por sí donaciones gratuitas (regalos) sin necesidad del intermedio del tutor. Los incapaces pueden poseer por medio de un representante, que adquiriera a su nombre la posesión.

b) *Que tenga el goce de los derechos en general y de los derechos patrimoniales en particular*. Por esta razón, los esclavos y antiguamente los hijos de familia no podían adquirir la posesión. Estos últimos, en el Derecho Justiniano y en el posterior, tuvieron capacidad de derechos patrimoniales, y, por consiguiente, capacidad para poseer.

B—*Condiciones objetivas*.—Las siguientes cosas no podían ser objeto de posesión: a) por razones fundadas en su naturaleza, las cosas incorpóreas (una servidumbre, un derecho); b) las colectividades,—*universitatis facti*, como un rebaño, una biblioteca; pero si bien la posesión colectiva no es posible, los objetos que componen la colectividad pueden ser poseídos separadamente unos de otros; c) las *res extra commercium*, o sean aquellas cosas que no puedan ser objetos de transacción entre particulares, tales las *res sacrae*, *res divi-*

ni, las *res omnium comunes*, las *res publicæ in publico uso*; d) las cosas que constituyen parte integrante de otras cosas, a menos que no se las desmembre y separe; no es, pues, sino el todo el que puede ser poseído y no las partes.

Una cosa no puede ser poseída enteramente al mismo tiempo por varias personas (*plures eandem rem in solidum possidere non possunt*). La posesión completa de parte de una persona excluye todas las demás que pudieran ejercerse sobre la misma cosa; pero la posesión entre varias personas es posible, de modo que cada una no posea íntegramente la cosa, sino solo una parte de ella, una fracción, una cuota (coposesión).

### *Elementos de la adquisición de la posesión*

La posesión siendo un hecho y no un derecho, no puede fundarse en la sucesión; no puede adquirirse por título derivado, sino que tiene que obedecer a un título originario. Paulo dice: *adquiscimur autem possessionem per nosmetipsos*.

La adquisición de la posesión requiere dos elementos: 1º. un elemento meramente físico, o sea el establecimiento de un poder efectivo sobre la cosa, que se llama *corpus*; 2º. un elemento psíquico, que es el *animus*. *Corpus* y *animus* son, pues, los elementos indispensables para adquirir la posesión.

1º. *Corpus*.—La acción por la cual nos hacemos poseedores naturalmente de la cosa es la *aprehensión*, que tiene lugar en forma la más expresiva cuando el adquirente toma y se apodera de la cosa. Si se trata de un inmueble esto ocurre cuando el sujeto entra en él y cuando holla el suelo.

En los tiempos primitivos, en que tanto valor tenían las formas concretas y visibles, exigíase una instalación material. Hoy día se demandan también formas concretas en lo que se refiere a la apropiación unilateral u ocupación y se pide la tradición en cuanto al traslado de la posesión o sea a la trasmisión bilateral.

Los antiguos romanos estimaban que la posesión se había transmitido, cuando el vendedor declaraba al adquirente, en presencia de la cosa, que ésta le era transferida (*longa manu traditio*). Por una evolución sucesiva se hizo abstracción de la presencia material de la cosa, llegándose al resultado de que la adquisición se

reputaba perfecta desde el momento que el adquirente se hallaba en facultad de obrar a voluntad sobre la cosa; así aquel que recibe la llave de una casa se convierte en poseedor de los objetos que la casa contiene.

2º. *Animus*.—Es la voluntad de someter la cosa a nuestro poder.

Esta voluntad muy rara vez se expresa de manera explícita; generalmente se revela por hechos que la significan y traducen.

*Adquisición por representación*.—La posesión que según el antiguo Derecho, no podía adquirirse por medio de extraños, *extraneæ personæ*, puede serlo según el derecho clásico.

En cuanto a las personas provistas de representante legal, o personas colocadas bajo la potencia de otra, podían adquirir la posesión por el intermedio del representante.

Tratándose de adquirir por intermediario, se ha establecido que debe existir el *corpus* en el intermediario, y el *animus*, en el representado y en el representante; se adquiere así la posesión *animo meo y corpore alieno*, que será no solo *corpore servi, corpore tutoris*, sino aún *corpore conductoris o procuratoris*.

En cuanto al ánimo no cabe, por regla, la representación; pero este principio se ha derogado respecto de los tutores y curadores, que pueden reemplazar en cuanto al *animus* a sus pupilos.

### *Transferencia de la posesión*

La adquisición puede provenir de la transferencia de la posesión jurídica por quien posee la cosa de este modo, a la persona que ejerce en su nombre la detentación (*brevi manu, traditio*). Como la posesión de hecho existe ya en el adquirente, que es un detentador, el *animus* es el solo elemento que se hace preciso tomar en cuenta y una vez que este se produce, el adquirente se convierte en poseedor jurídico.

Pero la transferencia de la posesión puede operarse también por la declaración concordante de que la persona que hasta aquí ha poseído, ejercerá en adelante una simple detentación a nombre del adquirente.

## PÉRDIDA DE LA POSESION

Los elementos indispensables para la posesión son el *corpus* y el *animus*; luego, la posesión puede perderse si alguno de esos elementos llega a faltar, o cuando faltan los dos, al mismo tiempo.

A) *Cesación del corpus*.—Cuando el poseedor se halla en la imposibilidad física o legal de ejercer actos de señor de la cosa (como cuando se la han robado o cuando sale del comercio), entonces la posesión tiene naturalmente que cesar.

B) *Cesación del animus*.—La voluntad de dejar la posesión da fin a la misma; pero ello debe expresarse de modo expícito, de manera que no quepa lugar a duda.

C) *Cesación del corpus y del animus*.—Ocurre en el caso de muerte del poseedor y en el de abandono completo de la cosa (*derelictio*).

Cuando la posesión tiene lugar por representación, concluye: a) por cesación de ánimo en el representado; b) por falta de *corpus* en el representante; y c) por cesación del *animus* en el representante.



## PROTECCION DE LA POSESION

ÁREA HISTÓRICA

DEL CENTRO DE INFORMACIÓN INTEGRAL

Una cuestión que a primera vista parece un absurdo filosófico y jurídico es la de la protección de la posesión, aún de la ilícita, por el Derecho.

Los jurisconsultos romanos, que no se preocuparon nunca de las disquisiciones teóricas, no nos dicen nada al respecto; es a los romanistas del siglo XIX, a quienes absorbió este punto, por lo demás en extremo importante.

*Teoría de Savigny*.—La perturbación de la posesión constituye una violación del derecho; por consiguiente, la posesión debe hallarse protegida, y, en efecto los interdictos posesorios no tienen otro objeto: protegen la posesión contra las acciones *ex-delictum*.

En verdad solo el interdicto *unde-vi* da la posesión; los interdictos *retinendæ possessionem*, *utrubi* y *uti-possidetis* protegen la posesión y no al poseedor.

*Teoría de Ihering*.—La posesión se halla protegida en interés de la propiedad, que ella origina y representa; los interdictos son el complemento necesario para la

protección de la propiedad que es a lo que en último término tienden; pero, como la regla es general ocurre que la posesión se halla protegida sin mira especial a la propiedad y aún contra ella.

*Teoría de Tuor*:—La posesión debe hallarse protegida por el Derecho, por cuanto esa protección es indispensable para la paz y para el orden público.

## INTERDICTOS POSESORIOS

La posesión se halla protegida por los interdictos posesorios, que fueron decretos del magistrado, consagrados luego por el uso y por la constante aplicación.

El poseedor jurídico tiene a su disposición los interdictos, el detentador no puede contar con ellos, que es en lo que consiste la manifestación distintiva entre el poseedor y el detentador.

Los interdictos tienen por objeto, o bien conservar la posesión (*retinendæ possessionis*), o bien recuperarla (*recuperandæ possessionis*), o bien, en fin, dar la posesión (*adijuscendæ possessionis*).

A.—*Interdictos retinendæ possessionis*,— Impiden perturbar la posesión actual. Son:

a.—*Uti possidetis*, que protege a aquel que en el momento de pronunciarse la sentencia se hallaba en posesión, no viciosa, de un inmueble. Es un interdicto doble en que los dos litigantes se suponen poseedores de la cosa, dando la posesión a quien la tiene presente, a condición, como lo expresa la fórmula, que la posesión la hubiese él obtenido *nec vi, nec clam, nec precario*.

b.—*Utrubi*, que protegía a la parte que en el año precedente había poseído por más largo tiempo la cosa mueble, sin vicio. Esto hace que muchos le consideren o como *retinendæ possessionis* o como recuperatorio.

B.—*Interdictos recuperandæ possessionis*.—Tienen por objeto restablecer una posesión perdida. Son:

a.—*Unde vi*, que servía para recuperar la posesión de un fundo de la cual había sido expulsado por la fuerza el poseedor, a condición de que no hubiese poseído *nec vi, nec clam, nec precario*. Es de dos clases. 1º. de *vi cottidiana*, que hace recobrar la posesión de que fue

despojado el poseedor por fuerza ordinaria; y 2º. de *vi armata*, cuando había ocurrido el despojo *vi hominibus coactis armatisve*, por medio de la fuerza de las armas. La diferencia entre una y otra era que en la primera se requería que el despojo se hubiese verificado dentro del año, mientras que en la segunda cabía la acción aún cuando la pérdida se hubiese efectuado antes.

*b.*—Hemos visto que el interdicto *utrubi* puede tener valor para recuperar, puesto que favorece al mayor poseedor en el año, aun cuando no posea actualmente la cosa.

*c.*—*De precario.*—Que favorece al autor de una concesión *ad nutum*, que no permita la acción en restitución.

*C.*—*Interdictos ad iuscedæ possessionis.*—*a.*—*Quorum bonorum*, por el cual el heredero adquiere la posesión de la herencia;

*b.*—*Quod legatorum*, que pone al legatario en el caso de devolver las cosas de su legado, cuando las ha tomado por sí mismo;

*c.*—*Salviano*, que se da al propietario del fundo sobre las cosas del colono, para la seguridad del arrendamiento.

*Protección de la posesión en Derecho común.*—La protección fue extendida, aún en favor del detentador, y contra los terceros que podían disputarla.

La acción ordinaria fue la *possessorium ordinarium*.

El mejor protegido es siempre aquel que al tiempo del juicio tiene la posesión jurídica.

Durante el juicio una decisión provisoria (*summari-ssimum*) daba la posesión a aquel que había ejercido el último acto de posesión no viciosa.

En la Edad media el *summarissimum* se ligaba con el juicio de posesión ordinaria; en el siglo XVIII se separó constituyendo un proceso independiente.

Había en la Edad Media la *actio spoli* (acordada también al detentador que tiene la cosa a su propio nombre), acción que reemplazó al interdicto *unde vi*.

Contra esta acción se oponía una excepción, que era la *exceptio spoli*.

## II.—DE LA PROPIEDAD

### I.—GENERALIDADES

#### *Noción*

La propiedad es el derecho al dominio exclusivo y absoluto sobre una cosa corporal.

Se resume diciendo que tiene el *jus utendi, fruendi atque abutendi*, lo que daría lugar a creer, erradamente, que en la propiedad hay un conjunto de derechos, error que se hace preciso rechazar puesto que el de propiedad es un derecho único, el uso, goce y abuso, constituyendo sólo manifestaciones de él.

*Evolución.*—En el principio la propiedad era común, colectiva: las tierras no pertenecían sino al pueblo romano o a la *gens*. El *pater familias* no tenía como propiedad individual sino la casa y el *heredium*, que eran dos fanegas de tierra (casi una media hectárea).

El derecho civil y el pretoriano, éste antes que aquel, reformaron esta manera de considerar la propiedad inmueble y crearon o reconocieron la propiedad individual, que halló protección legal en el caso de que el propietario fuese un ciudadano romano, si el objeto era un objeto romano y si el modo de adquirir era igualmente romano, es decir si se había adquirido por *mancipatio* o por *jure cessio*.

El pretor fue más lejos y acordó al comprador, en caso de adquisición por tradición, la *exceptio rei venditæ et traditæ* y la *acción publiciana*.

Las tierras provinciales y las cosas no romanas, no eran susceptibles de propiedad *ex jure quiritium*, pero el pretor concedió sobre ellas una propiedad especial, que se llamó *in bonis*.

*Bonnæ fidei possessio.*—El poseedor de buena fé es aquel que posee la cosa de otro en el error excusable de ser él el propietario y en la convicción de que el verdadero dueño no es tal. No obstante que esta posesión es irregular, un poseedor semejante halla protección legal. Si carece de título (hecho legal en virtud del cual se ha adquirido la cosa) hace, con todo, suyos los frutos adquiridos: *fructus consumptos suis fecit*.

Si tiene título, aunque defectuoso, puede adquirir la propiedad por *usucapion* o *prescripcion*; tenía, ade-

más, en Roma, la acción *publiciana*, a la cual podía el propietario oponer la *exceptio justi dominii*.

### *Copropiedad*

La copropiedad es la propiedad sobre una cosa perteneciente a varias personas a la vez.

Está arreglada por una convención previa; pero si no la hay, le son aplicables las reglas siguientes: *a*—el derecho de cada propietario se halla limitado por el de los demás; *b*—las cuotas son generalmente iguales; *c*—cada propietario puede disponer libremente de su parte; *d*—cada persona goza proporcionalmente a su cuota en la propiedad de los frutos de la cosa; *e*—el consentimiento de todos es necesario para los cambios o alteraciones de la cosa; y *f*—cada copropietario puede pedir disolución de la comunidad y la partición del bien común.

### *Restricciones al derecho de propiedad*

En principio el derecho de propiedad es absoluto e ilimitado; pero puede hallarse sometido en su ejercicio a ciertas restricciones o limitaciones, que en derecho moderno han recibido el nombre de *servidumbres legales*, aunque a la verdad, esa denominación sea inexacta.

Las servidumbres son de dos clases. *a*—en el interés del vecino, restricciones que consisten en inminiciones o emanaciones provenientes del vecino (aguas, humo, etc.,) siempre que no excedan ciertos límites.

Del mismo género son la cosecha de los frutos que caen en tierras del vecino, así como el paso necesario para poder penetrar en una propiedad sin salida hacia la vía pública.

*b*.—En beneficio del público: servidumbres establecidas directamente por la ley en beneficio de todos, como la obligación impuesta al propietario de permitir el uso público de una corriente de agua para el libre tránsito o dejar un espacio al borde de la ribera para la pesca.

Entre las restricciones al derecho de propiedad, tienen una gran importancia las relativas a la *prohibición de enajenar*, prohibiciones que fueron agregadas en fecha posterior al Derecho. Son legales, o *judiciales*, como la impuesta por el magistrado a los quebrados, o,

en fin, *contractuales*, que, como su nombre lo indica, provienen de contrato.

## 2. — ADQUISICION DE LA PROPIEDAD

Hay dos modos de adquirir las cosas: 1°. por derecho inicial u originario; y, 2°. , por derecho derivado de un antecesor.

Entre los primeros, se indican la ocupación, la especificación, la accesión.

Entre los segundos, la tradición, la adjudicación y la lev.

Hay otro medio, la prescripción, respecto de cuyo carácter de originario o derivado, se discute.

### A.—Ocupación

La ocupación es históricamente el primer medio de adquirir y el más importante de todos.

Es la aprehensión de una cosa sin dueño, con el ánimo de apropiarse de ella. *Quod enim nullius est, id ratione naturali occupanti conceditur*, dice Gayo.

Para que la ocupación tenga lugar, es menester: 1°. que la posesión sea efectiva; 2°. que el adquirente sea capaz; y 3°. que la cosa sea susceptible de ser ocupada.

Son capaces de ocupar todos los que pueden adquirir.

Son susceptibles de ocupación las cosas que carecen de dueño, tales los animales salvajes, los animales domesticados que han perdido la costumbre de volver hacia sus dueños; las *res derelictæ*.

En derecho moderno hay una gran diferencia entre bienes muebles e inmuebles para el efecto de la ocupación.

### B. — Especificación

Es la transformación de la materia en una nueva forma.

Esta cuestión fue objeto de grandes discusiones entre los sabinianos y los proculeyanos; creían los primeros que el objeto especificado pertenece siempre al dueño de la materia, en tanto que los segundos lo atribuyen al especificador. Desde la época clásica los jurisconsultos han adoptado una doctrina intermedia.

Paulo dice que es preciso, además, la buena fe de parte del especificador.

Ahora se tiene en cuenta el valor de la materia y el valor del trabajo de especificación, para reconocer el derecho en uno u otro.

### C. — *Accesión*

Es la adquisición de una cosa por su incorporación a otra que ya nos pertenece.

Puede efectuarse en virtud de un acuerdo entre los dos propietarios y en tal caso ambos se convierten en copropietarios, o tener lugar contra su voluntad o a menos sin conocimiento de ellos, y entonces tendremos un caso de verdadera accesión.

Se hace menester distinguir la accesión de un inmueble a un inmueble, de un inmueble a un mueble y de un mueble a otro mueble.

1°. *Inmueble a inmueble*: se trata siempre de una cosa principal a una accesoria, entonces "*accessorium sequitur principale*". Esto ocurre: a) en caso de *aluvión*, que ocurre cuando por acción lenta de las aguas se extiende un inmueble, sea a causa de los sedimentos que se depositan en la orilla o del retiro de la ribera; b) en el de *avulsión*, esto es por el crecimiento brusco a causa de haber las aguas arrastrado de otra parte trozos de tierra que vienen a agregarse al inmueble considerado; c) *locus derelictus*, o tierras colindantes abandonadas; d) *fiumine netæ* o abandono por el río de su antiguo cauce; e) *insule*, formación de una nueva isla.

2.—*Mueble a mueble*. — a. — *Adjunctio*, o sea la incorporación de una cosa mueble accesoria a otra principal igualmente mueble. Pero si las cosas pueden separarse y subsistir separadamente, el propietario de la adjuntada tiene la acción *ad exhibendum* para reclamarla, de otro modo sólo puede aspirar a una indemnización; b.—*Confusio*, que es la mezcla de dos cosas de la que resulta verdadera indisolubilidad, y respecto de las cuales cabe la acción *communi dividundo*; c) *commixtio*, en que las cosas se han mezclado, pero en que la propiedad dividida subsiste teóricamente.

3°. — *Mueble a inmueble*. — Se aplica la regla *accessorium sequitur principale*, siendo siempre el principal

el inmueble; tal es el caso de *plantatio, edificatio* (*actio de tigno juncto* y de *jus tollendi*).

### *Tesoro*

*Thesaurus est vetus quaedam depositio pecuniæ cujus non exstat memoria ut jam dominum non habeat*, dice el Digesto.

En el antiguo Derecho, el tesoro pertenecía al dueño del fundo; en el Derecho imperial, al Fisco; bajo Adriano al propietario; en Derecho posterior al propietario si es él quien lo encontró, y si era otro, el tesoro debía dividirse por mitades entre el que lo encontró y el propietario del suelo.

Justiniano piensa que la apropiación se efectúa por ocupación, de acuerdo con los sabinianos; los proculeyanos pensaban que la propiedad no estando perdida para el antiguo dueño sino cuando el que encontró la cosa tomaba posesión, era el caso de una tradición. Glück, entre los romanistas modernos, piensa de esta última manera.

Puchta considera la adquisición del tesoro como una ocupación, debiendo el que lo halla tener el todo (acuerdo con Justiniano)

Otros creen que es el caso de accesión, por consiguiente el propietario del suelo debe ser el dueño.

Por fin, no hay pocos que piensen que es un caso de accesión, pero atemperado por la equidad respecto de aquel que descubre el tesoro.

### *Adquisición de frutos*

Los frutos unidos a la cosa que los produce, son considerados como parte de ella.

Con la separación se convierten en cosas independientes, susceptibles de otro derecho: pueden pertenecer al propietario de la cosa, al enfiteuta, al usufructuario, al arrendatario, al poseedor de buena fé, etc.

## MODOS DERIVADOS DE ADQUIRIR

### A. — *Tradición*

Es la transferencia de la posesión de la cosa, acompañada de la voluntad de transmitir la propiedad.

Además del acuerdo de voluntades del adquirente y del tradente, es menester un acto que realice esa transferencia.

En Derecho romano las reglas de transferencia para inmuebles eran las mismas que para los muebles.

En Derecho germánico son diferentes; pues si la de los muebles puede tener lugar por la entrega de la cosa, para la del inmueble se requiere la inscripción en el registro de propiedades raíces.

*Condiciones.*— El tradente debe ser persona que tenga el derecho legítimo de transmitir la propiedad, puesto que *nemo dat quod non habet*.

Es menester el ánimo *transferendi* y el *accipiendi dominii*, esto es el concurso de las voluntades acerca de la transmisión y acerca del acto traslaticio.

La tradición puede ejecutarse no sólo por la entrega material sino por otros medios que indiquen que esta puede efectuarse, juntamente con la existencia del ánimo; tales son las llamadas *traditiones fingidas* o *aparentes*, nombre, desde luego, engañoso (*traditio symbolica, longa manu, brevi manu, constituta possessionis*).

Puede efectuarse la tradición por medio de representantes legales o mandatarios, *per extraneam personam*, pudiendo también adquirirla por el mismo medio.

### B. — *Adjudicatio*

ÁREA HISTÓRICA  
DEL CENTRO DE INFORMACIÓN INTEGRAL

Es la transferencia de la posesión en virtud de sentencia judicial.

Tiene lugar en dos casos principales: *a*—en el de petición de herencias (*familiæ erciscundæ*), a fin de hacer cesar la indivisión, que es perjudicial a la República; y *b*—en la acción de deslinde (*finium regundorum*), por igual motivo; a fin de que los inmuebles tengan límites regulares y ostensibles.

En uno y en otro caso, hay que notar, sin embargo, que lo único que se hace es establecer la existencia del derecho, sin que constituya título alguno constitutivo.

### C. — *Por efecto de la ley*

En casos excepcionales, hay transferencia de propiedad por simple disposición de la ley; así en el de contrabando, la cosa es tomada por el Estado en virtud de la ley.

En el Derecho romano se citaban como ejemplos de este medio de transferir la propiedad, los *caduca* y los *ereptoria*, que según la ley Papia Poppæa, transmiten a otros los bienes de los indignos, y los legados *per vindicationem*, cuya propiedad se transfiere al legatario en cumplimiento de la ley de las XII Tablas.

Se cita también, un senado-consulta de Marco Aurelio por el cual el copropietario de una casa, que la ha reparado, y al cual su copropietario no indemniza, adquiere la parte de éste; una decisión de Valentiniano, Teodosio y Arcadio en virtud de la cual aquel que recupera por fuerza su cosa, la pierde en beneficio del despojado; y, por fin, una Constitución de los mismos emperadores que dispone que el inmueble no cultivado, después de dos años pase a quien lo cultivó en ese tiempo (*de omni agro deserto*).

## PRESCRIPCIÓN

Prescripción es la adquisición de una cosa por la posesión, acompañada de justo título y buena fé.

En Roma había la *usucapion* que es la adquisición de la propiedad romana por la posesión, y la *præscriptio longi temporis*, establecida, bajo el Imperio, no obstante lo cual seguramente existía antes creada por el pretor en favor de los peregrinos y de tierras de provincia. En Derecho posterior se han confundido las dos creaciones jurídicas bajo el nombre de *prescripción*.

¿Es un medio originario o derivado? Los juristas del siglo XIX han discutido hasta la saciedad este punto: Girard le incluye entre los medios derivados, puesto, que,—dice,—el nuevo propietario no es el primero; antes de él hay otros que tenían derechos reales sobre la cosa, derechos reales que en un sinúmero de casos no se extinguen por la pérdida del derecho de propiedad por prescripción, el derecho de hipoteca, por ejemplo. Otros, en cambio, como Windschied y Dernburg piensan que la prescripción es un medio originario de adquirir, puesto que la propiedad del adquirente no depende en manera alguna de la propiedad anterior, a la cual, por lo mismo, no puede decirse que se sucede.

La usucapion era la adquisición *ex jure quiritium*. El tiempo era de un año para los muebles y de dos para los inmuebles. El tiempo y la posesión eran los únicos

elementos que se requerían y sólo leyes posteriores exigieron la buena fe y la justa causa.

Para la prescripción, creada para toda clase de bienes, se requería diez años entre presentes para los inmuebles y veinte entre ausentes y tres años para los muebles. En una época posterior principió a darse el interdicto para recuperar la posesión, en favor de la prescripción.

Tomando, pues, la prescripción, en su forma genérica, en Derecho romano, puede decirse que era la adquisición de la propiedad por medio de la posesión no interrumpida durante el plazo prescrito por la ley.

En Derecho Justiniano, las reglas cambiaron algo: las dos instituciones, la prescripción y la usucapión, fueron reunidas y confundidas en una *longi temporis præscriptio*. Para tenerla es menester: 1°. *res habilis* es decir que no sea una cosa *extra commercium* ni una *res vis possessoe*; 2°. *título*, o sea una justa causa; 3°. *bona fides possessio*; 4°. *tempus*. Es, pues, ya la concepción moderna de la prescripción.

En los casos de sucesión universal, el sucesor continúa la posesión de la persona a quien sucede; el sucesor a título particular, comienza, en cambio, una posesión nueva, y es que aquel sucede a la personalidad del autor, mientras que éste sólo sucede en los derechos sobre una cosa.

Hay una prescripción extraordinaria, para la cual el tiempo requerido es mayor, es la *præscriptio longissimi temporis*. En esta no eran menester las condiciones que se requerían en época de Justiniano, en cuanto al título; el tiempo y la buena fé bastaban.

### III. — FIN DE LA PROPIEDAD

La propiedad puede extinguirse de diversas maneras, que es posible agrupar en dos categorías: *absolutas* y *relativas*.

Son absolutas aquellas que nos privan del dominio sobre una cosa, sin que nadie pueda suceder, o, más bien, sin que nuestro derecho tenga valor alguno para el derecho posterior de otro; tal es el abandono, la destrucción de la cosa y su transformación en *res extra commercium*.

Relativas son aquellas que producen la salida de la cosa de nuestro dominio y la entrada en dominio ajeno,

en calidad de sucesión de nuestro derecho; tal es la transferencia de la propiedad por venta, donación, herencia, etc.

#### IV. — PROTECCION DE LA PROPIEDAD

Cuando la propiedad se halla unida a la posesión, los interdictos sirven para protegerla, al proteger la posesión; pero, la propiedad tenía, además, para ciertos casos defensas particulares. Eso, sin embargo, no bastaba; era menester una acción real y es lo que ha verificado el Derecho introduciendo acciones que realizan la protección del derecho de propiedad, tal cual él es, independientemente de toda posesión. Esas acciones son la *reivindicatio*, la *actio negatoria* y la *actio Publiciana*.

*Reivindicación.*—Es una acción concedida al propietario para obtener la restitución de la cosa, retenida por un tercero sin derecho.

Es, pues, preciso en el demandante, el derecho de propiedad, la prueba de ese derecho y la pérdida de la posesión; en el demandado, que sea poseedor o detentador, salvo algunos casos de posesión ficticia.

En Derecho romano, el demandado se hallaba obligado a pagar una suma de dinero equivalente al valor de la cosa, pero no a devolver esta última. Bajo Justiniano, era menester distinguir el poseedor de buena fé del que no lo era: *a* — el poseedor de buena fé debía devolver la cosa demandada en reivindicación y los daños y perjuicios causados *omnis culpa* desde el momento de la *litis estatio*; *b* — el poseedor de mala fé era responsable no sólo de la cosa sino de sus negligencias y daños en toda época, así como de los *fructus consumpta*.

*Derecho de retención.* — El demandado tiene un derecho de retención, basado sea en contrato preexistente, sea por gastos hechos en la cosa; así los gastos necesarios deben ser abonados por todos los demandantes y ser alegados por todos los demandados, aún por aquellos poseedores de mala fé. Los gastos útiles solamente por los poseedores de buena fé, y los voluntarios por nadie, puesto que no se deben a nadie.

*Actio negatoria.* — Tiene por objeto evitar toda violación parcial del derecho de propiedad.

Para poderla ejercer se hace preciso probar el dere-

cho de propiedad del demandante y, además, que ese derecho no se halle sometido a restricción alguna.

*Actio Publiciana.* -- Es la acción concedida al poseedor de buena fé, para reclamar la cosa de aquel que la tiene con menor título, o sea, la acción que tiene una persona para reclamar la cosa de un poseedor inferior ante el Derecho.

Es menester la buena fé, el título y una *res habilis*.

Los resultados y derechos del demandado son los mismos que en la reivindicación.

### III. — SERVIDUMBRES

#### *Nociones*

Servidumbre es un derecho real, que confiere cierto poder limitado, cierto goce sobre la cosa de otro.

La servidumbre existe sea en provecho de una cosa determinada, o sea en beneficio de una persona igualmente determinada, sin que sea posible librarse de ella a voluntad.

Ese derecho real puede hacerse valer respecto de quien quiera, puesto que la acción del titular es una acción *in rem* y no *in personam*.

*Principios que rigen las servidumbres.* — 1º *Nulli res sua servit*: el propietario no puede tener una servidumbre sobre su propiedad. En otros términos, es menester siempre dos propietarios, uno de la cosa y otro de la servidumbre.

2º. *Servitus in faciendo consistere nequit*. El propietario del fundo no debe verse en la obligación de hacer; su intervención se reduce a permitir los actos en los cuales consiste la servidumbre (positiva) o a abstenerse de ciertos actos (servidumbre negativa).

3º. *Servitus servitutis esse non potest*. — No hay servidumbre de servidumbre.

4º. Debe hallarse establecida en beneficio del titular y no obedecer a un simple capricho.

#### I. — SERVIDUMBRES PERSONALES

##### A. — *Usufructo*.

La principal de ellas es el *usufructo*, de *usus-fruc-*

*tus*, es *jus alienis fructus utendi, fruendi salva rerum substantia*: da el completo goce de la cosa.

El usufructuario tiene el uso, los frutos y la detención de la cosa (*quasi-possessio*).

Se halla obligado: 1.º a usar la cosa en buen padre de familia; 2.º a restituir la cosa al fin del usufructo.

En épocas antiguas el propietario no podía oponer al usufructuario acción alguna especial, hasta que el pretor le dió la *stipulatio*, siendo creada luego la *cautio usufructuaria*.

*Cuasi usufructo*. — Confiere el goce de una cosa que se consume por el uso o de un crédito; en este segundo supuesto consistía en la cesión del crédito contra la obligación de devolver el valor al fin del plazo fijado.

### B. — *Usus*.

En oposición al usufructo no confiere sino un goce parcial de la cosa: el uso es un derecho real de gozar de la cosa sin disponer de los frutos, sino para las necesidades domésticas y sin poder ceder el ejercicio del derecho.

### C. — *Habitación*.

Es el uso reducido a una casa, el derecho de vivir en ella, de ocuparla, sin cambiar su forma, ni cederlo.

## II. — SERVIDUMBRES PREDIALES

Son, hemos dicho, derechos reales constituídos en beneficio de un predio determinado (dominante) y que padece otro predio (sirviente).

Las primeras en establecerse fueron las de *via, iter, actus y aquæductus*.

La de *iter* es el derecho de pasar a pie o a caballo por el fundo ajeno, para penetrar en el propio.

El *actus* es el derecho de hacer pasar por el mismo y por idéntica causa manadas de animales.

La *via* resume y abraza las dos.

La de *aquæductus*, de conducir aguas.

Hay que nombrar también la de abreviar el ganado, o sea *pecoris ad aquam adpulsus*, la de pastar en tierras ajenas, *jus pascendi* y la de hacer cal, *calcis coquendoæ*.

Tratándose de edificios, es menester citar la de las aguas sucias o cloacas, *servitus cloacæ immitendæ*; la de apoyar vigas y aun construcciones en general, *oneris sustinendi* y *tigni immittendi*; la de luz, *luminum*; de vista, *ne luminibus, ne prospecti officiat*; la de aguas lluvias, *jus stillicidiorum*.

### III. — CONSTITUCION DE LAS SERVIDUMBRES

Las servidumbres pueden constituirse: 1º. por legado, por vindicación a favor de un tercero o a favor del heredero en la cosa legada; 2º. por adjudicación en juicio legítimo; 3º. por una *in jure cessio* con los requisitos legales; 4º. por pactos y estipulaciones, modo este creado por el pretor en beneficio de aquellos a quienes no favorecía el *jus quiritium* y extendido luego a toda clase de personas.

Un punto que ha sido objeto de vivas discusiones es el de saber si la servidumbre puede ser objeto de tradición: unos han negado que sea posible, por cuanto el derecho de servidumbre es en sí incorporeal y las cosas incorporeales no son susceptibles de tradición: pero, han dicho otros, las servidumbres, del propio modo que la propiedad, pueden manifestarse por actos materiales y es por esto que hay una cuasi posesión en la servidumbre como hay una posesión en la propiedad. Labeón, Pomponio y Gayo son de la primera opinión, Javoleno de la segunda.

Es esta última la que triunfó en el Derecho Justiniano y en el posterior: la servidumbre puede ser objeto de la *patientia* respecto del constituyente y de un *usus* de parte del adquirente; por consiguiente siendo los tales actos visibles y palpables que se asemejan, tanto a la posesión hasta el punto de llamarse cuasi posesión, la tradición se concibe y es posible.

También se ha discutido el punto de saber si las servidumbres pueden adquirirse por prescripción; en la duda, los jurisconsultos no quisieron hablar ni de usucapion ni de prescripción de largo tiempo e imaginaron lo mismo con otras denominaciones, la adquisición por *diuturnus usus* y la *longa possessio*. En derecho posterior, para adquirir la servidumbre por prescripción, cuando este medio fue aceptado para ello como bueno,

se requiere que la prescripción sea visible y continua; es decir que se vea materialmente y que se realice constantemente y sin interrupción.

#### IV. — EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

La extinción de las servidumbres ocurre:

1°. Por desaparición de la cosa a cuyo beneficio se estableció la servidumbre real o de la persona favorecida por la servidumbre personal. En este segundo caso por desaparición se entenderá la muerte natural o civil; antes de Justiniano por la *capitis diminutio maxima* o *media*.

2°. Por desaparición de la cosa que padece la servidumbre, que puede dejar de existir material o jurídicamente; ocurre lo primero cuando la cosa perece; lo segundo cuando sale del comercio.

Las servidumbres personales se extinguen cuando la sustancia de la cosa cambia, *mutatione rei substantia non salva*.

3°. Por *confusión*, cuando se reúnen en el mismo propietario las condiciones de propietario de la cosa gravada y de propietario de la servidumbre; un caso especial es el de *consolidación*, es decir la reunión en el usufructuario del carácter de propietario.

4°. Por renuncia de la servidumbre.

5°. Por abandono.

6°. Por llegada del término o de la condición.

#### V. — GARANTIA DE LAS SERVIDUMBRES

La garantía dada en beneficio del derecho de servidumbre es la *actio confessoria*, concedida a los ciudadanos romanos, sobre cosas romanas. Esta es la *acción confessoria civil*.

Pero si la servidumbre no ha sido establecida en forma del Derecho civil, el pretor dió una acción que luego pasó al Derecho, y que es la acción *confessoria útil*.

*Interdictos*. — Existiendo una cuasi posesión en las servidumbres, el pretor dió respecto de ellas interdictos,

por analogía a los que concedió tratándose de la posesión:

*En cuanto a las servidumbres reales*, sólo tienen sanción para las de los campos, la de acueducto y paso.

*De itinere actuque privato*, es un interdicto que favorece al que posee la servidumbre, a condición que la tenga *nec vi, nec clam, nec precario*, al menos treinta días durante el último año.

El interdicto *de itinere reficiendo* favorece al que quiere reparar su camino; en este es menester probar el derecho que se tiene para ello.

*De aqua*, concedido al que de buena fé y *nec vi, nec clam, nec precario*, hubiese usado al menos una vez del acueducto.

*De rivis*, para arreglar el acueducto.

*En cuanto a las servidumbres reales urbanas*, no se halla, para ellas, sino un interdicto especial, el *de cloacis* concedido a quien quiere reparar o limpiar su albañal.

Para las otras servidumbres urbanas se ha pensado que los interdictos posesorios les eran aplicables por entero, y, en especial, el *uti possidetis*, al que se daba valor en beneficio del fundo dominante. Se ha hecho, sin embargo, una distinción entre servidumbres urbanas positivas y negativas: las primeras estarían protegidas por el *uti possidetis*, en tanto que las segundas nó. Dernburg, Windschied, Girard son de esta opinión; Savigny, en cambio, cree que ese interdicto es aplicable a todas las servidumbres urbanas, y Vangerow que no lo es a ninguna.

#### IV. — AGER VECTIGALES Y SUPERFICIE

La *superficie* es un derecho para usar y gozar de una construcción hecha sobre suelo ajeno, a condición de pagar un cánon al dueño de éste.

El superficiario tiene del pretor el interdicto de *superficie* que le protege contra todo aquel que pretendiese violar su derecho. Además, por causa conocida y fundada (*causa cognita*); tenía una acción *in factum*, que le permitía recuperar la superficie de toda mano inclusive si se hallaba en la del propietario.

El superficiario tiene el derecho de transmitir entre vivos y por causa de muerte su derecho, siempre que se cumpla con el pago del cánon (*solarium*).

*Conductio agri vectigales*.—Es un arriendo perpetuo hecho por las personas morales; implica, por consiguiente, un pago.

El *conductor* adquiere los frutos por separación y tiene los interdictos posesorios y además una acción real pretoriana, una acción confesoria útil, una negatoria útil y una Publiciana cuando posee *a non domino*.

La *enfiteusis* asomó posteriormente en forma análoga al *ager vectigales*, pero a diferencia de él se daba sobre tierras no cultivadas, siendo en épocas más recientes establecida sobre tierras de particulares.

Justiniano fundió en una las dos instituciones y es como se conservaron, bajo el nombre de enfiteusis, en el derecho común.



(Continuará)

ÁREA HISTÓRICA  
DEL CENTRO DE INFORMACIÓN INTEGRAL