

APUNTES



[INSTITUCIONES BÁSICAS DE DERECHO ROMANO]

TEMA 1

1. EL DERECHO ROMANO

Delimitación Cronológica: El desarrollo del Derecho Romano abarca desde la fundación de la ciudad de Roma (753 a.C.) hasta la muerte del Emperador Justiniano (565 d.C.).

Podemos entender el Derecho Romano como:

- a) El Conjunto de Reglas Jurídicas por las que se regían los antiguos romanos.
- b) Los Escritos que contienen las reglas jurídicas del pueblo romano, gracias a los cuales podemos conocerlas y estudiarlas.
- c) El Conjunto de Reglas Jurídicas que se han seguido estudiando y aplicando en todo el mundo civilizado hasta que en los siglos XIX y X fueron sustituidas por los Códigos modernos, en gran parte inspirados fielmente en el Derecho Romano.

2. PERIODIFICACIÓN

- a) Época Arcaica y Preclásica
 - i. **Delimitación Cronológica:** 753 a.C.-130 a.C.
 - ii. **Panorama histórico:**
 1. Fundación de la ciudad de Roma
 2. Forma de Gobierno desde la fundación: Monarquía
 3. Caída de Monarquía en 509 a.C.
 4. Proclamación de la República gobernada por 2 magistrados supremos (Cónsules) elegidos anualmente.
 5. Lucha entre Patricios (Grupo de ciudadanos más poderosos) y Plebeyos (Grupo de Ciudadanos menos influyentes)
 - iii. **El Derecho romano en la época arcaica hasta las XII tablas:**
 1. **Relación entre Derecho y Religión.** Derecho estuvo en esta época muy relacionado con la Religión.
 2. **Formalismo.** Los actos jurídicos habían de realizarse, para que fueran válidos, con arreglo a formas rigurosamente preestablecidas.
 3. **Fas:** Tenía gran importancia el orden general del universo como una normativa superior de carácter moral, al que estaban sometidos todos los seres incluidos los hombres y hasta los propios dioses.
 4. **Mores Maiorum.** Tenían gran importancia los preceptos sociales y morales procedentes de



las costumbres tradicionales.

5. **Concepción romana arcaica del Derecho, el *ius*** (lo que es estrictamente jurídico) **como un orden de poderes personales.**

iv. **Las XII tablas:**

1. **Primera Codificación del Derecho Romano.** Se trataba de un conjunto de preceptos muy concisos que recopilaban costumbres de los antepasados. No había discrepancia entre costumbre y ley, porque la ley recogía la costumbre.
2. **Primer intento de separar *ius* y *fas*.**
3. **Ideas sobre el contenido de las XII tablas.**
 - a) **Derechos Reales.** Protegían la propiedad privada de la pequeña explotación campesina.
 - b) **Obligaciones.** Imponían el respeto a las promesas.
 - c) **Familia patriarcal.** La familia estaba agrupada alrededor de un jefe familiar (*Pater familias*) que ejercía el poder sobre su mujer, sus descendientes, y sus esclavos.
 - d) **Herencia.** A la muerte de *pater familias* le sucedían sus parientes (Sucesión *ab intestato*). Pero también cabe la posibilidad de que el *pater familias* haga un testamento (Sucesión testamentaria).
 - e) **Proceso.** Aparecían las dos formas básicas:
 - i. Acciones Reales
 - ii. Acciones Personales
 - f) **Delitos y Crímenes.** Dedicaban bastante atención a ciertos actos delictivos como el hurto, la hechicería o la difamación.
 - g) **Venganza Privada.** Para los daños corporales, si no había indemnización acordada por las partes, se daba el talión (la víctima podía causar al agresor un daño igual al que había sufrido, “ojo por ojo, diente por diente”).
 - h) **Reglas Funerarias.** Aparecían ciertas reglas sobre la incineración y la inhumación de cadáveres.

v. **Organización Política de la República Romana**

1. **Equilibrio de Poderes.** La República Romana se basaba en un equilibrio entre 3 núcleos de poder:
 - a) ***Maiestas* del Pueblo (Asambleas).** Poder Supremo. Era el elemento democrático. El pueblo se gobernaba a sí mismo.
 - b) ***Imperium* o *potestas* de los Magistrados.** Poder Ejecutivo. Era el elemento monárquico. Aunque el poder no estaba concentrado en manos de una persona, sino de varias.
 - c) ***Auctoritas* del Senado.** Poder basado en el prestigio social. Era el elemento



aristocrático.

2. **El Pueblo:**

- a) **Estructura personal del Pueblo Romano.** El pueblo estaba formado solamente por los ciudadanos (*cives*).
- b) **Asambleas del Pueblo:**
 - i. **Comicios.** Eran la asamblea suprema de todo el pueblo.
 - 1. **Composición de los Comicios.** En un primer momento sólo podían participar los patricios, pero muy pronto tomaron parte también los plebeyos. Podían participar en ellos y tenían el derecho de voto todos los ciudadanos que fueran varones.
 - 2. **Competencias de los Comicios:**
 - a) **Elección de los Magistrados.**
 - b) **Aprobación de leyes.**
 - c) **Juzgar ciertas causas criminales graves.**
 - ii. **Concilios de la Plebe.** Los plebeyos consiguieron, tras largas disputas con los patricios, reunirse ellos solos en asambleas para elegir a sus magistrados (Tribunos de la Plebe) y aprobar sus proposiciones (Plebiscitos).

3. **Los Magistrados:**

- a) Características de las magistraturas republicanas:
 - i. **Colegialidad.** Siempre había más de un magistrado de igual rango. Cada colega podía paralizar con su veto las decisiones de otro colega. Así se imponía el consenso y se trataba de evitar la tiranía.
 - ii. **Anualidad.** La duración de la magistratura era de 1 año para evitar que los magistrados se afincasen en el poder.
 - iii. **Gratuidad.** El desempeño de las magistraturas era totalmente gratuito para evitar que se buscara el enriquecimiento por medio de la política.
- b) Tipos de Magistraturas:
 - i. **Con *imperium*** (Poder supremo con mando militar):
 - 1. **Cónsules.** Los dos cónsules eran los supremos magistrados de la República, tenían el mando de las legiones.
 - 2. **Pretores (Urbano y peregrino).** Por debajo de los cónsules. También tenían rango de jefes militares pero estaban encargados, entre otras funciones, de dirigir los juicios.
 - ii. **Con *potestas*:**
 - 1. **Censores:** Su duración es de 5 años. Se encargaban de confeccionar el censo electoral. Fue una magistratura muy prestigiosa.



2. **Quaestores:** Eran los inventores de las cuentas públicas.
 3. **Ediles:** Eran magistrados encargados del orden ciudadano y de vigilar los mercados, evitando los fraudes y los abusos.
 - iii. **Magistraturas plebeyas de origen revolucionario:**
 1. **Tribunos de la Plebe**
 2. **Ediles de la Plebe**
 - iv. **Colegio sacerdotal de los feciales.** Era un grupo de 20 sacerdotes magistrados, pertenecientes a la aristocracia, que representaban a Roma en los asuntos internacionales.
4. **El Senado:**
- a) Era una asamblea consultiva de personas relevantes y con experiencia.
 - b) **Composición:** En los primeros tiempos se desconoce. En tiempos más cercanos estaba formado por personas de las clases altas y exmagistrados mayores.
 - c) **Competencias:** Se ocupaba exclusivamente de cuestiones religiosas y de política nacional e internacional, es decir, de temas de Derecho Público.
 - d) **Poder del Senado:** Sus dictámenes no eran vinculantes, pero en la práctica eran acatados tanto por el pueblo como por los magistrados.
- vi. **Fuentes de Derecho Romano en la época arcaica después de las XII tablas**
1. **Leyes comiciales.** Eran las leyes aprobadas por los comicios.
 2. **Plebiscitos.** Resoluciones de los Tribunos de la Plebe aprobadas por los Concilios de la Plebe.
 3. **Edictos de los magistrados.** Bandos que promulgaban los magistrados en materias de su jurisdicción.
 4. **Senadoconsultos.** Consejos o informes que emitía el Senado a las consultas de los magistrados. Solían llevar el nombre del magistrado consultante.
 5. **La Jurisprudencia arcaica.** Se realizaron comentarios a las XII tablas, no sólo para aclarar su sentido, sino también para extraer de ellas principios nuevos aplicables a las necesidades que iban surgiendo en la vida social.
 - a) **Jurisprudencia Pontifical.** En los primeros tiempos estuvieron estos comentarios a cargo de los sacerdotes de la religión romana.
 - b) **Jurisprudencia Laica.** Aparecieron juristas que no eran ya sacerdotes.
- b) **Época Clásica**
- i. **Delimitación Cronológica:** 130 a.C.-230 a.C.
 - ii. **Panorama histórico:**



1. Crisis de la República.
 2. Época de Esplendor de Roma.
 3. Ampliación del ámbito geográfico.
- iii. **Fuentes de Derecho Romano en la época clásica**
1. **La jurisprudencia.** Es la fuente más importante de esta época. Es un conjunto de reglas jurídicas contenidas en las opiniones y comentarios de los expertos en Derecho. La jurisprudencia era en Roma el “Derecho” por antonomasia, el *ius*.
 - a) **El *ius* como creación de los jurisconsultos.** Los jurisconsultos eran particulares estudiosos del Derecho.
 - b) **Prestigio social del jurisconsulto.**
 - c) **Enseñanza del Derecho por los jurisconsultos.**
 - d) **Temas de los que se ocupaba la jurisprudencia:**
 - i. Derecho Privado:
 1. Derechos sobre cosas (Derechos Reales)
 2. Relaciones entre acreedores y deudores (Obligaciones)
 3. Organización de la familia y relaciones entre sus miembros
 4. Transmisión de derechos a causa de la muerte
 5. Maneras de reclamar y defenderse en juicio cuando se producen controversias sobre estas cuestiones
 - ii. Derecho Público
 1. Cuestiones Administrativas, Financieras y Criminales
 - e) **Influencia de la filosofía griega.**
 - f) **Evolución Histórica de la jurisprudencia romana:**
 - i. **Primera Jurisprudencia clásica o preclásica (130 a.C.-30 a.C.)**
 1. Dedicación exclusiva al Derecho Privado.
 2. Los jurisconsultos de esta época se dedicaban a resolver casos prácticos.
 3. Las soluciones de los casos prácticos no contenían la fundamentación jurídica de la decisión.
 4. Las opiniones de los jurisconsultos estaban respaldadas únicamente por su propia *auctoritas*.
 - ii. **Jurisprudencia clásica alta o central (30 a.C.-130 d.C.)**
 1. Es la época de más esplendor creativo de la jurisprudencia romana.
 2. Influencia de la reforma política de Augusto sobre la jurisprudencia.
 3. Presencia política o burocrática cada vez mayor del jurisconsulto.
 4. Abundante producción de literatura jurídica.
 - iii. **Jurisprudencia clásica tardía (Última jurisprudencia clásica)**



1. Total Burocratización.
 2. Importante ampliación temática. Sin abandonar el Derecho Privado, los juristas se ocupaban bastante de cuestiones de Derecho Público.
 3. Abundante literatura jurídica.
 4. Tendencia Recopiladora.
2. **Las leyes y los plebiscitos.**
- a) Relación entre *lex* y *ius* (jurisprudencia).
 - i. La ley era una fuente jurídica menos importante que la jurisprudencia.
 - ii. La ley no derogaba al *ius* creado por los jurisconsultos.
 - iii. La ley era fuente del *ius* porque podía ser incorporada al mismo al ser comentada por los jurisconsultos.
3. **Los edictos de los Magistrados, especialmente el de Pretor.** El Edicto anual del Pretor Urbano adquirió gran desarrollo en esta época convirtiéndose en una fuente jurídica muy importante.
- a) **Contenido del Edicto del Pretor.** Contenía una amplia colección de reglas procesales (fórmulas).
 - b) ***Ius honorarium* (o pretorio).** El Derecho contenido en el Edicto del Pretor se llamó *Ius honorarium* o Derecho Pretorio. Fue una fuente independiente y complementaria del *ius civile* (el basado en las antiguas leyes y en la jurisprudencia).
4. **Los senadoconsultos.**
- a) **Valor de los senadoconsultos en la época clásica.**
 - i. En principio eran simples consejos y no eran fuentes del *ius civile*.
 - ii. En la práctica sus disposiciones eran observadas por el Pretor.
5. **El Derecho imperial (“Constituciones Imperiales”).** Con la reforma constitucional de Augusto aparece un tipo nuevo de normativa jurídica, emanada directamente del Emperador, que no había existido en la época republicana.
6. **El Derecho Romano en las provincias.** En las provincias (territorios dominados por Roma) revistió el Derecho Romano características especiales.
7. ***Ius gentium*, *Ius naturale*.** Los romanos contraponían al Derecho romano propio de ellos (*ius civile*), un “Derecho de todos los pueblos” (*Ius gentium*) que aparecería con formulaciones diferentes y, en algún momento se confundió con el “Derecho Natural” (*Ius naturale*).
- c) Época Posclásica
- i. **Delimitación Cronológica:** S.III d.C. – S.VI d.C.



ii. **Panorama histórico:**

1. Época de la Decadencia del Imperio Romano.
2. Anarquía militar.
3. Decadencia de las instituciones tradicionales republicanas.
4. Crisis Económica.

iii. **Fuentes del Derecho Romano en la época posclásica:**

1. Primacía de las leyes generales emanadas de la voluntad imperial. Las demás fuentes jurídicas de la época clásica (leyes comiciales, senadoconsultos, edictos, rescriptos, jurisprudencia) dejaron de producirse.
2. La costumbre como fuente del Derecho independiente.
3. Influencia del Cristianismo.
4. Alteraciones del Derecho Romano Clásico.
5. Vulgarismo. Aparece un descenso en el nivel técnico tradicional del pensamiento jurídico.
6. Influencia de la división del Imperio. La división del Imperio acentuó la separación entre el Derecho Romano de Oriente y el de Occidente.
7. Desaparición casi total de la jurisprudencia.

d) **Época Justianea**

i. **Delimitación Cronológica:** S.VI d.C.

ii. **Panorama histórico:**

1. Caída del Imperio Romano de Occidente.
2. El mantenimiento del Imperio Romano de Oriente o Imperio Bizantino.

iii. **La Compilación Justiniana (“Corpus Iuris Civilis”):**

1. **Código (Codex).** Es una colección de normas jurídicas emanadas de los emperadores.
2. **Instituciones o “Instituta” (Institutiones):**
 - a) La reforma justiniana de los estudios jurídicos. Justiniano reformó el plan de estudios de Derecho y cerró las Universidades que no tenían suficiente nivel científico.
 - b) Carácter Didáctico. Justiniano ordenó redactar las Instituciones como manual elemental para los alumnos de primer curso de la carrera de Derecho y dedicado expresamente a ellos.
 - c) Valor normativo. Pese a ser un manual docente y elemental, también se le concedió valor normativo, es decir, se declaró alegable ante los tribunales.
3. **Digesto o Pandectas (Digestum).** Es la parte más importante y extensa de la Compilación, recoge gran parte de la jurisprudencia clásica.



4. **Las Novelas (*Novellae*)**. Son “leyes nuevas” dictadas por Justiniano después de promulgar las otras partes de la *Compilación*.



TEMA 2

1. LAS COSAS.

a) Concepto.

- i. Cosa, **res**, es todo objeto del mundo exterior sobre el cual pueden recaer derechos. El campo de las cosas se limita a los objetos materiales o corpóreos, y no a todos, sino a aquellos que son jurídicamente comerciables.

b) Clasificación.

i. **Res in patrimonio y Res extra patrimonium.**

La distinción entre *res in patrimonio* y *res extra patrimonium* alude a un hecho o situación actual: al hecho de que la cosa esté o no comprendida en el patrimonio de una persona.

ii. **Res in commercio y Res extra commercium.**

La distinción entre *res in commercio* y *res extra commercium* estriba en la posibilidad o imposibilidad legal de que la cosa sea objeto de negocio jurídico patrimonial.

1. *Res in commercio.*

- a) **Res nullius**, cosas sin dueño.
- b) **Res derelicta**, cosas libremente abandonadas por su dueño.

2. *Res extra commercium.*

a) **Res divini iuris.**

- i. **Res sacrae**, cosas destinadas a los dioses superiores: los templos, las aras....
- ii. **Res religiosae**, cosas destinadas a los dioses Manes.
- iii. **Res sanctae**, cosas colocadas bajo la protección de los dioses: las puertas y los muros de la ciudad...

- b) **Res communes omnium**. Son las cosas que por Derecho natural pertenecen a todos los hombres.

- c) **Res publicae**. Son las cosas pertenecientes a la comunidad organizada en Estado.

iii. **Res Mancipi y Res nec Mancipi.**

1. *Res Mancipi.*

- a) Constituirían el patrimonio estable de la familia.
- b) Eran las cosas más importantes: los fundos en suelo itálico, los esclavos....
- c) Requerían formas solemnes para su transmisión. (Mancipatio o In iure cessio).

2. *Res nec Mancipi.*

- a) Eran bienes menos permanentes con los que se solía negociar.
- b) No requerían formas solemnes para su transmisión.

iv. **Res mobiles e immobiles.**



Unión de Estudiantes de Ciencias Jurídicas

1. *Res mobiles.*
 - a) Se pueden trasladar de un sitio a otro sin deteriorarlos.

2. *Res immobiles.*
 - a) Son bienes que no se pueden trasladar de un sitio a otro sin deteriorarlos.

v. ***Cosas consumibles y no consumibles.***

1. *Cosas consumibles* son aquellas cuyo destino lleva aparejada la destrucción o la transformación.
2. *Cosas no consumibles* son aquellas que se pueden usar repetidamente sin destruirlas.

vi. ***Cosas corporales e incorporeales.***

1. *Cosas corporales.* Tienen existencia física.
2. *Cosas incorporeales.* No tienen existencia física.

vii. ***Cosas fungibles y no fungibles.***

Son *fungibles* las cosas que pueden sustituirse por otras de la misma categoría. *No fungibles* son las cosas apreciadas por sus características individuales.

viii. ***Cosas divisibles e indivisibles.***

Son *divisibles* las cosas que pueden fraccionarse en otras.

ix. ***Cosas simples, cosas compuestas y universalidades de cosas.***

Cosa simple es la cosa unitaria. *Cosa compuesta* es la formada por la unión física y coherente de cosas simples, sean o no de la misma naturaleza. Las *universalidades de cosas* no están unidas entre sí por lazo material, pero pueden ser consideradas jurídicamente como entidades objetivas, es decir, bajo un solo nombre y en concepto de unidad.

x. ***Cosas accesorias y partes de cosa.***

De dos cosas que están unidas para servir a un mismo fin, llámase *principal* a la que determina por sí sola la función del todo, y *accesoria* a la que contribuye a facilitar dicha función. *Parte de cosa* es un elemento integrador de la cosa que contribuye de modo necesario y no accidental a su perfección.

xi. ***Frutos.***

Son *frutos*, los productos naturales que suministran las cosas, sin disminuir su esencia.

1. ***Frutos naturales:*** lana, leche...
2. ***Frutos civiles:*** intereses de dinero prestado, rentas de alquileres....

2. LOS DERECHOS REALES.

- a) Derechos reales y derechos personales.



马德里卡洛斯三世大学华人学生协会
ASOCIACION DE ESTUDIANTES CHINOS DE
LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID

Unión de Estudiantes de Ciencias Jurídicas

- i. Los derechos patrimoniales se distinguen en dos categorías fundamentales: los **derechos reales** y los **derechos personales, de obligación o crédito**.
- ii. El derecho real se traduce en una relación directa e inmediata entre el sujeto y la cosa; el derecho personal, en una relación entre dos personas determinadas.
- iii. El derecho real atribuye facultades positivas sobre la cosa, que se constituyen absolutamente en cabeza del titular. El titular puede poner por obra todas las facultades que encierra su derecho.
- iv. Distinción entre derecho real y derecho personal se dibuja en los siguientes términos:
 1. El derecho real recae sobre una cosa corporal. El derecho personal recae sobre actos ajenos, de interés patrimonial.
 2. El derecho real puede hacerse valer frente a cualquiera. El derecho personal sólo puede ostentarse contra una persona determinada, que es el deudor.
 3. El derecho real otorga un disfrute permanente. El derecho personal fenecce en el momento en que es satisfecho.

b) Actio in rem y Actio in personam.

- i. **Actio in rem**: Acción contra la cosa
- ii. **Actio in personam**: Acción contra la persona.

c) Tipos de Derechos Reales.

- i. **Derecho de Propiedad.**
 1. Uso y disfrute.
 2. Libre disposición.
- ii. **Derechos reales sobre cosa ajena.**
 1. De uso y disfrute.
 - a) Servidumbres Prediales.
 - i. Rústicas.
 - ii. Urbanas.
 - b) Servidumbres Personales.
 - i. Usufructo.
 - ii. Usu.
 - iii. Habitación.
 2. De garantía.
 - a) Fiducia.
 - b) Prenda.
 - c) Hipoteca.

3. PROCEDIMIENTO FORMULARIO.

a) Partes de la Fórmula.

- i. **Nombramiento del juez por parte del pretor.** El juez es elegido libremente por las partes. En caso de no haber acuerdo entre ellas, se procede al sorteo del juez de entre las personas que



马德里卡洛斯三世大学华人学生协会
ASOCIACION DE ESTUDIANTES CHINOS DE
LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID

figuran en una lista de carácter oficial.

- ii. **Intentio**. Era la parte de la fórmula que contenía lo que pretendía el demandante. Podían tratarse de acciones reales o de acciones personales. Y también podía tratarse de:
 1. Reclamaciones de objeto determinado:
 - a) **Acciones Reales**. El demandante pretendía ser el dueño de una cosa que estaba en poder de otro.
 - b) **Acciones Personales**. En estas acciones el demandante pretendía el cumplimiento de una obligación de la que era deudor el demandado.
 2. Reclamaciones de objeto indeterminado:
 - a) Se reclamaba una cantidad o un objeto indeterminados.
 - b) Solían llevar una cláusula llamada **demostratio**, autorizando al juez a averiguar “todo lo que el deudor debía por esta causa.” En el **demostratio** se recoge la causa por la que el demandante plantea el litigio.
 - iii. **Condemnatio**. Cláusula que mandaba al juez absolver o condenar al demandado. La condena era siempre pecuniaria, es decir, en dinero, aunque lo pretendido por el demandante no fuese dinero.
 - iv. **Adiudicatio**. Cláusula que autorizaba al juez para atribuir a los solicitantes los lotes o porciones que resultasen de la división de una cosa común o del deslinde de unas fincas.
- b) Partes extraordinarias de la fórmula:
- i. **Exceptio**: Parte en la que el demandado alega hechos sin negar lo afirmado por el demandante. Paralizan la eficacia de la acción si logra probarlos en el juicio. Se sitúa entre la **intenditio** o la **condemnatio**.
 - ii. **Replicatio**: Aparece frente a la **exceptio** del demandado. El demandante alega hechos que sin contradecir lo afirmado por el demandado en la **exceptio**, paraliza su eficacia si logra probarlos en el juicio.
 - iii. **Praescriptio**: Aparece delante de la fórmula, en la que se advierte al juez circunstancias que debe tener en cuenta si quiere dictar una sentencia justa. Podía figurar a favor del demandante o del demandado.

c) Fases del Proceso Formulario

- i. **Fase in iure**:
 1. Características.
 - a) Se desarrolla ante el **Pretor**.
 - b) En ella se examinaba solamente si el litigio podía o no tramitarse por estar bien o mal planteado.
 - i. Si el pretor comprueba que no se dan todos los presupuestos o que a pesar de darse, no es digna la pretensión del demandante, entonces **niega la acción**.
 - ii. Si por el contrario se cumplen los supuestos y el pretor considera digna la pretensión del demandante, entonces **concede la acción**.



- c) No se entraba a averiguar si los hechos alegados eran o no ciertos.
- 2. En este punto pueden darse varios casos para que concluya el proceso:
 - a) Que las partes **pacten**.
 - b) Que el demandante **renuncie a su pretensión**.
 - c) **Confessio in iure**: que el demandado reconozca los hechos que alega el demandante y acepte su pretensión. Al que confiesa se le tiene por juzgado.
 - d) Que el demandante recurra al **trámite del juramento**. No cabe resistirse a él y es decisorio ya que produce la terminación del proceso. El demandado puede jurar que es inocente o confesar.
 - e) **Indefensión del demandado**: El demandado toma una actitud pasiva, se niega a colaborar en la redacción de la fórmula. Ante ello, el pretor puede declarar el embargo del objeto en litigio o de todo el patrimonio del demandado.
 - f) Si no se da ninguna de estas situaciones se pasa a la **litis contestatio**: hecho procesal por el que termina la fase in iure.
 - i. Se fijan definitivamente las posiciones de las partes mediante la redacción de la fórmula (de común acuerdo entre ellas y en presencia del pretor).
 - ii. Tiene un efecto fundamental: la **consumación de la acción judicial**. En caso de que el juez absuelva al demandado, no se podrá ejercitar una nueva acción judicial sobre el mismo asunto.
- ii. **Fase apud iudicem**.
 - 1. Se desarrollaba ante el **juez**.
 - 2. Las alegaciones son **orales**. Si una de las partes no comparece no tiene ningún efecto ya que el acuerdo de litigar ha quedado establecido en la fórmula.
 - 3. El juez analiza los hechos y pruebas del caso siguiendo las instrucciones que da el pretor en la fórmula.
 - a) Rige el **principio de apreciación del juez**, es decir, tiene absoluta libertad para elegir el valor de las diferentes pruebas.
 - b) No obstante, **debe limitarse al material aportado por las partes**; no puede aportar nuevos datos o realizar averiguaciones sobre hechos no alegados.

4. DERECHO DE PROPIEDAD.

- a) Concepto.
 - i. La propiedad es la señor ía más general, en acto o en potencia, sobre la cosa.
- b) Formas de la Propiedad.
 - i. **Dominium ex iure Quiritium (Propiedad Civil, Propiedad Quiritaria)**.
 - 1. Era la **auténtica propiedad romana**, protegida por la **actio reivindicatoria**. Sólo la pod ían tener los ciudadanos romanos sobre bienes muebles e inmuebles it ílicos.
 - 2. El sujeto ha de ser **ciudadano romano**. El no ciudadano, aunque goce del *ius commercii* y sea capaz de realizar la mancipatio, no adquiere la propiedad quiritaria.



3. La adquisición debe llevarse a cabo mediante **un modo civil**.
4. La tutela procesal se realiza por la *reivindicatio*.
 - a) **Reivindicatio/Exceptio iusti domini:**
 - i. La acción reivindicatoria es la acción real que tiene el propietario civil no poseedor contra el poseedor no propietario para obtener la declaración de su derecho y así la restitución de la cosa o el pago equivalente en dinero.
 - ii. La acción reivindicatoria es el **prototipo de actio in rem**: la intención de su fórmula no contiene el nombre del demandado (que aparecerá sólo en la condemnatio); se afirma la pertenencia del derecho al demandante.

ii. **In bonis habere (Propiedad Pretoria o bonitoria).**

1. El pretor va a proteger al poseedor civil de una cosa como si fuese propietario civil de la misma.
2. Surge cuando se entregaba una res mancipi ex iusta causa sin mancipatio o in iure cessio y era el propietario quien hacía la entrega (defecto de forma) o cuando el vendedor de la cosa no era su verdadero propietario (defecto de titularidad). En estos casos no pasaba la propiedad civil y sólo podrá obtenerse a través de la **usucapión**. El pretor protege al adquirente con una *exceptio rei venditae et traditae* si estaba poseyendo, o, si había perdido la posesión, con una *acción publiciana*.

a) **Exceptio rei venditae et traditae:**

- i. En el supuesto de venta de una finca (res mancipi), cuando no se ha realizado la mancipatio o la in iure cessio o no se han hecho en la debida forma (la propiedad civil no se ha transmitido), el vendedor conserva la propiedad civil. Por tanto, podrá ejercitar después de la venta una acción judicial contra el comprador reclamándole la cosa, la acción reivindicatoria.
- ii. El pretor protege, al comprador como si ya fuese propietario (propiedad pretoria), concediéndole una “exceptio rei venditae et traditae” (excepción de la cosa vendida y entregada, pagada).
- iii. Mediante la exceptio **se puede paralizar la acción del vendedor**. Hasta que no pasen 2 años y pueda ejercitarse la usucapión no va a ser propietario, pero el pretor le protege.

b) **Acción publiciana:**

- i. Durante el período de usucapión aparece un tercero o, incluso, el propio vendedor que le priva de la posesión de la cosa.
- ii. Entonces, el pretor otorga protección al comprador como si ya fuese propietario, mediante la concesión de la acción publiciana (a imagen de la reivindicatio): el pretor **finge por razones de justicia** que se ha cumplido un requisito de *ius civile*, incluye una ficción en la fórmula. Finge que ha transcurrido el plazo de usucapión y que, por lo tanto, el comprador ya tiene la propiedad civil de la cosa, le protege



como si ya fuese propietario de la cosa.

- iii. Por medio de la acción publiciana puede reivindicar la devolución de la cosa como si ya fuese propietario.

iii. **Propiedad Provincial.**

1. En las provincias no cabe el dominium ex iure Quiritium.
2. Los territorios conquistados por Roma se convertían en “ager publicus”, es decir, territorios propiedad del Estado.
3. La utilización por los particulares del suelo provincial se produce a cambio de un tributo.
4. La posición de los arrendatarios se fue fortaleciendo a lo largo del tiempo porque los plazos de concesión eran cada vez más largos. El gobernador provincial concedió a los arrendatarios una acción similar a la reivindicatoria: la *si ager stipendiario/vectigalis petetur*.

iv. **Propiedad Peregrina.**

1. Nace del Edicto del Pretor peregrino para proteger la propiedad de los ciudadanos extranjeros residentes en territorio romano, a los que no era aplicable el *ius civile*.
2. El pretor les protege mediante la acción ficticia *in factum*, por la cual el pretor extiende la acción reivindicatoria, que era propia de los ciudadanos romanos, a los extranjeros.

c) Modos de adquirir la Propiedad.

- i. **Modos Originarios.** La propiedad adquirida no depende de la que pudiera tener un propietario anterior.

1. **Ocupación.** Es la adquisición de la propiedad mediante la toma de posesión de una cosa que no tiene dueño.
 - a) **Res nullius:** las cosas sin dueño.
 - b) **Cosas sin dueño cogidas en la orilla del mar.**
 - c) **Insula in mari nata** (Isla surgida en el mar).
 - d) **Cosas capturadas al enemigo.**
 - e) **Los animales que son objeto de la caza y de la pesca.**
 - f) **Res derelictae:** *Res nec mancipi* abandonadas. Los romanos sólo se consideran *res derelictae* los bienes muebles. Los bienes inmuebles, aunque estuviesen realmente abandonados, no son susceptibles de ocupación.
 - g) **Hallazgo de tesoro.** Un tesoro es un antiguo depósito de dinero (u otros objetos muebles de gran valor) del cual no existe recuerdo y es como si no tuviera dueño.
 - i. Requisitos:
 1. Que se trate de un depósito de dinero, de joyas, etc, con valor.
 2. Que esté oculto (enterrado, detrás de algo, etc.).
 3. Que no se tenga recuerdo de su existencia.



- ii. Si se hallaba en finca propia pertenecía al dueño.
 - iii. Si se hallaba en finca ajena, se repartía una mitad para el dueño del terreno y otra mitad para el que lo encontró.
2. **Accesión.** Unión de una cosa principal con una accesoria de distinto dueño. El dueño de la cosa principal adquiere la propiedad de la accesoria si la unión era inseparable.
- a) **De mueble a mueble.**
 - i. **Textura.** Tejido o bordado con hilos sobre una tela de distinto dueño, se consideraba que lo principal era la tela.
 - ii. **Ferruminatio:** cuando a un objeto metálico principal se le une por fundición o soldadura otro objeto metálico. La cosa principal es lo más valioso.
 - iii. **Scriptura.** Escrito sobre tabla. El dueño del material adquiere la propiedad de lo escrito, pero con la obligación de indemnizar.
 - iv. **Pictura:** cuando se pinta sobre material ajeno (lienzo o tabla). En principio se siguió el régimen de la scriptura; pero se decidió atribuir la propiedad al pintor. Justiniano sigue esta solución.
 - b) **De mueble a inmueble.** Siempre el inmueble era cosa principal.
 - i. **Satio.** Siembra sobre terreno ajeno.
 - ii. **Plantatio.** Plantación sobre terreno ajeno.
 - iii. **Inaedificatio.** Edificación sobre terreno ajeno.
 - c) **De inmueble a inmueble.** El dueño del terreno adquiere la propiedad.
 - i. **Aluvián:** Crecimiento paulatino en una finca ribereña por efecto de la corriente del agua que va depositando en la finca tierra, piedras, semillas, etc. El propietario adquiere por accesión la propiedad de dichos materiales.
 - ii. **Avulsión:** Crecimiento repentino en una finca ribereña consecuencia de un torrente que tiene lugar en el río, o de una crecida extraordinaria que deposita restos en la finca.
 - iii. **Por mutación de cauce (alveus derelicto):** Tiene lugar cuando de un modo natural cambia el cauce de un río en cuyo caso hay que distinguir entre cauce abandonado y el nuevo cauce del río. El cauce abandonado accede a las fincas ribereñas, es decir, que los propietarios de las fincas ribereñas adquieren la propiedad del cauce abandonado y el nuevo cauce se convierte en cosa pública.
 - iv. **Supuesto de nacimiento de una isla en un río (insula in flumine nata):** En este caso el propietario de la ribera más cercana adquiere la propiedad de la isla. Si surge en la mitad del río pertenece la isla a ambas partes iguales.
3. **Especificación.** Cuando se creaba un objeto nuevo con materiales ajenos, de modo que no se pudiera volver la materia a su estado primitivo. La cosa nueva pertenece al dueño de la materia, puesto que de ella deriva.
- a) En el caso de que la nueva cosa no pueda volver al estado anterior, entonces pertenece



al especificante, según los proculeyanos. Los sabinianos dan preferencia al dueño de la materia. Justiniano acoge el punto de vista de los proculeyanos.

- b) No obstante se debe indemnizar al que pierde la materia. Si este no indemniza, se puede oponer al propietario la exceptio doli.

4. **Confusio y Conmixtio.** Mezcla de líquidos o sólidos de distintos propietarios.

ii. **Modos Derivativos.** La propiedad adquirida no depende de la que tenía un propietario anterior enajenante.

1. **Mancipatio.** Acto **formal y abstracto del ius civile** que se utiliza para la transmisión de la propiedad de las res mancipi, es un negocio jurídico con efectos reales.

- a) La mancipatio es una solemnidad que se cumple con **el ritual del bronce y la balanza**. Se reúnen cinco testigos, ciudadanos romanos, varones y púberes, y otro más de igual condición (comprador) que sostiene una balanza. El adquirente (**mancipatio accipiens**), teniendo en su mano un trozo de bronce, dice lo siguiente: afirmo que este XX me pertenece por Derecho civil y lo compro por el rito del bronce y la balanza; luego golpea la balanza con el trozo de bronce y lo entrega a modo de precio.
- b) De la celebración de la mancipatio, surgen para el transmitente de la propiedad (**mancipio dans**) responsabilidades en el caso de que el adquirente no llegue a convertirse en propietario civil de la cosa: si el transmitente no es el verdadero propietario civil de la cosa, nace la **responsabilidad por evicción**.
- c) **Si el verdadero propietario reclama la cosa al mancipio accipiens**, el propietario será vencedor gracias a los derechos reales (acción reivindicatoria del propietario civil). El mancipio accipiens podrá hacer responsable a quien sin ser el verdadero propietario, le transmitió la cosa a través de la **actio auctoritatis** que se desarrolla en el campo de los derechos de obligación. Así se exige al mancipio dans responsabilidad por la evicción. A través de la **actio auctoritatis** el mancipio accipiens podrá conseguir **el doble del precio que pagó por la cosa**.
- d) **Si se tratara de un bien no mancipi** (en el que basta con su entrega) como una joya que resultó robada, en principio **no habrá forma de proteger al comprador que no conseguirá la propiedad civil**, ya que de la compra-venta no se derivaba responsabilidad por evicción. Finalmente, se obtuvo un derecho personal: la **actio empti**, que sigue el esquema anterior.
- e) **Actio auctoritatis** y **actio empti** son acciones a disposición del propietario honorario.

2. **In iure cessio.** Es un acto formal y abstracto, **se aplica tanto a las res mancipi como a las res nec mancipi**.

- a) El **ritual** es el siguiente: comparecen ante el pretor transmitente y adquirente en el papel de demandado y demandante. El adquirente hace una afirmación solemne de su derecho: Digo que este XX me pertenece por Derecho civil. El transmitente calla. Y el



- pretor, basándose en el principio de que quien calla otorga, realiza una atribución formal del Derecho.
- b) Del acto lo único que se desprende es una **atribución formal de la propiedad** o, que hay una transmisión de la propiedad que pasa del enajenante al adquirente.
 - c) La *in iure cessio* se utiliza para:
 - i. Transmitir la propiedad,
 - ii. Construir un usufructo o derechos análogos,
 - iii. Construir servidumbres rústicas y urbanas,
 - iv. Construcción de una fiducia.
3. **Traditio**. La traditio consiste en la entrega de la posesión de la cosa (entrega material) que hace el transmitente en favor del adquirente y siempre que se den los requisitos exigidos por el derecho.
- a) Su eficacia traslativa depende de que se cumplan los siguientes requisitos:
 - i. La **entrega material** de la cosa.
 - ii. El transmitente tiene que **ser propietario de la cosa o tener la potestad de alienar** (autorización del propietario).
 - iii. El adquirente debe **tener capacidad** para adquirir dichos bienes.
 - iv. Debe darse la **voluntad** de ambas partes de transmitir y adquirir la propiedad.
 - v. Debe existir una **iusta causa**. La justa causa es el negocio jurídico que sirve de fundamento para que la traditio produzca la transmisión de la propiedad de la cosa: compraventa, donación, testamento, préstamo de dinero u otras cosas fungibles.
 - b) La traditio se utiliza para **la transmisión de la propiedad de res nec mancipi**. Si se entrega una res mancipi, sólo pasa la propiedad bonitaria (in bonis habere).
 - c) Con el tiempo se va produciendo una **espiritualización de la traditio**, es decir, a partir de la época clásica, ya no será necesaria la entrega material de la cosa para que se produzca la transmisión de la propiedad en cuatro supuestos (el derecho supone la entrega de una cosa sin que ésta haya sido efectiva):
 - i. **Traditio symbolica**: La entrega de las llaves de una casa o almacén que simboliza su entrega al comprador.
 - ii. **Signatio mercium**, o señalar una mercancía (finca o posesión) por parte del adquirente.
 - iii. **Traditio brevi manu**: situación en la que alguien que tiene físicamente una cosa (posesión natural) pero que no es poseedor de la misma porque el derecho no le reconoce consecuencias jurídicas sobre ella, adquiere por acuerdo con su verdadero poseedor, la posesión civil de la cosa.
 - iv. **Constitutum possessorium**: Es el caso inverso de la traditio brevi manu. Se da cuando el propietario de una cosa que tiene la posesión de la misma transmite la propiedad a un tercero, pero se queda con su posesión en virtud de un título jurídico.
 - d) La mera entrega de una cosa en depósito, provoca un **simple traspaso posesorio** ya



que la cosa tiene que ser devuelta.

4. **Usucapio**. Es la adquisición del dominio por la posesión continuada de una cosa durante un cierto tiempo. Servirá para consolidar adquisiciones defectuosas:
- a) **Usucapio del propietario bonitario**: el transmitente de la cosa no era el verdadero propietario de la cosa. La usucapio subsana un defecto de titularidad.
 - b) **Usucapio del poseedor de buena fe**: cuando la cosa se trate de una res mancipi y no se ha realizado la *mancipatio* o la *iure cessio* o que se hayan realizado mal por asuntos de forma. El vendedor sigue siendo propietario civil, y el comprador tiene propiedad pretoria.
 - c) Para que pueda darse la usucapio son necesarios los siguientes requisitos:
 - i. **Poseión ininterrumpida** de la cosa:
 1. **1 año para bienes muebles**.
 2. **2 años para bienes inmuebles**.
 - ii. **Buena fe**: el poseedor cree que el transmitente era el verdadero propietario de la cosa o, en cualquier caso, que no perjudicaba a terceras personas.
 - iii. Que la cosa **no est éexcluida** del tráfico comercial, *res extra commercium*, o cosas robadas (*res furtiva*), bienes inmuebles adquiridos por medio de la violencia, cosas pertenecientes al Estado o a la Iglesia.
 - iv. **Iusta causa** (justo título): Es la causa o la razón considerada como suficiente por la ley para que el poseedor civil llegue a adquirir la posesión de la cosa por usucapio. Hay distintos justos títulos reconocidos por el derecho:
 1. *Pro emptore*: Por razón de **compraventa**. El justo título es una compraventa.
 2. *Pro donato*: Por razón de una **donación**.
 3. *Pro legato*: Por razón de un **legado**.
 4. *Pro derelicto*: Por razón de una **ocupación**.
 5. *Pro suo*: Cuando el adquirente cree de **buena fe** que tiene un justo título para la usucapio, pero, en realidad, no lo tiene.



1. LIMITACIONES AL DERECHO DE LA PROPIEDAD

- a) Las limitaciones de la propiedad deben distinguirse de las servidumbres prediales que tienen su origen en la voluntad de los particulares. Pueden clasificarse en limitaciones por interés privado (relaciones de vecindad) y limitaciones de interés público.

i. Limitaciones por interés privado (relaciones de vecindad):

1. **Acción negatoria:** acción a disposición del propietario civil para defenderse de la afirmación de un tercero de tener derechos sobre su cosa (puede extenderse al propietario honorario). No existe una pérdida de la posesión de la cosa sino una exigencia de un tercero de poseer derechos sobre la cosa, **el propietario responde negándolo:** acción negatoria.
2. **Interdictum de glande legenda:** Las XII Tablas permiten la entrada en el fundo del vecino en días alternos para recoger las bellotas propias que hayan caído en él. Con el tiempo se extendió a otros bienes.
3. **Interdictum de arboribus coercendis** o **interdicto de poda de árboles:** Las XII Tablas permiten que se corten las ramas del árbol del fundo vecino que se proyecten sobre el propio hasta una altura de quince pies. La leña podada pertenece al podador.
4. **Actio aquae pluviae arcendae** o **acción del agua de lluvia:** Acción que puede pedir el vecino de un romano que ha hecho una obra en su propiedad que le perjudica, un dique u obra que modifique el curso natural del agua por la finca vecina. Su finalidad es destruir la obra que modifica el curso natural del agua.
5. **Cautio domini infecti** o **garantía por el daño temido:** surge cuando el vecino se ve amenazado por una obra ajena. Se le exige al propietario de la obra la garantía de asumir el coste de los perjuicios que sufra su vecino.
6. **Interdicto quod vi aut clam:** el pretor da una orden para paralizar o demoler las obras que se construyan por la fuerza o clandestinamente y que generen un perjuicio para el vecino del fundo, o en el caso de usufructo, cuando el usufructuario construye sobre la finca que explota, algo contra los deseos del propietario o sin su consentimiento. **La orden impone que se restaure la situación inicial.**
7. En situaciones en las que no existe una división clara entre las propiedades de dos romanos, se puede pedir el establecimiento de los límites de cada propiedad mediante la **actio finium zegundorum**.
8. En las situaciones de copropiedad surge la **actio communi dividendum:** Todo aquel que es copropietario puede pedir la división de la cosa para hacerse propietario simple mediante la acción divisoria de la cosa común.
9. Ante la pregunta de si se puede introducir el humo procedente de una fábrica de quesos en el fundo superior, el derecho romano responde que no, a menos que exista una servidumbre. El criterio general es: **al propietario le es lícito ejercer cualquier actividad**



en su propiedad, mientras que esa actividad no suponga un perjuicio para el fundo ajeno.

ii. **Limitaciones legales por razón de interés público:**

1. El propietario de una finca ribereña debe permitir su utilización para los **finés de la navegación fluvial**.
2. Los propietarios de las fincas colindantes a las calzadas romanas deben permitir el paso por dichas fincas cuando no sea posible a través de la calzada. También deben permitir la utilización de la finca para cualquier obra de mejora o conservación de la calzada.
3. En las ciudades del Imperio Romano había **límites en materia urbanística**, es decir, los edificios no podrán exceder de una altura máxima y deberán guardarse determinadas distancias entre edificios.
4. ¿Los romanos conocieron la **expropiación forzosa** por causa de utilidad pública? Aunque no existe una institución de carácter general, se encuentran en las fuentes casos de expropiación, previa indemnización.

2. LA POSESIÓN

a) Concepto General.

- i. Aparentemente es una noción sencilla: **la tenencia material de una cosa**.
- ii. No es un derecho, sino una **situación de hecho**.
- iii. Sin embargo, el Ordenamiento jurídico vincula consecuencias a un tipo de tenencia material a la que llamamos posesión.

b) Tipos de Posesión.

- i. **Posesión natural**: mera tenencia de la cosa.
- ii. **Posesión civil**: es la tenencia de la cosa que se configura como requisito necesario para adquirir su propiedad civil. (único caso en que el derecho romano tiene en cuenta efectos jurídicos a la tenencia de una cosa).
- iii. **Posesión interdictal**: en el ámbito del derecho honorario, se protege la posesión con interdictos. Surge cuando el poseedor tiene la intención de poseer la cosa indefinidamente y con exclusión de los demás.

c) Condición necesaria para la adquisición de la posesión:

- i. La existencia del **corpus** o **tenencia material de la cosa**.
- ii. La existencia del **animus** o **la intención del poseedor de tener la cosa con exclusión de los demás**.

d) Formas de adquisición de la propiedad a través de la posesión:

- i. **La ocupación**: una pieza de caza sólo será considerada propiedad del cazador una vez éste la haya cogido físicamente. No se le considera propietario por haber abatido a la presa.



- ii. **Por traditio:** entrega de una *res nec mancipi*, verificada *ex iusta causa* por el *dominus ex iure Quiritium*. Las *res nec mancipi* se hacen de pleno *iure* por la propia entrega, por tanto, el nuevo poseedor adquiere de forma inmediata la propiedad de la cosa.
- iii. **Por *mancipatio* o *in iure cessio*:** La entrega de una *res mancipi* realizada *ex iusta causa* por el *dominus ex iure Quiritium* conduce a la adquisición inmediata de la posesión y la propiedad civil.
- iv. **Por usucapión.** Surge ante dos supuestos:
 - 1. La entrega de una *res mancipi* realizada *ex iusta causa* por el *dominus ex iure Quiritium* por *traditio*. Según el Derecho civil la cosa no se hace del adquirente ya que no se ha realizado la *mancipatio* o la *in iure cessio*. Sólo con el paso del tiempo se adquiere a la cosa por usucapión. En cambio, según el Derecho honorario la cosa se hace inmediatamente del adquirente: propiedad bonitaria.
 - 2. También procede la usucapión de las cosas (*mancipi* o *nec mancipi*) que nos han sido entregadas *ex iusta causa* por un *non Dominus*, **siempre que las hayamos recibido de buena fe**. La usucapión subsana la falta de titularidad del tridente, y al dueño tiene un año o dos para buscar lo que era suyo.

e) Distinción entre la posesión natural y la posesión ad interdicta:

- i. Se protege al poseedor mediante **interdictos** siempre que **su posesión se haya adquirido de manera no viciosa**. Los vicios son: adquirir la cosa con violencia, clandestinidad o en virtud de una relación de precario.
- ii. Según la doctrina romanística, las razones para que la posesión se proteja mediante interdictos son:
 - 1. **Savigny:** señala que se encuentra en **la necesidad de salvaguardar la paz social**.
 - 2. Para **Ihering** la protección de la posesión es una **manifestación de la protección de la propiedad**; protegiendo a los poseedores, protegeremos también a los propietarios. En los casos en los que al proteger al poseedor le estamos defendiendo del propietario, este siempre tiene la opción de ejercer una acción reivindicatoria.

3. LOS COMPLEMENTOS EXTRAPROCESALES DE LA JURISDICCIÓN PRETORIA: LOS INTERDICTOS

a) Concepto de los Interdictos.

- i. La tenencia de la cosa es tenida en cuenta por el *ius civile* en la medida en que supone la adquisición de la propiedad. Pero también hay que considerar que existen situaciones que no llevan a la adquisición de la propiedad y que son protegidas por el *ius honorarium* gracias al pretor.
- ii. Estas medidas no son procesales, sino órdenes del pretor basadas en su *imperium* o capacidad jurídica: **los interdictos (órdenes vinculantes)**. Los interdictos engloban tanto una prohibición como un mandato, son órdenes o prohibiciones que emanan del pretor para resolver provisionalmente una situación y que tienden a ordenar la exhibición o restitución de una cosa



o a prohibir que se ejerza violencia para cambiar una situación.

b) Tipos de Interdictos.

- i. Los **interdictos exhibitorios** contienen la orden de exhibir una cosa. Ejemplo: obliga a su destinatario a exhibir un testamento que se encontraba en su poder.
 - ii. Los **interdictos restitutorios** imponen la obligación de restablecer una situación o de restituir una cosa.
 1. Interdicto **unde vi armata** se da cuando el poseedor de un fundo ha sido expulsado violentamente del mismo con fuerza armada. “siempre que el que esté en el inmueble lo haga sin violencia, clandestinidad o en precario, debes restituírselo porque se lo has quitado por la fuerza”
 2. Interdicto **unde vi** :“restituirás al demandante en el fundo de donde lo has expulsado y en todos sus bienes, si no habías obtenido la posesión con violencia, clandestinidad o en precario”
 - iii. Los **interdictos prohibitorios** contienen una cláusula en la que el pretor prohíbe que se ejerza violencia para alterar una determinada situación (interdictos para retener la posesión).
 1. Interdicto **uti possidetis**, se concede al poseedor de un inmueble frente a otro que también pretende su posesión. “Prohíbo que se use la fuerza para impedir que sigas poseyendo, siempre que estés poseyendo sin violencia, clandestinidad o seas precarista del otro”
 - iv. El **interdicto utrubi** sirve para retener o recuperar la posesión. El pretor otorga la posesión a aquel que la haya tenido durante más tiempo en el año precedente, siempre que sea una posesión viciada relativa, es decir, respecto al otro. No importa que se lo haya robado a un tercero, sino que no se lo haya robado al otro. Ocurre lo mismo en el interdicto *utrubi*, pero no en el *unde vi*.
 - v. Se aplica a **bienes inmuebles** los interdictos: *uti possidetis*, *unde vi* y *unde vi armata*; y a **bienes muebles** el *utrubi*.
- c) El interdicto es una **orden sumaria de carácter provisional**, y su destinatario puede adoptar una de las dos posturas siguientes: **acatar la orden**, o **no obedecer** considerando que la postura de la otra parte es discutible (en este caso se entabla un proceso judicial).
- d) **No están protegidos por interdictos:**
- i. Arrendatarios.
 - ii. Depositarios, guardián de una cosa ajena sin utilizarla (para bienes fungibles).
 - iii. Comodatario, persona a la que han prestado una cosa y que tiene autorización para utilizarla (en bienes cuyo uso no genera su deterioro). Se trata de un préstamo de uso.
- e) **Están protegidos por interdictos (propietarios interdictales):**
- i. Propietarios.
 - ii. Poseedor de buena fe.
 - iii. Precarista: aquel que tiene la cosa de otro porque se la han entregado hasta que el propietario



Unión de Estudiantes de Ciencias Jurídicas

- decida recuperarla.
- iv. Secuestratario: aquel que recibe una cosa que forme parte de un litigio (custodia la cosa y puede utilizarla). Depósito de una cosa litigiosa.
 - v. Enfiteuta o Superficiario: sujetos con derecho a cultivar en un campo de otro y a construir en campo de otro respectivamente.
 - vi. Usufructuario (con el paso del tiempo).



马德里卡洛斯三世大学华人学生协会
ASOCIACION DE ESTUDIANTES CHINOS DE
LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID

TEMA 4

1. LAS SERVIDUMBRES PREDIALES

a) Concepto General.

- i. La explotación óptima de fundos, pertenecientes a distintos propietarios, impone que se rompa su aislamiento estableciendo relaciones de sujeción entre ellos.
- ii. Surgen así las servidumbres: las servidumbres son **derechos reales sobre cosa ajena** que limitan las facultades del propietario en beneficio del propietario del otro fondo, al que procuran una utilidad concreta.
- iii. Se habla de **fundo dominante** para indicar el fondo a cuyo favor está constituida la servidumbre, y de **fundo sirviente** para designar al que la sufre. El propietario del fondo sirviente debe permitir al propietario del fondo dominante, que es el titular del derecho de servidumbre, que realice determinadas actividades en el fondo sirviente, o bien ha de abstenerse en favor del otro fondo de realizar determinados actos, que de no existir la servidumbre le estarían permitidos.
- iv. Excepción: la servidumbre de soportar con el propio muro de apoyo una casa del fondo vecino conlleva la obligación de **mantener el muro en buen estado**. Se trata de evitar que el propietario del fondo dominante se vea obligado a rehacer una pared que en realidad es de otro.

b) Características generales de toda servidumbre.

- i. Las servidumbres son **derechos reales**, no sólo en el sentido de recaer sobre fundos, sino por que están vinculadas a éstos afectando a sus sucesivos propietarios. Están atadas al fondo.
- ii. Se configuran como un **derecho real sobre cosa ajena**. Implica la imposibilidad de servidumbre sobre cosa propia. Cuando la propiedad de ambos fundos recae en una misma persona la servidumbre se extingue por confusión.
- iii. La servidumbre debe reportar al fondo dominante una **utilidad objetiva**. No se permite la servidumbre para obtener beneficio propio del propietario sin que aporte ningún beneficio al fondo.
- iv. Los fundos sujetos a servidumbre deben ser **vecinos**. No necesariamente contiguos, basta con que uno pueda beneficiarse de una utilidad concreta que le reporte el otro.
- v. Las servidumbres son **indivisibles**: no se pueden adquirir ni imponer por cuotas ideales. Por tanto, si hay varios copropietarios del fondo sirviente todos deben estar de acuerdo para imponer la servidumbre, sin que quepa limitarla a la cuota de cada uno; si existe un solo propietario del fondo sirviente, se puede limitar la servidumbre a una parte del fondo.
- vi. La servidumbre no se puede enajenar con independencia de la finca sobre la que recae, es decir, **no se puede separar de la finca**.

c) Tipos de servidumbres.

- i. El derecho romano separa las servidumbres en rústicas y urbanas.



1. **SERVIDUMBRES RÚSTICAS:** Se refieren a **fincas situadas en el campo**. Se pueden distinguir varias servidumbres de este tipo:
 - a) **Servidumbres de paso:**
 - i. **Iter:** Permite el paso al propietario del fundo dominante a través del fundo sirviente a pie o a caballo
 - ii. **Actus:** Permite el paso de ganado y de vehículos.
 - iii. **Via:** Permite el paso a través de un camino que pasa por el fundo sirviente; comprende las facultades del iter y el actus.
 - b) **Servidumbres de extracción o conducción de aguas:**
 - i. **Servidumbre de acueducto:** Permite conducir agua a través del fundo sirviente. Junto a las anteriores, estas cuatro servidumbres eran “**res mancipi**”.
 - ii. **Servidumbre de toma de aguas:** Da derecho a tomar aguas de un pozo o de un manantial situado en el fundo sirviente. Contiene una servidumbre de paso.
 - iii. **Servidumbre de abrevadero:** Da derecho a abrevar en la finca sirviente.
 - iv. **Servidumbre de pasto de ganado:** Da derecho a llevar el ganado a pastar en la finca sirviente.
 - v. **Servidumbre de extracción de materiales** (cal, arena, piedras) en el fundo sirviente para realizar obras en el fundo dominante que mejoren su explotación.

2. **SERVIDUMBRES URBANAS:** Están situadas en un medio urbano (ciudad). En virtud de ellas, se trata de proporcionar una utilidad a un edificio situado en el fundo dominante. Se distinguen varias servidumbres de este tipo:
 - a) **Servidumbres de desagüe de edificios.**
 - i. Servidumbre que permite verter el agua de la lluvia sobre el fundo sirviente, ya sea gota a gota o a través de un canal.
 - ii. Servidumbre de cloacas: Da derecho a verter aguas sucias sobre el fundo sirviente.
 - b) **Servidumbres de muros y proyecciones.**
 - i. Servidumbre de apoyo de viga o de muro sobre el fundo sirviente.
 - ii. Servidumbre que da derecho a proyectar tejados o balcones sobre el fundo sirviente.
 - c) **Servidumbres de luces y de vistas:** Su finalidad es la de **impedir construcciones** que disminuyan la luz o la vista del fundo dominante o la de **obligar a realizar obras** que acrecienten la luz o vistas del mismo (derecho a abrir ventanas o huecos en una pared común o del fundo sirviente).

- d) Constitución, extinción y defensa de las servidumbres.
 - i. **Constitución de las servidumbres:** Las servidumbres no sólo se constituyen por voluntad de las partes sino que necesitan de ciertos mecanismos. En **época clásica** son:
 1. Por **mancipatio o in iure cessio**.
 2. Por “**deductio**”: Tiene lugar cuando el propietario de 2 fundos transmite la propiedad de uno de ellos por mancipatio o in iure cessio, pero en dicho negocio declara que constituye



una servidumbre que recae sobre el fundo que vende y en favor del fundo que queda bajo su propiedad. También surge cuando el propietario de una finca vende una parte de la misma estableciendo sobre dicha parte un derecho de servidumbre.

3. Por **legado**: Tiene lugar cuando el testador dispone de dos fundos en favor de personas distintas y constituye una servidumbre entre ambos fundos. El legado se contrapone a la herencia.
 4. Por **“adiudicatio”**: El juez divide un fundo común que pertenece a dos copropietarios, de tal manera que se constituyen dos fundos distintos y en la sentencia se establece una servidumbre entre ambos.
 5. En los fundos provinciales no cabe la constitución de servidumbre mediante macipatio, in iure cessio o deductio.
- ii. **Mecanismos para la extinción de servidumbres:**
1. Por la **renuncia** del propietario del fundo dominante.
 2. Por **destrucción** del fundo dominante o del fundo sirviente. Puede ser una destrucción física o jurídica.
 3. Por **confusión o consolidación**: Tiene lugar cuando se reúnen en una misma persona la condición de propietario del fundo dominante y propietario del fundo sirviente.
 4. Por el **no uso de la servidumbre**: En época clásica era de 2 años y en época de Justiniano era de 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes. En las servidumbres urbanas no basta con el no uso, sino que el propietario del fundo sirviente debía realizar el acto prohibido.
 5. **No se extingue** por la muerte del titular del derecho de servidumbre.
- iii. **Protección del derecho de servidumbre predial**: La defensa del derecho de servidumbres se hace mediante la llamada vindicatio servitutis (acción real). Esta acción corresponde al titular del derecho de servidumbre frente al propietario del fundo sirviente, que niega la servidumbre. También se puede ejercitar frente a terceras personas que niegan el derecho de servidumbre. También se pueden defender servidumbres mediante interdictos.

2. LAS SERVIDUMBRES PERSONALES

a) USUFRUCTO.

- i. El **usufructo** es un derecho real sobre cosa ajena que permite usar, disfrutar y percibir los frutos de una cosa ajena dejando a salvo la sustancia de la misma.
- ii. Origen: A la muerte del paterfamilias se trataba de asegurar a su viuda unas condiciones de vida similares a las que hasta entonces había tenido, respetando los derechos de los hijos como herederos (matrimonio sine manu).
- iii. Características:
 1. En el usufructo hay **dos sujetos**:
 - a) el usufructuario (titular del derecho real de usufructo)
 - b) el nudo propietario o propietario de la cosa que puede vender, pero no usar y disfrutar.
 2. La principal forma de constitución es el **legado**.



3. Tiene un **carácter personalísimo e intransferible**.
 4. Es temporal ya que lo contrario equivaldría a vaciar de contenido el derecho de propiedad. El límite máximo es la vida de quien se designa como usufructuario.
 5. Hay que dejar a salvo la sustancia (naturaleza) de la cosa y el destino económico de la cosa. El usufructuario debe realizar aquellos actos necesarios para **conservar la cosa** en el estado en el que la recibió, pero no está obligado a realizar mejoras en la cosa.
 6. El **cuasi-usufruto**: en principio, el usufructo sólo podía recaer sobre cosas inconsumibles, pero con el tiempo se extendió a bienes consumibles surgiendo el cuasi-usufruto. El cuasi-usufructuario estaba obligado a devolver lo mismo que recibió, es decir, debía utilizar el usufructo de tal manera que reportara beneficios para así poder devolverlo. No se devolvía la misma cosa propiamente dicha, sino otra de la misma especie y calidad, Ej: otra moneda del mismo valor.
- iv. Derechos y obligaciones del usufructuario:
1. El usufructuario tiene el **ius possidendi**, es decir, tiene derecho a exigir la entrega de la posesión para poder ejercitar su derecho. Para ello puede utilizar los correspondientes interdictos posesorios: uti possidetis, utrubi, unde vi, y unde vi armata.
 2. El derecho fundamental del usufructuario es el de **percibir los frutos**, tanto naturales como civiles. El modo de adquirir los frutos es la **perceptio** (recogida material de los frutos).
 3. El usufructuario **no puede transmitir el usufructo**, pero puede ceder su ejercicio, tanto onerosa como lucrativamente.
 4. El usufructuario **no tiene facultades de disposición sobre la cosa**; no puede enajenar, vender, hipotecar la cosa o gravarla con servidumbres.
 5. Al comenzar el usufructo debe **prestar garantía** mediante una estipulación (**cautio usufructuaria**), con la que se obliga a mantener la cosa en buen estado, respetar su naturaleza y destino económico, y devolverla en el mismo estado en que la recibió al término del usufructo. Si no se hace, pagará una multa.
- v. Constitución, extinción y defensa del usufructo:
1. Los modos de constitución del usufructo son semejantes a los de las servidumbres: mancipatio, in iure cessio, deductio, adiudicatio, y legado. **No cabe la usucapión**.
 2. Extinción del derecho de usufructo:
 - a) **Renuncia** del usufructuario.
 - b) **Muerte** del usufructuario o fin del periodo establecido en la condición resolutoria.
 - c) **Destrucción o transformación** de la cosa.
 - d) **La consolidación**: Tiene lugar cuando coincide en una misma persona la condición de nudo propietario y de usufructuario.
 - e) Por **no uso**.
 3. Protección del usufructo:
 - a) El ordenamiento protege al usufructuario por la **acción vindicatio usufructus**.
 - b) El usufructuario pide que se reconozca su derecho, y que la otra parte se abstenga en el futuro de realizar actos que impidan o dificulten el ejercicio del derecho de usufructo. La **vindicatio usufructus** es una acción ejercitada erga omnes (también frente al



propietario).

c) El usufructuario dispone también de los **interdictos** útiles para la defensa de la posesión que tiene de la cosa (también erga omnes).

4. Protección del nudo propietario:

a) Al nudo propietario le es muy difícil recuperar el patrimonio.

b) Al sentirse desprotegido le hace prometer al usufructuario que devolverá el patrimonio recibido.

c) Se trata de la **caución usufructuaria**: Salva rerum sustancia = el usufructuario deberá devolver la cosa con su esencia. Con esa promesa, la obligación del usufructuario puede ser reivindicada en un proceso judicial.

b) EL USO.

i. El derecho real de uso faculta a su titular al uso de la cosa ajena pero con el límite de que puede obtener los frutos de la misma para atender exclusivamente sus necesidades y las de su familia.

ii. **No se puede explotar el bien, sino sólo usarlo.**

iii. Además, el usuario **no puede ceder** el uso sobre la cosa ni a título gratuito ni a título oneroso.

c) LA HABITACIÓN.

i. El derecho de habitación es el **derecho a usar y disfrutar una vivienda o alguna habitación de una vivienda ajena**. Se puede considerar uso o usufructo.

ii. El habitacionista, que es el titular del derecho de habitación, podrá ceder a título oneroso (alquilar) el uso de su habitación a un tercero, pero **no puede cederla a título gratuito**.

iii. Se discutía, en época clásica, si se trataba de un derecho de uso o de un derecho de usufructo. Justiniano determinó que debía considerarse como un derecho real distinto al derecho de uso y derecho de usufructo.

d) ENFITEUSIS.

i. Concepto General.

1. La enfiteusis se puede definir como **un derecho real en cosa ajena**, transmisible por su titular *inter vivos* (a través de acuerdos) o *mortis causa* (por legado), que otorga a su titular el más amplio uso y disfrute de una finca rústica a cambio de un pago anual a favor del propietario (pago de un canon).

2. La enfiteusis es un derecho real que puede constituirse entre particulares o entre el Estado y particulares. Atribuye, después del derecho de propiedad, mayores poderes y facultades.

3. Su origen hay que buscarlo en el contrato de arrendamiento de fincas rústicas que pertenecían al Estado, por un periodo de 5 años a cambio de una renta anual llamada **vectigal**. Los arrendatarios recibían el nombre de **vectigalis**.

4. A lo largo del tiempo, la posición de los vectigalistas se fue consolidando, porque los arrendamientos se fueron haciendo por periodos de tiempo cada vez más amplios.



5. El pretor va a proteger a dichos arrendatarios; les otorga una *acción judicial in rem* (real) ejercitable frente a todos que imita a la reivindicatoria.
6. En el S. V d.C. el emperador Zenón publica una Constitución por la cual estableció que el contrato entre el Estado y los vectigalistas no es ni de compraventa ni arrendamiento, sino que pertenece a un tercer género: el contrato de enfiteusis.

ii. Contenido de la enfiteusis:

1. **Facultades del enfiteuta:** Análogas a las del propietario, son las siguientes:
 - a) Facultad de **usar y disfrutar** de la finca ajena.
 - b) Puede **transmitir sus derechos** tanto inter vivos como mortis causa.
 - c) Constituir derechos reales como el de usufructo, hipoteca, servidumbre, etc. a favor de terceros.
 - d) Para la protección de la enfiteusis se utiliza una acción real llamada vindicatio *utilis*.
2. **Obligaciones del enfiteuta:**
 - a) pagar el canon anual convenido al dueño de la finca.
 - b) pagar los impuestos y gravámenes sobre la finca.
 - c) notificar al propietario de la finca en caso de que venda la enfiteusis a un tercero para que el propietario pueda ejercitar su derecho preferente de compra de la enfiteusis. En caso de que el propietario ejerza su derecho y compre, se extingue por consolidación. Si no lleva a cabo su derecho, el enfiteuta debe abonar al propietario el 2% del precio de venta.

iii. Extinción del derecho de enfiteusis:

1. Por **falta de pago** del canon durante 3 años o más.
2. Por **falta de notificación** al propietario de su intención de transferir el fundo.
3. Por **renuncia**.
4. Por **confusión**.
5. Por **cumplimiento del término o de la condición resolutoria**.

e) SUPERFICIE.

i. Concepto General.

1. La superficie es **un derecho real sobre cosa ajena** transmisible por su titular inter vivos y mortis causa que otorga a su titular el derecho a usar, disfrutar y construir un edificio en suelo ajeno, o a usar y disfrutar un edificio ya construido a cambio del pago de un canon anual. El titular del derecho de superficie se llama superficiario.
2. En relación a su origen, partimos de un principio de ius civile: *superficies solo cedit* = lo que está en la superficie accede al suelo (propiedad del dueño del suelo). Por tanto, no cabía la propiedad separada de un edificio de la propiedad del suelo. El derecho de superficie aparece para mitigar ese principio.
3. La mayoría de los romanos vivían de alquiler y con el tiempo la posición de los arrendatarios de suelo urbano se fue consolidando: Primero, el pretor otorga a los



arrendatarios el **interdicto de superficie** para proteger la posesión. También se les concede una acción in rem (real) ejercitable contra el que le perturbe su derecho.

- ii. Contenido del derecho de superficie.
 - 1. **Facultades del superficiario:** disfrutar libremente del edificio construido en suelo ajeno y transmitir el derecho de superficie sin necesidad de notificárselo al propietario del solar. Puede hipotecar o imponer servidumbres sobre la edificación.
 - 2. **Obligaciones del superficiario:** pagar el canon anual al propietario del suelo y pagar impuestos.

- iii. Constitución del derecho de superficie: en origen a través del **acuerdo entre las partes**. Posteriormente, también a través del **legado**.

- iv. Extinción del derecho de superficie:
 - 1. Por **destrucción total** del fundo (no del edificio).
 - 2. Por transformación del fundo en cosa *extra commercium*.
 - 3. Por **confusión**.
 - 4. Por **cumplimiento del término o condición resolutoria**.



TEMA 5

1. Derecho Reales de Garantía.

- a) Los derechos reales de garantía sobre cosa ajena tienen la finalidad de **garantizar la devolución de una obligación determinada**. El surgimiento se debe al riesgo que conlleva el no cumplimiento de la obligación por parte del deudor.
- b) Para garantizar este cumplimiento, existe dos tipos:
 - i. Las **Garantías personales** extienden la responsabilidad a otras personas, vinculando su patrimonio, todo o parte, al cumplimiento de la obligación.
 - ii. Las **Garantías reales** intensifican la responsabilidad, vinculando una o más cosas, incluso del patrimonio del deudor, en forma directa e inmediata, al cumplimiento de la deuda.
- c) Los romanos preferían recurrir a las **garantías personales** que extienden la responsabilidad a través de un fiador que responderá de la deuda en caso de que el deudor falle. Es una **acción personal** ya que recae sobre una persona.
- d) Las acciones reales son en el derecho clásico: **fiducia, prenda e hipoteca**.

2. Fiducia.

- a) La fiducia ofrece al acreedor una **seguridad muy completa** al transmitirle la propiedad de la cosa dada en garantía, mientras que para el deudor presenta graves desventajas al quedar desprotegido frente a un acreedor que abuse de sus facultades.
- b) En la fiducia, el deudor (fiduciante) transmite la propiedad de una cosa a su acreedor a través de mancipatio o in iure cessio. La traditio ex iusta causa no es suficiente aunque se trate de un bien nec mancipi.
- c) Se crea además, un acuerdo entre acreedor y deudor, el **pactum fiduciae**, que obliga al acreedor a retransmitir la propiedad de la misma forma una vez satisfecho el crédito.
- d) La fiducia produce dos efectos:
 - i. **un efecto real**, la transmisión de la propiedad
 - ii. **un efecto obligatorio**, la obligación de retransmitir la propiedad realizando mancipatio o in iure cessio en sentido inverso.
- e) El fiduciario, como propietario, puede disponer de la cosa incluso enajenándola a un tercero, pero se verá sujeto a la responsabilidad que nace del ejercicio de la **actio fiduciae** por parte del deudor fiduciante, si consigue saldar la deuda antes de su vencimiento. Esto se considera un delito de expelionato. La actio fiduciae es la acción que permite al deudor reclamar su cosa satisfecha su deuda.
- f) El acreedor puede defenderse frente a terceros con la **acción reivindicatoria**. Era habitual que el constituyente de una fiducia siguiese explotando la cosa para obtener beneficios con los que saldar la deuda, según por tanto como arrendatario aunque la propiedad hubiese dejado de ser suya. A esto se le llama **constitutum possessorium**.
- g) Surgen además, unos acuerdos entre las partes en caso de que se produjese impago:



Unión de Estudiantes de Ciencias Jurídicas

- i. **Lex comisoria:** El acreedor fiduciario hace suya la cosa definitivamente si el deudor no paga a tiempo. Esta medida enriquece al acreedor. Esta medida se consideró excesiva, prohibiéndose en el derecho postclásico.
 - ii. **Ius vendendi o ius distrahendi:** El acreedor tiene la facultad de vender la cosa para cobrar la deuda, pero debe **restituir al deudor la diferencia entre el precio de venta y su propio crédito.**
- h) El tercer adquirente de la cosa se convierte en propietario de la misma, pues se considera que el acreedor estaba legitimado para la venta a pesar de no ser el dueño.
3. Prenda o Pignus.
- a) La prenda es un derecho real de garantía sobre cosa ajena que consiste en **la entrega de la posesión de una cosa para garantizar el cumplimiento de una obligación de un deudor.** Existe por tanto una **datio** de la cosa, y la constitución de un pacto en el que el acreedor se compromete a devolver la cosa. Este pacto se llama **Conventio pignoris:** se pacta el momento de la devolución, y que sucederá en caso de impago del propietario.
 - b) La prenda atribuye a su titular (el acreedor pignoraticio), la posesión de la cosa y un derecho de ejecutar la prenda para el caso que el deudor no cumpla su obligación. En caso de impago, el acreedor pignoraticio está habilitado para **transmitir la propiedad,** tiene la **potestas alienandi.** Dependiendo de lo pactado, podrá vender la cosa o convertirse en propietario, aunque no inmediatamente, sino por **usucapión.** También entra en juego en el pacto la Lex Comisoria.
 - c) El acreedor pignoraticio cuenta con una acción real erga omnes: **acción pignoratícia in rem** (real): en caso de impago, el acreedor puede proceder a vender la cosa **en subasta pública** para saldar con el precio de venta de la cosa la deuda establecida, devolviendo al deudor la diferencia del superfluo obtenido, en caso de que exista.
 - d) La acción a disposición del deudor es la **actio pignoratícia in personam** (acción personal) que permite al deudor reclamar la devolución de la cosa una vez satisfecha la deuda.
4. Hipoteca.
- a) Los romanos conciben **prenda e hipoteca** como una **institución unitaria,** englobando ambas bajo el nombre de **pignus.**
 - b) Se debe:
 - i. Partiendo de la prenda en que era necesaria la transmisión de la posesión se admitió que en ciertos casos en los que el pignorante necesitaba la cosa por razones de tipo económico, bastara un simple acuerdo sin entrega de la posesión.
 - ii. La hipoteca no nace en Roma como una institución autónoma. “Hablamos de prenda en sentido propio cuando la posesión pasa al acreedor; de hipoteca, cuando la posesión no pasa al acreedor.”
 - c) La hipoteca sujeta directamente los bienes sobre los que se impone al cumplimiento de la obligación que garantiza y otorga al acreedor un **derecho de embargo o de realización de valor**



马德里卡洛斯三世大学华人学生协会
ASOCIACION DE ESTUDIANTES CHINOS DE
LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID

Unión de Estudiantes de Ciencias Jurídicas

sobre ellos, si al vencer la deuda no se cumple.

- d) Al no desplazarse la posesión (se basa en un acuerdo, *pignus conventum*) y **poderse construir varias hipotecas sobre una misma cosa**, se superan, para el deudor, los inconvenientes de la prenda.

5. Derechos y Obligaciones del Acreedor.

a) Derechos del Acreedor.

- i. Tomar posesión de la cosa (*ius possidendi*) que se ejercerá en distinto momento, según sea prenda o hipoteca.
- ii. Proceder a su venta cobrándose con su precio cuando se incumple la obligación garantizada.
- iii. Percibir sus frutos si la cosa es fructifera, en compensación de los intereses que produzca la deuda que garantiza.
- iv. Retener la cosa pignorada aun satisfecha la deuda que garantiza, si existen otros créditos contra el mismo deudor, no garantizados con prenda.

b) Obligaciones del Acreedor.

- i. Conservar la cosa.
- ii. No debe usarla (salvo pacto), ni disponer de ella (salvo cuando la obligación resulte incumplida) y deber á cuidarla y responder de su pérdida o deterioro.
- iii. Restituir la cosa una vez cumplida la obligación garantizada.

6. Derechos y Obligaciones del Deudor.

- a) Antes de vencer el término de la obligación, sigue siendo dueño de la cosa y tiene todas las facultades que comporta el derecho de propiedad. Así puede servirse y usar de ella.
- b) Incumplida la obligación, pierde la propiedad y no importa que el acreedor vendedor no sea propietario de la cosa pignorada.
- c) Cumplida la obligación, podrá exigir la restitución de la cosa.

7. Extinción del Pignus.

- a) Por razón del **sujeto**: por la renuncia del acreedor.
- b) Por **confusión**: por reunirse en la misma persona la condición de dueño del objeto gravado y titular del pignus.
- c) Por razón del **objeto**: por pérdida o destrucción de la cosa que sirve de garantía.
- d) Por razón del **tiempo**: Por la prescripción, completada por un tercero, que posee la cosa, como libre, durante 10 años (entre presentes) o 20 años (entre ausentes).
- e) Por su **función de garantía se extingue**:
 - i. Por cumplirse íntegramente la obligación garantizada.
 - ii. Por la venta de la cosa hecha por el acreedor.



马德里卡洛斯三世大学华人学生协会
ASOCIACION DE ESTUDIANTES CHINOS DE
LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID