

VI

LOS DERECHOS REALES

A.- LAS COSAS

1.- Las cosas religiosas

C.3.44.10 (287)

Se puede trasladar un cadáver, si aún no ha sido llevado a su sepultura perpetua.

C.3.44.11 (290)

No está prohibido dar sepultura a los criminales ejecutados.

C.3.44.12 (290)

Está prohibido enterrar cadáveres en el interior de las ciudades.

C.3.44.13 (294)

El derecho de sepulcro, cuando es familiar y hereditario, puede pertenecer a herederos ajenos a la familia; en cambio cuando sólo es familiar, pertenece a la familia, sean o no herederos.

C.3.44.14 (386)

Se prohíbe trasladar cadáveres sin autorización.

B.- LA POSESIÓN.

1.- Adquisición de la posesión.

C.7.32.4 (290)

La posesión no se puede adquirir sólo con la intención, pero se puede retener con el *animus*. Quien deja de cultivar un predio por miedo, y no con intención de abandonarlo, no se verá perjudicado por el transcurso del tiempo.

C.7.32.8 (294)

Se pueden adquirir por medio de representante la posesión y el dominio, cuando sea inseparable de ésta.

2.- Título de la posesión

C.7.32.5 (sin fecha)

El poseedor no puede variar por sí mismo el título de su posesión, por eso el colono no puede vender el predio.

C.7.32.7 (293)

El que invade un predio, sin consentimiento del dueño o de su representante con poder para ello, carece de título para la posesión.

3.- Restitución de la posesión

C.7.32.6 (293)

El poseedor tiene derecho a la restitución del inmueble, si éste es ocupado sin justo título por un tercero.

C.3.32.28 (294)

El poseedor de cosas ajenas sólo está obligado a devolverlas a quien pruebe su dominio.

C.7.51.1 (294)

Se considera frutos lo que queda tras deducir los gastos.

C.3.32.22 (294)

El poseedor de mala fe ha de restituir todos los frutos, el de buena fe, antes de la *litis contestatio*, sólo los separados, y, tras ésta, ha de restituirlos todos.

4.- Protección procesal de la posesión

C.8.1.3 (293)

Si se discute la propiedad y la posesión debe resolverse primero la posesión y luego la propiedad. Los interdictos se tramitan a la manera de la *extraordinaria cognitio*.

C.8.4.1 (290)

El que posee sin vicio puede emplear la fuerza mínima indispensable para evitar el despojo.

a) Interdicto *uti possidetis*

C.8.6.1 (294)

El gobernador de la provincia prohibirá ejercer la violencia contra el que posee sin violencia, ni clandestinidad, ni precario, respecto al perturbador y, una vez que éste último haya prestado fianza, o transferido la posesión, con arreglo al Edicto Perpetuo, conocerá sobre la propiedad.

b) Interdicto *unde vi*

C.8.4.2 (293)

El interdicto (*unde vi*) permite recuperar la posesión perdida en el plazo de un año y puede dirigirse contra los herederos, en tanto que recibieron el bien.

C.8.4.3 (294)

El interdicto no protege la posesión adquirida por violencia.

C.8.4.4 (294)

El poseedor despojado violentamente puede reclamar contra quien le despojó de la posesión, con la *lex lulia vis privatae*, y, del mismo modo que con el interdicto *unde vi*, pedirle los frutos percibidos y dejados de percibir.

c) Interdicto *quod precario*

C.8.9.2 (293)

Los herederos del precarista, que habitan la casa, están obligados a restituir, si se ejercita el interdicto frente a ellos.

C.- LA PROPIEDAD

1.- Modos no formales de adquisición de la propiedad

a) **Accesión**

C.3.32.11 (293)

pr. El dueño del suelo adquiere lo sembrado o plantado por otro a sabiendas, tan pronto como las raíces agarren en la tierra. 1 Pero el que lo hizo, siendo poseedor de buena fe, tiene derecho a las impensas oponiendo la excepción de dolo malo contra el dueño reivindicante.

C.3.32.16 (293)

El (copropietario) que edifica de buena fe en suelo común hace copropietarios de lo construido a los comuneros, pero, si éstos reclaman su parte, deben pagar los gastos de la construcción al que edificó la casa, poseyéndola de buena fe, para que éste no les pueda oponer la excepción de dolo malo.

C.8.10.5 (290)

El que edificó de mala fe en un suelo común, hace común la obra (por accesión) sin derecho al reintegro de los gastos, habiendo sido abolido el edicto de Adriano.

b) **Traditio**

C.7.32.9 (294)

No puede retener la posesión ni siquiera el que compró en una verdadera venta, si no llegó a recibirla, ni, mucho menos, el que da dinero en mutuo, sin constituir prenda, puede adjudicarse una finca del prestatario, como si la hubiera adquirido.

C.3.32.12 (293)

El que entregó un esclavo (vendido), transmitiendo así la propiedad, no puede pretender contra el comprador, que se le asigne el esclavo. Los hijos nacidos de una esclava, después de que se hiciese propiedad del comprador corresponden al dominio de quien en aquel momento era el dueño de la madre (es decir, del comprador). Pero el vendedor puede demandar el precio al comprador, si no se le había pagado.

C.3.32.27 (294)

El comprador de un esclavo no puede ejercitar la reivindicatoria para reclamarlo, si no ha habido *traditio*.

C.3.32.25 (294)

El que paga los tributos sobre una cosa ajena, no habiendo mediado una venta,

no se hace propietario de ella.

c) Doble venta

C.3.32.15 (293)

pr. En caso de doble venta de un predio entero, adquiere el dominio aquél que recibió por *traditio* anterior. 1 Así pues, quien prueba, ante el presidente de la provincia, que compró antes el predio y pagó el precio (sic), no puede ser expulsado, con la excusa de que no se han entregado las escrituras, 2 Aunque puede optar por la restitución de lo que pagó, con intereses, teniéndose en cuenta los frutos percibidos y los gastos. Si dos reivindican el dominio de una cosa, a causa de una donación, será preferido aquél a quien se le entregó antes.

d) Usucapión y *longi temporis praescriptio*

C.2.35.1 (294)

Debe concederse la protección restitutoria a los menores contra aquéllos que adquirieron por usucapión bienes de ellos.

Res habilis

C.6.2.10 (293)

Los esclavos sustraídos por hurto, o vendidos por *plagium*, no pueden ser usucapidos por el comprador antes de que su posesión revierta al dueño, a causa del vicio inherente a su sustracción, y el presidente de la provincia hará que se restituyan al sucesor de aquél a quien fueron quitados.

Justo título

C.2.36.3 (294)

pr. Los predios vendidos a causa de una deuda del padre del menor, o, incluso, de éste, pueden ser adquiridos por la prescripción de cinco años, sin que sea aplicable el régimen establecido por el edicto de Marco Aurelio para exceptuar los bienes de los menores.

C.3.32.24 (294)

No cabe usucapión sin justo título. El que regresa por el *postliminium* puede ejercitar la acción reivindicatoria para recuperar sus bienes.

C.3.33.8 (293)

Ni el usufructuario ni sus herederos pueden adquirir la cosa usufructuada por el transcurso del tiempo.

C.3.36.22 (294)

El que posee un esclavo de la herencia, no por consentimiento de los demás coherederos, sino porque éstos creen, por error, que le pertenece, no lo adquiere (por usucapión) frente a sus coherederos, pues carece de título, sino que persisten sobre el esclavo las porciones hereditarias de cada uno.

C.7.26.7 (294)

El que vende, a sabiendas, un esclavo ajeno comete hurto, por lo que el adquirente no puede usucapir, aunque tenga buena fe.

C.7.26.8 (294)

La transacción es justa causa para usucapir.

C.7.26.9 (294)

El que compró una cosa a un pupilo, sin la autorización del tutor, no puede adquirirla por la *longi temporis praescriptio*, pero, si, habiéndose enriquecido el pupilo, aprovechase injustamente, después de haber llegado a la pubertad, el dinero que le pagó el comprador, podrá éste oponer la excepción de dolo malo contra la reivindicatoria del pupilo (si no le devuelve el precio).

C.7.27.2 (293)

El que dona una esclava ajena comete hurto: el comprador no puede usucapir y el propietario no se ve perjudicado por la donación.

C.7.27.3 (sin fecha)

No se puede invalidar una donación perfecta y no se puede alegar la buena fe, cuando hubo error sobre una causa falsa. Esto mismo se observa en la adquisición del dominio por usucapión.

C.7.29.2 (293)

No se puede usucapir a título de heredero habiendo *heredes sui*.

C.7.29.3 (sin fecha)

No se pueden poseer a título de heredero los bienes del ausente por la falsa creencia del fallecimiento

C.7.29.4 (294)

Sin justo título no cabe usucapión, ni del tenedor, ni de su heredero, ni puede el que tiene la herencia de otro adquirirla mediante la *longi temporis praescriptio*.

Tiempo

C.3.32.26 (294)

El tiempo que dura el proceso no se tiene en cuenta a efectos de computar el plazo para la *longi temporis praescriptio* que se computa hasta la *litis contestatio* (presentación de la demanda)

e) *Longi temporis praescriptio*

C.7.33.2 (286)

La *longi temporis praescriptio* exige buena fe inicial y posesión ininterrumpida.

C.7.33.3 (293)

Mientras no opere la *longi temporis praescriptio*, tiene el hijo derecho a la restitución de las viñas que la madre dio en dote al padrastro.

C.7.33.4 (293)

La posesión durante largo tiempo, adquirida solamente por derecho de sucesión, sin justo título, no aprovecha para la prescripción.

C.7.33.5 (293)

No puede oponerse la prescripción por aquél que recibió la posesión por error del peticionario.

C.7.33.6 (293)

Si se hizo una venta con fraude y dolo, aunque fuera entre mayores de veinticinco años, no se puede confirmar por el paso del tiempo, porque la *longi temporis praescriptio* no opera respecto a los contratos de mala fe.

C.7.33.7 (293)

El que adquiere por *longi temporis praescriptio*, aunque haya perdido las escrituras, está protegido frente a cualquier perturbación.

C.7.33.8 (294)

pr. La adopción ilícita, hecha por una mujer, no basta para que el adoptado adquiera los esclavos que eran de ella. 1 Por ello el hijo puede reclamar los esclavos, sin que se le pueda oponer la *longi temporis praescriptio*.

C.7.33.9 (294)

El comprador de buena fe puede defender su dominio, frente a quien se lo reclama, alegando la *longi temporis praescriptio* de diez años entre presentes y probando su justa posesión.

C.7.33.10 (294)

Para que se estime la prescripción hay que tener completado el plazo antes de presentada la demanda, sin que pueda afectarle el retraso en contestarla.

C.7.34.1 (sin fecha)

El poseedor natural, al que se le dio un fundo para cultivarlo, no puede alegar que adquirió por prescripción, por haber sustraído los títulos de propiedad del propietario por medio de la madrastra de éste.

C.7.34.2 (sin fecha)

En un asunto sobre propiedad de esclavos no tiene sentido discutir la *longi temporis praescriptio*, cuando tiene lugar la usucapión.

C.7.34.3 (294)

Las acciones divisorias son imprescriptibles. Aunque un comunero poseyera por entero una cosa indivisa, durante el tiempo necesario, pueden los otros comuneros reivindicar su porción, o pedir la división.

C.7.34.4 (sin fecha)

Aunque la acción de petición de herencia no se extingue por la prescripción, si los bienes hereditarios están en poder de quien posee, no *pro herede*, ni *pro possessore*, sino por compra o donación, puede el poseedor alegar la prescripción frente a los herederos.

C.7.34.5 (sin fecha)

El que curó a un niño, esclavo ajeno, no abandonado, sino herido por los enemigos, creyéndolo libre, no puede oponer la prescripción frente al verdadero propietario, que ofrece pagar los gastos de curación.

C.7.35.2 (286)

pr. No aprovecha la posesión contra quien se halla ausente por causa justificada de necesidad pública, como sucede con el médico de una comitiva oficial.

C.7.35.3 (290)

Sólo se computa para la *longi temporis praescriptio* el tiempo transcurrido desde la mayoría de edad del dueño.

C.7.35.4 (292)

No se admite la prescripción frente a los ausentes por causa de la república, o por caso fortuito.

C.7.35.5 (293)

No cabe oponer la prescripción adquisitiva frente a las acciones personales, como las de mutuo, comodato, depósito, legado, fideicomiso o tutela.

C.7.35.6 (294)

Al ciudadano, hecho prisionero y liberado, que reclama por el *postliminium* la posesión de sus bienes no se le puede oponer la prescripción.

C.7.35.7 (sin fecha)

Si en el curso del plazo de prescripción se reivindicó al poseedor una parte de la finca, continúa la prescripción respecto al resto.

C.7.36.2 (sin fecha)

Si el acreedor dio los bienes pignorados mediante donación, el poseedor, que adquiere por *longi temporis praescriptio*, no puede ser demandado con la acción personal, salvo que sea heredero del deudor que pignoró.

C.2.51.2 (290 ó 293)

No perjudica a la mujer de un soldado la *longi temporis praescriptio*, si permaneció con su marido durante largo tiempo en la milicia, y, si demuestra que durante su ausencia se vendió una casa que le pertenecía, la recuperará, debiendo (el vendedor) devolver el precio que realmente pagó el comprador.

f) *Longissimi temporis praescriptio*

C.7.39.1pr.-1 (sin fecha)

Si no ha transcurrido el plazo de la *longissimi temporis praescriptio*, el gobernador provincial puede deshacer la subasta hecha por precio vil y, si existe mala fe en los compradores, no tendrán derecho a recuperar el precio pagado

2.- Protección procesal de la propiedad civil: *actio reivindicatoria*

C.3.32.10 (290)

El dominio de los esclavos puede probarse por cualquier medio admitido en Derecho.

C.3.32.13 (293)

En los procesos dominicales sobre esclavos es habitual que se juzgue primeramente, sobre la posesión, y que después decida el mismo juez sobre la propiedad.

C.3.32.14 (293)

El que compró, a sabiendas, a la madre una casa, que era de su hijo, carece de excepción contra la reivindicación del propietario, salvo que éste herede a la vendedora, en cuyo caso cabrá la *exceptio doli* respecto a la porción que hubiese heredado.

C.3.32.17 (293)

El que compró un fundo *a non domino*, a sabiendas, debe restituirlo a su dueño, si éste prueba su dominio, con los frutos percibidos de mala fe.

C.3.32.18 (293)

La posesión de un bien ajeno, aunque sea de buena fe, creyendo erróneamente que se es dueño, no perjudica al verdadero propietario, si no puede oponerle alguna justa causa.

C.3.32.19 (293)

El dominio puede acreditarse por cualquier medio válido en derecho, no solamente por documentos.

C.3.32.20 (294)

La acción reivindicatoria debe ejercitarse frente al propietario del esclavo, que posee la cosa, no frente a éste, pues carece de capacidad para ser parte.

C.3.32.21 (294)

Si el condenado a restituir unos esclavos por la acción reivindicatoria, no cumple voluntariamente, habrá de despacharse ejecución forzosa contra él, observando la solemnidad del juramento.

C.3.32.22 (294)

Se suele obligar a los poseedores de mala fe a de restituir todos los frutos y a los de buena fe los frutos existentes, antes de la *litis contestatio* (presentación de la demanda) y, después de ésta, todos.

C.3.32.23 (294)

El actor reivindicante no ha de restituir el precio pagado por el comprador de un esclavo, que le fue hurtado, o arrebatado violentamente.

3.- *Actio ad exhibendum*

C.3.42.7 (286)

El que, estando obligado a exhibir una cosa, la deteriora por dolo o culpa, puede ser demandado con una acción *in factum*, aunque no pueda ejercitarse la *actio ad exhibendum*.

C.3.42.8 (293)

pr. Si alguien dio en depósito o comodato cosas ajenas, el propietario puede ejercitar la acción reivindicatoria, o la *actio ad exhibendum*. 1 Pero, si se pactó que se le restituyeran, puede reclamar que se le devuelvan, con la *actio depositi* si es heredero, civil o pretorio, del depositante; en caso contrario, aunque por este pacto no tiene acción de derecho estricto, se le dará la *actio depositi* como útil, por equidad.

C.3.42.9 (294)

El deudor que ha pagado lo que debía por un contrato puede exigir que se le exhiban y restituyan los documentos quirografarios en que consta la deuda.

B.- LA COPROPIEDAD

1.- Contenido

C.3.38.4 (290)

Si un comunero invirtió, por su cuenta, bienes de la comunidad, para comprar alguna cosa, tienen los demás coherederos derecho a ser indemnizados, con arreglo a sus cuotas, pero no a hacer común la cosa adquirida.

C.3.38.5 (293)

Si un comunero retiene documentos comunes, el gobernador provincial proveerá en poder de quién deberán ser depositados los documentos.

C.3.38.7 (294)

Si unos hermanos comuneros pignoraron un fundo común indiviso, que luego se adjudicó en la división a otro hermano comunero, sin hacer mención de la prenda, y se produjo la evicción del fundo en aquellas porciones, que, antes de la división, correspondían a los comuneros pignorantes, el perjudicado podrá demandar a sus hermanos con la *actio ex stipulatu*, si hubo estipulación, y, si no la hubo, con la *actio praescriptis verbis* en la cuantía del perjuicio sufrido (*id quod interest*). Pero si el comunero perjudicado aceptó el fundo, sabiendo que estaba pignorado, sólo podrá demandarlos si medió una estipulación solemne o un pacto (de responder en caso de evicción).

C.4.52.4 (sin fecha)

Un hermano comunero no puede vender la parte de otro hermano que está en el ejército, pero no es adecuado al decoro militar que, habiéndose pagado el precio (por la venta) se reclame al que vendió la parte del precio correspondiente al vendedor.

C.4.52.5 (sin fecha)

Si un comunero, mayor de veinticinco años, vende, como propios, unos predios comunes a quien ignoraba esta circunstancia y los otros condueños reivindican

del comprador sus porciones y lo despojan de ellas, el vendedor responderá ante el comprador por la evicción y tendrá que indemnizarle del perjuicio sufrido, aunque no haya habido documento alguno ni convenio especial, estableciendo su responsabilidad por evicción.

2.- Acciones divisorias

C.7.34.3 (294)

Aunque un comunero haya poseído por entero una cosa común indivisa, durante el tiempo necesario, puede el condueño reivindicar su porción o exigir la división, pues las acciones divisorias, como la *actio familiae erciscundae*, o *communi dividundo*, son imprescriptibles.

C.3.37.5 (294)

Nadie puede ser obligado a permanecer en indivisión.

C.3.38.8 (294)

La división de las cosas comunes hecha de buena fe hasta el final, o transferida la posesión, entre mayores de veinticinco años, no se puede renovar por mutuo consentimiento.

C.3.38.9 (294)

Sólo se pueden ejercitar las acciones *familiae erciscundae* y *communi dividundo* si subsisten los bienes comunes

a) *Actio familiae erciscundae*

C.3.36.13 (sin fecha)

Pese a que el peculio de los hijos se colaciona en la herencia, el coheredero no puede invocar los contratos, que él mismo suscribió, antes del fallecimiento del *de cuius*, y por los que fue condenado, para que se le entregue más que lo que le correspondía por la herencia.

C.3.36.14 (sin fecha)

Si no se pactó otra cosa, todos los coherederos deben soportar la evicción de los bienes adjudicados a cada uno de ellos.

C.3.36.15 (293)

Una vez hecha la división de la herencia mediante convenio, cada coheredero tiene la acción reivindicatoria para pedir la posesión de los bienes del causante que le correspondan, pero si se llegó a un pacto, el árbitro dado para la división de la herencia hará que se acabe la indivisión entre los coherederos.

C.3.36.17 (293)

La partición hecha entre coherederos no perjudica al heredero ausente, o al que la ignora, de modo que retiene su porción de todos los bienes

C.3.36.18 (293)

pr. Según numerosos rescriptos, los bienes comprados por el padre en nombre de la hija se le adjudican a ésta en la partición de herencia como propios, salvo

que constase la voluntad contraria del padre.¹ El coheredero que ha realizado gastos de buena fe en los bienes de la herencia tiene derecho a recuperar su importe mediante la *actio familiae erciscundae* o la *actio negotiorum gestorum (contraria)*.

C.3.36.19 (293)

El coheredero, que ha consumido bienes de la herencia, o los ha dañado de algún modo, debe indemnizar a los demás.

C.3.36.20 (294)

Si un coheredero vendió, como común, algún bien de la herencia, el precio obtenido no entra en la acción de partición hereditaria, pero los coherederos podrán reclamarle (la parte correspondiente) mediante la *actio mandati*, si hubo encargo, y mediante la *actio negotiorum gestorum (directa)* si ratificaron la venta. Pero si un coheredero vendió como propio algún bien de la herencia debe responder con el precio ante los demás en la acción de partición de la herencia.

C.3.36.21 (294)

Si el causante dispuso en testamento, o mediante cualquier indicio, la forma de llevar a cabo la partición, el árbitro debe respetar dicha voluntad, teniendo en cuenta la retención, como en la ley Falcidia, dividiendo en porciones viriles los bienes no asignados por el padre de manera general o especial.

C.3.36.23 (294)

Si los coherederos acordaron repartirse las deudas y uno de ellos incumple lo pactado, el acreedor puede dirigirse frente a todos ellos con su acción, en la porción correspondiente, pero éstos podrán reclamar al coheredero que cumpla el convenio de división, con el procedimiento pertinente en Derecho, si hubo estipulación, y, si no la hubo, con la *actio praescriptis verbis*, si no se probase que se pactó lo contrario.

C.3.36.25 (295)

El coheredero que rechaza la herencia no está obligado a colacionar las donaciones que hubiera recibido.

C.3.37.4 (294)

pr. El reparto hecho por los hermanos debe respetarse, si todos ellos son mayores de veinticinco años. 1 Si no es así puede ser revisado por el gobernador de la provincia concediéndole al menor la *restitutio in integrum*. 2 El mismo gobernador hará la división de herencia, teniendo en cuenta los gastos, los frutos y el dolo o la culpa.

C.3.38.3 (290)

La partición extrajudicial hecha entre mayores de 25 años puede ser impugnada por fraude, dolo, o, en general de manera injusta.

C.3.38.6 (294)

La partición sometida a condición de que un comunero jurase no haber cometido dolo malo, si esto no se cumple, no perjudica a la división de

herencia.

C.3.38.10 (sin fecha)

Aunque el testamento disponga de bienes concretos, se puede practicar la división respecto de los bienes que no mencione el testamento.

b) *Actio communi dividundo*

C.4.52.3 (sin fecha)

Antes de proceder a la división, puede venderse una porción del fundo común a un comunero o a un tercero.

c) *Actio finium regundorum*

C.3.39.1 (294)

El comprador de una porción de un fundo no puede reclamar sobre los lindes establecidos con anterioridad a la segregación y venta.

C.3.39.2 (294)

Un deslinde antiguo puede variar por el consentimiento de los nuevos propietarios de los fundos vecinos.

E.- DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA

1.- Las servidumbres

a) Conducción de agua

C.3.34.7 (286)

El paso de agua para riego, establecido por el uso inveterado, no puede ser modificado.

C.3.34.10 (294)

Sólo existe derecho a recibir las aguas del fundo vecino si se constituyó una servidumbre y ésta no se perdió por desuso. Si no existe una servidumbre vigente el propietario puede recoger las aguas impidiendo regar a su vecino.

C.3.34.12 (294)

La extensión de las fincas no determina la servidumbre de conducción de aguas.

b) Luces y vistas

C.3.34.8 (293)

El propietario de un edificio puede elevarlo, si no se ha constituido una servidumbre de luces y vistas. La ventana abierta en pared ajena, por la fuerza o por engaño, debe cerrarse.

C.3.34.9 (293)

Sólo se puede prohibir al vecino elevar los muros, si hay una servidumbre de

luces y vistas, en cuyo caso será compelido a deshacer la obra, a costa suya, restituyendo la pared a su primitivo estado.

c) Paso

C.3.34.11 (294)

Sólo se puede pasar por un fundo privado si existe una servidumbre, pero nadie puede ser privado de transitar por una vía pública.

2.- El usufructo

C.3.33.8 (293)

Ni el usufructuario ni sus herederos pueden adquirir la cosa usufructuada por el transcurso del tiempo.

C.3.33.9 (293)

Si el testador dejó la nuda propiedad de unos predios y unos esclavos a sus herederos y el uso y disfrute a una usufructuaria, no puede ésta enajenar dichos bienes ni manumitir a los esclavos.

C.3.33.10 (293)

Si la propietaria dio en arrendamiento el usufructo a cambio de una prestación anual, la muerte de la arrendataria no impide que la dueña vuelva a usar y disfrutar.

3.- La habitación

C.3.33.11 (294)

El derecho de habitación se extingue por la muerte del beneficiario que no puede legar la propiedad de la vivienda.