

SEXTA UNIDAD

BIENES Y DERECHOS REALES

Cuadro resumen

1. Derechos reales	a) Concepto b) Distinción entre derechos reales y derechos personales c) Clasificación
2. La cosa	a) Concepto b) Clasificación i. Cosas fuera del comercio ii. Cosas dentro del comercio
3. Posesión	a) Concepto b) Elementos i. <i>Corpus</i> ii. <i>Animus</i> c) Clasificación i. De buena fe ii. De mala fe iii. Natural o <i>sine animo</i> iv. Detentación d) Comienzo de la posesión e) Término de la posesión f) Protección procesal

4. Propiedad	a) Concepto	
	b) Beneficios que otorga a su titular	
	c) Clasificación	i. Propiedad quiritaria ii. Propiedad bonitaria
	d) Limitaciones legales al derecho de propiedad	
	e) Copropiedad	
	f) Modos de adquirir la propiedad	i. Modos originarios ii. Modos derivativos
5. Derechos reales de goce sobre cosa ajena	a) Concepto	i. Servidumbres reales ii. Servidumbres personales
	b) Clasificación	iii. Enfiteusis iv. Superficie
6. Derechos reales de garantía	a) Concepto	
	b) Clasificación	i. Prenda ii. Hipoteca

1. Los derechos reales y su distinción con los derechos personales

a) Concepto

En el derecho moderno un grupo de derechos subjetivos (facultad concedida a alguien, por una norma de derecho objetivo, de exigir una determinada conducta por parte de otros) son reunidos bajo la denominación de derechos reales o derechos sobre la cosa; por lo que, los derechos reales son definidos como el poder jurídico que ejerce una persona sobre una cosa, cuyo titular puede sacar el máximo aprovechamiento de acuerdo al título que ostente y es oponible *erga omnes*. Sin embargo, tal denominación no es romana, en realidad la expresión *ius in re* es propia del medievo. De conformidad con las líneas de pensamiento romano, los juristas clásicos plantearon a los derechos reales distinguiéndolos de los derechos personales dentro del campo de las acciones (*actio in rem* y *actio in personam*).

b) Distinción entre derechos reales y derechos personales

Los juristas romanos formularon la distinción entre derechos de crédito y derechos reales desde el punto de vista procesal, esto es, bajo la perspectiva de los medios de defensa concedidos a unos y otros, contraponiendo las *actiones in rem* a las *actiones in personam*. Se consideran entonces a las acciones reales aquellas que se otorgan para tutelar un derecho subjetivo real en el que el sujeto activo, es decir, el sujeto que ejerce un poder sobre la cosa tiene la facultad de exigir determinada conducta (siempre negativa, es decir, de abstenerse) a cualquier otro, tanto en el derecho de propiedad como en los otros derechos reales. Por su parte, las acciones personales son las dadas para la protección de un derecho subjetivo de obligación, en la cual, el sujeto activo es quien tiene la facultad de exigir una determinada conducta (positiva o negativa), y el sujeto pasivo quien está obligado a realizarla.

c) Clasificación

En el ordenamiento jurídico, los derechos reales se presentan como figuras fijas y determinadas (*numerus clausus*), cuyo contenido y extensión no pueden ser establecidos por los sujetos. El derecho romano clasificó a los derechos reales en dos grandes categorías, que son:

i. Propiedad

ii. Derechos reales sobre cosa ajena (<i>iura in re aliena</i>)	De goce	Servidumbres	Reales	Rústicas Urbanas
			Personales	Usufructo Uso Habitación <i>Operae servorum</i>
		Superficie <i>Enfiteusis</i>		
	De garantía	Prenda Hipoteca		

2. Las cosas (*res*)

a) Concepto

En el lenguaje jurídico se entiende por cosa todo lo que puede ser objeto material de derechos. Para el caso de los derecho reales, se entiende por cosa a toda entidad externa al sujeto que tiene un valor económico y que en la conciencia económico-social es aislada y concebida como un objeto existente por sí mismo, apta para satisfacer necesidades comunes a los hombres.

b. Clasificación

i. Cosas fuera del comercio (*extra commercium*)

Concepto

Las cosas que están fuera del comercio (*res quarum commercium non est*) son aquellas que por su naturaleza física o por su destino jurídico, no pueden ser objeto de relaciones jurídicas entre particulares y no pueden ser enajenadas (Gayo 2.1). Las cosas están fuera del comercio por las siguientes razones:

Por razones físicas

Cosas que por su naturaleza física no pueden ser apropiadas por ningún sujeto en particular. Es un criterio relativo que puede variar según el avance de la ciencia y la tecnología (v.g. el sol, el aire, los planetas, etc.).

Por razones de derecho divino (divini iuris)

Cosas que son consideradas propiedad de los dioses y a partir del cristianismo están dedicadas al culto, por lo que no pueden ser objeto de propiedad por parte de los particulares. Se dividen en:

Cosas sagradas (res sacrae)

Destinadas al culto de los dioses superiores en virtud de una decisión del pueblo romano por un decreto del senado o del emperador. Para Justiniano eran regalos debidamente declarados al servicio de dios.

Cosas religiosas (res religiosae)

Cosas destinadas al culto de los dioses particulares, esto es, los *manes* del difunto (v.g. los sepulcros individuales en el derecho pagano o los cementerios en la época cristiana).

Cosas santas (res sanctae)

Cosas que son puestas bajo la protección de los dioses mediante la ceremonia de la *sanctio*. También durante un tiempo se consideraron *res sanctae* los límites de los campos o de la ciudad de Roma (v.g. sus murallas y puertas), colocadas originalmente bajo la protección del dios *Iuppiter Terminus* o de otras divinidades.

Por razones de derecho humano (humani iuris)

Cosas que el ordenamiento jurídico establece que quedan fuera de las relaciones jurídicas entre particulares. Se dividen en:

Cosas comunes a todos los hombres (res communes omnium)

Aquellas que dispone la naturaleza para uso de todos y propiedad de nadie. (v.g. el aire, el agua corriente, el mar y el litoral del mar D. 1.8.2).

Cosas públicas (res publicae)

Son las que pertenecen al pueblo de Roma (*publica sunt quae populi Romani sunt*). Se dividen en:

- Cosas del dominio público (*res publicae usui destinatae*) su propiedad es del pueblo romano y de uso común a todos los *cives* (v.gr. valles, plazas, termas, puertos y ríos públicos).
- Cosas patrimoniales (*res in patrimonio populi*) son patrimonio del pueblo romano y el magistrado puede transmitir a los particulares.

Cosas de los municipios (res universitatis)

Pertenecen a los municipios, colonias, ciudades y corporaciones y que sirven para satisfacer exigencias de sus miembros (v.g. los teatros, los estadios, los edificios públicos, etc.).

ii. *Cosas dentro del comercio (res in commercium)*

Concepto

Las cosas dentro del comercio (*res quarum commercium est*) son aquellas susceptibles de pertenencia personal y que pueden ser enajenadas. Las cosas dentro del patrimonio se clasifican de diferentes maneras, de acuerdo a la posibilidad de ser o no objeto de determinados actos jurídicos.

Cosas corporales (res corporales)

Aquellas que pueden tocarse, que caen directamente bajo los sentidos (*quae tangi possunt* Gayo 2.12-14) (v.gr. un esclavo, un fundo, una túnica, etc.).

Cosas incorpóreas (res incorporales)

Aquellas que no pueden tocarse (*quae tangi non possunt*) (v.g. el derecho que recae sobre una herencia, un usufructo o una obligación).

La importancia práctica de esta clasificación radica en la posibilidad de adquirir la posesión solo de bienes corpóreos y de las distintas maneras de transmitir la propiedad.

Res Mancipi

Aquellas destinadas a la agricultura que son: los fundos itálicos, los esclavos, los animales de tiro y carga y, las servidumbres *viae*, *iter*, *actus* y *aquaeductus*.

Res nec Mancipi

Aquellas cosas no destinadas a la agricultura.

La importancia de esta clasificación radica en el antiguo sistema de economía agraria romana

en lo relativo a los modos de adquirir la propiedad; así, la *res Mancipi* solo se pueden transmitir a través de *mancipatio* y de *in iure cessio*; en cambio, la *res nec Mancipi* mediante la *in iure cessio* y con la *traditio*. Las dos categorías son abolidas en forma expresa por Justiniano en el 531 d.C. (C. 7.31.1.5).

Cosas muebles

Pueden desplazarse sin menoscabo de su esencia (v.g. un esclavo, una vasija, etc.).

Cosas inmuebles

No pueden trasladarse de un lugar a otro sin perder su esencia (v.g. fundos itálicos o provinciales, predios rústicos o urbanos).

La diferencia de ambas categorías es importante en el orden de la *usucapio* (se requiere mayor tiempo en bienes inmuebles), en la defensa de la posesión y en materia procesal. Para el derecho posclásico, los propietarios de bienes inmuebles deben registrarlos en archivos públicos.

Cosas genéricas

Según el destino económico-social no tienen individualidad propia y se determinan en su cantidad, peso o medida (v.g. diez libras de trigo, cinco palmus de tela, etc.), de forma que cada una de ellas puede ser sustituida por otras del mismo género.

Cosas específicas

Aquellas que tienen individualidad propia y no pueden ser sustituidas por otras (v.g. un cuadro, una casa, etc.).

La distinción tiene importancia en el campo de las obligaciones, específicamente por la pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor, ya que los géneros no perecen (*genera non pereunt*).

Cosas consumibles

Su uso normal comporta su consumación (*res quae usu consumuntur*) (v.g. aceite, vino, trigo, etc.). Para Justiniano también son cosas consumibles aquellas que se deterioran por su uso (*que usu minuntur*).

Cosas no consumibles

Su uso normal no las destruye (*res quae usu non consumuntur*) (v.g. un esclavo, un fundo, etc.).

La importancia de la división radica en materia de obligaciones y sobre todo dependiendo del tipo de contrato que se requiere celebrar.

Cosas divisibles

Aquellas que pueden ser reducidas a pequeñas porciones, cada una de las cuales conserva su propia sustancia y utilidad (v.g. una cosecha de trigo, cierta cantidad de vino, etc.).

Cosas indivisibles

Aquellas que al fraccionarse pierden su carácter y utilidad original (v.g. esclavo, una vaca, etc.).

La distinción tiene relevancia de acuerdo a un criterio jurídico y no físico, ya que las cosas corpóreas pueden dividirse.

Cosas principales

Aquellas que tienen individualidad propia (v.g. un caballo, un fundo, etc.).

Cosas accesorias

Aquellas entidades concebidas en forma abstracta, como elementos que dependen de otra cosa y destinadas a integrar o perfeccionar esa cosa principal (v.g. los objetos que sirven para completar una carreta, como serían los clavos, los asientos, etc.).

La diferencia tiene una importancia jurídica, ya que, dependiendo qué cosa es lo accesorio y qué lo principal se aplicará el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal (*accessorium sequitur principale*).

Cosas simples

Es un todo unitario, cosas consideradas como cuerpos singulares, constituyendo una unidad con independencia de sus elementos integrantes (v.g. un buey, una piedra, etc.).

Cosas compuestas

Aquellas que son el resultado de la unión artificial o mecánica de varias cosas simples, que unidas entre sí dan origen a otra cosa distinta que tiene una utilidad económico-social distinta de las cosas simples que le dieron origen (v.g. un carro, un barco, etc.)

La división tiene importancia en relación con las cosas compuestas, ya que, si cada una de sus partes es cambiada, la cosa compuesta no cambia jurídicamente su identidad.