

# PROPIEDAD

La propiedad es "el señorío más general, en acto o en potencia, sobre la cosa".

Como señorío, la propiedad entraña un poder tan amplio, que no es posible reducir a un cuadro la serie de facultades que encierra: derecho de usar, de disfrutar, de enajenar, de reivindicar, etc.

➤ **Los Derechos inherentes de la propiedad:**

Uso, el fruto, y el abuso:

- El ius utendi o usus, que es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos.
- El ius fruendi o fructus, derecho de recoger todos los productos.
- El ius abutendi o abusa, es decir, el poder de consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.

El propietario investido de semejantes facultades tiene, pues, sobre su cosa un poder absoluto, teniendo derecho para hacer lo que mejor le parezca.

➤ **Las restricciones a la propiedad:**

El propietario puede restringirle, concediendo a otras personas algunas de las ventajas de que goza. Aquellos a quienes concede estos atributos, separados de la propiedad, tienen derechos reales sobre la cosa de otro. Ella se encuentra a este respecto en un estado de sumisión, y estos derechos reales iura in re aliena se llaman servidumbres. Pueden comprender todo o parte del ius utendi y del ius fruendi. Pero el ius abutendi, aunque ocasionen ciertas molestias estas menguas de la propiedad, queda siempre como dotación exclusiva del propietario.

➤ **Tipos de Propiedad**

En una época difícil de precisar se operó en la propiedad una especie de división. La propiedad de las res mancipi no podía ser transferida más que por modos de Derecho civil, tales como la mancipatio, la in iure cessio, y no por simple tradición.

Por tanto, si un propietario, queriendo hacer pasar a un comprador, por ejemplo, la propiedad de una res mancipi, se ha contentado con hacerle tradición, entregándosela, la propiedad no queda trasladada según el Derecho civil, y conserva el dominium ex iure quiritium.

Para que aquel a quien la tradición ha sido hecha llegue a ser propietario, es indispensable que la cosa haya estado en su poder durante el tiempo requerido para consumar la adquisición por usucapión; es decir, un año para bienes muebles y dos años para inmuebles. Sin embargo, mientras no haya pasado este plazo, su

situación es digna de interés y merece protección, puesto que posee la cosa en su poder por voluntad del propietario. Según la expresión consagrada, la tiene in bonis, en sus bienes; y en derecho natural debía de ser propietario.

➤ **Quiritaria**

El enajenador conserva el nombre de propietario quiritario, ex iure quiritium, pudiendo también decirse que aquel que poseía una propiedad no dividida, es decir, que reunía la propiedad bonitaria y la propiedad quiritaria, tenía el dominium ex utroque jure.

➤ **Bonitaria**

El adquirente que tenía la cosa in bonis fue un propietario según el derecho natural; esto es, un propietario bonitario.

Las ventajas concedidas al bonitario, en espera de que hubiese adquirido por la usucapión el dominium ex utroque jure, eran las siguientes:

- Si el propietario quiritario, haciendo prevalecer su título, quisiera ejercer contra él la rei vindicatio, el pretor concede al bonitario para rechazarla una excepción fundada sobre su título de adquisición; por ejemplo, la excepción rei venditae et traditae, si la tradición ha tenido lugar al cumplimiento de una venta.
- Si la cosa ha sido quitada al propietario bonitario, perdiendo así su posesión, el pretor le concede una acción in rem especial, la

acción publiciana, gracias a la cual triunfa hasta contra el propietario quiritalio.

- Y por último, el propietario bonitario gana los frutos de la cosa, y si es un esclavo que tenga la in bonis, se aprovecha de todas sus adquisiciones.