



# **Bloque VI**

---

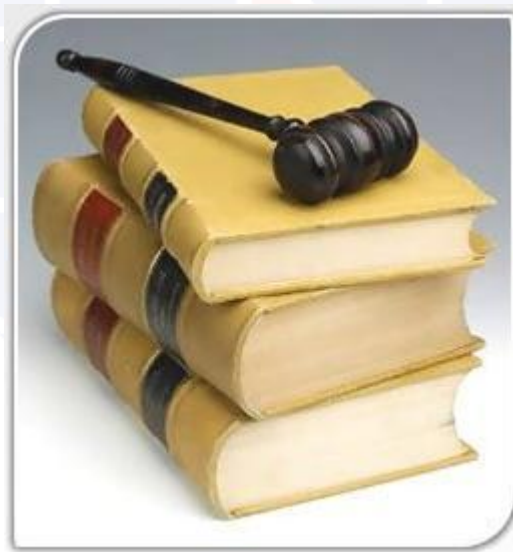
**LOS DERECHOS REALES**

## Bloque 6

### VI: Los derechos reales

#### A. PRESENTACIÓN

Los derechos reales son aquellos derechos subjetivos absolutos que confieren a su titular un poder jurídico sobre un bien y son limitados a un catálogo que se acepta generalmente en el derecho positivo. Tienen gran relevancia puesto que una gran clasificación de los derechos subjetivos se encuentra entre los derechos reales y los derechos personales de los que derivan, la división entre toda la teoría de las obligaciones relacionada con éstos últimos y toda la teoría relativa a los bienes y cosas así como su disposición, transmisión, uso, titularidad, y todos los derechos que lo rodean. Es así que en este bloque veremos las características generales de los derechos reales así como de las cosas que son el objeto principal de los mismos, de tal manera que posteriormente podamos apreciar con claridad los diferentes derechos reales en concreto que se analizarán.



#### B. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- El estudiante conocerá las características generales de los derechos reales que reconoce el derecho romano y que siguen siendo vigentes en nuestro derecho.

## C. TEMAS, SUBTEMAS Y LECTURAS PRINCIPALES

### VI. LOS DERECHOS REALES

#### ***¿Qué entendemos por derecho real?***

Es el derecho que existe por relación directa e inmediata entre un sujeto y una cosa; de modo que el sujeto puede obtener provecho del objeto sin intervención de otra persona.

#### VI.1 Cosas

#### ***¿Qué entendemos por cosa en el Derecho Romano?***

Se entiende como cosa “todo objeto del mundo exterior que puede producir alguna utilidad al hombre” (Morineau Iduarte; Iglesias González, 1993). Sin embargo se debe tomar en cuenta la distinción de términos que se utiliza en el derecho romano, siendo la palabra *res* usado por el derecho civil y el vocablo *bona* utilizado en el derecho honorario (D’ors, 1997).

1. S.a.. (s.f.) *Derecho Romano. Derechos reales*. Consultado el 13 de enero de 2013 de <http://es.scribd.com/doc/11943607/Derecho-Romano-Derechos-Reales> Leer de la página 1 a la 3

#### VI.2 Posesión

#### ***¿Cuáles son las características de la posesión?***

La posesión es una situación de hecho que genera ciertos derechos y con el transcurso del tiempo puede generar un derecho real sobre el bien en que recae. La posesión consiste en el paso previo o sustento de la propiedad que es el derecho real más importante. No requiere de un acto o norma jurídica para existir, por lo que es un hecho muy frecuente; en consecuencia fue necesaria su regulación a pesar de no ser un derecho.

---

## VI.1 Interdictos

### ***¿Qué son los interdictos?***

La defensa y protección de la posesión comienza en el derecho honorario, es decir, es el pretor que concede facultades a los sujetos para hacer valer este frente a terceros. Los medios de protección de la posesión se denominan interdictos, que son órdenes emanadas del pretor a petición de parte, mediante la cual trata de poner fin a una diferencia entre dos personas, ordenando que se haga alguna cosa o que se abstenga de un conflicto (Gutiérrez-Alviz y Armario, 1995).

Los interdictos que sirven para retener la posesión ante una amenaza de despojo se denominan *interdicta retinendae possessionis*; y aquellos que sirven para solicitar la restitución del bien porque el despojo ha sido consumado se llaman *interdicta recuperandae possessionis*.

A continuación revisaremos las características generales de la posesión y de los interdictos, para lo cual revisaremos las siguientes lecturas:

2. S.a.. (s.f.) *Derecho Romano. Derechos reales*. Leer de la página 6 a la 9. Consultado el 13 de enero de 2013. de <http://es.scribd.com/doc/11943607/Derecho-Romano-Derechos-Reales>
3. Betancourt, F. (2007) *Derecho romano clásico*. España: Universidad de Sevilla. Leer páginas 202 a 205. Consultado el 13 de enero de 2013 de <http://books.google.com.mx/books?id=Xd-RcflbOMC&pg=PA202&lpg=PA202&dq=interdictos&source=bl&ots=rOhBgCD4FY&sig=nMfiTFL9T2b-YP2V0-OXxAzdxBU&hl=es&sa=X&ei=QF0QUf-2EoXOyAHowoGABw&ved=0CF0Q6AEwCTgK#v=onepage&q=interdictos&f=false>

## VI.2 Propiedad

### ***¿Por qué se considera a la propiedad el derecho real más importante?***

La propiedad es el derecho real más importante puesto que es la manera más amplia en que una persona puede ostentar su poderío sobre los bienes que le pertenecen. Uno de los atributos de la personalidad es el

---

patrimonio, es decir, es inherente a cualquier persona el tener un conjunto de bienes, derechos y obligaciones que le pertenecen exclusivamente.

En principio los romanos reconocen el derecho de propiedad sobre los bienes corpóreos, especialmente los bienes inmuebles, por la importancia que reportan en una civilización que inicialmente era agricultora. Sin embargo, se fue modificando y se llegó a concebir la posesión de derechos y de la misma manera su propiedad también.

Para el derecho romano las únicas personas capaces de ser propietarios de los bienes son los *pater familias*, puesto que a éstos pertenece todo el patrimonio familiar, aunque se utilice en bien de todos y no solamente para su fin particular. Sin embargo, todo lo que puedan adquirir los hijos lo hacen en nombre del jefe de familia, si bien se considera en cierta manera a los *fili familias* como propietarios en vida del *pater*, pero no se denomina como copropiedad. Y mediante la herencia se le da una continuidad a este patrimonio (Iglesias, 1972: 247).

Los juristas romanos no aportaron una definición de propiedad como tal, puesto que solamente en casos especiales se dedicaron a definir ya que eran más pragmáticos. Sin embargo, a lo largo de la evolución del derecho romano podemos apreciar diversos términos que sirvieron para designar a la misma figura que se conoce como derecho de propiedad.

El *pater familias* ejerce un poder denominado *mancipium* sobre todas las cosas de la familia y de ahí surge el primer término con que se llama a la propiedad. De ahí también deriva la clasificación de los bienes en *res Mancipi* y *res nec Mancipi*, designando con el primero a los bienes estáticos, perdurables y de mayor importancia como los inmuebles, y con el segundo a todos los demás.

Posteriormente, se utilizó también el término *dominium* (dominio) para designar el derecho de propiedad, derivado de la palabra *dominus*, es decir, dueño o señor de la casa (*domus*), por tanto, referido, una vez más, al *pater familias*.

Por último, en el derecho postclásico, se llegó a utilizar la palabra *proprietas* para designar este derecho, por medio de la cual inclusive se confunde el derecho con la cosa misma. Se empezó a usar para distinguir el derecho de usufructo y el de propiedad, y con un contenido de carácter patrimonial y económico, y no solamente de poderío del jefe de familia.

### VI.3 Usucapio, Proescritio, Longis temporis

#### **¿Qué quieren decir usucapio?**

La usucapición se encuentra establecida en la legislación romana e incrementada a través de la *usucapio* y la *praescriptio longi temporis*. La prescripción extintiva, surge en la Constitución de Teodisio II, que regulaba que todas las acciones que no estuvieran limitadas deberían ejercitarse dentro de un plazo de treinta años; transcurridos, éstos quedaban extinguidas por la *praescriptio triginta annorum*.

Para conocer más sobre el tema, te invito a revisar la siguiente lectura, de la cual tendrás que leer de la página 52 a la 61.

Morales Utrilla, K. X. (2005) *La acción publiciana y su sistematización para la protección del poseedor de buena fe que esté a punto de usucapiar*. Guatemala: Universidad de San Carlos. Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales. Consultado el 16 de enero de 2013 de [biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_6093.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_6093.pdf)

### VI.4 Derechos reales sobre cosas ajenas

#### **¿Cuáles son los derechos reales sobre cosas ajenas?**

Los derechos reales sobre cosa ajena se obtienen sobre una posesión perteneciente a un tercero y puede ser que mediante ellos se conceda a su titular un derecho de goce o un derecho de garantía sobre los bienes. Los derechos reales que conceden el goce de un bien ajeno son: la servidumbre real en sus diversas

---

modalidades; la servidumbre personal, que incluye el usufructo, el uso y la habitación; la enfiteusis; y la superficie. Los derechos reales de garantía sobre bienes ajenos son la prenda y la hipoteca.

Para profundizar más en el tema, te invito a revisar la siguiente lectura que se encuentra en PDF adjunto:

S:a. (s.f.) *Derechos reales sobre la cosa ajena*. Universidad Internacional Atlantic (AIU). Consultado el 17 de enero de 2013 de [www.aiu.edu/cursos/Derecho%20Romano/.../lección%205.pdf](http://www.aiu.edu/cursos/Derecho%20Romano/.../lección%205.pdf)



## D. CONCLUSIÓN

Como pudimos constatar, el derecho de propiedad se ejerce sobre una cosa corpórea o tangible. Se puede destacar que carece de validez en relación con las cosas incorpóreas, pues éstas no pueden entregarse, poseerse o constituir un dominio.

Es importante señalar que el derecho real posibilita usar, gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario; sujeto desde luego, a restricciones impuestas por la ley y defendibles por acción reivindicatoria.

A través de este bloque se presentó una idea general del derecho real como categoría integradora del conjunto de relaciones persona-cosa, asimismo ya que es difícil ofrecer un concepto unívoco, se puede decir que es aquel que se le atribuye a su titular un derecho pleno o limitado sobre una cosa o un bien. Hay teorías que niegan los derechos reales basándose en la inexistencia de relaciones entre personas y cosas. Para estas teorías las relaciones serían entre personas.



## E. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Betancourt, F. (2007) *Derecho romano clásico*. España: Universidad de Sevilla. Leer páginas 202 a 205. Consultado el 13 de enero de 2013 de <http://books.google.com.mx/books?id=Xd-RcflbOMC&pg=PA202&lpg=PA202&dq=interdictos&source=bl&ots=rOhBgCD4FY&sig=nMfjTFL9T2b-YP2V0-OXxAzdxBU&hl=es&sa=X&ei=QF0QUf-2EoXOyAHowoGABw&ved=0CF0Q6AEwCTgK#v=onepage&q=interdictos&f=false>
- S.a.. (s.f.) *Derecho Romano. Derechos reales*. Consultado el 13 de enero de 2013 de <http://es.scribd.com/doc/11943607/Derecho-Romano-Derechos-Reales>
- S.a.. (s.f.) *Derecho Romano. Derechos reales*. Leer de la página 6 a la 9. Consultado el 13 de enero de 2013. de <http://es.scribd.com/doc/11943607/Derecho-Romano-Derechos-Reales>
- S:a. (s.f.) *Derechos reales sobre la cosa ajena*. Universidad Internacional Atlantic (AIU). Consultado el 17 de enero de 2013 de [www.aiu.edu/cursos/Derecho%20Romano/.../lección%205.pdf](http://www.aiu.edu/cursos/Derecho%20Romano/.../lección%205.pdf)