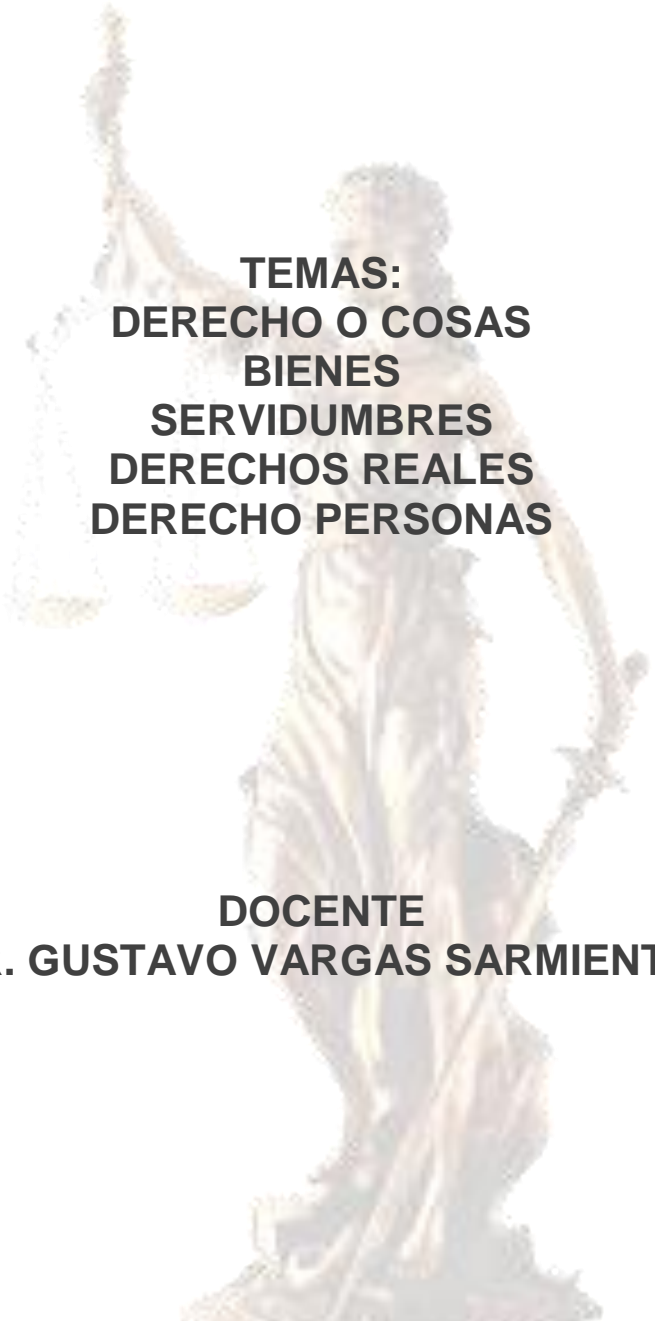




TRABAJO DE DERECHO ROMANO



**TEMAS:
DERECHO O COSAS
BIENES
SERVIDUMBRES
DERECHOS REALES
DERECHO PERSONAS**

**DOCENTE
DR. GUSTAVO VARGAS SARMIENTO**

**DERECHO ROMANO
GRUPO 1**

DE LAS COSAS

La palabra “**res**” tiene un sentido tan amplio como el que corresponde a la palabra “**cosa**” en nuestro lenguaje. Comprende todo lo que puede procurar a las personas alguna utilidad y es motivo de estudio las “**cosas**” en su relación con las personas, desde el punto de vista de los beneficios que puede prestar, esta relación se llama DERECHOS. La persona que puede disponer de una cosa a su capricho, enajenarla y hasta destruirla, tiene el derecho más completo y es el

DERECHO DE PROPIEDAD.

El estudio de las cosas consiste en el análisis de estos derechos indicaremos las principales divisiones que los romanos hicieron a las “cosas” así:

COSAS FUERA DEL PATRIMONIO Y COSAS EN EL PATRIMONIO, DE LOS PARTICULARES.

De las cosas “Divini Juris” y de las cosas “Humani Juris”

DE LAS COSAS “DIVINI JURIS”.

Son las cosas de derecho divino consagrado en los Dioses y sometidas a la autoridad de los pontífices, se llaman también “res nullius” porque ningún ser humano se puede apropiarse de ellas y se dividen de la siguiente manera:

DE LAS COSAS DIVINI - JURIS

RES - SACRAE
De las Cosas
Sagradas

RES - RELIGIOSAE
De las Cosas
Religiosas

RES - SANCTAE
De las Cosas
Santas

DE LAS COSAS “HUMANI JURIS”.

Son todas las cosas que no son de derecho divino, tienen que ser de derecho humano o profano, todo está en manos del hombre y se dividen según gráfica.

DE LAS COSAS HUMANI - JURIS

RES – COMMUNES
De las Cosas comunes

RES – PUBLICAE
De las Cosas Públicas

RES – UNIVERSITATIS
De las Cosas de
Pertinencia de Uso
Común

RES – PRIVATAE
De las Cosas del
Patrimonio

DE LAS COSAS “MANCIPI” Y DE LAS COSAS “NEC MANCIPI”

De las Cosas “Mancipi”

Se aplica solo a las cosas susceptibles de propiedad privada, consideradas, según puedan o no, ser adquiridas por la mancipación, se caracteriza por ser las cosas más preciadas para el desarrollo de los ciudadanos Romanos, existió en la época de la ley de las XII tablas y después de haber jugado un papel importante en el derecho clásico, poco a poco fue cayendo en desuso, hasta que Justiniano sancionó su supresión en el año 531 y se dividen en la siguiente manera:

RES – MANCIPI Cosas más preciadas

Los Fondos de
Tierra

Las
servidumbres
Rurales

Los Esclavos

Las Bestias de
Carga

De las Cosas “Nec Mancipi”

Son la traslación de propiedad y se realizaban por simple tradición, los ciudadanos Romanos no le daban la importancia para el desarrollo de sus actividades, no wuita la propiedad civil y se dividen de la siguiente manera:

RES - NEC
MANCIPI
Simple Tradición

Corderos y
cabras

Dinero, joyas
y demás cosas

DE LAS COSAS “CORPORALES” Y DE LAS COSAS “INCORPORALES”

De las cosas “corporales”

Las cosas consideradas tal como la naturaleza las ha producido, tienen una existencia material un cuerpo y son las cosas corporales que caen bajo los sentidos y se dividen de la siguiente manera:

DE LAS COSAS CORPORALES

Muebles e
Inmuebles

BIENES Y DERECHOS REALES

BIEN es todo aquello que ofrece o da utilidad al hombre. El concepto jurídico es el siguiente:

Sentido amplio, BIEN es todo aquello merecedor de protección por parte del sistema jurídico; ejemplo: la vida, salud, familia, patrimonio, etc.

Sentido patrimonial, BIEN es todo aquello susceptible de apropiación particular.

CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES.

CORPÓREOS O INCORPÓREOS:

Bienes Corpóreos o Corporales, son aquellos que ocupan un lugar en el espacio y pueden ser percibidos por nuestros sentidos.

Bienes Incorpóreos o Incorporales, son aquellos que no ocupan un lugar en el espacio, ni pueden ser percibidos por nuestros sentidos y son creación de la inteligencia humana.

MUEBLES E INMUEBLES:

Bienes Muebles, son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o por una fuerza exterior, así como los derechos y acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles por acción personal y aquellos cuyo destino sea, al ser separados de un inmueble, adquirir el carácter de muebles.

Bienes Inmuebles, son los que no pueden trasladarse de un lugar a otro, así como los derechos reales sobre inmuebles y aquellos que,

siendo muebles por su naturaleza, son considerados inmuebles por el destino que de ellos se hace.

PARTICULARES Y DEL PODER PÚBLICO:

Bienes Propiedad de los Particulares, son todas las cosas cuyo dominio pertenece a los particulares y de las que no puede aprovecharse ningún otro sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley.

Bienes del Dominio del Poder Público, son todos los que pertenecen a la Federación, Distrito Federal, Estados o Municipios; estos se dividen en aquellos de USO COMÚN, los DESTINADOS AL SERVICIO PÚBLICO, y los BIENES PROPIOS.

ENAJENABLES E INALIENABLES:

Bienes Enajenables, son aquellos susceptibles de ser transmitidos, por regla general todos los bienes pueden ser transmitidos.

Bienes Inalienables, son todos los que no pueden ser transmitidos y solamente la ley les puede dar este carácter.

FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES:

Bienes Fungibles, son aquellos que pueden ser substituidos por otros del mismo género, calidad y cantidad, teniendo igual poder liberatorio.

Bienes no Fungibles, son aquellos que tienen una individualidad propia, por lo que no pueden ser substituidos por otros.

CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES:

Bienes Consumibles, son aquellos que no puede uno servirse en su uso natural sin que se agoten.

Bienes no Consumibles, son aquellos que permiten un uso prolongado.

DIVISIBLES E INDIVISIBLES:

Bienes Divisibles, son aquellos que pueden ser reducidos en partes, sin que por ello se altere sensiblemente su forma, esencia o valor.

Bienes Indivisibles, son aquellos que no pueden ser partidos física o intelectualmente en porciones distintas, de tal manera que cada parte forme un todo independiente de los demás.

PRINCIPALES Y ACCESORIOS:

Bienes Principales, son aquellos que tienen una existencia propia e independiente.

Bienes Accesorios, son aquellos que requieren de otro bien principal para existir.

DE DUEÑO CIERTO Y CONOCIDO, MOSTRENCOS Y VACANTES:

Bienes de Dueño Certo y Conocido, son aquellos cuyo propietario se encuentra plenamente identificado.

Bienes Mostrencos, son aquellos muebles que nunca han tenido dueño o bien habiéndolo tenido se ignora quién es actualmente.

Bienes Vacantes, son aquellos inmuebles cuyo dueño se ignora

DERECHOS REALES, es el poder jurídico que un sujeto ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros.

El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS REALES:

Es un derecho absoluto: es decir no reconoce límites. Hoy día se reconocen más límites a favor de la sociedad.

Es de contenido patrimonial: solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación.

Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.

Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros.

Se ejerce contra todos.

Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley.

Derechos reales según nuestro Código Civil: la Propiedad, el Usufructo, Uso, Habitación, Servidumbres, Hipoteca, y la Prenda.

CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS REALES; LOS MÁS IMPORTANTES SE CLASIFICAN EN TRES CLASES:

DERECHOS REALES PLENOS: que es la propiedad o dominio. Cuyas características son:

a) plenitud de contenido: es el más amplio poder que en potencia y acto se puede tener sobre una cosa.

b) autosuficiencia: se justifica por sí misma, a diferencia de los demás derechos reales que recaen sobre cosa ajena.

DERECHOS REALES PROVISIONALES: Posesión.- Es un poder que se concede sobre cosa ajena y que si colisiona con otro más fuerte decae.

DERECHOS REALES LIMITADOS: Los demás.- Estos derechos reales a su vez se subdividen en otras tres categorías:

1. De goce o disfrute, recaen sobre el calor en uso de la cosa (usufructo, uso, habitación)
2. De garantía, recaen sobre el valor en cambio de la cosa (hipoteca, prenda, anticresis)
3. De adquisición, atribuyen una preferencia (tanteo, retracto)

Estos derechos reales son limitados porque tienen una esfera de actuaciones menores que el derecho de propiedad, limitativas del derecho de propiedad y recaen sobre cosa ajena.

CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS PERSONALES

1. Los derechos personales son innumerables, ya que las partes pueden crear las relaciones que estimen convenientes a través del principio de la autonomía de la voluntad, con la única limitación que actúen en derecho.
2. Tienen un carácter relativo, ya que solo se pueden exigir respecto de las personas que han contraído obligaciones correlativas.
3. La intervención de tres elementos: acreedor, deudor y prestación.
4. Otorgan las acciones personales, que son aquellas por medio de las cuales el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación al deudor.

3. MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Por modo de adquirir la propiedad se entienden aquellos hechos y actos jurídicos que determinan que una persona obtenga el derecho de propiedad de una cosa, esto se convierta en titular; en un sentido más estricto se entiende uno de los actos necesarios para adquirir la propiedad, que debe completarse con el título, dando lugar a la teoría del título y del modo.

CLASIFICACIÓN DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD:

1º La adquisición originaria: se produce cuando el derecho de propiedad se obtiene por una persona sin relación jurídica alguna con titular anterior, bien porque la cosa carezca de dueño (la ocupación) o porque aun existiendo titular la adquisición no trae causa en el mismo (usucapión);

2° La adquisición derivativa: se produce cuando la adquisición de la propiedad trae causa en un titular anterior, derivada de una relación jurídica con él, a su vez, cuando la teoría de los modos de adquirir se aplican a los demás derechos reales, surge una distinción:

- Adquisición derivativa traslativa: cuando el derecho que se adquiere es el mismo que tenía el titular anterior;
- Adquisición derivativa constitutiva: si el derecho que se adquiere nace del que tiene el titular anterior (derecho matriz), pero es un derecho distinto (derecho filial);

3° Adquisiciones a título universal: aquella por lo cual se transfiere el patrimonio, como universal jurídica, ósea como conjunto de derecho y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

4° Adquisiciones a título personal: únicamente se transfiere parte del patrimonio.

5° Adquisición a título oneroso: el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo tenemos los contratos onerosos: la compraventa, la permuta, la sociedad, en los cuales se transmite el dominio de un caso a cambio de una contraprestación.

6° Adquisición a título gratuito: Donación, Herencia, etc.

7° Además de estas formas de transmisiones en atención a su naturaleza, puede hacerse otra clasificación en razón de la causa, distinguiendo de transmisiones por acto entre vivos y por causa de muerte:

CONTRATO: es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos u obligaciones, ejemplo la compraventa, la permuta, y la donación;

HERENCIA: testamentaria e intestamentaria;

OCUPACIÓN O ADQUISICIÓN: forma de adquirir una cosa que a nadie le pertenece, por una toma de posesión, con intención de convertirse en propietario de la misma. *La ocupación de bienes inmuebles no existe*. El estado tiene derecho de ocupación de las cosas pérdidas o abandonadas (mostrencos), pero no la tienen los particulares. Adquisición de tesoro, caza o pesca, captura de aguas. Respecto al tesoro, pertenece a su descubridor, y si se descubre en propiedad ajena, se divide en una mitad para el que lo halle y otra mitad para el dueño de la propiedad.

PRESCRIPCIÓN: es adquirir una cosa por una posesión prolongada, por un tiempo determinado. Se requieren cinco años cuando se poseen de buena fe, pacífica, continua y públicamente y diez años cuando se poseen de mala fe (bienes inmuebles). Tres años los poseídos de buena fe y cinco años, cuando sea de mala fe (bienes muebles). Se da por virtud de ejercer posesión pacífica, pública y continua; por tiempo señalado en la ley y con justo título.

ADJUDICACIÓN: x declaración de un juez (herencia) y x vía judicial de bienes en remate.

ACCESIÓN: La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. El propietario tiene este derecho sobre:

- 1) **FRUTOS**: son las manifestaciones periódicas y continuas, en las que se encuentran los Frutos civiles, aquellos que el derecho civil crea de una cosa, en la renta de una casa, el importe recibido de la renta es el fruto; Frutos naturales, manifestación natural que produce la cosa, ejemplo los árboles de limones, el limón que da el árbol es el fruto natural; y los Frutos industriales, son los que producen un establecimiento, ganancias, etc. Por ejemplo en una embotelladora e vino, se da el fruto industrial.

SERVIDUMBRE

Es una restricción a la propiedad de una parte, de otra parte es un derecho sobre la cosa de otro "ius in re aliena".

TIPOS DE SERVIDUMBRE:

- **SERVIDUMBRES PERSONALES** "SERVITUTES PERSONARUM": se establecen en beneficio de una persona sobre bienes muebles o inmuebles y es temporal puesto que se extingue con la muerte de titular de la servidumbre.
- **SERVIDUMBRES REALES O PREDIALES** "SERVITUTES RERUM O PRAEDIORUM": Son establecidas para utilidad de un fundo vecino, se hace sobre bienes inmuebles y es perpetua.

REGLAS ESPECIALES COMUNES DE ESTAS DOS CLASES DE SERVIDUMBRE:

1. **VENTAJAS DESPRENDIDAS DE LA PROPIEDAD:**
 - Debe procurar utilidad a una persona o a un fundo.
 - Un propietario no puede tener servidumbre sobre su propia cosa, puesto que cuenta con todas las ventajas que puede sacar del derecho de su propiedad.
2. **ES UN DERECHO REAL NO UNA OBLIGACIÓN:** la cosa es la que se encuentra sujeta, el propietario no está obligado a nada.
3. **ES UNA RELACIÓN ENTRE UNA COSA O UNA PERSONA O ENTRE DOS FUNDOS:** es inalienable, al cederla se modifica

uno de los términos de relación y se desnaturaliza el derecho. Por esto mismo no puede existir servidumbre sobre servidumbre.

4. LA SERVIDUMBRE ESTA SANCIONADA POR EL DERECHO CIVIL Y EL DERECHO REAL: por tal motivo el titular de la servidumbre puede hacer reconocer su derecho.

SERVIDUMBRES REALES O PREDIALES

Es un derecho establecido sobre un inmueble en provecho de otro inmueble, entonces presupone dos fundos vecinos con distinto propietario. Estos fundos se denominan fundo dominante que es el que tiene las ventajas sobre el fundo sirviente quien presta la servidumbre.

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

1. UTILIDAD AL FONDO DOMINANTE: No debe existir una ventaja puramente personal.
2. ESTABLECERSE A PERPETUIDAD: La servidumbre por ser cualidad de un fundo con necesidades y existencia permanente debe establecerse a perpetuidad.
3. DEBE TENER CAUSA PERPETUA: Esto quiere decir que el fundo dominante exige en el fundo sirviente cualidades naturales y permanentes permitiendo el ejercicio de la servidumbre indefinidamente independiente del dueño que tenga el fundo sirviente.

4. ES INDIVISIBLE: Una servidumbre se establece sobre un fundo entero, no puede extinguirse en una parte

DIVISIÓN DE LA SERVIDUMBRE REAL O PREDIAL:

1. RURALES “SERVITUTES PRAEDIORUM RUSTICORUM”

- a) SERVIDUMBRE DE PASAJE: permite pasar sobre el fundo sirviente a pie, a caballo, en litera (especie de carroza), permite pasar las bestias y los carros.
- b) SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO: Permite llevar agua a través de mangueras y tubos..
- c) SERVIDUMBRE DE ESTANQUE: Para las necesidades del fundo dominante.
- d) VARIAS SERVIDUMBRES: Derecho de extraer del fundo sirviente materiales como piedras y arena.

2. URBANAS “SERVITUTES PRAEDIORUM URBANORUM”

- a) *SERVIDUMBRE LIGNI IMMILENDI*: Derecho de penetrar vigas en la muralla del vecino.
- b) *SERVIDUMBRE ONERIS FERENDI*: Derecho de hacer descansar un edificio sobre la construcción vecina.
- c) *SERVIDUMBRE STILLICIDII VEL FLUMINIS*: Derecho del fundo dominante a que el fundo sirviente recoja las aguas fluviales.
- d) *SERVIDUMBRE ALLIES ALTIUS NON TOLLENDI*: Deber del fundo sirviente de no levantar construcciones que alteren la vista al fundo dominante.

CONSTITUCIÓN DE LA SERVIDUMBRE REAL O PREDIAL:

Se establece una servidumbre bajo dos aspectos:

- A) El propietario de un fundo puede ceder sobre este fundo en provecho de un inmueble vecino.
- B) El propietario de dos fundos puede enajenar uno, reservando sobre este fundo una servidumbre en provecho de aquel que la retiene para sí.

EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE REAL O PREDIAL:

La servidumbre real o predial se extingue por las siguientes causas:

- a) EL NO USO: Ni del fundo dominante ni de ninguna otra persona.
- b) LA PÉRDIDA DE UNO DE LOS FUNDOS: por consecuencia de sufrir alguno grandes cambios
- c) LA CONFUSIÓN: si el mismo propietario adquiere los dos fundos
- d) LA RENUNCIA DEL PROPIETARIO DEL FONDO DOMINANTE: si lo copropietarios se quiere dividir.

SERVIDUMBRES PERSONALES

Son derechos separados de la propiedad de una cosa mueble o inmueble en beneficio de una persona determinada. Son esencialmente temporales unidas a la suerte de la persona que las disfruta, mueren con ella.

TIPOS DE SERVIDUMBRE PERSONALES:

- a) USUFRUCTO: El usufructo es un Derecho limitado en el tiempo, además de intransmisible y que afecta a cosas

inconsumibles. En el usufructo, el usufructuario tiene derecho al uso y disfrute de la cosa usufructuada.

- b) USO: Se refiere a la potestad para disfrutar de una cosa ajena en una medida necesaria para satisfacer los requerimientos propios del usuario.
- c) HABITACIÓN: En la época de Justiniano estableció para el beneficiario el derecho para alquilar la habitación a una tercera persona, situación que lo hace parecer al usufructo.

DE LOS DERECHOS REALES PRETORIANOS

1. DE LA SUPERFICIE

Es un derecho real pretoriano, el cual fue creado a partir de que “El estado y las ciudades buscaron pronto el medio de utilizar ciertos terrenos que formaban parte de sus dominios, arrendándolos a perpetuidad o a largo termino a personas que tenían el derecho de elevar construcciones y de disfrutarlas mediante un precio llamado pensio o solarium. Este uso fue seguido por los particulares, y es con ocasión de las casas así edificadas superficiarias aedes por lo que el pretor sancionó, en beneficio del superficiario, un verdadero derecho real, el derecho de superficie.”

De lo anterior se puede afirmar entonces que el derecho de la superficie es un derecho real que tiene una persona (superficiario), sobre obras construidas en un terreno que no le es propio y por el cual debe cancelar un canon de arrendamiento por el uso y goce de la obra.

CARACTERISTICAS DE LA SUPERFICIE.

- a) El superficiario cancela un canon de arrendamiento para poder construir una obra en terreno no propio.

- b) El superficiario tiene el derecho de enajenar entre vivos, hipotecar, y transmitir a sus herederos.
- c) El derecho de la superficie está subordinado bajo dos condiciones:
 - Que tenga un contrato de arrendamiento perpetuo o a largo tiempo.
 - El libre ejercicio y goce del derecho adquirido.
- d) El derecho real de la superficie se extingue por la pérdida de la cosa y por la llegada del término fijado para finalizar el arriendo.

2. DEL “JUS IN AGRO VECTIGALI” Y DE LA ENFITEUSIS.

El “JUS IN AGRO VECTIGALI” y de la ENFITEUSIS, también fueron considerados como derechos reales, los cuales se explicaran a continuación:

-EL JUS IN AGRO VECTIGALI

Es un derecho muy antiguo, el cual se creó porque “Los Municipios tenían costumbre de arrendar sus tierras a perpetuidad, mediante un censo o *vectilal* cuyas tierras, por este motivo, se llamaban *agri vectigales*” *Con lo anterior el pretor dio una protección más eficaz que la acción personal nacida del contrato. El colono obtiene un verdadero derecho real a su beneficio.*

CARACTERÍSTICAS DEL JUS IN AGRO VECTIGALI

- a) El colono que disfruta el bien real adquiere los frutos como poseedor de buena fe.
- b) El colono tiene la posesión protegida por los interdictos, estando además exento de dar la fianza exigida al usufructuario.
- c) El colono puede ceder su derecho y transmitirlo a sus herederos.

- d) Sus modos de constitución: Un Arrendamiento y una cuasi tradición.
- e) Se Extingue este derecho si el colono cesa de pagar el vectigal.

- LA ENFITEUSIS

“Los emperadores tomaron por costumbre alquilar sus tierras incultas a perpetuidad o a un largo termino. Con la obligación por el colono de cultivarlas y plantarlas, de donde le viene el nombre de *agri emphyteuticarii*”

Esta práctica fue seguida por los grandes propietarios de tierras, luego se extendió a los agri vectigales y el colono llamado enfiteuta fue investido de un derecho real “el derecho de enfiteusis”

3. LA HIPOTECA

Es por necesidad el accesorio de una obligación y constituye una seguridad real. Se creó debido a que en “un principio el patrimonio de un deudor servía de garantía a todos sus acreedores, y haciéndose insolvente, cada uno de ellos corría el peligro de perder todo o parte de lo que les es debido.

Debido a lo anterior se crearon unas garantías especiales con las que el acreedor se protegía de este peligro. Se conocen dos clases de dichas garantías:

- a) **La garantía personal:** “Un compromiso de una o varias personas que se obligan con el deudor principal cerca del acreedor, de manera que pueda dirigirse al más solvente para hacerse pagar.”
- b) **La garantía real:** “la afectación de una cosa al pago de la deuda” es aquí donde se relaciona a la hipoteca.

Durante mucho tiempo los romanos emplearon la enajenación con fiducia para dar una seguridad real a sus acreedores.

La hipoteca de desarrollo bajo el poder pretoriano.

▪ ENAJENACIÓN CON FIDUCIA

Es cuando el deudor le transfiere por medio de mancipación una cosa a su acreedor, la cual pertenecía a su patrimonio.

Con esta enajenación se crea un pacto de fiducia, el cual consistía, en que el acreedor se comprometía con a devolver la cosa que se daba como garantía de la deuda, al deudor después del pago de la misma.

De este compromiso surgen dos casos:

1. Si el deudor paga, el acreedor debe devolver la propiedad de la cosa (*usureceptio*).
2. Si el deudor no paga, el acreedor tiene el derecho de venderla para recuperar la deuda, pero si este la vende en valor superior al de la deuda, deberá entregar la diferencia de dinero al deudor.

▪ LA PRENDA.

Es un procedimiento más sencillo y favorable para el deudor; el deudor entrega al acreedor a título de prenda la posesión de una cosa u el acreedor la **posesión** de una cosa, y el acreedor se obliga a devolverla después del pago. En este caso la propiedad no se transfiere.

La posesión de la cosa le da una gran garantía a quien la posee.

▪ ORIGEN Y DESENVOLVIMIENTO DE LA HIPOTECA.

Debido a los inconvenientes surgidos entre el colono y el arrendador por la enajenación fiduciaria y la prenda, se creó una garantía real con la cual todo deudor podía garantizarle a su acreedor una deuda sin temor a perder su propiedad.

Con esto se da un acto de conciliación entre el deudor y el acreedor, porque:

- El acreedor hipotecario no adquiere ni la propiedad ni la posesión de la cosa, sino un derecho especial que le permite en momento oportuno, adquirir la posesión del bien.
- El deudor puede conservar su propiedad y la posesión de la misma mientras que su deuda no se extinga, además que le brinda cierta seguridad a sus acreedores

▪ **CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA.**

- Es un derecho real “accesorio” que asegura el pago de una deuda.
- Es un derecho indivisible.

▪ **COSAS SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.**

- Un bien mueble o inmueble
- El usufructo de una cosa o derecho del usufructo.
- Las servidumbre urbanas no pueden ser hipotecadas o dadas en prendas, pero; las servidumbres rurales se podían dar en prenda a un acreedor si esta le servía como una utilidad práctica, es decir; que fuera para un paso acueducto.
- En general se podía hipotecar los bienes presentes al momento de la obligación y los supuestos bienes futuros (los que se creía se conseguirían más tarde.)

▪ TIPOS DE HIPOTECAS.



CONVENCIONAL

- "Pacto". Un acuerdo establecido entre partes basta para crear el derecho de la hipoteca.
- Se aplicaba para en especial para los bienes muebles.



TESTAMENTARIA

- "Testamento" Un tercero compromete su bien para dar seguridad de deuda del otro, siempre y cuando este sea el propietario de dicha cosa y tenga el poder de enajenar.



TACITA

- Se daba sobre cosas determinadas:
- 1. la del arrendador de un fundo rural sobre los frutos del inmueble.
- 2. la de una casa sobre las cosas que hay en ella.
- 3. la creada por Justiniano en provecho del legatario sobre una parte de sucesión.

4. DERECHO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO.

1.

- **Ejercicio de la acción hipotecaria o derecho de persecución:** El acreedor al vencer la fecha de la deuda puede ejercer la acción hipotecaria no solamente contra el deudor que tenga en su poder la cosa hipotecada, sino también contra cualquier otro detentador.

2.

- **Derecho de venta:** El acreedor al vencer la fecha de la deuda puede ejercer la acción hipotecaria vendiendo la cosa dada como garantía de la deuda.

3.

- **Derecho de preferencia:** después de la venta el acreedor hipotecario tiene el derecho de pagarse el precio de preferencia respecto a los demás acreedores de la deuda, salvo la obligación de restituir al deudor lo que exceda el importe del crédito.

5. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA.

La hipoteca se puede extinguir por las siguientes vías:

1. VIA DE CONSECUENCIA

- Al tiempo que se garantiza el credito de manera completa y absoluta.

2. LA CONFUSIÓN

- La adquisicion del bien por el acreedor hipotecario. (No se puede tener derecho real sobre su propio bien.)

3. LA RENUNCIA DEL ACREEDOR

- Puede ser expresa o tacita y se presume cuando el acreedor no vende ni hipoteca el bien.

4. LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE 40 AÑOS

- Justiniano limito que el máximo tiempo para una hipoteca debería ser de 40 años.

5. LA PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS

- Cuando el bien pasa al poder de un tercero.

DEL PODER DE ENAJENAR Y DE ADQUIRIR

1. QUIEN PUEDE ENAJENAR UN BIEN

De aquí nace un principio fundamental: que para enajenar la persona debe ser propietario del bien; pero no siempre se da en este caso, es por eso que se dan dos excepciones.

- *CIERTAS PERSONAS PUEDEN ENAJENAR SIN SER PROPIETARIOS.*

Estas personas son:

- ✓ Los tutores
- ✓ El mandatario
- ✓ El acreedor pignoraticio o hipotecario

- *CIERTAS PERSONAS NO PUEDEN ENAJENAR SIENDO PROPIETARIOS.*

Estas personas son:

- ✓ El pupilo
- ✓ El furiosus
- ✓ El menor de 25 años
- ✓ El marido.

2. QUIEN PUEDE ADQUIRIR UN BIEN.

Un ciudadano cualquiera SUI IURIS, puede adquirir la propiedad y los derechos reales de otro, en especial de las personas que tiene bajo su potestad. (Los esclavos, los hijos e hijas de familia, las mujeres-in manu y las personas in mancipio).

Con La desaparición de la manus y la mancipio y el desarrollo de los peculio para con los hijos de familia, se ha limitado los casos en que el jefe de familia adquiere por medio de las personas sometidas, quedando así, los esclavos como únicas personas sometidas.

DE LA ADQUISICIÓN DE LOS ESCLAVOS.

Por mandato, los esclavos no pueden adquirir ningún bien, y todo lo que ellos puedan adquirir pasaría a la propiedad de su dueño, este o no de acuerdo; El dueño puede decidir si quiere recibir las sucesiones.

Las condiciones según las cuales se efectuó esta adquisición varía si es de propiedad o de posesión.

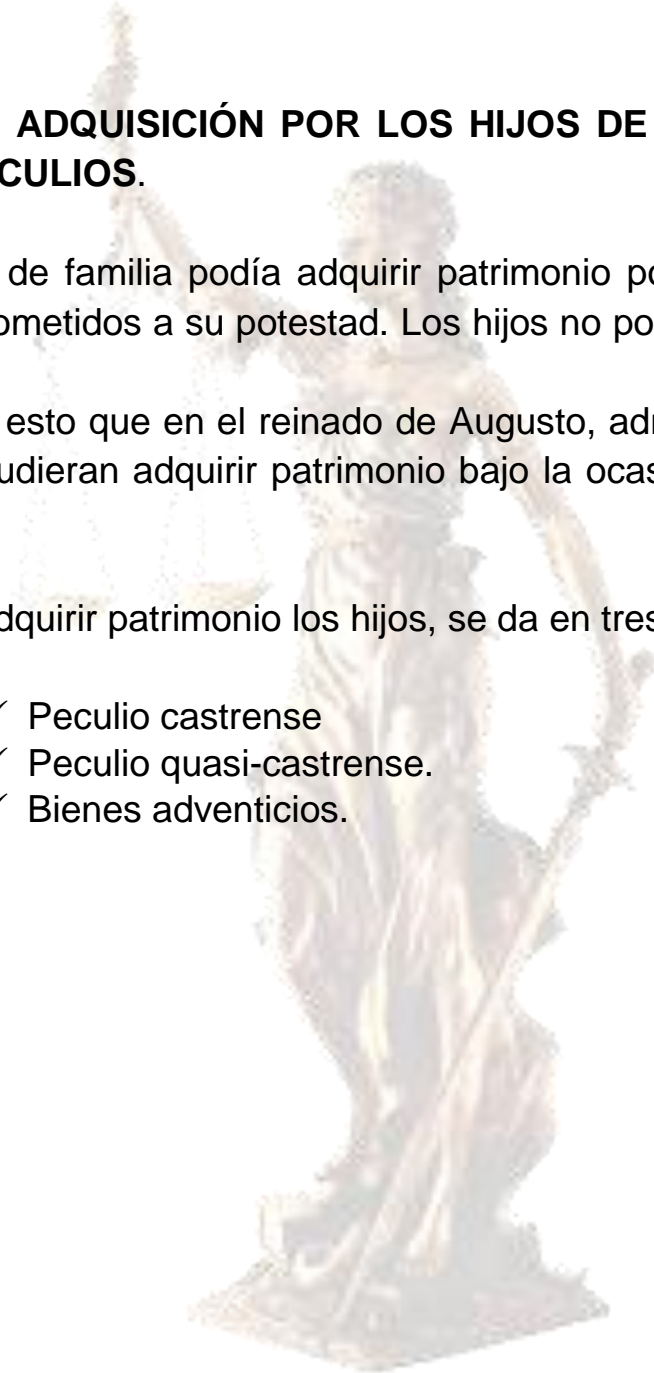
DE LA ADQUISICIÓN POR LOS HIJOS DE FAMILIA – DE LO PECULIOS.

El jefe de familia podía adquirir patrimonio por medio de los hijos sometidos a su potestad. Los hijos no podían tener nada propio.

Es por esto que en el reinado de Augusto, admitieron que los hijos pudieran adquirir patrimonio bajo la ocasión del servicio militar.

Para adquirir patrimonio los hijos, se da en tres formas:

- ✓ Peculio castrense
- ✓ Peculio quasi-castrense.
- ✓ Bienes adventicios.



BIBLIOGRAFÍA

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS CONSULTADAS

- TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO “EUGENE PETIT”.
- MIS BUENAS TAREAS.COM
- SCRIBD.COM
- COMPENDIO MONOGRÁFICO DE HISTORIA UNIVERSAL (ROUSER VIROSAR)

LOS CONCEPTOS DESARROLLADOS EN EL ANTERIOR TRABAJO ESTÁN SOPORTADOS EN EL PENSAMIENTO DE AUTORES DE RECONOCIDA TRAYECTORIA QUE HAN PUESTO SUS TRABAJOS AL SERVICIO DE LA HUMANIDAD Y SU AUTORIA ES AMPLIAMENTE RECONOCIDA.

