

MODOS DERIVADOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

La Mancipatio:

Es el modo más antiguo de adquirir la propiedad; la Ley de las XII Tablas ya hacía referencia a ella. Se realiza mediante un ritual solemne de gestos que requiere palabras ciertas; su origen es anterior a la aparición de la moneda y requería:

- Cinco testigos ciudadanos romanos y púberes.
- El portador de la balanza.
- Tradens, el que transmite el bien, y el accipiens, el adquirente del bien. Aquel que trasmite la propiedad queda obligado a garantizar que el adquirente va a tener la propiedad de forma pacífica y, en caso de no ser así, tendrá autoritas para acudir a juicio a defenderse. En caso de resultar condenado en juicio deberá pagar el doble.
- Realizar el ritual: aquel que va a adquirir la cosa, en caso de ser un bien mueble, lo toma y recita palabras ciertas. Este ritual es descrito por Gayo en las Instituciones.
-

In iure Cessio:

Se trata de una cesión de la propiedad ante un magistrado en la fase in iure del procedimiento, como indica su denominación.

Traditio:

La traditio tiene su origen en el *ius gentium*, y es el modo más utilizado para adquirir la propiedad en Roma, ya que permitía adquirir la propiedad de todo tipo de cosas seas ciudadano romano o no.

Consistía en la entrega de una cosa cuando dos personas estaban de acuerdo y existiendo *iusta causa*.

Sus requisitos eran, por tanto, los siguientes:

- Entrega de la cosa:

Se trata de un elemento obligatorio que no se ha mantenido estático a lo largo del tiempo, pues evolucionó desde la necesidad de llevar el objeto que se va a transmitir a la posibilidad de entrega sin necesidad de que el objeto pasase de manos del tradens a manos del adquirente; es por ello que se admitieron figuras como las siguientes:

- La traditio simbólica.

En caso de ser una casa llevar las llaves como símbolo.

- La traditio longa manu.

En la que simplemente se indica desde la distancia el fundo que se va a adquirir.

- La traditio brevi manu.

En caso de que la persona que iba a adquirir ya tenía el bien en su posesión; por ejemplo un arrendatario que adquiere la propiedad de la casa arrendada.

- El *constitutum possessorium*.

En este caso el que transmite la propiedad va a retener el bien, aunque ya no lo va a seguir poseyendo como dueño, sino por otro título.

Por ejemplo, una persona que vende su casa a otra pero se queda en ella como arrendatario.

- La intención:

La intención de transmitir la propiedad por el transmitente y la intención de adquirirla por el adquirente.

- La iusta

Causa es un motivo inmediato que determina a las partes a obrar de esa manera y por ello explica o justifica su actuación.

Las fuentes no han enumerado una clasificación de causas justas pero han establecido algunos ejemplos de cuáles se consideran injustas y, por ello, impiden la adquisición de la propiedad, por contener vicios la traditio.

Usucapio:

Según la ley de las XII Tablas, recogía la usucapio como modo de adquirir la propiedad por el uso, en los plazos establecidos en la misma.

- En primer lugar:

Era necesario que fuesen res intra commercium y susceptibles de ser poseídas; algo obvio dado que la usucapio se basa

precisamente en la posesión de la cosa. Quedan excluidas algunas de ellas como los bienes inmuebles titularidad del emperador, los bienes de la iglesia, los bienes robados denominados res furtivae y los bienes poseídos con violencia.

- En segundo lugar:

Será indudablemente necesaria la posesión; una posesión que se decía que debería ser nec vi, sin violencia; nec clam, sin clandestinidad; y nec precario, sin precariedad; precariedad que ocurría cuando un poseedor tenía un bien que le había prestado un propietario, lo cual impide su usucapión. Esta posesión debía de ser ininterrumpida para poder adquirir por usucapión.

La interrupción podría producirse de dos formas:

1. De forma natural:

Si se pierde la posesión por cualquier causa; denominada usurpatio a esta forma de interrupción.

2. De forma civil:

Cuando se interpone una acción por el propietario legítimo.

- En tercer lugar:

La justa causa o título; se entendía por este un acto jurídico que demuestre que el poseedor no lesionó ningún derecho ajeno.

Algunos autores como Iglesias u Ortega Carrillo de Albornoz mencionan que no existe una categoría genérica de justo título,

sino que los romanos hablaban de justos títulos en concreto y que recibían el nombre del negocio que se trataba.

Así, existían los siguientes:

- Pro emptore:

Hace referencia a la venta por un sujeto que no tiene capacidad para transmitir la propiedad, y el comprador utiliza el contrato como el justo título para justificar la adquisición.

- Pro donato:

Un donante transmite mediante donación una cosa que no es suya y el donatario justifica su adquisición en esa relación jurídica pero solo adquiere la posesión.

- Pro legato:

Para los supuestos donde se lega un bien que es de otro. El legatario adquiere la posesión y no la propiedad, al igual que en el supuesto anterior.

- Pro suo:

En este caso no hay justo título; el poseedor cree firmemente que la cosa es suya; ha sido encontrada o una sentencia establece que es suya. La jurisprudencia fue proclive a admitir el pro suo siempre que su fundamento estuviese en un error excusable.

- Pro derelicto:

Siempre que se tratase de bienes abandonados por persona distinta a su propietario se podría iniciar la posesión para usucapir el bien.

- Otro de los requisitos es la buena fe, que tal y como afirma Castresana, viene a ocupar en la posesión ad usucapionem un lugar prioritario respecto a la iusta causa; y ello implicaba tener la convicción de que se estaba adquiriendo la propiedad; la buena fe en estos casos implicaba un error excusable que debería ser necesariamente un error de hecho y no de derecho. Por ejemplo, se contrata con un impúber pensando que no es necesaria la autorización de su tutor.

A diferencia de lo que ocurría ex emptione-veditione; es decir, a partir de la compraventa donde la buena fe habría de exigirse “en el momento mismo de celebrarse el negocio”.

- El último de los requisitos es, sin lugar a dudas, el tiempo. La Ley de las XII Tablas, como hemos visto, establecía el plazo de un año para bienes muebles y dos años para bienes inmuebles. Posteriormente, la jurisprudencia clásica creó una figura análoga a la usucapio, la praescriptio longi temporis, que permite la adquisición de los fundos provinciales de forma pública, pacífica e ininterrumpida en los siguientes plazos:
 - Diez años cuando las personas estén presentes.

- Veinte años cuando las personas estén ausentes, por si se reclama la propiedad.

Referencia:

(2017). La propiedad en el derecho Romano: origen y desarrollo. Recuperado de:
https://gedos.usal.es/bitstream/handle/10366/136867/TFG_PedreL%F3pezl.pdf;jsessionid=2CDF1C481DD07D5BCCCE1C9C91224705?sequence=1