

## TEMA 12: La propiedad y otros derechos reales

### 1. El Derecho de Propiedad (*Dominium*)

- **Concepto**
- **Facultades:**
  - *Uti,*
  - *frui,*
  - *habere,*
  - *possidere.*
- **Tipos de Propiedad:**
  - Civil (*ex iure Quiritium*)
  - Pretoria (o Bonitaria).
- **Límites**
  - Legales
  - Convencionales

### 2. Derechos Reales sobre Cosa Ajena (*Iura in Re Aliena*)

- **A. Servidumbres**
  - **Concepto**
  - **Características**
    - Derecho real
    - Inmobiliario
    - Sobre predios vecinos
  - **Contenido:**
    - *Nulli res sua servit.*
    - *Servitus in faciendo consistere nequit.*
  - **Clases:**
    - Rústicas (de paso, de acueducto)

- Urbanas (de luces y vistas, de desagüe).
- **Constitución:**
  - *Mancipatio*,
  - *in iure cessio*,
  - legado,
  - *deductio*.
- **Extinción:**
  - Confusión,
  - renuncia,
  - desuso (*non usus*).
- **B. Usufructo**
  - **Concepto:** Derecho a usar y disfrutar de una cosa ajena, sin alterar su sustancia (*salva rerum substantia*).
  - **Sujetos:**
    - Nudo propietario
    - Usufructuario.
  - **Características:**
    - Personalísimo
    - Vitalicio.
  - El usufructuario debe prestar la ***cautio usufructuaria*** para garantizar la correcta conservación y restitución de la cosa.

### 3. Modos de Adquirir la Propiedad

- **Originarios:**
  - Ocupación,
  - Tesoro,
  - Accesión,
  - Especificación.
- **Derivativos:**
  - *Mancipatio*,
  - *In iure Cessio*,

- *Traditio*.

#### 4. La *Usucapio* (Prescripción Adquisitiva)

- **Concepto:** Adquisición de la propiedad por la posesión continuada.
- **Régimen del *Ius Civile*:**
  - **Requisitos:**
    - *Res Habilis*,
    - *Iustus Titulus* (Justo Título),
    - *Fides* (Buena Fe),
    - *Possessio* (Posesión civil),
    - *Tempus* (1 año muebles, 2 inmuebles).
- **Régimen Provincial y Postclásico:**
  - ***Longi Temporis Praescriptio*:**
    - Para fundos provinciales.
    - Plazos de **10 años** (presentes) o **20** (ausentes).
  - ***Longissimi Temporis Praescriptio*:**
    - Prescripción extraordinaria de **30 años**,
    - **no requería ni buena fe ni justo título.**
- **Régimen de Justiniano (Fusión):**
  - **Ordinaria:**
    - 3 años para muebles,
    - 10/20 para inmuebles (con título y buena fe).
  - **Extraordinaria:**
    - 30 años (solo con buena fe inicial).