

FORMAS ORIGINARIAS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO JUSTINIANO

Stefanía Level Barreto

Consideraciones Iniciales

La idea de Propiedad como derecho a usar, gozar, y disponer de una cosa, constituyó desde el principio de la historia de Roma, uno de los conceptos fundamentales de su pensamiento jurídico, así como de su organización socio-económica.

Justiniano realizó una altísima sistematización de los logros jurídicos alcanzados hasta entonces; esa claridad expositiva llegó a su epítome en sus Instituciones publicadas entre el 529-533, elaborados por una comisión de diez miembros, cuya labor era compilar en una sola obra los Códigos Gregoriano, Hermogeniano y Teodosiano, añadiendo las Constituciones posteriores y tachando las repeticiones, contradicciones y las reglas caídas en desuso, y teniendo cuidado en respetar el orden cronológico.

En dichas instituciones, Justiniano dedica en el libro 2 (dos) Título I (primero), la explicación de los modos de adquisición de la propiedad de modo originario, dentro de los cuales se destacan la ocupación, la adquisición de tesoros, la accesión, la especificación, la compensación y la commixión, así como la adquisición originaria de frutos.

Napoleón al igual que Justiniano, otorgó una gran importancia a los modos originarios de adquisición de la propiedad, lo cual se reflejó en la extensión y minuciosidad con que fue regulada esta materia en el Code Civile de 1804.

Nuestro Código Civil, heredero de esta tradición justiniana y napoleónica a través del Código Civil Italiano de 1842, regula la adquisición originaria de la propiedad en los artículos siguientes: del 552 al 570 y del 797 al 806, entre otros; manteniendo fundamentalmente las mismas categorías recogidas en la compilación justiniana, por lo cual es relevante para un amplia y profunda comprensión de nuestro ordenamiento, el recurrir al estudio siempre actual, de las bases mismas del pensamiento jurídico de nuestra civilización occidental.

Aspectos generales sobre la Adquisición de la Propiedad en el Derecho Justiniano

La adquisición de la propiedad en el Derecho romano tenía diferentes modalidades. La primera gran distinción era entre la adquisición de la propiedad *Inter vivos* y la *mortis causa*, es decir, aquella que operaba a través de una sucesión.

El Derecho romano reconocía que la adquisición de la propiedad podía basarse en los preceptos universalmente reconocidos, del Derecho natural o en las particulares soluciones a un sistema dado (J.2.1.11). Por lo tanto era una conclusión racional el que una cosa que no tiene propietario estuviera abierta a ser adquirida por un ocupante, mientras la *traditio*¹ pudiera ser vista como un modo natural de adquisición (J.2.1.40), la manera y los medios por los cuales se adquiere la propiedad a través de la prescripción, era una materia a ser determinada por los sistemas legales particulares. Teniendo presente esto, Justiniano dividió los modos de adquisición en Naturales y Civiles. Los primeros eran aquellos comunes a todos los pueblos, apareciendo ante la *naturalis ratio*² como suficientes para adquirir la propiedad; los segundos eran aquellos específicamente romanos, consistentes en formalidades o solemnidades a las que el *Ius civile* confiere tal virtualidad.³ Gayo describía esta distinción de la siguiente manera:

Adquirimos la propiedad de algunas cosas bajo el derecho de gentes, el cual es observado por la razón natural entre todos los hombres, adquirimos la propiedad de otras cosas bajo el derecho civil, el cual es peculiar a nuestra ciudad. Y dado que el derecho de gentes es el más antiguo, debido a que es el producto de la misma naturaleza humana, es necesario que lo tratemos primero. (D.14.1.1.pr.)⁴.

¹ *Traditio*: Modo derivativo no solemne de transmitir la propiedad en virtud de la entrega de la cosa con intención de transferirla y de una justa causa.

² *Naturalis Ratio*: Razón natural o humana; lógica de las cosas, es decir, lógica de las instituciones jurídicas.

³ GUTIÉRREZ ALVIZ y ARMARIO Faustino, *Diccionario de Derecho Romano*, Editorial Reus S.A., p. 468.0

⁴ GARCÍA DEL CORRAL, *Cuerpo del Derecho Civil Romano*, Tomo 3. Digesto, Editorial Lex Nova, Barcelona, 1897.

La adquisición de la propiedad *Inter vivos* reflejaba otra importante diferencia a la hora de analizar la adquisición. Esta distinción era la existente entre la adquisición originaria y la derivada. La adquisición era originaria cuando el adquirente obtiene su título *ex novo*, como es el caso en el que alguien hubiera tomado para sí mismo una cosa que no tenía propietario anterior, y por lo tanto, se encontraba abierta a ser adquirida por el primer tomador. Sin embargo se consideraba derivada cuando una de las partes, ya propietaria, transmitía su derecho a otra, la cual lo recibe convirtiéndose de esta manera en propietario.

La importancia de esta distinción estribaba en el hecho de que los modos de adquisición de derecho civil estaban restringidos para aquellos que gozaban del *ius commercium*, es decir, principalmente para los ciudadanos romanos. Mientras los modos de derecho de gentes podían ser utilizados tanto por estos como por aquellos que no lo eran.

Formas Originarias de Adquisición de la Propiedad

Justiniano en sus Institutas, estableció cinco modos originarios de adquisición de la propiedad, que se explicaran con detenimiento a lo largo del ensayo. Ellos son: La Ocupación, la Adhesión, la Especificación, la Mixtura y Fusión y por último, los frutos.

1) La Ocupación

La ocupación consistió en apoderarse del objeto, o sea en la toma de posesión de una cosa que no pertenece a nadie (*res nullius*⁵) con intención de hacerla propia. Este señorío de hecho (o *possessio*, como entienden esta palabra los romanos) es reconocido por la ley como señorío jurídico, ya que precisamente por ser la cosa *nullius*, no se perjudica a nadie. La ocupación era el tipo de los modos de Derecho Natural.⁶

(J.2.1.12-17, 39, 46-48).

En varias situaciones se podía obtener la titularidad tomando posesión de una cosa que estuviera abierta a la adquisición, siempre que

⁵ ***Res Nullius***: Cosa de nadie; cosas que carecen de dueño, bien por no haberlo tenido o por haber desaparecido la titularidad del anterior propietario.

⁶ BONFANTE, Pedro, *Instituciones de Derecho Romano*, Instituto de Editorial Reus, Madrid 1959. P.256

en el momento no fuera propiedad de nadie (G.2.66). Desde el punto de vista de los principios de Derecho privado, los ejemplos más importantes de ocupación eran aquellos relativos a los animales salvajes y a las cosas abandonadas.

Los caracteres esenciales a la ocupación eran los siguientes: en primer lugar, la cosa debía ser susceptible de ser adquirida como propiedad privada por no tener otro propietario. En segundo lugar, debía haber un ejercicio de la posesión con la intención del ocupante de adquirir la propiedad; debido a que la intención de adquirir la propiedad usualmente se infería del acto de tomar la cosa. Por tanto era necesario determinar en qué momento se tomó la cosa efectivamente (J.2.1.12).

En relación con los animales salvajes estaba bien establecido el principio de que lo adquiriría el primero que las tomara, y esto era así sin importar si se había configurado la posesión. Justiniano resaltó el punto (J.2.1.12) según el cual, aunque el propietario de un terreno tuviera el derecho a expulsar a cualquier cazador de animales salvajes que se encontrara introducido en su terreno, éste adquiriría la propiedad sobre cualquier animal salvaje que cogiera. A pesar de que se haya establecido de manera natural un habitat permanente de animales salvajes en un terreno determinado, el propietario del mismo no se hará dueño de aquellos. Así por ejemplo un enjambre de abejas salvajes no pertenecía a nadie (*res nullius*) y estaba abierto a ser adquirido sin importar el lugar donde hicieran la colmena (J.2.1.14). Lógicamente su miel era una *res nullius* y no era susceptible de hurto.

Así, pues, todos los animales que son cogidos en la tierra, en el mar, en el aire, esto es, las bestias silvestres, y las aves, y los peces, se hacen de los que los cogen. (D.41.1.1.1)⁷

Hubo cierto debate sobre si un animal que estuviera seriamente herido se podía considerar apropiado o provisionalmente tomado mientras que el cazador se encontrara en su búsqueda. Justiniano rechazó esta noción amplia de apropiación, por tanto, produjo mucha incertidumbre. La propiedad de una animal salvaje se perdía cuando éste recobraba su libertad natural y, por supuesto, a partir de entonces, volvía a estar

⁷ GARCÍA DEL CORRAL, *Cuerpo del Derecho Civil Romano*, Tomo 3. Digesto, Editorial Lex Nova, Barcelona, 1897.

abierto a la adquisición (J.2.1.12; G.2.67). El derecho del captor se consideraba terminado cuando el animal escapaba de su vista o aún estando a su vista si su persecución era muy difícil (J.2.1.12). Sin embargo, algunos animales salvajes una vez adquiridos, permanecían siendo objeto del derecho de propiedad siempre que retuvieran el hábito de retornar (*animus revertendi*). Las palomas y las abejas eran los ejemplos más conocidos, pero las fuentes también mencionan los pavos y los ciervos (J.2.1.15; G.2.68). En el caso que sobreviniera la pérdida del *animus revertendi* en una animal de esta clase, una vez que saliera del dominio del dueño, volvía a convertirse en una *res nullius* (J.2.1.15).

El derecho de propiedad como el último complejo de derechos y poderes sobre una cosa, necesariamente comprendía un ilimitado derecho de disposición, incluyendo la terminación voluntaria por el acto de abandono. Una vez abandonada la cosa (una *res derelicta*) ésta estaba abierta a la adquisición por ocupación. El hecho de que una cosa fuera físicamente abandonada no significaba necesariamente que el propietario deseaba dar por terminado su derecho sobre la cosa. No se perdía la propiedad sobre aquellas cosas que eran lanzadas por la borda para aligerar una nave en peligro (J.2.1.48). Justiniano estableció que esta situación es análoga a aquellas cosas que se caen de un vehículo en movimiento sin el conocimiento de sus dueños. Aunque este último caso no implica la realización de un acto por parte del propietario, la relevancia de la analogía radicó en el hecho en que en ninguno de los dos casos se podía inferir que se había abandonado la propiedad.⁸

Otra es la condición de las cosas que en caso de borrasca se arrojan al mar para aligerar la nave; porque éstas permanecen siendo de sus dueños, pues no son arrojadas porque uno no quiere tenerlas, sino para huir mejor con la misma nave del peligro del mar; por cuya causa, si alguno, habiendo sido arrojadas por las olas, o aun si habiéndolas cogido en el mismo mar, las hubiere quitado con intención de lucrarse con ellas, comete hurto. (D.41.1.9.8)⁸.

Normalmente el descubrimiento de un tesoro era tratado como un modo de adquisición distinto, pero ni su importancia práctica ni su

⁸ GARCÍA DEL CORRAL, *Cuerpo del Derecho Civil Romano*, Tomo 3. Digesto, Editorial Lex Nova, Barcelona, 1897.

significación desde el punto de vista de los principios legales lo justifica. Se puede hacer notar que un tesoro escondido no era una *res derelicta*⁹: difícilmente se podría inferir la intención de abandonar la propiedad. Era materia de los sistemas legales particulares determinar a quién correspondían los derechos sobre un tesoro descubierto. Adriano (117-38) estableció las reglas que fueron recogidas en las Institutas (J.2.1.39). Cuando un hombre encuentra un tesoro en su propia tierra puede conservarlo; si el descubrimiento fue hecho accidentalmente en la tierra de otra persona, el tesoro se debía repartir entre el dueño del terreno y quien hizo el descubrimiento; si el descubrimiento fue el resultado de una búsqueda, el dueño del terreno adquiriría la totalidad del tesoro. Es de hacer notar que el *fiscus* solo se beneficiaba si el Estado era el dueño del terreno.

Un tesoro es cierto antiguo depósito de dinero, del cual no queda memoria, de suerte que ya no tenga dueño, pues de este modo se hace del que lo hubiere encontrado, porque no es de otro; pero si alguien hubiere escondido bajo tierra alguna cosa por causa o de lucro, o de miedo, o de custodia, esto no es tesoro; y respecto de ello se comete también hurto (D.41.1.31.1).¹⁰

2) La Accesión

Se llamaba *accesión*¹¹ a la adquisición de la propiedad que se realizaba por efecto de la conjunción de dos cosas, una principal y otra accesoria, cuando la cosa accesoria era absorbida por la cosa principal, de tal modo que se convirtiera en parte o elemento constitutivo de ella. El propietario del todo era el propietario de la cosa principal; *accessio cedit principali*.

En el Derecho Clásico, los criterios para la determinación de la cosa principal variaban, según nuestra opinión, entre las dos escuelas;

⁹ *Res Derelicta*: Cosa abandonada; aquella a cuya propiedad ha renunciado su titular por un acto de abandono.

¹⁰ GARCÍA DEL CORRAL, *Cuerpo del Derecho Civil Romano*, Tomo 3. Digesto, Editorial Lex Nova, Barcelona, 1897.

¹¹ Propiamente el nombre no es romano. *Accessio* significa para los romanos una conjunción o relación cualquiera de cosa a cosa, sea una de ellas parte o cosa accesoria, esto es, no ligada formando unidad con la cosa personal.

para los Sabinianos la cosa principal era la de mayor volumen, o por lo menos de mayor valor; para los Proculeyanos, cuya doctrina puede considerarse traspasada al Derecho justiniano, la cosa principal era la que determina la esencia, o sea, como diríamos nosotros, la función social del todo; por lo cual, entre cosas homogéneas ellos no reconocen accesión.¹²

El Derecho romano de la propiedad en varias situaciones reconoció la idea de un objeto accesorio formando parte de una cosa principal de la cual se podía decir que pertenecía (*accessio*). La aplicación más importante era el caso de la unión de dos cosas separadas dando lugar a una sola cosa sobre la base de que la accesoría sea subsumida en la principal. Cuando esto ocurre, el propietario de la cosa principal adquiría la cosa accesoría en el mismo momento en que se producía la unión. Otro aspecto del concepto era el reconocimiento de que en principio el producto o progenie de la cosa objeto de propiedad, aún siendo una cosa separada, pertenecía al propietario de la cosa principal.

En las Institutas se regulaban de manera específica los diferentes casos relacionados con los cambios naturales de la tierra, ya sea por incrementos imperceptibles por un río que altera su curso, o por la fuerza de las corrientes de las aguas, pero estos casos son en cierto grado aplicaciones especializadas del concepto de accesión (J.2.1.20-24;G.2.70-72).Sin embargo, la aplicación más importante del concepto con relación a la tierra era la relativa a la erección y mejora de edificios (*inaedificatio*¹³).

En el caso de la accesión a la tierra no implicaba ninguna dificultad en cuanto a la identificación del elemento principal en la unión de las dos cosas. Sin importar el valor la tierra siempre era el elemento principal: “Cualquier cosa construida sobre la tierra se hace parte de la tierra” (J.2.1.29; cfr. G.2.73). El Derecho Romano dio efecto al principio de accesión en el caso de *inaedificatio* a través de un compromiso hasta cierto grado insatisfactorio. Se entendía que la consecuencia de la accesión era que la cosa accedida no podía ser reclamada en tanto que la estructura se mantuviera en pie, pero el “propietario” podía reclamarla una vez que el edificio fuera desmantelado. Decimos que este era un com-

¹² BONFANTE, Pedro, *Instituciones de Derecho Romano*, Instituto de Editorial Reus, Madrid 1959. P. 260

¹³ ***Inaedificatio***: Caso de accesión de mueble a inmueble, determinado por la edificación sobre el suelo ajeno.

compromiso insatisfactorio porque era una distorsión del principio. No se podía mantener ningún derecho una vez operada la accesión, debido a que el primer efecto de ésta era el terminar con la existencia separada de la cosa accedida.

La *actio de tigno injuncto* otorgaba la posibilidad de compensar al dueño de los materiales en el caso de que se hubieran usado materiales robados o huertados en la erección del edificio (J.2.1.29). Esta era una acción del titular de la propiedad de los materiales, contra aquél que los usó, ignorando éstos habían sido robados (Ulpiano, D.47.3.1.2).

La accesión a la tierra también ocurría en el caso de cualquier cosa que echara raíces sin importar las circunstancias en las cuales se había realizado la plantación o siembra al voleo (J.2.1.31). Gayo (G.2.74) consideraba esta una forma más fuerte de accesión que la *inaedificatio*. Esto no significa que hubieran grados de accesión, sino que era más fácil de identificar el fenómeno cuando se presentaba bajo ciertas formas.

Cuando el constructor o el sembrador era una poseedor *bona fide* de la tierra estaba en una posición relativamente fuerte desde el punto de vista de la compensación. La defensa por fraude (*exceptio doli mali*¹⁴) estaba disponible como una defensa contra la parte que buscaba reivindicar la propiedad en cuestión. Esto permitía al poseedor *bona fide* retener la cosa principal estando pendiente de la compensación (J.2.1.30).

Se desarrollaron normas especiales con relación a la escritura y a la pintura. Los caracteres escritos accedían al papel o a otro material sobre el cual se escribieran (J.2.1.33; G.2.77). Por supuesto, en el caso de cualquier forma de escritura, la cuestión de la propiedad de la composición incorpórea era más importante que determinar quién era el dueño de los caracteres. El tema de los derechos de autor ni siquiera fue esbozado en las Institutas, pero la conclusión fue que el dueño del papel era a su vez propietario de las entidades corporales (caracteres) escritos sobre su papel, pero no era el dueño de la composición como tal, la cual permanecía siendo propiedad del autor.

¹⁴ **Exceptio Doli Mali:** Excepción concedida frente al demandante culpable de un acto doloso a fin de que no prospere la acción entablada por él en demanda del cumplimiento del acto o negocio jurídico viciado. Tiene el carácter de perpetua y perentoria.

El caso de la pintura de un cuadro produjo cierta controversia, pero el punto de vista más aceptado consideraba que el lienzo o la tabla accedía a la pintura (J.2.1.34). En el caso del cuadro (en contaste a la composición literaria o musical) la cualidad estética incorporal era inseparable de la entidad corporal. En base a esto se hizo una distinción entre las reglas aplicables al caso de la pintura y de la escritura, la cual Gayo (G.2.78) consideró que no poseía la suficiente fundamentación.

Como en otros ejemplos de accesión, un poseedor *bona fide* que hubiera puesto dinero en la cosa, estaba protegido por la *exceptio doli* en contra de la eventual reivindicación del propietario (J.2.1.33, 34). Difícilmente se podía considerar que esto tuviera una función más que teórica en relación a los caracteres escritos sobre un papel. En el caso de una pintura en la cual se presentara la improbable situación de que el pintor hubiera perdido la posesión, sólo podría reivindicar después de haber compensado primero al anterior propietario del lienzo, si en la que se presentaba a situación igualmente improbable de que este último hubiera actuado de buena fe (J.2.1.34).

En todos los casos de accesión, la parte que haya sido desposeída tenía una acción personal en contra de aquél que hubiera procurado la accesión por medio de actos ilícitos o actuado de mala fe (J.2.1.26). Sin embargo, no se admitía una acción únicamente basada en el enriquecimiento injustificado del propietario de la cosa principal.

Cuando alguno hubiere edificado en ligar suyo con materiales ajenos, se entiende que el mismo dueño lo es del edificio, porque todo lo que en el se edifica cede al suelo. Más el que fue dueño de los materiales no por eso dejó de ser dueño de ellos, sino que no puede reivindicarlos mientras tanto, ni ejercitar respecto de ellos la acción de exhibición por virtud de la ley de las Doce Tablas, en la cual se dispone que nadie sea obligado a quitar la viga ajena puesta en su casa, sino a pagar por ella el duplo. Mas con la denominación de vigas se significan todos los materiales con que se hacen los edificios. Luego si por cualquier causa se arruinó el edificio, podrá el dueño de los materiales reivindicarlos entonces, y ejercitar la acción de exhibición. (D.41.1.7.10)¹⁵

¹⁵ GARCÍA DEL CORRAL, *Cuerpo del Derecho Civil Romano*, Tomo 3. Digesto, Editorial Lex Nova, Barcelona, 1897.

3) Especificación

J.2.1.25

La producción de una entidad nueva y distinta a través de un proceso o manufactura en la cual se utilizan objetos propiedad de dos o más partes (*specificatio*), necesariamente condujo a preguntarse de quién serían los derechos de propiedad sobre el nuevo producto. De la misma manera, se necesitaba solucionar el caso de una cosa hecha por una persona que no era propietaria de los materiales que utilizó en su elaboración, como cuando un hombre hacía vino o aceite utilizando las uvas o las olivas de otra persona (J.2.1.25). Pero la adopción de una solución definitiva fue muy controversial; como Gayo señaló (G.2.79), una escuela de juristas se inclinaba por otorgar al dueño de los materiales la propiedad de la cosa nueva, mientras que la otra escuela buscaba conceder la propiedad del producto final al artífice en base a su contribución. Justiniano (J.2.1.25) resolvió esta controversia a través de una solución de compromiso. Se prefería al dueño de los materiales, si el nuevo producto se podía reducir a sus partes constitutivas, si no se prefería al artífice. Pero si el artífice de una cosa indivisible también había contribuido con los materiales ostentaría la propiedad del producto final .

Si se aplicaba la especificación, se reconocía la propiedad sobre la nueva entidad al artífice con exclusión de cualquier derecho del propietario anterior de los materiales constitutivos.

Se producían las consecuencias propietarias de la especificación aún cuando el especificador hubiera actuado de mala fe; en principio, el acto de la especificación era simplemente un ejemplo de la absorción de la propiedad de otro, pero obviamente, en los casos en que el especificador había actuado de mala fe, eran potencialmente aplicables a acciones personales, similares a aquellas que se aplicaba en el caso de una accesión de mala fe (J. 2.1.26).

Cuando alguno hubiere hecho en su nombre alguna cosa con materia de otro, opinan Nerva y Próculo, que es dueño el que la hubiere hecho, porque lo que se hizo no había sido antes de nadie. Sabino y Casio opinan, que la razón natural hace más bien que el mismo que haya sido dueño de la materia sea también dueño de lo que se haya

hecho de la misma materia, porque sin la materia no se podría hacer ninguna cosa; por ejemplo, si con oro o plata, o bronce hubiere yo hecho algún vaso; o si con tablas tuyas yo hubiere hecho una nave o una armario o escaños; o con lana tuya un vestido; o con vino y mil mulso; o con medicamentos tuyos un emplasto o un colirio; o con uvas, o aceitunas, o espigas tuyas vinos, o aceite, o trigo. Pero hay también la opinión intermedia de los que juzgan con razón, que, si la cosa pudiera convertirse en la materia, es más verdadero lo que opinaron Sabino y Casio; y si no pudiera convertirse, que es más verdadero lo que les pareció bien a Nerva y a Próculo; por ejemplo, un vaso forjado puede convertirse en masa informe de oro, o de plata, o de bronce, pero el vino, o el aceite, e el trigo, no se puede convertir en las uvas, las aceitunas, y las espigas, y tampoco ciertamente el mulso se puede convertir en miel y el vino, o el emplasto o los colirios en los medicamentos. Pero a mi me parece, que con razón, dijeron algunos que no se debe dudar que el trigo sacado de espigas ajenas es de aquel de quien también fueron las espigas; porque los granos, que se contienen en las espigas, tienen perfecta su especie, y el que trilló las espigas no hace una nueva especie, sino que descubre la que existe. (D.41.1.7.7)¹⁶

4) Mixtura y Fusión

El mero hecho de mezclar dos objetos sólidos (*commixtio*¹⁷) no llevaba necesariamente a un cambio de propiedad. No había cambio cuando ovejas pertenecientes a diferentes personas se mezclaban formando una solo rebaño (J.2.1.28). Un rebaño no constituyó en tal grado una entidad singular que excluía la existencia independiente, como separados objetos de propiedad, a las ovejas individualmente consideradas.

Cuando la naturaleza de los objetos mezclados hacía imposible la identificación de las respectivas contribuciones -como el caso de la mezcla de trigo-, la participación en la propiedad sería en proporción de lo que habían contribuido (J.2.1.28). Como señaló Justiniano, al final la

¹⁶ GARCÍA DEL CORRAL, *Cuerpo del Derecho Civil Romano*, Tomo 3. Digesto, Editorial Lex Nova, Barcelona, 1897.

¹⁷ *Commixtio*: Mezcla de cosas sólidas de un mismo género, jurídicamente constitutivo de un modo de adquirir la propiedad, determinando una situación de copropiedad a favor de los titulares de las cosas mezcladas, no existiendo accesión, por no poderse distinguir una cosa principal y otra accesoria, ni especificación por no surgir de una mezcla, un nuevo objeto, una nueva especie.

determinación de las respectivas participaciones en la propiedad sería una materia de discreción judicial.

5) Frutos

J.1.2.35-38

La propiedad romana, al estar comprendida por los derechos de *usus*, *fructus*, y *abusus*, estaba abierta a ser dividida de acuerdo a estos derechos. Estos significados podían otorgar el *usus* y el *fructus* a personas distintas al propietario, mientras que éste retenía el derecho de disponer de la cosa (*abusus*) el cual sí era fundamental para la propiedad.

Los frutos de la propiedad incluían los productos de la tierra y las crías de los animales (J.2.1.37), y por extensión lógica, cualquier beneficio financiero en base a la propiedad (D.22.1.36). A estas dos clases de *fructus* se les denominaba, respectivamente, como frutos naturales y civiles. La posición más generalizada era reconocer que el propietario tenía derecho sobre los frutos de su propiedad, y que el hecho de que llegaran a tener una existencia separada por separación de la entidad matriz, era una consideración irrelevante. Sin embargo, el Derecho romano reconocía que una vez ocurrida la separación era posible que una persona distinta del propietario adquiriese los frutos.

El caso más obvio de adquisición de frutos por un no propietario, era el del usufructuario (J.2.1.36). Aquél que no era propietario pero tenía el derecho al uso y a los frutos de una cosa, se convertía en propietario de los frutos mediante el acto de la recolección de los mismos (*fructum perceptio*¹⁸). De esta manera, el titular del derecho real de usufructo sobre una parcela de tierra, adquiriría los frutos del suelo mediante el acto de tomarlos para sí mismo. El requisito de que el fruto fuera efectivamente tomado significaba que una vez ocurrida la terminación del usufructo todos los frutos que no hubieran sido tomados pasaban a ser del propietario.

Los frutos eran adquiridos por el poseedor *bona fide* de la cosa principal una vez ocurrida la separación de este (*fructuum separatio*;

¹⁸ *Fructum Perceptio*: Frutos naturales separados de la cosa fructífera mediante un acto de percepción de la persona que tiene derecho a ellos y que entra en posesión de los mismos por su aprehensión.

J.2.1.35). El poseedor *bona fide* era aquél que honestamente creía que tenía derecho a la propiedad productora de los frutos, pero un alegato de poseer con buena fe solamente podría ser creíble si estaba sustentado por las circunstancias. Esto significaba que en la práctica un poseedor *bona fide* era aquel que había obtenido la cosa en circunstancias coherentes con la adquisición de la propiedad (J.2.1.35). De acuerdo con lo anterior, un poseedor *mala fide* no tenía derecho a consumir los frutos y además era responsable si lo hacía.