

Barrile, Mónica María

*Comentarios respecto a la propiedad :
perspectiva desde el derecho romano y la
Doctrina Social de la Iglesia*

Prudentia Iuris N°70, 2011

Este documento está disponible en la Biblioteca Digital de la Universidad Católica Argentina, repositorio institucional desarrollado por la Biblioteca Central “San Benito Abad”. Su objetivo es difundir y preservar la producción intelectual de la institución.

La Biblioteca posee la autorización del autor para su divulgación en línea.

Cómo citar el documento:

Barrile, M. M. (2011). Comentarios respecto a la propiedad: perspectiva desde el derecho romano y la Doctrina Social de la Iglesia [en línea], *Prudentia Iuris*, 70, 241-249. Recuperado de <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/revistas/comentarios-respecto-propiedad-derecho-romano.pdf> [Fecha de consulta:.....]

(Se recomienda indicar fecha de consulta al final de la cita. Ej: [Fecha de consulta: 19 de agosto de 2010]).

COMENTARIOS RESPECTO A LA PROPIEDAD. PERSPECTIVA DESDE EL DERECHO ROMANO Y LA DOCTRINA SOCIAL DE LA IGLESIA

Por Mónica María Barrile*

1. Introducción

Este trabajo pretende mostrar que existe una relación entre el Derecho Romano y el Magisterio de la Iglesia. En estos comentarios se ha analizado el derecho de propiedad, destacando sus aspectos fundamentales desde la visión del Derecho Romano y desde la Doctrina Social de la Iglesia; se ha intentado que estas notas constituyan un aporte para destacar el pensamiento de la Iglesia respecto a la propiedad privada. En la actualidad, frente a los conflictos sociales que existen que intentan desconocer la propiedad privada y los principios del Derecho Romano al respecto, es importante recordar que la Iglesia postula que la propiedad de los bienes sea accesible a todos mediante el trabajo y excluye el recurso a formas de posesión indivisa para todos.

2. La propiedad

La propiedad (o dominio) es el derecho subjetivo que acuerda a su titular el poder gozar y disponer plena y exclusivamente de una cosa. Es el señorío jurídico más amplio que se tiene sobre una cosa.

El propietario (*dominus proprietarius*) puede libremente usar la cosa, disfrutarla y disponer de ella como mejor le plazca. Si bien la propiedad es ilimitada en principio, las limitaciones surgen por el *ius* o por *la propia decisión del propietario*, quien puede constituir ciertas ventajas sobre su dominio a favor de un tercero (*iura in re aliena*). Así cederle el *uti frui* (usufructo) o constituir una servidumbre (ej., de paso, por la cual debe permitir que otro pase por su fundo). Ello, no obstante, continúa siendo el propietario.

“La propiedad romana y aquellas que se han configurado a su imagen y semejanza implican un poder complejo omnicompreensivo, de alcance genérico e indeter-

* Abogada (UBA), profesora Adjunta de Derecho Romano y de Derecho Internacional Público en la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Argentina.

minado, es el máximo poder jurídico patrimonial, considerado desde el punto de vista cualitativo”.¹

3. Elementos de la propiedad

- *Ius utendi* o *usus*: era el derecho que tenía el propietario de servirse de la cosa y obtener todas las ventajas que la misma pudiera reportarle, sin incluir los frutos.
- *Ius fruendi* o *fructus*: facultad de gozar del bien obteniendo los frutos civiles o naturales que el mismo pudiera producir.
- *Ius abutendi* o *abusus*: implicaba el poder de consumir la cosa y de disponer de ella en forma definitiva y absoluta.
- *Ius vindicandi*: era el derecho que tenía el propietario de reclamar el objeto de terceros poseedores o detentadores.

4. Caracteres del dominio

- a) Es absoluto: es la posibilidad más amplia de aprovechamiento de las cosas (*plena in re potestas*).
- b) Es exclusivo: en un *dominium* solo puede haber un propietario, y éste excluye a cualquier otro en tal situación jurídica. El caso del “condominio”, donde deben existir dos o más personas respecto de una misma cosa, no es una excepción a este carácter sino un derecho distinto con particularidades propias.
- c) Es perpetuo: no se puede constituir un dominio *ad tempus*. Es decir, que alguien sea propietario por un cierto tiempo, y que pasado un plazo determinado, retorne *ipso iure* al enajenante. En el derecho posclásico, Justiniano aceptó una propiedad limitada en el tiempo. Así, una donación con la condición de que muerto el donatario regresara la propiedad al donante.²

Estos caracteres son propios del Derecho Romano. En otro apartado de este trabajo veremos que el Derecho Romano admitió que el ejercicio del derecho de propiedad no puede perjudicar a terceros, existiendo limitaciones impuesta por el ius y las que voluntariamente se impone el propietario. Así también la Iglesia a lo largo de los años ha atenuado estos caracteres subordinando el derecho de propiedad privada al destino universal de los bienes.

¹ ARGÜELLO, Luis Rodolfo, *Manual de Derecho Romano*, Buenos Aires, Astrea, 1979, pág. 225.

² DI PIETRO, Alfredo, *Derecho Privado Romano*, Buenos Aires, Depalma, 2005, págs. 119-120.

5. El derecho de propiedad a la vista de la Doctrina Social de la Iglesia

Referido al derecho de propiedad el Magisterio de la Iglesia nos habla del principio del bien común y el destino universal de los bienes. El bien común no consiste en la simple suma de los bienes particulares de cada sujeto del cuerpo social. *Se entiende por bien común el conjunto de condiciones de la vida social que hacen posible a las asociaciones y a cada uno de sus miembros el logro más pleno y más fácil de la propia perfección.*³ El bien común corresponde a las inclinaciones más elevadas del hombre, pero es un bien arduo de alcanzar, porque exige la capacidad y la búsqueda constante del bien de los demás como si fuese bien propio.

“Dios ha destinado la tierra y cuanto ella contiene para uso de todos los hombres y pueblos. En consecuencia, los bienes creados deben llegar a todos en forma equitativa bajo la égida de la justicia y con la compañía de la caridad”.⁴

La persona, en efecto, no puede pues prescindir de los bienes materiales que responden a sus necesidades primarias y constituyen las condiciones básicas para su existencia; estos bienes le son absolutamente indispensables para alimentarse y crecer, para comunicarse, para asociarse y para poder conseguir las más altas finalidades a que está llamada.⁵

Juan Pablo II ha trazado una lista de derechos humanos en la encíclica “*Centesimus annus*”, que incluye el derecho a participar en el trabajo para valorar los bienes de la tierra y recabar del mismo el sustento propio y de los seres queridos. Mediante el trabajo, el hombre, usando su inteligencia, logra dominar la tierra y hacerla su digna morada. Se apropia una parte de la tierra, la que se ha conquistado con su trabajo: *aquí, el origen de la propiedad individual.*

La propiedad privada y las otras formas de dominio privado de los bienes aseguran a cada cual una zona absolutamente necesaria para la autonomía personal y familiar y deben ser considerados como ampliación de la libertad esencial de una política económica auténticamente social y democrática y es garantía de un recto orden social. La Doctrina Social postula que la propiedad de los bienes sea accesible a todos por igual⁶ de manera que todos se conviertan, al menos en cierta medida, en propietarios y excluye el recurso a formas de “posesión indivisa para todos”

El derecho a la propiedad privada está subordinado al principio del destino universal de los bienes y no debe constituir motivo de impedimento al trabajo y al desarrollo de otros. Poseer bienes en privado, es derecho natural del hombre; y usar de este derecho, sobre todo en la sociedad de la vida, no solo es lícito, sino incluso necesario en absoluto. Es lícito que el hombre posea cosas propias.

Santo Tomás de Aquino en sus enseñanzas ha sostenido que el hombre tiene el dominio natural de las cosas exteriores.⁷ Los asuntos humanos son conducidos de un modo más ordenado si cada hombre se encarga del cuidado personal de algunas cosas concretas, mientras que, por el contrario, existiría desorden si cada uno tuviese

³ Cf. *Catecismo de la Iglesia Católica*, 1905-1912.

⁴ Concilio Vaticano II, Const. Past. *Gaudium et spes*, 69; AAS 58 (1966) 1090.

⁵ Cf. Pío XII, *Radiomensaje por el 50º Aniversario de la “Rerum Novarum”*: AAS 33 (1941) 199-200.

⁶ Cf. Juan Pablo II, Carta enc. *Centesimus annus*, 6; AAS 83 (1991) 800-801.

⁷ *Summa Theologiae*, II-IIae, q. 66, a. 1.

que cuidar de todas las cosas. En el pensamiento de Santo Tomás la propiedad privada es la mejor garantía para una sociedad pacífica y ordenada debido a que provee los máximos incentivos para un uso responsable de ella. La propiedad privada está de acuerdo con la ley natural y puede ser regulada por el gobierno.

6. Clases de dominio

1. *Dominium ex iure quiritium*: es la propiedad del *ius civile* (propiedad quiritaria). Sólo la pueden tener los ciudadanos romanos, o al menos que, sin serlo, tengan el *commercium*. Puede recaer sobre cosas muebles e inmuebles situados en suelo itálico. Está protegida por la *rei vindicatio*.
2. *In bonis habere*: es la propiedad del derecho pretorio (“propiedad bonitaria”). Alguien podría haber adquirido la cosa pero faltando algún requisito para que se convirtiera en “propietario bonitario”. Esto sucedía: a) si alguien compraba una *res mancipi*, pero el vendedor le hacía simplemente *traditio* de la cosa, es decir, no el modo solemne eficaz; b) si alguien compraba de buena fe a quien no era el verdadero propietario. En ambos supuestos el adquirente podía usucapir la cosa y transformarse en propietario quiritario, pero mientras transcurrían los plazos, por el *ius civile* estaba en una situación de indefensión. En el lapso intermedio, el pretor, para protegerlo lo considerará como “teniendo la cosa entre sus bienes”. Solo pueden tenerla los ciudadanos romanos o quienes detenten el comercio.
3. Propiedad provincial: los fundos itálicos en suelo provincial no pueden ser del dominio privado. Son atribuidos al dominio eminente del Emperador o del *Populus*. El particular tiene sobre ellos un derecho de posesión semejante al de propiedad y un derecho de disfrute o usufructo. Quienes ocupan dichos fundos se llaman *possessores*. Cuentan con la protección jurisdiccional de los gobernadores de provincia, que actúan por las vías pretorianas.
4. Propiedad peregrina: los extranjeros por carecer del *commercium* no pueden ser propietarios *ex iure quiritium*. Pueden ser propietarios por el *ius gentium*. El pretor los protegió mediante acciones ficticias, en las que se fingía la ciudadanía romana.

Con el derecho justineano se llega a un criterio unitario de propiedad y desaparecen estas diferencias.⁸

7. Limitaciones al dominio

El dominio es la *plena in re potestas*, sin embargo su ejercicio no puede perjudicar a los terceros. Existen limitaciones o restricciones impuestas por el *ius* y otras que voluntariamente se impone el propietario (ej., una servidumbre, aquí debe haber mediado un acuerdo entre el propietario y el beneficiario).

⁸ DI PIETRO, Alfredo, ob. cit., págs. 120-121.

1. *Limitaciones por interés público*: su razón está en la primacía del bien general sobre el privado. Ej., para preservar las urbes el propietario no puede demoler el edificio para vender los materiales; los dueños de los fundos ribereños quedan obligados a permitir el uso de las riberas, ya para pescar o navegar.
2. *Restricciones por relaciones de vecindad*: en estos supuestos más que el interés general tratan de regular las relaciones entre los propietarios de fundos vecinos. Ej., árboles y ramas en los límites, cuando las ramas de un árbol invaden el fundo vecino, el dueño de este último puede pedir que el vecino lo “aclare” hasta la altura de 15 pies, si no lo hace el requirente puede él mismo podar las ramas hasta dicha altura y llevárselas como leña; en la época posclásica, según criterios urbanísticos, para que no se oscurezca la casa del vecino, se prohíbe construir a menos de 12 pies de distancia respecto de otro.

La Iglesia tampoco ha aceptado el derecho a la propiedad privada como absoluto e intocable: *el derecho a la propiedad privada está subordinado al derecho al uso común, al destino universal de los bienes*.

La apropiación de los bienes es legítima para garantizar la libertad y la dignidad de las personas, para ayudar a cada uno a atender sus necesidades fundamentales y las necesidades de los que están a su cargo. “El hombre al servirse de estos bienes, debe considerar las cosas externas que posee legítimamente no solo como suyas, sino también como comunes, en el sentido de que han de aprovechar no solo a él, sino también a los demás” (GS 69, 1).

“El derecho de poseer bienes en privado no ha sido dado por la ley, sino por la naturaleza, y, por lo tanto, la autoridad pública no puede abolirlo, sino solamente moderar su uso y compaginarlo con el bien común”.⁹

La autoridad política tiene el derecho y el deber de regular en función del bien común el ejercicio legítimo del derecho de propiedad.¹⁰

Vemos así que tanto para el Derecho Romano como para el Magisterio de la Iglesia, el dominio tiene limitaciones que llevan a tener en cuenta a todo el género humano.

8. Modos de adquisición de la propiedad

La propiedad civil (*ex iure quiritium*) sobre las cosas se adquiere: a) como consecuencia de una accesión universal del titular de un patrimonio que pasa a su sucesor (ej., *hereditas*); b) cuando existen actos especiales de adquisición: modos de adquirir la propiedad. Los bizantinos distinguieron los modos originarios y los modos derivativos. Los originarios son aquellos que consisten en actos permitidos por el *ius*, en virtud de los cuales alguien se hace propietario sin reconocer un enajenante; los derivativos son aquellos supuestos en los que alguien adquiere la propiedad de una cosa que pierde el enajenante.

⁹ Cf. León XIII, Carta enc. *Rerum Novarum* n° 16 y 33 (1892).

¹⁰ Cf. *Catecismo de la Iglesia Católica*, 2406.

Modos inter vivos derivativos

1. *Mancipatio*: es un acto solemne, pero privado. Permite adquirir la propiedad quiritaria de las *res Mancipi*, así como también una *potestas* sobre los hombres y mujeres libres (*mancipium*). Los participantes deben ser ciudadanos romanos o al menos contar con el *commercium*. El esclavo puede por este modo adquirir para su dueño o el *filius* para su pater, aunque no pueden adquirir para sí.¹¹ Su efecto principal es obtener el dominio *ex iure quiritium* de una cosa. Pero si quien transmitía la cosa no era el verdadero propietario, simplemente se adquiere el *usus* o la *possessio*, de tal modo que para ser propietario quiritario deberá usucapir, es decir poseerla por los plazos legales. La *mancipatio* será abolida por Justiniano y reemplazada por la *traditio*.
2. *In iure cessio*: es un procedimiento que se realizaba ante el magistrado (en las provincias ante el gobernador). Se trata de un acto formal real, una “cesión ante el magistrado”, con la finalidad de adquirir el dominio quiritario. Servía para adquirir el dominio de las *res Mancipi* y de las *res nec Mancipi*. Se la empleó respecto de la *res Mancipi* en forma supletoria de la *mancipatio*, que no exigía la presencia ante el magistrado, en el supuesto de que no se podían lograr los testigos. Los bizantinos la abolieron y reemplazaron su mención con la palabra *cessio* que valía como “cesión”.
3. *Traditio*: consiste en el acto que el enajenante (*tradens*) entregue o permita que otro (*accipiens*) tome posesión de una cosa. Se debe tratar de *res corporales*. El acto de la *traditio* no involucra de por sí la adquisición del dominio, para que ello ocurra es necesario que exista una “justa causa” que le sirva de fundamento para poder ser propietario; ej., una compraventa, el dar la cosa en donación, en dote, o en mutuo. La justa causa significa que debe haber un antecedente jurídico válido para que se pueda adquirir el dominio.
4. *Usucapio*: es la adquisición de la propiedad quiritaria de una cosa corporal (*res Mancipi* o *res nec Mancipi*) mediante la posesión continuada durante un período de tiempo. El propósito de este modo es solucionar situaciones en las cuales no era posible la adquisición de la propiedad quiritaria: a) cuando el propietario quiritario enajenaba a otro una *res Mancipi*, pero le hacía simplemente la *traditio* de la cosa, el comprador no obstante poseer la cosa, no era propietario *ex iure quiritium*; b) si la venta ha sido realizada por un no dueño de la cosa (creyendo que es propietario) y el comprador la recibe de buena fe. En ambos supuestos si el comprador alcanza a cumplir los plazos legales puede usucapir la cosa y transformarse en propietario quiritario.

¹¹ GAYO, *Institutas*, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1993, 3.167. Texto traducido, notas e introducción por Alfredo Di Pietro.

Desaparecida la diferencia entre modos formales (*mancipatio* o *in iure cessio*) y no formales (*traditio*), así como la diferencia entre propiedad quiritaria y bonitaria, la usucapio tendrá la única función de hacer adquirir la propiedad del adquirente de buena fe que la compró a un no propietario.

Justiniano empleará el término usucapio para la adquisición de cosas muebles, y establecerá el plazo de tres años y *longi temporis praescriptio* para adquirir el dominio pleno de cualquier inmueble, exigiendo los requisitos de la *fides* y del *títulus* para la posesión durante diez años, entre presentes (si el propietario vive en la misma *civitas*, para Justiniano en la misma provincia) y veinte años entre ausentes (si el propietario vive en otra *civitas*, luego provincia).

Modos de adquisición originaria de la propiedad

1. Ocupación (*occupatio*): es la apropiación de una cosa que no tiene dueño (*res nullius*), con ánimo de adquirirla para tenerla para sí; ej., si cazamos una bestia feroz, o un ave o pescamos un pez. *Corresponde a un principio de derecho natural, que la cosa que no es de nadie es del primero que se la apropie*. Los animales pueden ser cazados en cualquier lugar, propio o ajeno, puesto que no se los considera un accesorio del dominio. No se puede cazar en terreno ajeno si el propietario se opone. Si se ocasionan daños en el fundo ajeno se deberá indemnizar al dueño por los daños y perjuicios. Las cosas encontradas en el litoral del mar, ej., perlas, piedras preciosas, etc., son de quien las tome, siempre que sea con ánimo de apropiación.
2. Accesión (*accessio*): se da respecto de una cosa accesorias ajena que se agrega a una cosa principal propia formando un solo cuerpo. La regla principal es que la cosa accesorias accede a la principal. Se considera que la tierra es siempre considerada una cosa principal y todas las cosas acceden a ella, todo aquello que se edifique accede al suelo. El dueño de la cosa principal adquiere la propiedad de toda la cosa.
3. Especificación: cuando alguien utilizando una materia prima ajena hace con ella una especie nueva (ej., si con el oro de A, B realiza un anillo; si con las uvas de A, B realiza vino). Es necesario que no exista permiso o acuerdo del dueño. Los sabinianos y los proculyanos intentaron resolver el problema de quién es la cosa especificada. Justiniano adoptará la siguiente posición: si la especie nueva permite que se pueda volver a la materia prima anterior (caso del anillo, se puede fundir y recobrar el oro), la cosa pertenece al dueño de la materia prima; si la especie nueva no permite la vuelta al estado anterior (caso del vino), entonces la cosa es de quien hubiera hecho la especie nueva.
4. Confusión y conmixtión: tiene lugar la *confusio* cuando en forma casual o voluntaria se mezclan líquidos (vino o aceite) que pertenecen a distintos dueños. La *conmixtio* ocurre cuando se mezclan en forma casual o voluntaria sólidos (así el cobre de A y la plata de B). Estos en realidad no son modos propios de adquisición del dominio, sino que provocan situaciones

especiales entre los propietarios, quienes estarán a veces como condóminos y otras como propietarios que podrán reclamar sus cosas.

En lo referente a la adquisición de la propiedad privada el Magisterio de la Iglesia nos muestra que al comienzo Dios confió la tierra y sus recursos a la administración común de la humanidad para que tuviera cuidado de ellos, los dominara mediante su trabajo y se beneficiara de sus frutos. Los bienes de la creación están destinados a todo el género humano... La apropiación de los bienes es legítima para garantizar la libertad y la dignidad de las personas, para ayudar a cada uno a atender sus necesidades fundamentales y las necesidades de los que están a su cargo.

*“El derecho a la propiedad privada, adquirida por el trabajo, o recibida de otro por herencia o por regalo, no anula la donación original de la tierra al conjunto de la humanidad. El destino universal de los bienes continúa siendo primordial, aunque la promoción del bien común exija el respeto de la propiedad privada, de su derecho y de su ejercicio”.*¹²

Pío XI, en *Quadragesimo Anno*, 1931, dijo: “[...] No es la ley humana, sino la naturaleza la que ha dado a los particulares el derecho de propiedad, y por lo tanto, no puede la autoridad pública abolirlo sino solamente moderar su ejercicio y combinarlo con el bien común”.

La Doctrina Social de la Iglesia nos enseña que el derecho a la propiedad privada está subordinado al principio del destino universal de los bienes y no debe constituir motivo de impedimento al trabajo y al desarrollo de otros. Es por el trabajo la principal forma de adquisición de la propiedad privada. Esto vale para la propiedad de los medios de producción, pero el principio concierne también a los bienes propios del mundo financiero, técnico, intelectual y personal.¹³

9. Protección de la propiedad

En el Derecho Romano el propietario queda amparado por diversos medios:

- Tiene la acción petitoria (*rei vindicatio* y *actio publiciana in rem*), medidas procesales preparatorias; y la *actio negatoria*. La *rei vindicatio* protege al propietario civil (*dominus ex iure quiritium*) contra el tercero que posee injustamente con la finalidad de que se le reconozca como propietario y en consecuencia se le restituya la cosa. La *actio publiciana in rem* es una acción pretoria. Se protege con ella a ciertos poseedores calificados, que por no ser propietarios *ex iure quiritium* carecían del amparo de la *rei vindicatio*. La *actio negatoria* la tiene el propietario contra aquel que pretenda tener una servidumbre o un usufructo sobre su cosa, para lograr que se

¹² Cf. *Catecismo de la Iglesia Católica*, 2403.

¹³ *Compendio de la Doctrina Social de la Iglesia*, Pontificio Consejo Justicia y Paz, Conferencia Episcopal Argentina, 2005, 282.

declare la inexistencia de estos *iura in re* aliena debiendo en su caso restituir el fundo libre o ser condenado a una condena pecuniaria.

- Goza de acciones penales por delitos que afectan a la cosa que se tiene en propiedad.
- Está protegido como poseedor legítimo por los interdictos posesorios.

Por último, es importante destacar que en Roma no se contó con un sistema de publicidad inmobiliaria, si bien los romanos conocían este sistema, *el Derecho Romano no adoptará para su uso interno el sistema registral de publicidad inmobiliaria*.

10. Consideraciones finales

Esta reseña sobre el derecho de propiedad intenta poner de manifiesto *la interrelación Iglesia-Derecho*, y mostrar la importancia de la propiedad privada en el Magisterio de la Iglesia y en el Derecho Romano.

Para el pueblo romano: la propiedad es el señorío jurídico más amplio que una persona tiene sobre una cosa (*plena in re potestas*). Sus únicas limitaciones están impuestas por el *ius* (por la supremacía del bien general sobre el privado y por relaciones de vecindad) y por voluntad del propietario. Los romanos protegieron la propiedad por acciones e interdictos otorgados al propietario. Para la Doctrina Social de la Iglesia el derecho a la propiedad privada reposa en la libertad humana; cada hombre, impulsado por el legítimo afán de superación, procura proveer a sus necesidades personales y familiares, beneficiando así a todo el cuerpo social.

El Magisterio de la Iglesia expresa: “[...] surge de la naturaleza humana el derecho a la propiedad privada de los bienes, incluidos los de producción, derecho que constituye un medio eficiente para garantizar la dignidad de la persona humana y el ejercicio libre de la propia misión en todos los campos de la actividad económica, y es, finalmente, un elemento de tranquilidad y de consolidación para la vida familiar, con el consiguiente aumento de paz y prosperidad en el Estado”.¹⁴

Para concluir recordamos las palabras del Papa Juan Pablo II en su Carta Enc. *Centesimus annus*, 1991:

“Este derecho, fundamental en toda persona para su autonomía y su desarrollo, ha sido defendido siempre por la Iglesia hasta nuestros días. Asimismo, la Iglesia enseña que la propiedad de los bienes no es un derecho absoluto, ya que en su naturaleza de derecho humano lleva inscrita la propia limitación”.¹⁵

¹⁴ Cf. Juan XXIII, Carta enc. *Pacem in Terris*, 1963.

¹⁵ Cf. Juan Pablo II, Carta enc. *Centesimus annus*, 1991.