

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL  
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**



**INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN EN  
DERECHO CIVIL**

**TÍTULO DEL INFORME FINAL:**

**EL DOMINIO Y SUS DIFERENTES FORMAS DE ADQUIRIRLO**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:**

**LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:**

**ANDREA MARÍA MACHUCA MACHUCA N° CARNET MM18028**

**DOCENTE ASESOR:**

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**

**CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, OCTUBRE DEL AÑO 2025  
SAN MIGUEL, EL SALVADOR CENTROAMÉRICA.**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**AUTORIDADES CENTRALES**



M.Sc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA  
**RECTOR**

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN  
**VICERRECTORA ACADEMICA**

M.Sc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO  
**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

M.Sc. CARLOS VILLALTA  
**PRESIDENTE ASAMBLEA GENERAL UNIVERSITARIA**

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA  
**FISCAL GENERAL**

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA  
**SECRETARIO GENERAL**

LCDA. ANA RUTH AVELAR VALLADARES  
**DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL AUTORIDADES**



M.Sc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

**DECANO**

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

**VICEDECANA**

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

**SECRETARIO**

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

**DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO**

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

**JEFE DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

**COORDINADOR GENERAL DEL PROCESO DE GRADUACION 2025**

## AGRADECIMIENTOS.

Ante todo, agradezco a Dios por haberme permitido llegar hasta aquí, por guiarme en cada paso y brindarme la luz y fortaleza necesarias en este camino para superar los desafíos que implicó esta etapa académica.

A mis padres, Leda y Joaquín, por ser mi inspiración, mi sostén y mi orientación. Agradezco profundamente cada esfuerzo, ayuda, consejo, apoyo y muestra de cariño que me han ofrecido en todo momento, y que han sido fundamentales para la consecución de este logro. A ellos dedico todos los laureles de este éxito, como la mínima retribución por su amor y sacrificio constante que hicieron para verme llegar hasta aquí. Este triunfo no sería posible sin su presencia, su fe en mí y su ejemplo de vida.

A mi novio, Jonathan, por creer siempre en mí, por acompañarme en los momentos más débiles y levantarme cuando me sentí caer; por motivarme a seguir adelante, y por cada esfuerzo que hiciste para ayudarme, incluso cuando tus fuerzas y posibilidades eran limitadas. Gracias por tu paciencia, por tu amor, apoyo y por permanecer a mi lado. Tu presencia fue un ancla en medio de la tormenta y un impulso en cada avance.

A mi hermana, Gabriela, por estar presente constantemente en mi vida, por tu apoyo incondicional, por escucharme cuando más necesito desahogarme y darme palabras de ánimo. Gracias por acompañarme en este camino.

A mis perritas Aly y Brandy, por estar siempre a mi lado, darme consuelo con sus miradas y hacerme sonreír en los días más difíciles. Su cariño fue un motor silencioso que me acompañó hasta el final de este camino. Sin ellas, este proceso habría sido mucho más duro y menos luminoso.

Al catedrático Lic. Juan Antonio Buruca, por haber compartido sus conocimientos invaluable a lo largo de la preparación del curso y de la carrera y sobre todo por su compromiso y paciencia para lograr que esta etapa llegara a su cierre.

A mis compañeros por brindarme de su ayuda en momentos que lo necesitaba, en especial a Fátima, Johanna, Keisy y Kevin.

A mí misma, por no haberme rendido, por seguir adelante a pesar de las dificultades, por ponerme de pie después de cada tropiezo, incluso en medio de la incertidumbre. Gracias por la valentía, la constancia y por no olvidar nunca el propósito.

## ÍNDICE

<u>RESUMEN</u> .....	9
<u>ABSTRACT</u> .....	10
<u>INTRODUCCIÓN</u> .....	11
<u>OBJETIVOS</u> .....	12
<u>JUSTIFICACIÓN</u> .....	13
<u>MARCO HISTORICO</u> .....	14
<u>EVOLUCION HISTORICA DEL DOMINIO</u> .....	14
<u>EL DOMINIO EN ROMA</u> .....	14
<u>ÉPOCA DE LA PROPIEDAD ARCAICA ROMANA</u> .....	17
<u>MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN LA EPOCA ROMANA</u> .....	19
<u>EL DOMINIO EN LA EPOCA CLASICA</u> .....	23
<u>DOMINIO EN LA ANTIGUA GRECIA</u> .....	25
<u>EL DOMINIO EN LA EPOCA POSTCLASICA</u> .....	26
<u>MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN LA ÉPOCA POSTCLÁSICA</u> .....	27
<u>LA EDAD MEDIA</u> .....	27
<u>EL FEUDALISMO</u> .....	28
<u>MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN LA EDAD MEDIA</u> .....	31
<u>EDAD MODERNA</u> .....	32

<u>EDAD CONTEMPORANEA</u> .....	33
<u>MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN LA EDAD CONTEMPORANEA</u> .....	35
<u>MARCO TEÓRICO</u> .....	37
<u>DERECHO ROMANO</u> .....	37
<u>DOCTRINA MODERNA</u> .....	39
<u>CONCEPTO MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO</u> .....	41
<u>CLASIFICACION DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO</u> .....	41
<u>MODOS DE ADQUIRIR A TÍTULO UNIVERSAL Y A TÍTULO SINGULAR</u> .....	42
<u>ETIMOLOGÍA DEL DOMINIO</u> .....	43
<u>NATURALEZA JURÍDICA DEL DOMINIO</u> .....	44
<u>NATURALEZA JURIDICA DE LOS MODOS DE ADQUIRIR</u> .....	46
<u>TEORÍA DE LOS BIENES</u> .....	48
<u>TEORÍA GENERAL DE LA PROPIEDAD</u> .....	49
<u>TEORÍA DE LA OCUPACIÓN</u> .....	50
<u>TEORÍA DEL TRABAJO</u> .....	52
<u>TEORÍA DEL CONTRATO SOCIAL</u> .....	55
<u>TEORÍA DE LA LEY</u> .....	57
<u>MARCO CONCEPTUAL</u> .....	59
<u>MARCO LEGAL</u> .....	67
<u>EL DOMINIO EN EL CODIGO CIVIL SALVADOREÑO</u> .....	67

<u>MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO</u> .....	68
<u>Art. 587 LA OCUPACIÓN</u> .....	69
<u>Art. 624 LA ACCESIÓN</u> .....	71
<u>ACCESIÓN DE FRUTOS</u> .....	71
<u>ACCESIONES DEL SUELO</u> .....	72
<u>ACCESIÓN DE UNA COSA MUEBLE A OTRA</u> .....	72
<u>ACCESIÓN DE LAS COSAS MUEBLES A INMUEBLES</u> .....	73
<u>ART. 651 LA TRADICIÓN</u> .....	73
<u>TRADICION DE LAS COSAS CORPORALES MUEBLES</u> .....	74
<u>OTRAS ESPECIES DE TRADICIÓN</u> .....	75
<u>LA SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE</u> .....	76
<u>ART. 2231 LA PRESCRIPCIÓN</u> .....	76
<u>REQUISITOS</u> .....	77
<u>CONCLUSION</u> .....	79
<u>RECOMENDACIONES</u> .....	80
<u>BIBLIOGRAFÍA</u> .....	81
<u>ANEXOS</u> .....	83
<u>GLOSARIO</u> .....	85

## **RESUMEN**

El presente trabajo aborda el concepto de dominio como el derecho real más completo que una persona puede ejercer sobre un bien, analizando su evolución histórica, marco teórico, conceptual y legal en El Salvador. Se explica que el dominio permite usar, gozar y disponer de los bienes dentro de los límites establecidos por la ley, y que puede ser considerado perfecto o imperfecto según las facultades que se ejerzan. Se detallan los modos de adquirir el dominio, incluyendo la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, explicando sus requisitos, efectos legales y ejemplos prácticos. Asimismo, se destaca la importancia de estos mecanismos para garantizar la seguridad jurídica, la protección del patrimonio y la organización ordenada de la propiedad, así como su función social y económica. Finalmente, se concluye que el estudio integral del dominio y sus formas de adquisición es esencial para la correcta aplicación del Derecho Civil y para asegurar la certeza en las relaciones patrimoniales y la estabilidad en la titularidad de los bienes.

Palabras claves: Dominio, propiedad, bienes, modos de adquirir el dominio.

### **ABSTRACT**

This study addresses the concept of ownership as the most complete real right a person can exercise over a property, analyzing its historical evolution, theoretical, conceptual, and legal framework in El Salvador. Ownership allows the use, enjoyment, and disposition of assets within the limits established by law and can be considered either complete or limited, depending on the rights exercised. The study details the ways of acquiring ownership, including occupation, accession, tradition (delivery), succession upon death, and prescription, explaining their requirements, legal effects, and practical examples. It also highlights the importance of these mechanisms in ensuring legal certainty, protecting property, and maintaining an orderly organization of ownership, as well as their social and economic function. In conclusion, an integral understanding of ownership and its acquisition methods is essential for the proper application of Civil Law and for ensuring certainty in property relations and stability in the title of assets.

**Keywords:** Ownership, property, assets ways of acquiring ownersh.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se centra en el dominio y los diferentes modos en que se adquiere en el derecho civil, abordando tanto su concepto, naturaleza, características y fundamento legal; comienza por trazar la historia del dominio, así como también de las distintas formas en que puede adquirirse hasta su regulación en El Salvador. El ser humano, desde tiempos antiguos, ha buscado la manera de apropiarse de los bienes que le rodean, ya sea para satisfacer sus necesidades básicas o para asegurar su bienestar. Esta relación con los bienes ha dado origen a la idea de propiedad, que en el ámbito del Derecho Civil recibe el nombre de dominio. El dominio no solo representa el derecho de una persona sobre una cosa, sino también las distintas formas en que ese derecho puede nacer, transmitirse o extinguirse. Por ello, estudiar sus formas de adquisición es fundamental, ya que permite comprender cómo se organiza la convivencia social y de qué manera el ordenamiento jurídico garantiza la seguridad de las relaciones entre las personas y los bienes. El dominio en derecho civil se refiere al derecho de propiedad absoluto sobre un bien. Esto implica que el propietario tiene el control total y exclusivo del uso, disfrute y disposición del bien, no se limita únicamente a la idea de “tener” un bien, sino que abarca un conjunto de prerrogativas respaldadas por el ordenamiento jurídico. Dicho derecho garantiza la seguridad en las relaciones humanas, pues brinda certeza respecto a quién es el titular de un bien y cuáles son los límites de su ejercicio; de esta manera, el dominio se convierte en un pilar fundamental dentro del sistema legal, al ser la base sobre la cual se construyen muchas de las relaciones patrimoniales. El dominio no surge de manera automática; por el contrario, existen mecanismos previstos por la ley a través de los cuales una persona puede llegar a ser propietaria de un bien. Estos mecanismos son conocidos como formas o modos de adquirir el dominio, y su estudio resulta indispensable para comprender cómo se desarrollan y transmiten los derechos reales en la vida cotidiana. En consecuencia, el presente trabajo busca profundizar en el estudio del dominio, con el fin de comprender cómo estas instituciones jurídicas se configuran en el marco del Derecho Civil y cuál es su importancia en la vida práctica de las personas.

## **OBJETIVOS**

### **Objetivo General.**

Analizar el concepto y evolución del dominio, así como los diferentes modos de adquirirlo, desde una perspectiva histórica, doctrinaria y legal, con el propósito de entender su relevancia dentro del Derecho Civil y su aplicación en la realidad jurídica.

### **Objetivos Específicos.**

1- Estudiar el inicio y desarrollo histórico del dominio, precisando la influencia que ha ejercido sobre el derecho de propiedad.

2- Identificar y explicar los distintos modos de adquirir el dominio, señalando sus características y limitaciones jurídicas.

## JUSTIFICACIÓN

La presente investigación se justifica en la necesidad de profundizar en el estudio del dominio y los modos de adquirirlo por ser instituciones jurídicas fundamentales del Derecho Civil que constituye la base sobre la cual se sustenta el derecho de propiedad y las relaciones patrimoniales en la sociedad. A través de estas figuras, se asegura que los bienes tengan un titular legítimo y que su transmisión entre las personas se realice conforme a la ley, evitando conflictos y otorgando certeza a los actos jurídicos.

Es esencial su análisis histórico y doctrinario ya que permite comprender como se ha configurado el derecho de propiedad en la actualidad, partiendo desde sus raíces en el Derecho Romano, pasando por la evolución en las distintas etapas históricas y su recepción en la codificación civil. Este recorrido permite evidenciar la transformación del dominio desde una concepción absoluta hacia una visión más limitada y vinculada a la función social de la propiedad. El trabajo no solo tendrá un valor académico para los estudiantes e investigadores del derecho, sino también una utilidad directa para los profesionales que intervienen en actos de adquisición y transmisión de bienes; Además de tener relevancia práctica al aportar claridad y sistematización sobre los modos de adquirir el dominio como pilares esenciales en la construcción y protección de los derechos de propiedad.

## MARCO HISTORICO

### EVOLUCION HISTORICA DEL DOMINIO.

El dominio sobre la tierra es tan antiguo como la propia humanidad; de manera semejante, los animales marcan su territorio como signo de posesión, advirtiéndolo así a los demás miembros de su especie.

La propiedad sobre la tierra se consolida cuando el hombre deja de ser nómada y comienza a buscar asentamientos en búsqueda de alimentación, es por ello que de esta relación nace la agricultura y la pesca. En Egipto a pesar de su escasa información histórica, se tenía concepciones que toda la tierra era perteneciente al Faraón, pero existía un tipo de uso del suelo individual por parte de los esclavos que desemboca en los primeros orígenes de lo que luego se podría llamar feudalismo y orígenes de la propiedad privada. En Mesopotamia, por su parte, el sexto emperador, Hammurabi, atendiendo el mandato de su dios Marduk, promulgó el Código de Hammurabi, la primera compilación jurídica de la que se tiene registro histórico, integrada por doscientos ochenta y dos artículos, no todos son legibles para su traducción en la actualidad. En dicho cuerpo normativo se evidencia el reconocimiento y la protección estatal de la propiedad privada, lo que marca un hito en la evolución del derecho de dominio.

### EL DOMINIO EN ROMA.

El derecho de propiedad alcanzó una de sus mayores consolidaciones en Roma. En un inicio, los juristas romanos no definían la propiedad como un concepto abstracto, sino que la entendían a través de prácticas concretas, como la *usucapio* (adquisición por uso y tiempo). Con el paso del tiempo, estas formas evolucionaron hasta llegar al *dominium*, entendido como la facultad plena que una persona ejercía sobre una cosa, muy cercano a lo que hoy conocemos como propiedad.

Para instruirse sobre los orígenes del dominium o dominio en Roma, es necesario volver a los orígenes de la sociedad romana, precisamente en el período arcaico, la propiedad y sucesión fueron dos problemas que se le presentaron a los antiguos romanos, la familia representaba unidad sobre todo, religiosa, económica en donde se dedicaban a la explotación de bienes familiares como el huerto, inmueble familiar, animales de tiro, de carga y los esclavos, todo esto era una sociedad de carácter elementalmente rural. El único que se atribuía el poder del mando, la capacidad jurídica y el dominium era el varón de la familia, la familia en ese entonces era una institución a favor del padre; para el cristianismo su principio era que la familia tenía que estar a favor de los hijos.

A diferencia de la obligatio, el origen del dominio se encuentra en las relaciones familiares, la obligación no era un nexo entre los sujetos de la misma familia, sino entre extraños, las relaciones de la familia estuvieron limitadas a la *patria potestad (poder del padre)* y a la *manus*, que en el primero el padre tenía un poder absoluto sobre sus hijos así como también de sus bienes, su poder sobre la vida y la muerte se limitó a castigos leves; y en el segundo, el marido ejercía el poder jurídico sobre su mujer, la manus era la autoridad del pater familias, sobre todos los alieni juris, sus hijos, demás descendientes, las mujeres de los mismos, las personas sujetas a tu tela y los esclavos sometidos a él; La potestad del pater sobre estos bienes y personas estaba amparada por la vindicatio. La vindicatio se trataba de un recurso legal mediante el cual el propietario o el hombre podía reclamar o exigir la devolución de un bien, ya fuera mueble o inmueble, que se encontraba en poder de otra persona. Su finalidad era garantizar la protección del derecho de propiedad.

Según los romanos, los bienes Mancipi eran los que tenían carácter más persistente, característico de una sociedad de base agraria, en contraste con aquellos que estaban sujetos a cambio (bienes *nec Mancipi*), debe señalarse que la distinción resulta arbitraria; sin embargo, a pesar de su antigüedad, fue conservada por los juristas en respeto a la tradición.

Para Gayo las cosas mancipables eran los bienes más importantes y de mayor valor para la economía agraria, en los que incluía las servidumbres de predios rústicos itálicos y sus edificios, los esclavos y animales de tiro y carga, es decir, que estos suelen ser domados por el cuello o el lomo, como los bueyes, caballos, mulos y asnos. De manera que todas las demás cosas son, bienes *nec mancipi*.

Gayo afirma que las cosas incorporales son por lo general *nec mancipi*, a diferencia de la servidumbre de predio rustico itálico ("quae incorporalia sunt, nec mancipi sunt exceptis seruitutibus praediorum rusticorum; nam eas mancipi esse constat, quamvis sint ex numero rerum incorporalium", Gayo 3,17).

La diferencia entre los bienes mancipi y los bienes *nec mancipi*, es que los *bienes mancipi* podían ser transferidos sólo en virtud de *mancipatio* o *in iure cesio*, al contrario de los bienes *nec mancipi*, ya que solo admitían la simple *traditio* (Gayo 3, 19, 20, 21, 22 y 23).

La *mancipatio* constituye una institución fundamental para comprender el origen del dominio romano, por lo que vamos a centrar nuestra atención en ella. La institución fue utilizada de manera general durante el período arcaico, constituyendo un antiguo acto jurídico con múltiples finalidades. Esta antigua práctica jurídica no se limitaba únicamente a la transferencia de un bien mancipi, sino que también se aplicaba en otras situaciones relevantes, tales como: a) la venta de un hijo *in mancipium*; b) la adquisición de la mujer mediante la *coemptio*; c) la venta del deudor para el cumplimiento de una obligación, acto que se vinculaba estrechamente con el *nexum*; y d) la liberación del deudor, entre otros usos. Esta amplitud de aplicaciones muestra que la *mancipatio* no era solo un mecanismo patrimonial, sino también una herramienta de organización social y familiar en el derecho romano primitivo.

Por esta razón, Gayo aborda de manera sistemática la *mancipatio* en el libro primero de sus Instituciones, dedicado a las personas, y no en el libro segundo, relativo a las cosas. En este último únicamente hace una breve alusión, limitándose a señalar en Gayo 2, 23: "Sed

mancipatio quidem quemadmodum fiat, superiore commentario tradidimus” (Respecto al modo en que se hace la mancipación, ya tratamos en el anterior comentario).

De esta manera, la mancipatio se presenta vinculada a los amplios poderes del pater familias sobre las personas de su grupo familiar y sobre los bienes que integran un patrimonio de relevancia para el gentilicio, en el contexto de una sociedad de carácter agrícola. Esta autoridad incluso podía extenderse a ciertos sujetos libres. Según Bonfante, la distinción entre bienes mancipi y nec mancipi encuentra su fundamento en la mayor importancia que, para la economía colectiva del gentilicio, tenían aquellos bienes típicos de una sociedad agraria, reflejando así la centralidad de la propiedad y la organización social en el derecho romano temprano. De Visccher identifica la *mancipatio* como el modo de transferir las cosas y personas sujetas al poder soberano del pater familias. Este enfoque resalta cómo la *mancipatio* no solo regulaba cuestiones patrimoniales, sino que también reflejaba la estructura jerárquica y la autoridad del jefe de familia en la sociedad romana arcaica, integrando aspectos personales y económicos en un mismo acto jurídico. Además, subraya la importancia de este mecanismo para mantener la cohesión del grupo familiar y garantizar la transmisión ordenada de derechos sobre los bienes más relevantes para el gentilicio.

Lo que más se distingue es que aun así afecta a las personas que no tienen relación directa con la familia y según el comentario de Bonfante, esto quiere decir que el concepto de dominio romano tiene un componente económico y político.

### **ÉPOCA DE LA PROPIEDAD ARCAICA ROMANA .**

En la Roma arcaica, la propiedad se entendía como una manifestación parcial de la soberanía ejercida por el *pater familias* dentro de su hogar, tanto sobre las personas (mediante la *patria potestas* y la *manus*) como sobre los bienes. Si bien en esta etapa aún no existía un término específico para designar el poder sobre las cosas, dicho poder se extendía a todos los objetos pertenecientes a la *domus*.

Kaser intenta explicar la falta de un concepto individual de las relaciones que se reunieron con el *dominium*, según Kaser forma parte de la esencia de la propiedad arcaica y según Gayo, esto demostraría que, en los tiempos primitivos, no había una propiedad de carácter individual, sino que los bienes se encontraban bajo la titularidad de lo que Kaser denomina la comunidad doméstica (*Hausgemeinschaft*). El dominio en vida del pater familia era eventual pues únicamente él mantenía la facultad de disponer, pero una vez fallecido el pater familia, como resultado de la *consortio erecto non cito* unía a los herederos en una sociedad de hecho, sin propiedad individual, sino con una universalidad patrimonial, cuyos efectos diferían de la herencia y de la condición de heredero en etapas posteriores. En primer lugar, los ‘socios’ o consortes sobrevivientes a la muerte del padre no poseían cuotas individuales; en segundo lugar, según se desprende de los pasajes gayanos, cualquiera de ellos podía disponer de los bienes con plena eficacia frente a los demás; y, en tercer lugar, existía la posibilidad de que terceros constituyeran voluntariamente dicho consorcio. Kaser opina que la propiedad en la Roma arcaica poseía de un carácter relativo ya que su desarrollo estuvo estrechamente ligado al procedimiento romano y, en especial, a la *actio sacramentum in rem*. El procedimiento se distinguía principalmente por su simetría procesal, de manera que la declaración de dominio favorecía a quien lograba demostrar *in iure* la posesión. En otras palabras, no existía una preeminencia de un derecho protegido en favor de un sujeto contra el poseedor (como ocurre en una verdadera *rei vindicatio*), sino que la reivindicación consistía en declarar que una persona tenía un derecho superior de posesión frente a otra. Por lo tanto, la diferenciación de roles en el procedimiento formulario contribuyó al desarrollo del concepto de dominio en Roma.

Existen dos etapas que nos guían hacia el origen y evolución del dominio: En la primera etapa, de carácter primitiva, los bienes *mancipi* y *mancipatio* comprendían únicamente los bienes muebles. La *mancipatio* implicaba la aprehensión material de las cosas, permitiendo la venta de predios en ausencia del propietario según Gayo; la *vindicatio*, por otro lado, aseguraba la sujeción de la cosa, y si no podía transportarse, se realizaba la vindicación de una parte.

Capogrossi sugiere que, en sus inicios, la propiedad<sup>1</sup> individual se limitó a bienes muebles, mientras que los bienes raíces tenían una naturaleza común, asignándose individualmente, pero sin disponibilidad, asegurando así la propiedad familiar por sucesión, vinculada a la sucesión ab intestato, significaba que la transmisión de heredium solo ocurría tras la muerte del padre, aunque para la época de las XII Tablas, la propiedad raíz ya formaba parte de los bienes *mancipi*.

Roma había venido sufriendo cambios de importancia económica y social alrededor del siglo III a.C., dejando de ser una pequeña ciudad para ir adueñándose lentamente el lugar de preeminencia en el Mediterráneo, proceso en el que se incluyen las Guerras Púnicas. Este cambio progresivo trajo consigo dos consecuencias de mucha importancia, empezando por el reconocimiento de titularidad absoluta sobre toda cosa incluyendo a los esclavos; y por otra parte la diferenciación a o distinción del dominio frente a otras relaciones reales como el usufructo y la servidumbre. La introducción del procedimiento formulario constituyó, sin duda, un impulso determinante de estos cambios, al transformar de forma profunda el sistema de acciones.

### **MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN LA EPOCA ROMANA.**

En Roma, la adquisición del dominio se sustentaba en determinadas formas de aprehensión <sup>2</sup>material, que los juristas solían denominar *causas (causae)*. En el siglo II d.C. Gayo designó modos de adquirir dominio: En la tradición jurídica romana, Gayo emplea la expresión *modi acquirendi dominii* (Inst. 2,97) al introducir la idea de los modos de adquirir el dominio: “*Videamus itaque nunc, quibus modis per universitatem res nobis acquirantur*”. Posteriormente, esta misma fórmula fue retomada en las Instituciones de Justiniano (533 d. C.,

---

<sup>1</sup> Evolución histórica del concepto de propiedad. Revista de Estudios Histórico-Jurídicos

<sup>2</sup> Adquisición del Dominio en el Derecho Romano.

Inst. 2,9,6), donde aparece como: “Videamus itaque nunc, quibus modis per universitatem res vobis adquiruntur.

En el Derecho Romano primitivo, la idea de adquirir el dominio estaba ligada directamente al acto físico de tomar la cosa (*capere* = “coger”, “aprehender”). Era tan fundamental este elemento material de “apoderarse” de algo, que incluso el nombre de varios modos de adquirir el dominio proviene de ese verbo. Por ejemplo: *usucapio* (*usu capere*), “coger por el uso”, adquirir la propiedad por el paso del tiempo y el uso continuado, *occupatio* (*ob capere*) → “tomar por”, apropiación de cosas sin dueño, *mancipatio* (*manu capere*), literalmente “coger con la mano”, acto solemne de transmisión.

Esto muestra que, en sus orígenes la adquisición de la propiedad era vista ante todo como un hecho material de aprehensión física, más que como una construcción jurídica abstracta; el dominio se entendía como el poder que surge desde el momento en que alguien toma posesión de la cosa. La adquisición ocurría cuando una persona ejercía posesión sobre ella, lo que implicaba que el titular anterior había renunciado a ese poder. Visto así, todos los modos de adquirir eran considerados **originarios**, pues no había una verdadera transmisión de un derecho previo, sino el surgimiento de uno nuevo. Por eso, para algunos autores, la clásica distinción entre **modos originarios** (que crean el derecho) y **derivativos** (que lo transmiten) resulta innecesaria en el contexto romano primitivo.

La propiedad no era la transferencia del dominio, sino de la cosa en sí, así sucede con la *mancipatio* y en la *in iure cessio*, es decir, el propietario abandona la cosa y el nuevo propietario toma posesión de la misma, así como en la tradición; el nuevo titular debía tomarla materialmente. Solo en una etapa posterior, más avanzada, se admitió que la entrega (*traditio*) pudiera realizarse sin contacto físico, mediante un simple gesto de señalamiento hacia el objeto (*traditio longa manu*), como, por ejemplo, mostrar un campo desde lejos y decir “te lo entrego”.

Lo importante es que, en esta concepción, no existía aún la idea de una transferencia jurídica del derecho de propiedad entre personas (como la entendemos hoy). En realidad, lo que ocurría era que el propietario abandonaba la cosa, y el nuevo adquirente, al tomarla (ya sea físicamente o mediante la *longa manu*), pasaba a ser su dueño. Dicho de otro modo, la adquisición no era vista como un “traspaso” jurídico, sino como un nuevo acto de apropiación. La propiedad fue tomando carácter de derecho según la concepción romana, y aunque el concepto de dominio en la época arcaica no se conoce con certeza, es probable que, más adelante la propiedad se entendiera como un *ius* real, susceptible de hacerse valer frente a cualquiera; realmente puede decirse que los romanos ya concebían una cierta derivación del dominio, aunque no hablaran explícitamente de ella y no puedan encontrarse muchos textos en este sentido.

En el derecho romano, la propiedad o el dominio podía adquirirse a través de diversos métodos, que el jurista Gayo clasificó en dos categorías principales: los modos del **ius civile**, que eran exclusivos para los ciudadanos romanos, y los del **ius gentium**, que eran aplicables tanto a ciudadanos como a no ciudadanos.

Modos del *ius civile*: la Mancipatio, era un acto formal que requería la presencia de testigos y un libripens para transferir ciertos bienes, también se utilizaba para otros tipos de transferencias, como donaciones y legado; la *in iure cesio*: una cesión de propiedad ante un magistrado romano en ausencia de disputa; y la usucapición, que permitía adquirir la propiedad por la posesión continuada y pacífica de una cosa durante un tiempo establecido por la ley.

Los diversos modos de adquisición del dominio en Roma eran los siguientes:

**La propiedad:** significaba lo que pertenecía o era propio de una persona, anotando cierta unidad o adherencia no física sino moral de la cosa o de la persona, la propiedad era la facultad del propietario de ejercer control directo sobre una cosa determinada.

**La usucapión:** era ejercida por los poseedores y permitía adquirir la propiedad a través del uso prolongado de la cosa, hoy en día se conoce con el nombre de la prescripción.

**La adjudicatio:** era el modo por el cual un juez atribuía la propiedad en partes o después de dividir la copropiedad (propiedad en común), de dividir la herencia o de establecer sus límites

**Especificación:** modo de adquirir una propiedad mediante la transformación de materia ajena en una cosa nueva. (Uva – vino). Se necesitaba de buena fe por parte del que hacia la transformación y desconocimiento del dueño de la materia que se transformaba.

**Confusio:** Cuando se mezclan líquidos de la misma especie que pertenecen a diferentes personas, la situación jurídica depende del consentimiento de los dueños: Con consentimiento se genera una copropiedad, es decir, todos son dueños de la mezcla en proporción a su aportación; Sin consentimiento, surge una copropiedad accidental, y cada propietario puede reclamar su parte usando la Actio exhibitoria, que era la acción legal ante el pretor para exigir la restitución de su propiedad.

cambió totalmente en la Antigua Roma y en la actualidad, porque hoy en día se conoce como confusión cuando una persona tiene la calidad de acreedor y deudor, por eso en el paralelo sale confusión que así se denominaba en Roma pero hoy en día eso mismo se conoce con el nombre de mezcla.

**Posesión Justa:** se adquiere sin perjudicar a un anterior poseedor y se caracteriza por la ausencia de vicios o defectos en la adquisición, de manera que el nuevo poseedor tiene un título legítimo para ejercer sobre la cosa los derechos correspondientes. Este tipo de posesión protege tanto al poseedor actual como a los intereses del propietario original, garantizando la seguridad jurídica en las relaciones de tenencia y uso de los bienes.

**Poseción injusta:** tiene efectos opuestos, ya que perjudica al anterior poseedor y carece de legitimidad en el ejercicio de los derechos sobre la cosa.

**Ocupación:** se adquiría el dominio sobre cosas que no tenían dueño, como animales salvajes, islas que surgían en el mar, o cosas abandonadas. Para que se produjera, se necesitaban dos elementos clave: la aprehensión material (tomar posesión física del bien) y el ánimo de hacerlo propio (la intención de adquirir el dominio).

Se adquiría el dominio de las cosas por medio de la ocupación en estos casos:

Res Nulius: Eran cosas que no le pertenecían a nadie. (Ir de pesca)

Res delericta: Eran las cosas que abandonaban. (Armas dejadas en guerra).

Accesión: se da para la clasificación de las cosas, en principales y accesorias, de tal modo que las cosas accesorias siguen la suerte de la principal

Aluvión: lento e imperceptible movimiento del río, en el cual sus orillas se van secando y se vuelven propiedad de las heredades ribeanas.

## **EL DOMINIO EN LA EPOCA CLASICA**

Se llegó a identificar distintas clases de dominio, entre ellas:

**El dominio quiritario (*ex iure quiritum*):** era la forma de propiedad reconocida y protegida por el derecho civil romano (*ius civile*), que solo los ciudadanos romanos (*quiritas*) podían tener sobre cosas muebles y bienes inmuebles ubicados en el territorio itálico (*fundo itálico*). Era el derecho de propiedad más pleno y exclusivo, que permitía al titular gozar y disponer de la cosa con ciertas limitaciones establecidas por la ley.

Frente a este concepto se encuentra el dominio *bonitario* o *in bonis habere*, que se refiere a tener una cosa entre los bienes propios sin haber adquirido la propiedad plena según las formas tradicionales (*mancipatio* o *in iure cessio*)

La propiedad bonitaria protegía al poseedor mediante la *actio publiciana*, una acción creada por el pretor para garantizar que quien tenía la cosa pudiera defender su derecho frente a terceros.

Los casos más importantes de propiedad bonitaria eran, enajenación irregular de una res *mancipi*: cuando el propietario la vendía mediante *traditio*, en lugar de utilizar *mancipatio* o *in iure cessio*; transferencia por no propietario: cuando alguien que no era dueño intentaba transferir una cosa, ya fuera *mancipi* o *nec mancipi*. El verdadero dueño contaba con la *reivindicatio*, la acción destinada a reclamar judicialmente la restitución de la cosa frente a quien la poseía sin derecho, en tanto no operara la *usucapio* en favor del poseedor, pero para proteger su posesión éste gozaba de la *actio publiciana*.

A los peregrinos les otorgaron algunos casos de propiedad sobre los fundos itálicos, cuando reclamaban cosas que les pertenecían. Es evidente que la categorización de los bienes *mancipi* y *nec mancipi*, junto con el ritual de la *mancipatio*, fue disminuyendo gradualmente su relevancia en una sociedad que se fue transformando hasta alcanzar las características de un imperio mediterráneo. Según señala Alföldy, en un lapso de apenas 100 años, Roma se convirtió en la propietaria de un extenso territorio, lo que le brindó la capacidad de satisfacer abundantemente las necesidades de su población.

El desarrollo del concepto de *dominium*<sup>3</sup> se consolidó principalmente en el ámbito del procedimiento formulario, como ya se ha señalado. En este contexto se planteó, entre otros aspectos, la ampliación de la legitimación derivada de la *lex Aquilia*. Tal como se desprende del

---

<sup>3</sup> El Derecho de Dominio Generalidades de los Modos de Adquisición, Universidad de Santiago de Chile, Facultad de Jurisprudencia Tesis 2012.

fragmento de Ulpiano citado, ello supuso la creación de un concepto de dominio desde el cual pudiera extenderse la protección legal mediante acciones útiles.

Con la desaparición de las *legis actiones*, durante la época clásica, la clasificación fundamental de las acciones quedó restringida a dos categorías: la *actio in rem* y la *actio in personam*. Como observa Fuenteseca, ambas fórmulas tienen su origen histórico en las *legis actiones* y fueron incorporadas en las *formulae* del procedimiento formulario. Ello revela la doble línea de evolución en la historia del proceso romano: por un lado, la que va desde la *legis actio sacramento in rem* (es decir, las vindicaciones) hasta la *actio in rem* del procedimiento formulario; y por otro, la que parte de las *legis actiones per iudicis postulationem* y *per conditionem*, para desembocar en la *actio in personam* clásica, cuya fórmula exigía un débito pecuniario.

Así, en el período de plena vigencia del procedimiento formulario, la distinción entre *actio in rem* y *actio in personam* demuestra que tanto el concepto de dominio como el de posesión (pues la acción reivindicatoria se dirigía contra el poseedor) ya estaban plenamente definidos. Por ello, el Digesto (44,7,25) recoge: “*In rem actio est, per quam rem nostram, quae ab alio possidetur, petimus; et semper adversus eum est, qui rem possidet*” (“La acción real es aquella mediante la cual reclamamos una cosa nuestra que es poseída por otro; y siempre se dirige contra quien la posee”).

### **DOMINIO EN LA ANTIGUA GRECIA**

Los antiguos griegos hicieron una distinción entre los bienes muebles e inmuebles dentro del ámbito de la propiedad privada, y comprendieron que los bienes destinados a la explotación del suelo y de los frutos aún por cosechar se clasifican como inmuebles. Este aspecto se puede entender a través de los derechos de usufructo, que tienen una profunda relación con la historia de la propiedad, manifestando así los límites previamente mencionados. Un aspecto adicional relevante desde una perspectiva legal son las atribuciones de los propietarios sobre sus

propiedades. Estas atribuciones incluían principalmente los derechos de ocupación y disfrute, lo cual permitía al propietario la posibilidad de realizar una explotación económica del bien.

Además, el propietario tenía el derecho de reivindicar el ejercicio exclusivo de sus derechos, lo

que le permitía cercar su terreno y restringir el acceso de sus vecinos, siempre que se respetaran las servidumbres previamente establecidas.<sup>4</sup>

### **EL DOMINIO EN LA EPOCA POSTCLASICA**

En la época postclásica el dominio evolucionó en fortalecerse frente a las diferentes formas que se han mencionado, es decir, a medida que la mancipatio comienza a debilitarse y pierde su significado. Contribuye a que el ius civile ya no permanezca totalmente aislado del derecho honorario. Poco a poco, así, las distintas modalidades de dominium comenzarán a adquirir una forma única.

Por ejemplo, se adquiere cada vez más firmeza a la hora de distinguir la diferencia entre los bienes muebles e inmuebles, antes que la división entre mancipi y nec mancipi. En la etapa postclásica Capogrossi destaca que la distinción entre posesión y dominio se va perdiendo.

Durante la época postclásica, el concepto de dominio se desarrolló partiendo de una institución estricta y técnica (distinguiendo entre dominio quiratario y bonitario) a una interpretación más integrada, flexible y simplificada, la cual estableció las bases para la noción de propiedad plena en el derecho justiniano. Esta transformación fue el resultado de las demandas prácticas de un Imperio en expansión y más diverso, en el que las antiguas formalidades resultaban inadecuadas. Además, se produjo una unificación progresiva entre las distintas formas de propiedad, de tal modo que las categorías tradicionales comenzaron a perder relevancia frente a una concepción más general y accesible del dominio. La influencia del

---

<sup>4</sup> DERECHOS DE PROPIEDAD EN LA ANTIGUA GRECIA:  
UN ANÁLISIS DESDE LAS INSTITUCIONES

derecho provincial, junto con el impacto del cristianismo, ayudó a suavizar la percepción absolutista del propietario, otorgándole un carácter más social; este proceso se materializó en la obra de Justiniano, donde la propiedad fue definida como un derecho único y completo aplicable a todos los ciudadanos, estableciendo así las bases de la moderna concepción del dominio en el Derecho Civil.

### **MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN LA ÉPOCA POSTCLÁSICA**

**La tradición (traditio):** era suficiente con la entrega de la cosa, con la intención de transferirla y recibirla, sin el requerimiento de formalidades como la *mancipatio* o *in iure cesio*.

**Usucapión (usucapio) y prescripción:** La *usucapio* clásica se fue ampliando, se unifican y se simplifican, quedando la prescripción adquisitiva como forma principal para consolidar el dominio.

**Por herencia o sucesión:** con el tiempo se fortalecen las sucesiones ab intestato (sin testamento) y la protección de los herederos forzosos.

**Ocupación:** Aún se reconocía adquirir dominio sobre cosas sin dueño, como animales salvajes, tesoros o tierras abandonadas; Aunque el concepto seguía vigente, perdió importancia práctica frente a otras formas.

**Especificación y accesión:** por especificación, se discutía si alguien transformaba materia ajena en una cosa nueva adquiría la propiedad (convertir uvas en vino). Y por accesión, el dominio se extendía a lo que se unía de manera natural a una cosa (frutos, construcciones o aluviones).

### **LA EDAD MEDIA**

En la edad media o época medieval, el dominio estaba fragmentado y restringido dentro del derecho feudal, el sistema predominante fue el feudalismo, dentro de él la propiedad de la tierra tenía un carácter especial.

## **EL FEUDALISMO**

El feudalismo se practicó con mayor frecuencia en Europa durante la Alta y Central Edad Media, aproximadamente del siglo V al XII. Este período siguió al colapso de la autoridad política central en el Imperio Romano de Occidente y se prolongó hasta el surgimiento de reinos más centralizados. El apogeo del feudalismo suele ubicarse en el siglo XI. Las prácticas feudales se caracterizaban por una estructura política descentralizada donde los señores locales ejercían poderes administrativos y judiciales, y los vasallos proporcionaban servicios militares y de otro tipo a cambio de tierras, conocidas como feudos. El feudalismo persistió en diversas formas hasta el siglo XVII en regiones como Inglaterra y Francia.

El feudalismo hace referencia al sistema político que prevaleció en la Europa medieval, caracterizado por una serie de obligaciones jurídicas y militares mutuas entre la nobleza guerrera. Este sistema se basa en tres conceptos fundamentales: señores, vasallos y feudos.

Se entendía por tierra de dominio directo aquella que permanecía bajo la propiedad y administración del propietario para su propio uso y sustento, diferenciándose de las tierras que podían ser sufeudadas a otros vasallos. En Inglaterra, este tipo de propiedad se denominaba “dominio real”.

### Elementos:

**Señor feudal:** dueño del feudo, agregaba el derecho de soberanía en el feudo, este tenía un poder y estaba determinado por la posesión de la tierra y jerarquía social en el sistema feudal, adquiría beneficios por medio de la renta, la corvea y el censo.

**El vasallo:** este dependía del señor feudal y tenía la obligación de entregarle fidelidad en cuestión de apoyo militar.

**Siervo de la gleba:** tiene su origen en la crisis del esclavismo, la servidumbre en Europa tiene su origen en el colono romano o individuo libre que recibía en arrendamiento a personas del propietario a cambio del pago de un alquiler.

En lugar de referirse a un dominio pleno, como en Roma o en el derecho civil moderno, se hablaba de un dominio dividido o compartido.

El señor conservaba el derecho superior sobre la tierra (dominio directo) y el vasallo tenía el uso, goce y explotación (dominio útil)

El rey era el señor supremo, los campesinos de la época medieval Europa, se volvieron dependientes del señor y de su tierra, su unidad básica era el feudo, una propiedad territorial autosuficiente, el sistema feudal representaba el método más adecuado para estructurar las propiedades de la nobleza.

### **Inquisiciones Post Mortem**

Las investigaciones post mortem constituían indagaciones locales acerca de bienes valiosos, con el propósito de identificar cuáles ingresos y derechos pertenecían a la corona, así como el heredero correspondiente.

Estas indagaciones se realizaban cuando se tenía conocimiento o se suponía que las personas eran propietarias de tierras pertenecientes a la corona, implicando así a individuos de notable riqueza y posición social.

Estas inquisiciones post mortem se realizaban bajo el sistema feudal, toda la tierra pertenecía al monarca, y por tanto estaba en sus manos el poder directamente, ya sea la heredad real o en su nombre directa e indirectamente.

Los individuos que poseían tierras directamente en representación del monarca eran denominados arrendatarios primarios. En el momento en que un arrendatario primario moría

sin dejar herederos, sus terrenos eran transferidos al rey. Si existía un heredero, el rey mantenía la propiedad de las tierras hasta que se efectuaba un proceso de liquidación de posesiones; este proceso requería que el heredero efectuara un pago, conocido como relevo, para adquirir la propiedad.

### **Uso de la tierra**

Únicamente el rey podía reclamar la propiedad completa de la tierra, pero existían excepciones, ya que él permitía que los señores manejaran las tierras que les había dado a su antojo.

Una cosa interesante del feudalismo es que la propiedad no funcionaba necesariamente como la conocemos hoy. Si tu señor te daba un buen regalo como una espada o una hebilla de cinturón, era "tuyo", pero no podías simplemente ir a venderlo. Lo poseías, pero eso no significaba que pudieras hacer con él lo que quisieras. De manera similar, la tierra podía ser tuya, pero eso no significaba que pudieras subdividirla o hacer lo que quisieras con ella. La propiedad existía dentro de una jerarquía establecida y entendida.

### **Derechos reales en el feudalismo**

***Derecho de los bienes infeudados:*** Era el dominio útil y directo del señor sobre esas tierras, que explotaba con siervos o campesinos.

***Derecho de usufructo del feudo:*** El vasallo tenía derecho a usar y disfrutar las tierras, percibir sus frutos y beneficios, pero no podía disponer de ellas libremente, como venderlas o enajenarlas sin autorización.

***Derecho sucesorio feudal:*** al morir el vasallo, con el tiempo se volvió hereditario, permitiendo que los hijos, generalmente el primogénito, heredaran el usufructo del feudo.

**Derecho de servidumbre:** eran cargas o limitaciones impuestas sobre la tierra en beneficio del señor o de otros vasallos, es decir, los campesinos al usar el molino, horno o lagar del señor, tenían la obligación de pagar por ello.

**Derecho señorial:** el señor feudal tenía un conjunto de prerrogativas sobre las personas y bienes que habitaban en su territorio, como el cobro de impuestos, rentas o tributos y juzgar a sus vasallos.

### **MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN LA EDAD MEDIA**

La propiedad se fragmentó en dominio eminente (del señor) y dominio útil (del vasallo) con el feudalismo, y los modos de adquirir el dominio se dieron de manera distinta, más ligado al poder y a las relaciones sociales

**La infeudación:** el acto de entregar un feudo, el señor concedía tierras a un vasallo a cambio de fidelidad y de servicios militares o de otro tipo

**La sucesión hereditaria feudal:** un modo de adquisición basado en la transmisión familiar del dominio útil, el hijo del vasallo generalmente el primogénito heredaba el usufructo del feudo.

**La ocupación:** fue más común en zonas de fronteras en la península ibérica con la reconquista, aun existía la posibilidad de adquirir tierras vacantes o abandonadas mediante el trabajo agrícola.

**El contrato o compraventa:** existieron formas de transferencia como la venta, permuta y donación, siempre y cuando se tuviera la aprobación del señor feudal.

**La donación eclesiástica:** fue un modo típico de adquirir dominio en la Edad Media que permitió a la Iglesia convertirse en un actor central del sistema feudal, no solo en lo espiritual, sino también en lo económico y jurídico, acumulando tierras y ejerciendo poder señorial.

## **EDAD MODERNA**

La edad moderna se origina al concluir la edad media, distinguiéndose por el debilitamiento del feudalismo, el fortalecimiento de las monarquías absolutas, el Renacimiento, el crecimiento del comercio y los descubrimientos geográficos. Todo esto impacta de manera directa en la conceptualización de dominio o propiedad: ya no se limitaba únicamente a la tierra en un sistema feudal, sino que se expandió a nuevas modalidades de riqueza dinero, bienes muebles, comercio marítimo.

En la edad media se reflejaba este sistema en donde los campesinos no poseían la libertad para gestionar la tierra, ya que siempre estaban bajo la dependencia del señor feudal; no obstante, durante la edad moderna, este modelo comenzó a debilitarse. Los monarcas fortalecieron su autoridad a través de la centralización del poder, lo que resultó en una reducción de la influencia política y legal de los señores feudales, quienes perdieron el control general sobre sus dominios. Paralelamente, los campesinos empezaron a disfrutar de mayor libertad, liberándose de las cargas feudales a través de compensaciones o aprovechando las crisis que afectaban al sistema feudal, lo que gradualmente les permitió convertirse en propietarios más independientes. Además, la expansión de la burguesía en las ciudades contribuyó a la adquisición de tierras mediante compra o arrendamiento, considerando la propiedad como un recurso económico susceptible de comercio, más que como un feudo condicionado. Como resultado de todos estos cambios, el dominio útil fue evolucionando hacia una propiedad casi plena, mientras que el dominio eminente perdió su fuerza y relevancia práctica. De este modo, el concepto de dominio fue reinterpretado como un derecho unitario y absoluto, similar a la noción de propiedad privada en el contexto romano, marcando el camino hacia la concepción moderna de la propiedad que se consolidaría con las revoluciones políticas y sociales del siglo XVIII.

A medida que la Edad Moderna progresaba, el dominio fue abandonando las estructuras feudales y adoptando una forma más similar a la propiedad privada actual. Hacia el final de este periodo, en el siglo XVIII, esta transformación resultó en la consolidación política y legal de la propiedad como un derecho intocable, sobre todo con la Revolución Francesa, que eliminó los derechos feudales y estableció la propiedad como un derecho natural y sagrado de los individuos.

### **EDAD CONTEMPORANEA**

En la Edad Contemporánea, el dominio deja de considerarse como un poder absoluto y ahistórico heredado sin más de la edad moderna y se redefine como un conjunto de facultades (usar, gozar y disponer) sometidas a límites, cargas y finalidades públicas, en un proceso que arranca del liberalismo codificador, Código Napoleón, BGB y códigos civiles del siglo XIX, que proclamaron una propiedad unitaria, exclusiva y perpetua y que, tras la industrialización, la urbanización y las crisis sociales del siglo XX, desemboca en la constitucionalización de la propiedad y en su función social. La evolución va así: del ideal moderno de propiedad-valor (libre circulación por compraventa, publicidad registral, hipoteca y seguridad del crédito) se pasa a un modelo en que el estado social y democrático introduce límites y modulaciones: expropiación por causa de utilidad pública o interés social con indemnización, ordenación del territorio y zonificación, servidumbres legales y urbanísticas, normas ambientales y de patrimonio cultural, deberes de conservación y cargas fiscales, controles de alquiler y protección del inquilino en ciertos periodos, e instrumentos de política de suelo (reparcelaciones, captura de valor, derechos de tanteo y retracto públicos, transferencias de derechos de edificación). Paralelamente, se amplía el objeto del dominio: la tierra deja de ser el centro exclusivo y ganan protagonismo los bienes muebles y el capital, la propiedad corporativa, propiedad intelectual e industrial, secretos empresariales, y más tarde los activos digitales y datos, donde a menudo la relación jurídica adopta la forma de licencia o acceso más que de dominio pleno, revelando que

“propiedad<sup>5</sup>” y “control” ya no coinciden siempre. La dimensión internacional consolida garantías y nuevas lecturas: los derechos humanos protegen la propiedad con un test de proporcionalidad, esta es protección del derecho, pero sujeta a restricciones legales y finalidades legítimas, mientras el constitucionalismo reciente reconoce titularidades colectivas, pueblos indígenas, tierras comunales, ejidos o comunidades campesinas) y formas de copropiedad y dominio compartido (condominio, cooperativas, fideicomisos), integrando conocimientos tradicionales y gestión de bienes comunes; a la vez, se corrigen excesos con nacionalizaciones o privatizaciones según los ciclos políticos. En el plano técnico se perfeccionan los registros y catastros, la publicidad inmobiliaria, los sistemas de folio real y, en algunos países, el sistema Torrens, reforzando la seguridad del tráfico y la protección del tercero de buena fe; se diversifican las figuras reales (propiedad horizontal, superficies, servidumbres ecológicas) y los mecanismos de garantía que es la hipoteca, prenda sin desplazamiento, titulización, que facilitan acceso al crédito pero también generan nuevas tensiones entre tutela del deudor y eficiencia del mercado. Desde el punto de vista ecológico, la propiedad incorpora evaluaciones de impacto, áreas protegidas, servicios ecosistémicos, restricciones por riesgo que traducen la idea de que el uso individual no puede comprometer bienes colectivos ni a generaciones futuras; desde el social, se afirma que la titularidad “obliga” (deber de uso conforme a la ley y a la función social, so pena de sanciones, cargas o incluso expropiación) y se legitiman intervenciones para vivienda, infraestructura y equidad territorial.

La trayectoria que va de la edad moderna a la contemporánea transforma la propiedad de un derecho casi absoluto y patrimonialista a un estatuto complejo; sigue siendo un derecho fuerte, base de autonomía y de mercado, pero relacional, responsable y condicionado por el interés público, la sostenibilidad, los derechos de terceros y las exigencias de un orden económico y social justo.

---

<sup>5</sup> Evolución e importancia del concepto de propiedad. Blog Fundación Centauri

## **MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN LA EDAD CONTEMPORANEA**

Desde el siglo XIX en adelante una vez que los Códigos Civiles actuales se establecieron firmemente, basados en el Código Civil francés de 1804 y el antiguo Derecho romano.

En la época actual, el dominio se considera un derecho total, único y perpetuo del dueño sobre una cosa, excepto por las restricciones que establece la ley, un poco como tener un reino personal con sus propias reglas.

Los modos de adquirirlo se dividen en originarios y derivativos.

### **1-Modos Originarios.**

En estos se obtiene el dominio sin la necesidad de depender de un propietario previo.

**Ocupación:** es apoderarse de bienes que no tienen dueño, conocidos como res nullius, o de cosas abandonadas (res derelictae), con la intención de hacerlas propias. Ejemplo: cazar, pescar, recoger frutos silvestres.

**Accesión:** es cuando un bien accesorio se une a otro principal. Ejemplo: aluvión en un río, construcción que se adhiere a un terreno.

**Especificación:** cuando alguien con trabajo transforma materia ajena en una cosa nueva, ejemplo clásico: hacer vino con uvas ajenas o mármol en una estatua, lo cual plantea el dilema de a quién pertenece el nuevo objeto, si al dueño de la materia o al que puso el trabajo.

**Prescripción adquisitiva o usucapión:** adquisición por la posesión prolongada en el tiempo cumpliendo requisitos legales (posesión pacífica, pública, ininterrumpida), quien posee un terreno durante años como si fuera suyo, sin oposición del verdadero dueño, puede llegar a consolidar el derecho de propiedad.

**Modos derivativos.**

El dominio se transfiere de un propietario previo a un nuevo titular.

**El Tradición:** el dueño entrega voluntariamente la cosa a otra persona con la intención de transferir el dominio, normalmente mediando un contrato de compraventa, donación o permuta.

**Sucesión por causa de muerte:** donde el heredero adquiere la propiedad de los bienes del causante según testamento o la ley.

**Adjudicación judicial:** cuando un juez otorga la propiedad por partición de herencia, remate o subasta.

## MARCO TEÓRICO

### Concepto doctrinario.

#### DERECHO ROMANO.

En Roma durante los primeros siglos de su historia, no se contaba con un término específico para denominar el concepto jurídico de dominio, los romanos recurrían solamente a la expresión 'res mea est' (la cosa es mía) para señalar la pertenencia de un objeto. No obstante, esta expresión ha seguido presente dentro del lenguaje jurídico, utilizado más en el lenguaje vulgar, debido a los diferentes términos que eventualmente han surgido para designar el dominio.

En los primeros tiempos de Roma, el término más antiguo utilizado para describir la propiedad fue 'mancipium' (o 'mancupium'), derivado de 'manus' (mano) y 'capere' (tomar). Este término ilustra cómo los bienes eran adquiridos de manera coercitiva, poniendo más énfasis en el objeto y el método de obtención que en el propio derecho. Así, representa un período en el que la fuerza y el poder eran componentes esenciales del derecho. A pesar de su antigüedad, 'mancipium' continuó siendo la expresión técnica de la propiedad hasta la conclusión de la República y se mantuvo presente en la literatura latina clásica.

Durante el periodo de la jurisprudencia clásica, emergió la noción más prevalente en el derecho romano: 'dominium' (dominio), que refleja la idea de control o autoridad sobre un objeto y se relaciona con el concepto de soberanía. En contraste, el término 'proprietas' (propiedad), que se enfoca en la noción de pertenencia, apareció posteriormente, en la época romano-helénica, caracterizada por una influencia oriental y una cierta declinación del derecho romano, pero llegó a ser el término más utilizado. Este concepto parece haberse originado para

referirse al dominio en el contexto del usufructo, diferenciándose entre el propietario absoluto ('dominus proprietas') y el usufructuario ('dominus usufructus').<sup>6</sup>

“La definición del dominio es obra de los juristas modernos. Los romanos, juristas esencialmente prácticos, no se preocuparon por definirlo. En las fuentes romanas no se encuentran, pues, vestigios de una definición, no obstante haberse pretendido lo contrario sobre la base de ciertos pasajes del “Corpus Juris”, como aquél que definiendo la libertad expresa que es la facultad natural de hacer lo que a cada uno le place si no le está prohibido por la ley o impedido por la violencia; o el que, refiriéndose al mandante, significa que el mismo puede administrar sus propios negocios a su arbitrio; o, en fin, el que, contemplando la situación de los poseedores de buena fe frente a la petición de berencia, decide que no cabe responsabilizarlos si algo malgastaron o perdieron, juzgando que abusaban de su propia cosa, sobre cuya base algunos juristas pretendieron atribuir al derecho romano la definición del dominio como “derecho de usar y disponer de la cosa propia”

En consecuencia, dentro de las fuentes romanas no existe una formulación expresa del dominio, aunque algunos autores han intentado sostener lo contrario basándose en ciertos pasajes del Corpus Juris. Entre ellos se citan, por ejemplo: aquel que define la libertad como la facultad natural de hacer lo que a cada persona le place siempre que no esté prohibido por la ley o impedido por la fuerza; otro que describe al mandante como alguien capaz de administrar sus propios asuntos según su voluntad; o el que refiriéndose a los poseedores de buena fe frente a reclamaciones hereditarias, establece que no debían ser responsabilizados si habían perdido o gastado algo, pues se entendía que lo habían usado como propio. A partir de estas referencias algunos juristas posteriores quisieron atribuir a Roma una definición del dominio en términos

---

<sup>6</sup> PROPIEDAD Y DOMINIO Terminología. Concepto Doctrinario. Definición Legal

de 'derecho de usar y disponer de la cosa propia'. Sin embargo, lo cierto es que esa formulación responde a una elaboración posterior y no a una construcción genuinamente romana.

Al estudiar los textos romanos, los glosadores advirtieron la ausencia de una definición explícita del dominio. Dado que en el derecho romano lo esencial no era la clasificación de los derechos sino de las acciones, enfocaron sus intentos de explicación en ese sentido. Para ellos, el rasgo característico del dominio se encontraba en la 'facultad de reivindicar la cosa', lo que utilizaban más para describir la condición del propietario que para formular una definición en sí. No obstante, sus comentarios dejan entrever una aproximación a dicha definición a través de la expresión 'ius plenum in re corporali'.

### **DOCTRINA MODERNA.**

La concepción moderna del derecho se consolida con la corriente humanista del Renacimiento, particularmente desde el siglo XVI. A partir de esta época, las definiciones del dominio comenzaron a formularse de manera más sistemática y pueden clasificarse en diferentes grupos.

#### **a) Definiciones basadas en facultades esenciales.**

El primer grupo retoma la orientación de las escuelas anteriores y entiende el dominio a partir de las facultades consideradas fundamentales dentro de su contenido. En esta línea, Alciato y Duareno inspirados en los postglosadores o comentaristas, lo describen como 'perfecta disposición' y 'plena y libre disposición', respectivamente. Cujacio, por su parte, suma a esta visión el aporte de los glosadores y habla de 'perfecta disposición y vindicación'.

#### **b) Definiciones de carácter voluntarista.**

El segundo grupo también parte del contenido del derecho, pero se centra no en las facultades concretas, sino en la voluntad del propietario como expresión de poder y dominio sobre la cosa. Así, un jurista holandés, influenciado por las fuentes romanas, define la propiedad

como el derecho de 'disponer a su arbitrio'. La doctrina alemana hizo un esfuerzo notable en este sentido: Pagenstecher la concibe como el 'poder jurídico de la persona que reviste plenamente el cuerpo de la cosa'; Thibaut, Westphal y Glück como el 'derecho a disponer de la sustancia de la cosa'; Girtanner como el 'derecho a la destinación de la cosa'; Windscheid resalta la 'voluntad decisiva' respecto de ella, y Baron enfatiza el 'señorío completo y exclusivo'.

Esta misma orientación se refleja en Italia, donde civilistas como Filomusi Guelfi hablan de 'señorío general e independiente', mientras que romanistas de prestigio, como Bonfante, Perozzi y Arangio Ruiz, emplean fórmulas como 'señoría eminente', 'plena libertad de acción' y 'voluntad exclusiva y decisiva'. En Francia, Girard recoge esta misma tendencia al definir la propiedad como 'señoría completa y exclusiva'."

### **c) Criterio de la pertenencia.**

El tercer grupo de definiciones no se centra en la idea de poder o de señorío, sino en la relación de pertenencia que une la cosa con el titular del derecho. Esta concepción recuerda el *meum esse* del derecho romano primitivo, que se mantuvo en fórmulas como la *mancipatio*. En este marco resulta más apropiado hablar de "propiedad" que de "dominio", a diferencia del grupo anterior. Entre los representantes de este enfoque se encuentra Kant, quien definió la propiedad como "el objeto exterior que, respecto a la sustancia, es lo suyo de alguien". Posteriormente autores como Puchta y Brinz la entendieron como "la unión jurídica de una cosa corporal con una persona", mientras que Windscheid la describió como la "relación jurídica de pertenencia de la cosa a la persona".

### **d) Criterio de la conjunción: señorío y pertenencia.**

El cuarto grupo integra ambas perspectivas, considerando que el dominio solo puede entenderse adecuadamente si combina los elementos de señorío y pertenencia. Este criterio fue esbozado inicialmente por el jurista italiano Chesio, quien, de manera particular, asociaba el señorío con la propiedad y la pertenencia con el dominio, invirtiendo el sentido que hoy

reconocemos. Una formulación más completa se encuentra en Arndts, quien sintetizó tres aspectos: a) el señorío absoluto de la persona sobre la cosa; b) la plena pertenencia de la cosa a la persona; y c) la sujeción total y exclusiva de la cosa a la voluntad del titular. Esta línea de pensamiento fue seguida por Serafini y Scialoja, quien definió la propiedad como "una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a su voluntad, salvo prohibición del derecho público o la existencia de un derecho ajeno". También Ferrini se inscribe en esta corriente, señalando que la propiedad es "el derecho en virtud del cual una cosa pertenece a una persona y se encuentra sujeta a ella de manera prácticamente universal".

### **CONCEPTO MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO**

Los modos de adquirir el dominio son los hechos o actos jurídicos que constituyen su origen. Son su justificación, pues responden

### **CLASIFICACION DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO**

**Modos originarios**, son los que hacen adquirir el dominio independientemente, sin tomar en cuenta el dominio anterior.

#### Modos de adquirir originarios:

- La ocupación,
- La accesión,
- La prescripción.

**Modos derivativos**, son los que hacen adquirir el dominio considerando el dominio del dueño anterior de la cosa.

Modos de adquirir derivativos:

-La tradición,

-La sucesión por causa de muerte.

**MODOS DE ADQUIRIR A TÍTULO UNIVERSAL Y A TÍTULO SINGULAR**

Modo de adquirir a título universal: es aquella por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, es decir, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo

Son siempre a título universal la ocupación y la accesión

La sucesión por causa de muerte puede ser a título universal a título singular, al igual que la ley

Modo de adquirir a título singular: es aquel que se adquiere el dominio de determinados bienes.

Son a título singular generalmente la tradición y la prescripción.

**MODOS DE ADQUIRIR ONEROSOS Y GRATUITOS**

a) Modo de adquirir oneroso: es aquel que impone al adquirente un sacrificio pecuniario.

b) Modo de adquirir gratuito: es aquel que no importa sacrificio pecuniario para el adquirente.

Aplicación de esta clasificación a los diferentes modos de adquirir el dominio

Modos de adquirir gratuitos: la ocupación, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

La tradición puede ser a título oneroso o a título gratuito.

La ley es un modo de adquirir oneroso.

La accesión es generalmente gratuita, pero puede ser onerosa.

### **Modos de adquirir por acto ente vivos y por causa de muerte.**

**Modo de adquirir por acto entre vivos:** es aquel que para operar no requiere de la muerte de una persona son los que suponen, para operar la muerte de la persona de la deriva el derecho.

**Modo de adquirir por causa de muerte:** son los que suponen, para operar la muerte de la persona de la que deriva el derecho.

Únicamente la sucesión por causa de muerte es, como su nombre lo indica, un modo de adquirir por causa de muerte.

### **ETIMOLOGÍA DEL DOMINIO<sup>7</sup>**

La palabra dominio tiene su origen en el latín *dominium*, que a su vez proviene de *dominus*, término que significa “señor” o “dueño”. *Dominus* está relacionado con *domus*, que se traduce como “casa” o “morada”, derivando de la raíz indoeuropea *dem-*, que hace referencia a “construir” o “edificar”. En la antigua sociedad romana, el *dominus* era la figura principal del hogar, ejerciendo control sobre la *domus*, lo que englobaba no solo la vivienda, sino también los bienes y las personas bajo su poder (como su familia, esclavos y dependientes).

Por lo tanto, en su significado etimológico original, *dominium* se refería al control o autoridad del dueño de la casa. A medida que el derecho romano fue evolucionando, la terminología se fue especializando para referirse al poder jurídico completo que una persona detiene sobre un bien, estableciendo una distinción con figuras como la *possessio* (posesión, entendida como el control físico sobre un bien) o el *usufructus* (usufructo, que confería únicamente el derecho a usar y disfrutar sin poder disponer del bien).

---

<sup>7</sup> Center for Hellenic Studies, Harvard.

Es importante mencionar que en los primeros siglos de Roma no existía un término abstracto que definiera este concepto en un contexto jurídico. Los romanos solían comunicar la propiedad mediante expresiones sencillas como *res mea est* (“la cosa es mía”). No fue sino hasta periodos posteriores, con el fortalecimiento del derecho romano y las reflexiones de los juristas medievales y modernos, que *dominium* comenzó a adquirir la acepción de derecho subjetivo absoluto sobre un bien, es decir, la propiedad en su sentido más riguroso.

Así, el desarrollo etimológico y conceptual del dominio indica un cambio desde una noción de poder doméstico y social, asociado al señorío del *pater familias* en la Roma antigua, hacia una interpretación más jurídica y abstracta, que lo define como el derecho de propiedad reconocido y protegido por el marco legal.

### **NATURALEZA JURÍDICA DEL DOMINIO.**

El dominio representa el elemento principal dentro de los derechos reales y ha sido tradicionalmente catalogado como el derecho más integral que puede ejercerse sobre un bien. Su naturaleza jurídica ha sido objeto de debate por siglos, tanto en la doctrina romana como en el derecho contemporáneo, ya que integra una serie de características que lo diferencian de otros derechos subjetivos.

En primer lugar, es importante destacar que el dominio se clasifica como un derecho real completo, lo que implica que establece una conexión directa e inmediata entre el propietario y el objeto en cuestión. A diferencia de los derechos personales, que dependen de la intervención de otra persona obligada (el deudor), en el caso del dominio, el propietario ejerce su potestad jurídica directamente sobre el bien, sin requerir intermediarios. Este rasgo es fundamental para comprender por qué el dominio es percibido como la expresión más evidente del poder jurídico individual que reconoce el sistema legal.

La doctrina clásica habitualmente describe el dominio a través de tres características fundamentales: absoluto, exclusivo y perpetuo<sup>8</sup>.

Se menciona que es absoluto, dado que, en principio, el propietario tiene la facultad de realizar todas las acciones posibles sobre el bien.

Es exclusivo porque este derecho se atribuye únicamente a un individuo o un grupo reducido de copropietarios, excluyendo a cualquier tercero de su ejercicio.

Por último, se considera perpetuo en el sentido de que no se extingue simplemente por el transcurso del tiempo, en contraste con otros derechos reales que son limitados; no obstante, puede ser transmitido o perderse a través de actos como la disposición, expropiación o prescripción adquisitiva.<sup>9</sup>

Sin embargo, estas características deben interpretarse de manera relativa, ya que el dominio no es un poder sin límites. El ordenamiento jurídico establece normas que buscan equilibrar el interés privado del propietario con el interés colectivo y los derechos de terceros. Así, el Estado puede imponer restricciones al dominio por razones de utilidad pública (como expropiaciones, servidumbres legales, y limitaciones urbanísticas), mientras que el derecho privado reconoce otras figuras que afectan la integralidad del dominio, tales como la creación de usufructos, servidumbres o hipotecas. En el contexto del derecho moderno, además, se ha afianzado la noción de la función social de la propiedad, que exige concebir el dominio no como un poder absoluto y sin restricciones, sino como una institución orientada hacia el bienestar común.

---

<sup>8</sup> Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, (Vol. II, 6ta ed.) Madrid

<sup>9</sup> Régimen Jurídico de los Bienes, La posesión y el derecho de dominio o propiedad, Tema 2, (2019)

## **NATURALEZA JURIDICA DE LOS MODOS DE ADQUIRIR.**

Al hablar de los modos de adquirir, entendemos que se trata de aquellos hechos o acciones que permiten a una persona obtener el dominio u otro derecho sobre una cosa. En este sentido, es importante distinguir cuándo se trata de un hecho que produce la adquisición por sí mismo y cuándo depende de la intervención consciente de la voluntad, es decir, de un acto. Como se verá más adelante, en algunos casos ambos aspectos pueden coincidir en un mismo modo de adquisición.

- a) Ocupación:** se entiende como la forma de adquirir el dominio sobre cosas materiales muebles que no pertenecen a nadie, mediante su aprehensión física unida a la intención de hacerlas propias, siempre que la ley nacional o el Derecho Internacional no lo prohíban (art. 606). Para que la ocupación produzca efectos jurídicos, deben concurrir dos elementos: por un lado, el hecho material de tomar la cosa, y por otro, la voluntad de adquirirla. De esta manera, la ocupación combina tanto un hecho como un acto de carácter jurídico, razón por la cual se considera que posee una naturaleza mixta.
- b) Accesión:** este modo de adquirir se refiere a todo aquello que una cosa produce de manera natural o a lo que se une de forma inseparable a ella. Así, por ejemplo, los frutos que genera una tierra, las crías de un animal o los materiales que se incorporan permanentemente a una construcción pasan a formar parte del dominio del propietario de la cosa principal. En este tipo de adquisición no interviene la voluntad del dueño, ya que se produce de manera automática por el simple hecho de la generación o incorporación. Por ello, la accesión se considera un hecho jurídico y no un acto, puesto que no depende de una manifestación de intención, sino de un acontecimiento que produce efectos legales de manera inmediata.

- c) Tradición:** este modo de adquirir se configura como un acto jurídico de carácter bilateral, ya que requiere necesariamente el consentimiento de dos partes: quien transmite el derecho (tradente) y quien lo recibe (adquirente). La tradición no se limita al simple hecho de entregar una cosa, sino que implica la intención conjunta de transferir y de adquirir el dominio. De esta manera, la entrega material del bien se convierte en el medio a través del cual se exterioriza el acuerdo de voluntades, produciendo como efecto la transmisión de la propiedad. Por ello, la tradición constituye un acto eminentemente jurídico, basado en la voluntad concordante de ambas partes.
- d) Prescripción adquisitiva:** este modo de adquirir tiene una naturaleza mixta, ya que combina elementos tanto de hecho jurídico como de acto jurídico unilateral. Por un lado, se requiere un hecho: la posesión continua de la cosa durante un período de tiempo determinado. Por otro lado, interviene la voluntad del prescribiente, quien debe manifestar su intención de reclamar la propiedad a través de la alegación de la prescripción ante la autoridad competente. De esta manera, la prescripción adquisitiva no se limita a la mera posesión prolongada, sino que se consolida mediante un acto jurídico unilateral que reconoce y formaliza el derecho del adquirente sobre la cosa.
- e) Sucesión por causa de muerte:** se trata de un modo de adquisición de naturaleza mixta, ya que combina un hecho jurídico y un acto jurídico unilateral. El hecho jurídico es la muerte del causante, que genera automáticamente la transmisión del patrimonio; mientras que el acto jurídico unilateral es la aceptación de la herencia o del legado por parte del heredero o beneficiario, manifestando su voluntad de recibir los bienes. De esta manera, la sucesión por causa de muerte requiere la concurrencia de ambos elementos para que se perfeccione la adquisición del dominio.

Definida su naturaleza, el dominio puede ser abordado desde distintas perspectivas teóricas que buscan explicar su esencia y funcionamiento. El estudio de las teorías doctrinales permite examinar cómo los juristas han interpretado el contenido del dominio y los fundamentos que justifican su ejercicio y protección jurídica.

### **TEORÍA DE LOS BIENES .**

Se ha concebido como una de las partes más relevantes del Derecho Civil. Esta teoría define, clasifica y sistematiza todos los objetos que resultan jurídicamente relevantes para las disciplinas jurídicas. Esta teoría de los bienes, define los conceptos de bien, derecho, propiedad, posesión y patrimonio. Además, establece importantes clasificaciones de cada uno de estos conceptos. Por ejemplo, la teoría de los bienes establece que las cosas se clasifican en comerciables y no comerciables, corporales e incorpóreas, muebles e inmuebles, consumibles y no consumibles, fungibles y no fungibles, públicas y privadas, etcétera. Cada una de estas clasificaciones debe seguirse con mucho cuidado, para no generar serias confusiones. Es decir, alguien se puede preguntar si puede haber propiedad sobre el cuerpo humano, la teoría de los bienes señala que el cuerpo humano es una cosa no comerciable, y por tanto, niega la posibilidad de la propiedad sobre el cuerpo, trátase del cuerpo de una persona viva o de un cadáver; de igual forma, alguien se puede preguntar si una plaza o parque puede ser objeto de propiedad. La teoría de los bienes establece que una plaza es un bien público, y por lo tanto, niega la posibilidad de establecer una propiedad sobre este tipo de cosas. Cuando se pasan por alto estas definiciones, entonces surgen los problemas. Una persona que no ha sido entrenada en el manejo de la teoría de los bienes puede imaginar que hay propiedad sobre el cuerpo humano, y a continuación, pasar a preguntarse si es posible vender alguna de sus partes, arrendar un vientre o reivindicar un órgano recientemente trasplantado. O puede pensar, en el caso de los bienes públicos que es posible ejercer derechos de propiedad o disposición sobre parques, plazas, ríos o playas, ignorando que estos bienes están destinados al uso común y

protegido por el ordenamiento jurídico. De igual manera, la teoría de los bienes sirve para establecer límites claros en la relación entre los derechos privados y el interés colectivo, evitando conflictos legales que puedan surgir por la apropiación indebida o la explotación de recursos que pertenecen a todos.

Además, esta teoría establece las bases para entender cómo se adquieren, ejercen y transfieren los derechos sobre los bienes, incluyendo tanto la propiedad como otros derechos reales. Facilita la identificación de cuándo la obtención de un bien ocurre por un hecho natural, como la accesión o la ocupación, y cuándo es necesario realizar actos jurídicos voluntarios, como la tradición o la aceptación de una herencia. En este contexto, la teoría de los bienes no solo clasifica y define los objetos jurídicos, sino que también ilustra las distintas maneras en que las personas pueden relacionarse con ellos y los límites que la ley establece para asegurar la seguridad jurídica y la equidad social.

Por último, el análisis de la teoría de los bienes es fundamental para el desarrollo de otras áreas del derecho civil, tales como la propiedad, la posesión, las servidumbres, las obligaciones reales y la sucesión. Una comprensión adecuada garantiza que los operadores jurídicos, legisladores y académicos puedan interpretar y aplicar las normas de manera consistente, evitando confusiones que puedan dar lugar a disputas patrimoniales o a la vulneración de derechos fundamentales. Por esta razón, representa un pilar esencial del Derecho Civil y de todo el sistema jurídico, proporcionando un marco conceptual sólido para la regulación de los bienes y los derechos asociados a ellos.

### **TEORÍA GENERAL DE LA PROPIEDAD.**

La teoría general de la propiedad es uno de los conceptos clave del Derecho Civil, especialmente en la parte que trata sobre los derechos reales. Se ha desarrollado como una idea y un conjunto de reglas que buscan explicar, organizar y estructurar lo que significa la propiedad, sus partes importantes, sus límites y las maneras en que se puede usar y adquirir.

Desde un punto de vista legal, la propiedad es el derecho real más importante, ya que es la forma más completa de control que una persona puede tener sobre un bien. A diferencia de otros derechos reales que tienen restricciones como el usufructo, la servidumbre o la prenda, la propiedad permite a su dueño usar, disfrutar y decidir sobre el bien, siempre respetando las normas y obligaciones que impone la ley.

A lo largo de la historia, la idea de propiedad ha cambiado. En el Derecho romano antiguo, se veía como un poder total y sin límites sobre un bien. Pero con el tiempo, esa visión se transformó y ahora se entiende como una propiedad que funciona dentro de la sociedad, donde el bien común limita el uso individual. Hoy en día, la propiedad ya no se ve como un derecho absoluto, sino como algo que debe equilibrarse con el bien social, el cuidado del medio ambiente, la seguridad jurídica y el interés de todos.

En términos generales, la teoría de la propiedad destaca varios aspectos importantes: la propiedad es un derecho real que permite al dueño usar, disfrutar y disponer de un bien de manera total, exclusiva y continua, pero siempre con las restricciones que marca la ley. Se compone de tres derechos principales: el usus (derecho a usar el bien), el fructus (derecho a recibir los beneficios que el bien genera) y el abusus (derecho a vender, modificar o destruir el bien). Sus características son: ser un derecho absoluto porque se puede hacer valer contra cualquier persona; perpetuo porque no se pierde solo por no usar; exclusivo porque pertenece completamente a un dueño, aunque puede dividirse entre varios; y limitado porque el interés de la comunidad y los derechos de otros restringen su uso.

### **TEORÍA DE LA OCUPACIÓN.**

La más antigua de todas, aparece con el renacimiento del Derecho Romano, sostiene que hubo un momento o estado social de aislamiento, en que los bienes eran comunes, y que por lo tanto, cada hombre podía ocupar lo referido para satisfacer sus necesidades básicas.

La ocupación de un bien en los primeros tiempos se consideraba suficiente para convertir a alguien en propietario, y en la transición del estado de naturaleza al estado social se tomó como un título legítimo para justificar el derecho de propiedad. Esta idea fue defendida principalmente por pensadores de la Escuela del Derecho Natural, como Grocio y Pufendorf. Este último sostenía que no existía un mandato del derecho natural que ordenara la distribución general de todos los bienes para asignar una parte a cada persona. Más bien, la ley natural aconsejaba establecer la propiedad cuando así lo exigiera la conveniencia de la vida en sociedad, dejando a la prudencia decidir si los bienes debían conservarse en común o repartirse, y reconociendo como dueño al primer ocupante de lo que no tenía propietario. Según esta concepción, una vez aceptado el permiso divino, el hombre adquiriría el derecho a apropiarse de los bienes de la tierra. Sin embargo, para que esa apropiación fuese reconocida como exclusiva y respetada por los demás, se requería un acuerdo o convención social, pues la institución de la propiedad, de acuerdo con la recta razón, se fundamenta en tales consensos humanos. En la misma línea se encuentra Burlamaqui, quien afirmaba que la propiedad surge de la toma de posesión de lo que carece de dueño, y agregaba que el trabajo realizado sobre la tierra incrementa su valor, siendo justo que pertenezca a quien lo ha generado. No obstante, esta tesis ha sido criticada por considerarse insuficiente, incluso inaceptable, ya que, si bien da una explicación histórica sobre el origen de la propiedad, no logra otorgarle un fundamento racional sólido. La simple ocupación no basta para justificar que todos deban respetar el derecho del primer poseedor, pues de ser así, la propiedad quedaría reducida a un hecho arbitrario cuya validez dependería únicamente de la fuerza.

Tanto los juristas romanos como la mayoría de los autores modernos han sostenido que la ocupación de cosas sin dueño constituye el principal título para adquirir la propiedad. El Digesto lo expresa en la frase *quod enim nullius est, id ratione naturali occupanti conceditur*, es decir, aquello que no pertenece a nadie se concede por derecho natural a quien lo ocupa. Esta teoría resulta aceptable siempre que se limite a bienes muebles que puedan ser efectivamente

capturados y retenidos, como los animales de caza o los objetos hallados. Sin embargo, se enfrenta a serias dificultades cuando se intenta aplicarla a la tierra. La experiencia histórica demuestra que el suelo nunca fue considerado como cosa sin dueño (*res nullius*). Los territorios de caza de las tribus nómadas o los pastizales de los pueblos pastores siempre fueron entendidos como propiedad colectiva de la comunidad; y esta posesión común continuó incluso después del inicio de la agricultura. Así, la tierra desocupada nunca ha sido vista como careciente de dueño, sino como perteneciente a la colectividad o al Estado, lo cual excluye la posibilidad de adquirirla por mera ocupación, tanto en la antigüedad como en la actualidad. Los defensores de esta teoría reconocen, en general, una etapa de comunidad primitiva (*communio bonorum primaeva*). No obstante, sostienen que, para que pudiera surgir la propiedad individual, fue necesario un acuerdo tácito por el cual los hombres renunciaron al derecho indiviso que cada uno tenía sobre el dominio común. Pero esta explicación tropieza con una objeción importante: la historia no aporta pruebas de la existencia de tal acuerdo. Y si lo que se plantea no es un hecho histórico, sino un modelo lógico o teórico

### **TEORÍA DEL TRABAJO<sup>10</sup>**

Esta teoría de la propiedad se basaría en el trabajo. Esta es la adoptada por los economistas, ya que, desde Adam Smith, han atribuido al trabajo la producción de riqueza. Locke fue el primero en exponer este sistema con claridad en su Segundo Tratado sobre el Gobierno Civil. A continuación, un breve resumen de lo que dice al respecto:

"Dios dio la tierra a la humanidad en su conjunto, pero como nadie disfruta ni de la tierra ni de lo que ella produce a menos que sea su propietario, a los individuos se les debe permitir su uso, con exclusión de todos los demás.

---

<sup>10</sup> Teorías de los Derechos de Propiedad, AbyssiniaLaw

Toda persona tiene un derecho exclusivo sobre su propia persona. El trabajo de su cuerpo y el de sus manos, por lo tanto, son también de su propiedad. Nadie puede tener mayor derecho que él a lo que ha adquirido, especialmente si hay suficiente cantidad de objetos similares para otros. Mi trabajo, al sustraer objetos del estado de comunidad, los hace míos. Pero el derecho de adquisición debe estar limitado por la razón y la equidad. Si uno excede los límites de la moderación y toma más de lo que necesita, sin duda toma lo que pertenece a otros.

El límite indicado por Locke es, para los bienes muebles, la cantidad que podemos tomar sin permitir que se deterioren. Para la tierra, el límite es la cantidad que podemos cultivar nosotros mismos, con la condición de que quede para otros la cantidad que necesiten. «La medida de la propiedad», dice, «la ha establecido la naturaleza según la extensión del trabajo humano y las comodidades de la vida; ningún trabajo humano podría subyugar o apropiarse de todo; ni su disfrute podría consumir más que una pequeña parte; de modo que era imposible para cualquier hombre, de esta manera, usurpar el derecho de otro o adquirir una propiedad para sí mismo, en perjuicio de su vecino, quien aún tendría espacio para una posesión igual de buena y extensa. Esta medida, como vemos, limita la posesión de cada hombre a una proporción muy moderada, tal como podría apropiarse sin perjudicar a nadie».

"Así pues, según Locke, el gran principio es éste: "Cada uno debe tener tanta propiedad como sea necesaria para su sustento".

"La necesidad de la propiedad privada resulta 'de las condiciones de la vida humana, que requieren trabajo y algún material sobre el cual ejercerlo.'"

"Como Locke admite, por una parte, una igualdad de derechos en todos los hombres, y por otra, la necesidad de que cada hombre tenga una cierta porción de material con la que vivir de su trabajo, se sigue que reconoce un derecho natural de propiedad en cada uno.

"Esta teoría es ciertamente más plausible que la de la ocupación. Como M. Roder señala muy acertadamente en su obra, *Die Grundzuge des Naturrechts*, § 79, el trabajo establece entre el hombre y los objetos que ha transformado una conexión mucho más estrecha que la mera ocupación, ya sea simbólica o incluso real. El trabajo crea valor; por lo tanto, parece justo que quien lo ha engendrado también lo disfrute. Además, como nadie puede retener legítimamente más de lo que puede cultivar, existe un límite que impide la usurpación. Pero ninguna legislación permitió jamás que el trabajo o la especificación fueran por sí solos un título suficiente para establecer la propiedad. Quien no es ya propietario de la tierra o del material transformado, no adquiere nada por su trabajo excepto un derecho a compensación o a remover los edificios y plantaciones establecidos en la tierra de otro hombre. Kant ya había señalado que el cultivo del suelo no era suficiente para conferir la propiedad. «Si el trabajo solo», dice M. Renouard (*Du Droit industriel*, p. 269), «confiriera una propiedad legítima, la lógica exigiría que la parte del material producido que exceda la remuneración de dicho trabajo se considerara como no adquirida legítimamente.»

"Más aún: según esta teoría, el propietario manifiestamente no tendría derecho al valor total de la tierra arrendada a un arrendatario. El arrendatario se convertiría en copropietario a medida que la tierra fuera mejorada con su trabajo; y, al cabo de cierto número de años, el propietario perdería por completo todo derecho de propiedad. En cualquier caso, jamás podría aumentar la renta; pues hacerlo significaría apropiarse de las ganancias del trabajo ajeno, lo cual, obviamente, constituiría un robo.

"Si el trabajo fuera la única fuente legítima de propiedad, se seguiría que una sociedad en la que tantos trabajadores vivieran en la pobreza y tantos ociosos en la opulencia sería contraria a todo derecho y una violación del verdadero fundamento de la propiedad.

La teoría adoptada con tanta desfachatez por la mayoría de los economistas, e incluso por M. Thiers en su libro *De la Propriété*, constituiría, por tanto, una condena de toda nuestra

organización moderna. Los juristas se han opuesto vehementemente a esta teoría. El resumen de sus objeciones puede encontrarse en la obra de M. Warnkoenig, *Doctrina juris philosophica*, pág. 121, y en el *Naturrecht* de Ahrens. Si el trabajo es la fuente de la propiedad, ¿por qué las Instituciones y el Código Civil no lo mencionaron? Podría decirse que el trabajo debería ser la fuente de toda propiedad, pero este principio condenaría la organización social actual.

### **TEORÍA DEL CONTRATO SOCIAL.**

Para explicar el abandono de la comunidad primitiva, algunos autores han sostenido que fue consecuencia de un acuerdo o convención, de modo que la propiedad sería producto de un contrato. Sin embargo, esta teoría resulta aún menos sólida que la de la ocupación. En primer lugar, si se pretende derivar un derecho de un hecho histórico, debe demostrarse la existencia real de ese hecho; de lo contrario, el derecho carecería de fundamento. Al remontarnos al origen de la propiedad, no encontramos prueba alguna de la existencia de tal contrato. Además, aun suponiendo que ese acuerdo hubiese ocurrido en tiempos remotos, no podría vincular a las generaciones actuales ni servir como base legítima para el derecho de propiedad vigente. Una convención en sí misma no tiene valor universal, salvo en la medida en que se ajuste a principios de justicia. Así, si la propiedad es justa y necesaria debe ser mantenida, pero no puede justificarse únicamente en una decisión tomada por nuestros antepasados.

Kant, por su parte, sostuvo que la especificación de los bienes crea una forma de propiedad provisional, la cual se consolida en definitiva solo con el consentimiento de todos los miembros de la sociedad. Este consentimiento no debe entenderse como un hecho histórico comprobado, sino como una exigencia de justicia y de necesidad jurídica. Al introducir este criterio, Kant demuestra que el fundamento de la propiedad no puede descansar en una convención inexistente, sino en principios racionales de derecho.

Muchos otros autores, sin apelar a nociones abstractas ni a explicaciones históricas inciertas, han afirmado que la propiedad es una creación de la ley. Bossuet lo expresó de manera

tajante: sin gobierno, la tierra y sus frutos serían comunes a toda la humanidad, igual que el aire y la luz; solo con la existencia de un poder regulador surge la propiedad individual. Montesquieu coincidió en esta visión, señalando que, así como los hombres renunciaron a su independencia natural para vivir bajo leyes políticas, también renunciaron a la comunidad primitiva de bienes para vivir bajo leyes civiles. Mirabeau, en la Asamblea Constituyente, afirmó que la propiedad privada nace únicamente de la ley, ya que solo la voluntad pública puede dar título y garantía para el goce individual. Tronchet, uno de los redactores del Código Civil francés, compartió esa misma idea, así como Robespierre, quien entendía la propiedad como el derecho de cada ciudadano a disfrutar de la parte de bienes que la ley le garantiza. Bentham fue incluso más radical: “La propiedad y la ley nacieron juntas y perecerán juntas. Sin ley, no existe propiedad”. En el mismo sentido, Destutt de Tracy y Laboulaye subrayaron que la propiedad no es un derecho natural, sino una institución puramente social, creada y garantizada por el Estado.

Ciertamente, como recuerda Maynz, las principales tradiciones jurídicas de Europa romana, germánica y eslava— reconocen en el Estado la fuente última del dominio y de la propiedad. Sin embargo, esta explicación también deja interrogantes: si la propiedad depende enteramente de la ley, ¿qué determina cuál es la ley justa? El hecho de que el Estado respalde la posesión mediante la fuerza o la legislación no responde a la cuestión de los límites entre lo mío y lo tuyo, ni asegura que toda forma de propiedad sea legítima. El ejemplo de la esclavitud es revelador: el amo era reconocido por la ley como dueño del esclavo, pero ello no hacía justa ni válida esa “propiedad”.

Por tanto, aunque la ley regule y garantice la propiedad, no puede considerarse su fundamento último. La propiedad debe justificarse en principios de justicia superiores a la voluntad del legislador o de la convención social. Así como las verdades matemáticas existen independientemente de que se formulen, también el derecho existe antes y por encima de la ley positiva. Las leyes humanas pueden ser buenas o malas, justas o injustas; lo esencial es

reconocer que el derecho de propiedad solo es legítimo en la medida en que responda a la justicia y al interés general.

### **TEORÍA DE LA LEY.**

Según esta teoría, la propiedad no tiene un origen natural, sino que es una creación de la ley. Solo ella puede constituirla, fundamentarla y otorgar al individuo un título exclusivo de goce, disponiendo la renuncia colectiva de todos los demás. En este sentido, una vez formada la sociedad y establecido el poder civil, este, en beneficio del bien común, reconoció la capacidad de cada persona para poseer bienes de manera exclusiva y fijó las condiciones de esa apropiación. A partir de allí comenzó a existir el derecho de propiedad privada. Montesquieu, defensor de esta concepción, señalaba que del mismo modo en que los hombres renunciaron a su independencia natural para vivir bajo leyes políticas, también renunciaron a la comunidad natural de bienes para vivir sujetos a leyes civiles. Las primeras les otorgaron libertad, las segundas les concedieron propiedad. Así, el hombre sacrificó parte de su libertad originaria para someterse al orden jurídico, asegurándose con ello no solo seguridad y estabilidad, sino también la protección de su propiedad.

Volta reforzaba esta postura al expresar que la ley no promete recompensar al hombre por su trabajo, sino que garantiza el disfrute de sus frutos, conteniendo la mano de aquel que quisiera despojarlo. Según él, si la industria crea, la ley conserva; en el primer momento todo se debe al esfuerzo humano, pero en los siguientes todo se debe a la ley que protege los resultados de ese esfuerzo. Para él, la propiedad es obra exclusiva de la ley, idea que sintetizó en su célebre frase: “La propiedad y la ley han nacido juntas y morirán juntas; antes de la ley no existía propiedad, y al desaparecer la ley, la propiedad también desaparecerá”.

No obstante, esta teoría ha sido objeto de fuertes críticas. Se cuestiona que la ley no crea la propiedad, sino que únicamente la reconoce y la regula. Sostener que la propiedad depende enteramente de la ley positiva conduce a un círculo vicioso, pues la misma teoría no explica cuál

es el derecho de propiedad ni cómo surgió en esencia. De acuerdo con sus críticos, el derecho de propiedad, como todo derecho fundamental, es anterior y superior a la ley humana. En apoyo a esta visión se cita la encíclica de León XIII, en la que se afirma que no es la ley positiva la que otorga el derecho de propiedad, sino la misma naturaleza. En consecuencia, la autoridad pública no puede abolirlo, sino únicamente moderar su ejercicio y armonizarlo con el bien común.

En síntesis, la tesis legalista entiende la propiedad como una creación de la ley, pero al hacerlo deja sin resolver el problema de su fundamento último. La crítica iusnaturalista recuerda que la propiedad no depende del capricho legislativo, sino que tiene raíces más profundas en la dignidad y libertad del ser humano, de modo que la ley no la crea, sino que la reconoce, regula y limita en función de la justicia y del interés general.

Se arguye que la ley servirá para reconocer la propiedad, resultado imponente para crearla; no explica cuál es el derecho de propiedad, ni cómo nació. El derecho de propiedad, como todo derecho fundamental sería anterior y superior a ley humana positiva. En apoyo de esta crítica se citan las palabras de León XIII, no es la ley humano positivo 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. También se afirma que esta teoría en vez de fundamentar el derecho de propiedad, lo destruye, pues de un lado, no vendrían jurídicamente obligados a respetarlo las personas que no estuviesen sometidos a la misma ley humana la que hubiese creado ese derecho la misma ley es decir los poderes públicos podrían suprimirlos.

## MARCO CONCEPTUAL

*Accesión:* es un modo de adquirir la propiedad o dominio originario, que tiene lugar cuando determinadas cosas o bienes (accesorias) se adhieren, agregan o se suman a un bien principal, convirtiéndose ambos en uno solo. Y adquiriendo este un mayor valor del que tenía antes de la accesión.

*Adquirente:* es el nuevo titular del bien, es decir, la persona que adquiere o recibe el bien, cuyo derecho se transmite

*Adquisición:* para el Derecho la adquisición es el acto jurídico a través del cual se incorpora a un patrimonio una cosa, mueble o inmueble. Las formas en que una persona pueda adquirir bienes pueden ser de muy diversa naturaleza, por ejemplo: la compra, la donación, la herencia, la permuta, etcétera.

*A título singular:* se refiere a la adquisición o transmisión de bienes, derechos o deudas específicos y concretos, como un objeto determinado (una casa, un caballo) o una cantidad precisa de un género, en contraposición a lo universal, que abarca el total del patrimonio o una cuota del mismo.

*A título universal:* se entiende por adquisición a título universal, aquella por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo. La forma de adquisición a título universal reconocida en nuestro derecho es la herencia, ya sea legítima o testamentaria cuando en esta última se instituyen herederos.

*Bienes:* se llaman bienes todas las cosas tanto materiales como inmateriales, que pueden ser objeto de apropiación y se dividen en inmuebles y muebles.

*Bienes macipi:* en derecho romano, los bienes mancipi (o res mancipi) eran las cosas más importantes y permanentes de la economía agraria antigua, como los fundos itálicos,

esclavos y animales de tiro, que requerían un acto formal llamado *mancipatio* para su transferencia de propiedad.

*Bienes nec mancipi*: la *res nec mancipi* eran bienes de menor valor, como objetos muebles y animales domésticos (no de tiro), cuya propiedad se transmitía mediante la simple entrega física o *traditio*.

*Cosa*: en general se entiende por cosa cualquier porción del mundo externo susceptible de ser utilizada por el sujeto (persona humana) para la satisfacción de sus necesidades. Tiene un valor económico o jurídico, siendo la contraparte de las "personas" (sujetos) en una relación jurídica. Las cosas pueden ser corpóreas, como un auto, o incorpóreas, como un derecho de autor, y son el objeto sobre el cual recaen los derechos reales, como la propiedad.

*Cosas mancipables*: (*res mancipi*) era un bien de gran importancia para la economía de la época, como los fundos itálicos (terrenos y casas), los esclavos, los animales de tiro o de carga, y las antiguas servidumbres rústicas, cuya propiedad solo se podía transmitir mediante un acto formal y solemne llamado *mancipatio* o la *in iure cessio*.

*Derecho real*: se trata de un poder jurídico que se otorga al titular de un bien para poder obtener ventajas económicas de este frente a todos. Permite que el titular o dueño pueda disponer y disfrutar del inmueble sin más limitaciones que las que marca la ley. Esto significa que puede disponer de él, destruirlo, venderlo o cederlo y recibir los frutos económicos que le dé, sin ningún tipo de limitación marcada por la ley.

*Disposición*: es la facultad de una persona para decidir el destino del bien, ya sea de manera total o parcial. Esto abarca actos como vender, donar, hipotecar, o incluso destruir el bien, siempre que estas acciones no contravengan la ley. Este derecho es esencial porque le otorga al propietario el control sobre su bien

*Dominio:* se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.

*Donación:* es un acto jurídico mediante el cual una persona, conocida como donante, transfiere de manera gratuita y voluntaria un bien o derecho a otra persona, denominada donatario, que lo acepta. Este acto de liberalidad implica un enriquecimiento del patrimonio del donatario a costa del empobrecimiento del donante, sin exigir ninguna contraprestación. La donación puede realizarse por diversas razones, como generosidad, caridad o altruismo, y debe cumplir con ciertos requisitos legales para ser válida.

*Feudalismo:* es el sistema económico, político y social de la Edad Media caracterizado por la división de la sociedad en tres grandes estamentos (nobleza, clero y campesinado), siendo este último el más abundante, trabajando las tierras de los nobles y pagando una parte de las cosechas a cambio de seguridad y de subsistencia.

*Feudos:* era un elemento central en los contratos medievales basados en el derecho feudal. Consistía en una forma de tenencia de propiedad u otros derechos otorgados por un señor feudal a un vasallo, quien los poseía en fidelidad o "en feudo" a cambio de una forma de lealtad feudal, servicios o pagos

*Goce:* se refiere a la facultad que tiene una persona para disfrutar de un bien. Esto incluye el uso personal del bien y la posibilidad de percibir los frutos o beneficios que derive de él. Por ejemplo, si eres propietario de un terreno, tienes el derecho de goce para sembrar en él, construir, o percibir renta si decides arrendarlo.

*Herencia:* es la transmisión de todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona fallecida (causante) a sus sucesores, llamados herederos o legatarios. La herencia incluye activos como inmuebles, dinero y propiedades, y también deudas o cargas del fallecido.

*Infeudación:* se refiere al acto de dar un territorio en feudo, es decir, concederlo como un feudo o señorío a una persona, generalmente un vasallo o feudatario

*Inmueble:* Son bienes inmuebles o raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo. Forman parte de los inmuebles las plantas arraigadas en el suelo, los frutos pendientes, los yacimientos de las minas, las puertas, ventanas, losas, etc., de los edificios, y en general, todos los objetos naturales o de uso u ornamentación que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos. Son asimismo bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre las fincas urbanas o rústicas.

*Modos de adquirir el dominio:* son las formas, acciones o actos jurídicos que una persona realiza para convertirse en dueña de una cosa, es decir, para obtener la propiedad de un bien

*Modo de adquirir a título gratuito:* son aquellos por los cuales una persona obtiene un bien o derecho sin tener que dar nada a cambio, es decir, sin una contraprestación económica o de valor. Esto significa que el adquirente recibe un beneficio patrimonial sin un sacrificio correspondiente, lo que se conoce también como un acto lucrativo o de liberalidad.

*Modo de adquirir a título oneroso:* son aquellos que implican un intercambio de bienes, servicios o derechos a cambio de una contraprestación económica o un equivalente. Esto significa que el adquirente debe pagar o hacer algo a cambio de lo que recibe, como en una compraventa o una permuta.

*Modos derivativos:* se llaman derivativos todos aquellos en los que la adquisición del dominio se produce por traslación de los derechos de un anterior propietario. Importan, pues, auténticas sucesiones, ya que llevan implícito el cambio de titular en la relación jurídica.

*Modos originarios:* este modo de adquirir se predica de los objetos que no han tenido dominio o en el caso contrario, no existe una transferencia voluntaria por parte de su dueño. Los

ejemplos de este tipo de modo son la accesión, ocupación y la prescripción, pues no hay una sucesión jurídica del dominio que existía en el anterior dueño. Se dice que este modo tiene efectos liberatorios ya que permite conferir el derecho sin antecedentes, libre de vicios y gravámenes que pueda presentar la cosa

*Mueble:* es todo lo contrario a un bien inmueble. Es un objeto o elemento tangible y material que puede ser transportado fácilmente de un lugar a otro, manteniendo su integridad y, por lo tanto, brindando exactamente la misma utilidad.

*Obligación:* es una relación jurídica en la que un deudor está legalmente vinculado a realizar una conducta específica (dar, hacer o no hacer) a favor de un acreedor, quien puede exigir su cumplimiento o, en caso de incumplimiento, su reparación forzosa, todo respaldado por la fuerza coercitiva de la ley.

*Ocupación:* modo originario de adquirir el dominio mediante la aprehensión física de una cosa que carece de titular, con la intención de convertirse en dueño de la misma. Sólo son susceptibles de adquisición por ocupación los bienes muebles.

*Pater familias:* era el ciudadano independiente, el que ejercía la autoridad y todos los mandos de la casa; nunca podía ser una mujer, siempre era un hombre.

*Poder absoluto:* se refiere a un poder sobre una cosa, como la propiedad, que permite usarla, disfrutarla y disponer de ella con la máxima libertad, con las menores limitaciones posibles.

*Posesión:* es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho con la intención de ser su dueño o titular, aunque no se sea el propietario legal. Esta detentación material de un bien, realizada con "ánimo de señor o dueño", confiere un poder de hecho sobre la cosa, lo que permite diferenciarla de la propiedad.

*Posesión injusta:* es aquella posesión que se ejerce sin tener un derecho legítimo sobre la cosa o que se adquirió de forma viciada, es decir, mediante la fuerza, o de manera clandestina (ocultándola a quien tiene derecho a oponerse), o por medios ilícitos.

*Posesión justa:* es un tipo de posesión que se adquiere y mantiene sin vicios de violencia, clandestinidad o precariedad, y que se ejerce en concepto de dueño, con la intención de considerar el bien como propio.

*Prescripción:* es un concepto legal que se refiere al tiempo que una persona tiene para reclamar un derecho o una obligación. En otras palabras, la prescripción es la extinción de un derecho a causa de la inacción de su titular durante un período de tiempo determinado.

*Propiedad:* es el derecho que una persona tiene para usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva y absoluta, sin más limitación que la ley. Este derecho confiere al propietario un poder directo sobre sus bienes, ya sean tangibles o intangible, permitiéndole ejercer control sobre ellos y obtener beneficios, siempre dentro del marco legal establecido.

*Propietario:* es la persona natural o jurídica que tiene el derecho de dominio sobre un bien, es decir, cuenta con la titularidad y la facultad de usar, gozar y disponer de ese bien.

*Señorío:* es el nombre que recibe el dominio o la potestad de un señor. El concepto también hace referencia al territorio que pertenece a esta persona y al estatus o dignidad que goza. El señorío puede entenderse como una institución medieval que comparte características con el feudo

*Señor feudal:* eran personas que pertenecían a la nobleza y que tenían un territorio que incluía un castillo, las tierras de alrededor y las personas que vivían en ella. Los señores feudales existieron durante la Edad Media y fueron un grupo social que apareció en el marco del sistema político-económico conocido como feudalismo.

*Servidumbre:* es un gravamen real que se impone sobre un inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro inmueble (predio dominante) que pertenece a un dueño diferente. Esta limitación sobre la propiedad del predio sirviente otorga un derecho real al predio dominante para usar o exigir que se tolere algo sobre la propiedad ajena, como un derecho de paso o de acueducto, sin que el dueño del predio dominante obtenga la propiedad.

*Sucesión por causa de muerte:* es uno de los modos de adquirir el dominio, por tanto, la causa inmediata de adquisición de derechos, y se realiza como consecuencia del hecho jurídico consistente en el fallecimiento de una persona.

*Testamento:* es el acto jurídico en el que una persona, llamada testador, dispone de sus bienes y derechos para después de su muerte, y puede también establecer deberes, con el fin de que se cumpla su voluntad respecto a su patrimonio, en lugar de que la ley decida el orden sucesorio.

*Tradicición:* es un modo de adquirir el dominio de los bienes o cosas. Se refiere a la entrega efectiva del bien por parte de su dueño a otra persona. En la tradición deben estar presentes la facultad de transferir el dominio del bien por parte de quien lo transfiere. Por otro lado, la intención y capacidad de la otra persona de adquirirlo. Solo cuando se hace efectiva la entrega del bien es que el adquirente se hace dueño del mismo y ejerce de forma plena su derecho de propiedad.

*Uso:* confiere a su titular, el usuario, el derecho a utilizar la cosa y a percibir los frutos de ella, pero dentro de los límites de sus necesidades y las de su familia.

*Usucapio (prescripción adquisitiva):* también llamada prescripción adquisitiva, mediante la cual una persona adquiere la propiedad de un bien (mueble o inmueble) o de un derecho real por haberlo poseído de forma continua durante el tiempo y con las condiciones que establece la ley.

*Usufructo*: es el derecho de usar y disfrutar de un bien ajeno. Se trata de un derecho real que permite el goce de una cosa ajena de la que no se tiene la propiedad

*Vasallos*: es una persona que reconoce la autoridad de un señor y se somete a su voluntad, a cambio de protección o alguna otra forma de beneficio, lo que implica una relación de dependencia y subordinación, aunque ya no se trate del sistema feudal medieval.

*Vindicatio*: también conocida como acción reivindicatoria o rei vindicatio, es una acción legal para que el propietario recupere una cosa que está en posesión de otro que la detenta sin derecho. Es una acción real, ejercida por el dueño para reclamar y recuperar la propiedad de una cosa mueble o inmueble.

## **MARCO LEGAL**

Este apartado se apoya en lo estipulado por el Código Civil de El Salvador, que ofrece una regulación completa sobre la propiedad o el derecho de dominio, así como las diferentes formas en que se puede adquirir. Estas reglas constituyen la base jurídica sobre la que se construye la teoría general de los bienes, siendo crucial para entender cómo funciona la propiedad dentro del marco legal.

### **EL DOMINIO EN EL CODIGO CIVIL SALVADOREÑO**

El artículo 568<sup>11</sup> define el dominio o propiedad como el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. Y en su inciso segundo establece que la propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Este artículo señala que el dominio o propiedad es el derecho que faculta a una persona a tener una cosa bajo su poder, aprovechar sus beneficios y disponer de ella libremente, siempre que se respeten los límites impuestos por la ley o los que el mismo dueño establezca. Además, aclara que cuando alguien conserva la propiedad, pero no puede disfrutar directamente de la cosa porque ese derecho corresponde a otra persona, se está frente a la llamada mera o nuda propiedad. Un ejemplo de esto se da cuando el propietario de una vivienda otorga a otro el usufructo: el usufructuario vive en la casa o percibe sus frutos, mientras que el dueño sigue siendo titular del bien, aunque sin poder disfrutarlo de manera inmediata.

El dominio puede entenderse como un poder jurídico por el cual una cosa queda bajo la esfera de decisión de una persona, quien puede usarla, disfrutarla, disponer de ella o incluso abstenerse de hacerlo.

---

<sup>11</sup> Código Civil Republica de El Salvador

Art. 569.- La propiedad del suelo comprende la de las capas inferiores y la del espacio superior dentro de los planos verticales levantados en los linderos de la finca.

Este artículo establece que el derecho de propiedad sobre un terreno no se limita solo a la superficie visible, sino que también se extiende hacia abajo y hacia arriba, dentro de los límites verticales que marcan los linderos de la finca.

En otras palabras, el dueño de un terreno es propietario: de la superficie (lo que está en la tierra misma), de las capas subterráneas (cimientos, cuevas o construcciones bajo tierra), del espacio aéreo inmediatamente superior al terreno, en la medida en que pueda aprovecharse sin invadir derechos de terceros ni contradecir normativas específicas.

La propiedad del suelo se concibe como un derecho verticalmente completo, aunque sujeto a ciertas limitaciones legales para proteger el interés público.

Art. 570.- Las producciones del talento o del ingenio son una propiedad de sus autores. Esta especie de propiedad se regirá por leyes especiales.

Este artículo reconoce que las creaciones del talento o del ingenio humano (como obras literarias, artísticas, científicas, musicales o invenciones técnicas) constituyen una forma de propiedad para sus autores. Sin embargo, aclara que esta clase de propiedad no se regula por las mismas normas aplicables a los bienes materiales (como la tierra o una casa), sino por leyes especiales que desarrollan el régimen de los derechos de autor y la propiedad intelectual. El autor tiene derechos exclusivos sobre su creación, como reproducirla, publicarla, venderla o explotarla económicamente.

### **MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO.**

El Código Civil establece los diferentes modos de adquirir el dominio. Estos pueden clasificarse en originarios (adquisición sin depender de un propietario anterior) y derivativos (adquisición por transmisión de otro propietario).

**Art. 587 LA OCUPACIÓN.**

La ocupación constituye uno de los modos originarios mediante los cuales puede adquirirse el dominio. Este mecanismo opera cuando una persona se apropia de bienes que carecen de un anterior dueño, siempre que dicha apropiación no se encuentre prohibida ni por la legislación salvadoreña ni por el Derecho Internacional. En otras palabras, la ocupación se refiere al acto de aprehender y hacer propio aquello que no pertenece a nadie, legitimándose en virtud de la ley. Se trata de una forma de adquisición primaria, ya que no depende de la transmisión de derechos de un propietario anterior, sino que surge directamente de la posesión legítima de la cosa.

La ocupación, cuando se aplica en la práctica como forma de obtener la propiedad, se muestra a través de actividades como la caza y la pesca. En el caso de la caza, la ley habla de los animales que están en libertad, sin depender del ser humano, y que pueden ser apropiados cuando son capturados.

la pesca se presenta como otra forma legítima de ocupación. El artículo 592 del Código Civil establece que esta actividad puede realizarse libremente en ríos y lagos de uso público, siempre que no exista una disposición legal que limite o restrinja dicha práctica. En este sentido, la norma reconoce que los peces, mientras se encuentran en su medio natural, no pertenecen a nadie; sin embargo, al ser atrapados, pasan a integrar el patrimonio del pescador. Este ejemplo refleja cómo la ocupación se traduce en un acto inmediato de apropiación legítima, donde bienes sin dueño pasan a ser objeto de propiedad privada, todo ello bajo los parámetros que el derecho establece para garantizar tanto el ejercicio de las libertades individuales como la protección de los recursos naturales de uso común.

La ocupación presenta una serie de características que permiten identificarla y diferenciarla de otros modos de adquirir el dominio:

-Modo original de adquisición: Se llama así porque la propiedad se consigue sin que exista un dueño anterior que la entregue. La cosa no tenía un propietario previo, o el dueño decidió abandonarla, quedando en situación de ser tomada por quien la ocupa.

-Se limita a bienes corporales muebles: La ocupación solo aplica a objetos físicos y móviles que pueden ser identificados de manera específica, como animales salvajes, pertenencias extraviadas o cosas dejadas. No se aplica a bienes inmuebles, ya que estos siguen otras formas de adquisición.

-Carácter gratuito: Quien toma un bien no paga nada ni incurre en gasto para conseguirlo. Por lo tanto, es un modo de adquisición que no implica un sacrificio económico previo.

-Se produce entre vivos: A diferencia de la herencia, que ocurre por muerte, la ocupación se realiza con un acto hecho en vida por una persona que toma posesión de algo que no tiene dueño.

-Naturaleza unilateral: La toma de posesión se completa solo por la voluntad del que ocupa, sin que sea necesario que haya otra persona que acepte esa voluntad. Algunos autores incluso cuestionan si es realmente un acto jurídico en sentido estricto, ya que no hay un destinatario para la voluntad del ocupante.

-Puede servir como antecedente para la prescripción: Aunque normalmente se aplica a cosas sin dueño, puede suceder que el ocupante tome posesión de un bien que ya tenía dueño. En este caso, la ocupación servirá como un título de posesión que, con el tiempo y bajo las condiciones que marca la ley, permitirá obtener la propiedad mediante la prescripción adquisitiva.

**Art. 624 LA ACCESIÓN.**

La accesión es un modo de adquirir el dominio por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta con ella los productos de las cosas son frutos naturales o civiles.

Es decir, mediante la accesión el dominio se extiende automáticamente a los frutos que produce la cosa ya sean naturales, como los frutos de los árboles, las cosechas o las crías de los animales; o civiles, como las rentas, intereses o beneficios derivados de la explotación económica del bien, así como a los incrementos o adiciones materiales que se adhieren a ella. De esta forma, la accesión no requiere de un acto adicional de adquisición, pues funciona de manera automática y legal, reforzando la idea de que el propietario de una cosa principal también lo es de todo aquello que de ella se derive o se adhiera en el tiempo.

La accesión se manifiesta de diversas maneras, lo que ha llevado a clasificarla en varias categorías. Así, se habla de accesión de frutos, accesión natural y accesión industrial o artificial, cada una con reglas particulares que determinan cómo se consolida el dominio sobre lo que se incorpora a la cosa principal.

**ACCESIÓN DE FRUTOS.**

El artículo 625 del Código Civil establece que los frutos pueden clasificarse según su origen y estado de aprovechamiento. En primer lugar, se consideran frutos naturales aquellos que surgen directamente de la naturaleza, independientemente de la participación humana.

Frutos pendientes: Son aquellos que todavía están conectados a lo que los produce, como las plantas que siguen en el suelo o los productos que aún están parte de ellas, sin haber sido extraídos.

Frutos percibidos: Se refiere a los frutos que ya han sido recogidos o separados de la fuente productiva, como frutas que han sido cortadas, grano que ha sido cosechado o madera

que ha sido talada. Una vez que son separados, estos frutos se transforman en propiedades independientes del bien original.

Frutos consumidos: Son aquellos que han sido usados o vendidos, dejando de existir en su forma original, pero cuya producción sigue vinculada al derecho de propiedad del dueño original hasta que se disponga de ellos de manera final.

### **ACCESIONES DEL SUELO.**

El artículo 630 del Código Civil regula lo que se conoce como aluvión, que es el aumento gradual del terreno en la ribera de un río, lago o mar, debido a que las aguas depositan lentamente sedimentos al retirarse. Este proceso ocurre de manera casi imperceptible, pero con el tiempo genera nuevo suelo

El terreno que se forma por aluvión se incorpora automáticamente a la propiedad de los terrenos ribereños contiguos, respetando los límites de cada finca y prolongando imaginariamente sus líneas hasta el agua. Sin embargo, en zonas de puertos habilitados, los terrenos que quedan descubiertos por el retiro de las aguas pertenecen al Estado.

Es importante señalar que los terrenos que se forman por las crecidas y bajadas periódicas del agua no se consideran propiedad de los vecinos mientras continúen siendo afectados por estas fluctuaciones. Solo cuando el terreno queda de manera permanente, se incorpora definitivamente a la finca colindante.

### **ACCESIÓN DE UNA COSA MUEBLE A OTRA.**

El artículo 638 regula lo que se conoce como adjunción, que es una forma de accesión que ocurre cuando dos o más bienes muebles de distintos propietarios se unen, pero de manera que puedan separarse posteriormente, conservando cada uno su identidad.

Por ejemplo, esto sucede cuando un diamante de una persona se engasta en una pieza de oro de otro propietario, o cuando alguien coloca su espejo en un marco que pertenece a otra persona.

Cuando se une un bien de mayor valor con otro de menor, el bien más valioso se considera principal, mientras que el menos valioso pasa a ser accesorio. En los casos en que no se pueda determinar cuál es principal por su valor, se aplica la regla de que el bien de mayor volumen o tamaño será considerado como principal. Este tipo de accesión permite definir de manera precisa los derechos de propiedad sobre los bienes que se han unido, garantizando que cada propietario mantenga su derecho sobre su propiedad y previniendo desacuerdos entre los titulares de los diferentes objetos.

#### **ACCESIÓN DE LAS COSAS MUEBLES A INMUEBLES.**

Según el artículo 649 del Código Civil, cuando alguien construye en su terreno utilizando materiales que pertenecen a otra persona, el propietario del suelo adquiere automáticamente la propiedad de esos materiales al incorporarlos a la construcción.

No obstante, esta adquisición no es gratuita: el dueño del terreno debe pagar al propietario de los materiales un precio justo, o bien entregar materiales de igual calidad, naturaleza y utilidad como compensación. Esta norma busca equilibrar los derechos de ambas partes: protege al propietario del suelo que ha incorporado los materiales a su construcción, pero también garantiza al propietario original de los materiales recibir una retribución justa por su propiedad.

#### **ART. 651 LA TRADICIÓN.**

La tradición es un modo de adquirir el dominio sobre un bien y consiste en la entrega efectiva de la cosa por parte del propietario a otra persona, con la intención de transferirle la propiedad. Para que la tradición se perfeccione, deben concurrir dos elementos fundamentales:

por un lado, la voluntad del dueño de transmitir el dominio, y por otro, la voluntad y capacidad del adquirente para recibirlo.

En todo acto de tradición intervienen dos personas:

El *tradente*, quien entrega el bien y transfiere el dominio, ya sea directamente o a través de un mandatario o representante legal y el *adquirente*, que recibe el bien y adquiere el dominio, también pudiendo actuar a través de su representante o apoderado.

Para que la tradición sea válida, debe cumplir con ciertas condiciones; debe ser realizada voluntariamente por el tradente o su representante, debe contar con el consentimiento del adquirente o su representante, debe existir un título válido que justifique la transferencia del dominio, como un contrato de compraventa, donación u otro acto jurídico que permita trasladar la propiedad.

#### **TRADICION DE LAS COSAS CORPORALES MUEBLES.**

El artículo 665 establece que la tradición de una cosa corporal mueble, es el acto mediante el cual el propietario transfiere el dominio de un bien a otra persona; para que esta transferencia sea válida, debe existir una manifestación clara de la intención de entregar el bien, ya sea por parte del dueño o de su representante, y puede realizarse mediante varios mecanismos reconocidos por la ley:

1º Permitiéndole la aprehensión material de una cosa presente, o entregándosela realmente: el adquirente recibe efectivamente la cosa, ya sea tocándola o tomando posesión directa de ella.

2º Mostrándosela: se le muestra la cosa al adquirente para manifestarle que se le transfiere la propiedad.

3º Entregándole las llaves: se entregan las llaves del lugar donde se encuentra la cosa, como un granero, almacén o cofre, o cualquier lugar en que esté guardada la cosa permitiendo al adquirente disponer del bien.

4º Encargándose el uno de poner la cosa a disposición del otro en el lugar convenido: Una de las partes se encarga de hacer que el bien esté disponible para la otra en un sitio previamente acordado.

5º Mediante contratos especiales: La tradición también puede realizarse a través de actos jurídicos como venta, donación u otros títulos de enajenación, incluyendo situaciones en las que la cosa está bajo la posesión de alguien con derecho limitado, como usufructuario, arrendatario, comodatario o depositario. De manera recíproca, si el dueño se constituye usufructuario, arrendatario o comodatario, también se refleja la transmisión del dominio sobre la cosa.

#### **OTRAS ESPECIES DE TRADICIÓN.**

El artículo 667 regula la forma en que debe realizarse la tradición del dominio de los bienes inmuebles y de los derechos reales constituidos sobre ellos. A diferencia de los bienes muebles, cuya entrega puede ser material o simbólica, en el caso de los inmuebles la tradición debe efectuarse mediante un instrumento público, es decir, a través de una escritura otorgada ante notario.

Este instrumento puede corresponder directamente al acto o contrato que da origen a la transferencia (como una compraventa, permuta o donación), o bien ser un documento específico que refleje la voluntad de transmitir la propiedad. Además, para que la tradición produzca efectos frente a terceros, no basta con la escritura pública: es necesario que el acto quede inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. De esta forma, se asegura la seguridad jurídica, ya que cualquier persona puede consultar en dicho registro quién es el titular del inmueble y qué derechos reales recaen sobre él.

## **LA SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE.**

El artículo 952 del Código Civil establece que la sucesión ocurre cuando una persona fallece y sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles pasan a otras personas llamadas herederos o legatarios. Esta sucesión puede ser de dos tipos: A título universal: cuando el heredero recibe la totalidad del patrimonio del difunto, o bien una cuota parte de él (por ejemplo, la mitad, un tercio o un quinto). En este caso, el sucesor se convierte en continuador jurídico del causante, asumiendo tanto sus bienes como sus deudas transmisibles.

A título singular: cuando lo heredado no es la totalidad ni una cuota del patrimonio, sino bienes concretos o determinados. Esto puede referirse a especies específicas (como tal caballo o tal casa) o a bienes genéricos de cierta cantidad (por ejemplo, un caballo, tres vacas, seiscientos colones o cuarenta fanegas de trigo).

El artículo 953 clasifica la sucesión según su origen: *Sucesión testamentaria*: cuando se produce por la voluntad expresa del causante, manifestada en un testamento válido; *sucesión intestada o abintestato*: cuando no existe testamento, o este no dispone de todos los bienes, en cuyo caso la ley determina quiénes son los herederos y en qué proporción.

## **ART. 2231 LA PRESCRIPCIÓN.**

El artículo 2231 del Código Civil define la prescripción como un medio por el cual una persona puede adquirir bienes ajenos o bien extinguir derechos o acciones de otro, en virtud del transcurso del tiempo y siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la ley.

La prescripción tiene dos efectos principales

Prescripción adquisitiva o usucapión: cuando alguien que no es propietario logra adquirir el dominio de un bien por haberlo poseído de manera pacífica, pública e ininterrumpida durante un tiempo determinado.

Prescripción extintiva: cuando un derecho o acción deja de ser exigible judicialmente porque no se ejerció en el plazo señalado por la ley.

De acuerdo con el artículo 2237, la prescripción adquisitiva, también llamada usucapión, es el mecanismo por el cual una persona llega a adquirir el dominio de bienes corporales, sean estos raíces o muebles, siempre que se encuentren dentro del comercio humano y hayan sido poseídos bajo las condiciones legales.

Del mismo modo, la prescripción adquisitiva permite obtener otros derechos reales que no hayan sido expresamente excluidos por la normativa. Quiere decir que quien ejerce la posesión material de un bien de manera pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño, durante el tiempo que la ley exige, adquiere el derecho de propiedad sobre dicho bien, incluso en contra de la voluntad del propietario original.

### **REQUISITOS.**

Para que una persona pueda adquirir un bien mediante la prescripción adquisitiva, deben cumplirse ciertas condiciones básicas que aseguran que la posesión sea válida y reconocida legalmente.

1. La prescripción solo procede sobre cosas que no tengan un propietario actual o que hayan sido abandonadas por su dueño. Ejemplos de ello son los animales salvajes, los tesoros ocultos o bienes que se dejan voluntariamente para que los tome quien los encuentre. En el caso de los inmuebles, si carecen de propietario, pertenecen directamente al Estado, por lo que no pueden adquirirse por prescripción. Además, los bienes incorporeales, al no poder tomarse físicamente, tampoco son objeto de este mecanismo.

2. Que la adquisición no esté prohibida por la ley ni por el Derecho Internacional  
No cualquier cosa puede adquirirse por prescripción. Por ejemplo, las leyes establecen períodos

en los que está prohibida la caza o la pesca de ciertas especies, lo que impide que en esos casos pueda generarse un derecho de propiedad.

3. Aprehensión material e intención de adquirir: la prescripción requiere que la persona tenga contacto real con el bien (aprehensión material) y además la voluntad de hacerlo suyo (*animus domini*). Ambos elementos deben darse conjuntamente.

En resumen, la adquisición por prescripción no solamente necesita que transcurra un periodo temporal, sino también que haya un bien que se puede apropiarse, que no existan restricciones legales, y que la posesión del objeto sea efectiva y realizada de manera consciente con la intención de actuar como propietario.

## CONCLUSION

La investigación permitió profundizar en las definiciones y conceptos fundamentales del derecho de dominio, así como en los diversos modos de adquirirlo, entre los que se destacan la tradición, la accesión, la ocupación, sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva. Cada uno de estos mecanismos se encuentra regulado de manera detallada en la legislación vigente y tiene aplicación directa en la práctica jurídica de nuestro entorno. Este análisis evidencia que el dominio no solo es un concepto teórico, sino que constituye un elemento central en la organización de las relaciones patrimoniales. Se destacó la importancia del animus domini, que se concibe como la intención de ejercer el derecho de propiedad de forma legítima y consciente. Este principio es esencial para el ejercicio efectivo del dominio, ya que garantiza que cada acción emprendida por el adquirente se realice de buena fe, previniendo así conflictos legales y asegurando que las transmisiones de propiedad sean válidas y aceptadas legalmente. El estudio permitió entender que la buena fe no solo es un requisito formal, sino que también representa un elemento que protege la estabilidad y la legitimidad de las transacciones de carácter patrimonial. Cabe destacar que la adquisición del dominio requiere que el titular se encuentre en plena capacidad legal para ejercer sus derechos, es decir, que pueda realizar por sí mismo todos los actos necesarios para obtener y proteger la propiedad. Esto con la posibilidad de llevar a cabo los trámites administrativos y judiciales correspondientes, incluso ante los juzgados civiles del país, sin impedimentos legales que limiten su actuación. Garantizar esta capacidad asegura que la adquisición y el ejercicio del dominio se realicen de manera legítima y conforme a derecho, fortaleciendo la seguridad jurídica y validando todas las operaciones relacionadas con los bienes, cerrando así de manera coherente y completa las conclusiones del trabajo.

## RECOMENDACIONES

1) Se propone fomentar estudios que comparen y analicen la regulación del dominio en diferentes legislaciones, lo que podría aportar criterios útiles para la interpretación y aplicación de las normas en el país, así como identificar prácticas internacionales efectivas que puedan ser incorporadas

2) Dado que la adquisición del dominio requiere capacidad legal y el cumplimiento de trámites administrativos y judiciales se recomienda mejorar la capacitación en procedimientos ante juzgados civiles y mercantiles, así como en la adecuada inscripción de actos en el registro de la propiedad, garantizando de esta manera la seguridad jurídica de los actos relacionados con el dominio; promoviendo la buena fe, la transparencia y el respeto a los derechos patrimoniales.

3) Se recomienda que las nuevas regulaciones incorporen más herramientas tecnológicas, favoreciendo el uso de medios digitales para la adquisición, registro y transmisión de bienes, así como para la comunicación entre las partes. La digitalización no solo facilita los trámites y procesos administrativos, sino que también contribuye a un sistema más transparente, eficiente y accesible, adaptado a las exigencias de la sociedad contemporánea.

## BIBLIOGRAFÍA

AbyssiniaLaw, (s.f.) Teorías de los Derechos de Propiedad, Recuperado de

<https://www.abyssinialaw.com/study-on-line/land-law/theories-of-property-rights>

Center for Hellenic Studies. (s. f.). Introduction. Harvard University. Recuperado el 6 de septiembre de 2025, de <https://chs.harvard.edu/chapter/introduction-14/>

Código Civil, (14 de abril de 1860). publicado en Gaceta Oficial N°85, tomo 8.

Cordero, E., & Aldunate, L. (2008). *Evolución histórica del concepto de propiedad*. Revista de Estudios Histórico-Jurídicos (agregar a pie de página Recuperado de

<https://blog.fundacioncentauri.org/works/evolucion-e-importancia-del-concepto-de-propiedad-2-028/>

Coronel Ávila Yeisson, (2018) *DERECHOS DE PROPIEDAD EN LA ANTIGUA GRECIA: UN ANÁLISIS DESDE LAS INSTITUCIONES*, Colombia.

Díez-Picazo, L. (2007). Fundamentos del derecho civil patrimonial (Vol. II, 6.<sup>a</sup> ed.). Madrid: Thomson Civitas.

Etimología del Dominio, 2025, de Chile

Fundación Centauri. (s. f.). *Evolución e importancia del concepto de propiedad*. Blog Fundación Centauri. Recuperado de <https://blog.fundacioncentauri.org/works/evolucion-e-importancia-del-concepto-de-propiedad-2-028/>

Garnsey, P. (2007). *Pensando la propiedad: de la Antigüedad a la Revolución*. Cambridge University Press.

GATTI, EDMUNDO, (s.f). PROPIEDAD Y DOMINIO Terminología. Concepto Doctrinario. Definición Legal.

Orrego Acuña Juan Andrés, (2025), *Los Modos de Adquirir el Dominio*, Universidad de Chile. Recuperado

[https://www.juanandresorrego.cl/assets/pdf/apu/ap\\_4/Los%20modos%20de%20adquirir%20el%20dominio.pdf](https://www.juanandresorrego.cl/assets/pdf/apu/ap_4/Los%20modos%20de%20adquirir%20el%20dominio.pdf)

Régimen Jurídico de los Bienes, (2019), *La posesión y el derecho de dominio o propiedad*, Tema 2, Ciudad de México, Recuperado de

[https://sga.unemi.edu.ec/media/recursotema/Documento\\_2020330223517.pdf](https://sga.unemi.edu.ec/media/recursotema/Documento_2020330223517.pdf)

Schlatter, R. (1973).

Soza Ried, María de los Ángeles, (2013) *ADQUISICIÓN DEL DOMINIO EN EL DERECHO ROMANO: ¿ORIGINARIA O DERIVATIVA?*, Universidad de los Andes.

**ANEXOS***ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE:*

**NUMERO DIEZ. LIBRO TRES. - COMPRAVENTA DE INMUEBLE.** En el distrito de San Miguel, municipio de San Miguel Centro, Departamento de San Miguel, a las diez horas con veinte minutos del día veintiocho de agosto del año dos mil veinticinco.- **Ante Mí, ANDREA MARÍA MACHUCA MACHUCA**, Notario, de este domicilio, comparece el Señor **LEONEL NICOLAS MARTÍNEZ RIVAS**, quien es de cuarenta y un años de edad, soltero, empleado, del domicilio del distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel Centro, Departamento de San Miguel, persona a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Número: cero dos cuatro tres cinco cero ocho ocho guion cinco, y con Numero de Identificación Tributaria cero siete uno cero guion tres cero cero siete siete dos guion uno cero uno guion cuatro ; y **ME DICE:** Que según matrícula número CERO OCHO UNO NUEVE CINCO NUEVE DOS OCHO GUION CERO DOS CERO UNO CUATRO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, es dueño y actual poseedor de un lote de terreno urbano, situado en el Cantón “EL TAMBORAL”, Jurisdicción del distrito de Quelepa, Municipio de San Miguel Centro, Departamento de San Miguel, de una extensión superficial de VEINTE MIL CINCUENTA Y CUATRO METROS OCHENTA Y DOS DECIMETROS NOVENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS, con los linderos y medidas especiales: **AL NORTE:** ochenta y seis metros ochenta y un decímetros, con resto del inmueble del Señor Jonathan Márquez, mide veintiún metros; **AL ORIENTE:** ciento cincuenta y seis metros cero seis decímetros, actualmente con calle de por medio, recién abierta, con resto del terreno del Señor Roberto Linares; **AL SUR:** ciento treinta y cinco metros cero seis decímetros colinda con terreno de Gabriela Méndez; y **AL PONIENTE:** doscientos cinco metros cincuenta decímetros, con terreno de Celina Morales; esta porción tiene una casa de tejas, paredes de adobe, al rumbo sur hay una vereda que conduce a una fuente llamada Las

Pilas, y a la cual tiene derecho de pasar esta porción. Que libre de todo gravamen y por el precio de **VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, que el compareciente tiene por recibidos a su entera y completa satisfacción de parte del Señor **ORLANDO ARISTIDES DOMINGUEZ VÁSQUEZ** le vende el terreno antes descrito, consecuentemente transfiere a favor del comprador la tradición del dominio, posesión, uso, goce y demás derechos reales y personales que le corresponden sobre el inmueble vendido, haciéndole la entrega material del mismo y se obliga el vendedor a la evicción y saneamientos legales.- III) Presente desde el inicio de este instrumento el señor **ORLANDO ARISTIDES CARDENAS DOMINGUEZ**, quien es de sesenta años de edad, casado, comerciante, del domicilio del distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel Centro, Departamento de San Miguel, persona a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número: cero cero uno tres cuatro ocho dos cero guion tres, y su Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guion cero ocho cero cuatro nueve cinco guion uno dos tres guion cero; que acepta la venta que se le hace así como la tradición de dominio, posesión y demás derechos reales del inmueble que anteriormente escrito le corresponde al vendedor, dándose por recibida del mismo materialmente. YO LA SUSCRITA NOTARIO, HAGO CONSTAR. Que antes del otorgamiento de esta escritura advertí a los comparecientes que es necesario que estén totalmente solventes de los impuestos respectivos para que el testimonio de este instrumento se inscriba en el registro competente; bajo juramento me dice el vendedor que la totalidad de sus bienes inmuebles urbanos dentro del Territorio Nacional no exceden el límite que establece la Constitución de la Republica. Me continúan manifestando los comparecientes que no existe vínculo de parentesco entre ambos. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente escritura; y leído que les fue por mi todo lo escrito, en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y para su constancia firmamos. **DOY**

**FE.**

## GLOSARIO

**Ab intestato:** la herencia ab intestato, también conocida como intestada, hace referencia a la sucesión sin testamento. Esto sucede cuando una persona fallece sin dejar testamento válido y la ley determina quiénes serán los herederos del fallecido.

**Accesión:** la accesión se define como el modo de adquirir el dominio, donde el propietario de una cosa no solo adquiere lo que esa cosa produce, sino también lo que se une o incorpora a ella, ya sea por obra de la naturaleza o del hombre, o por ambos medios a la vez, siguiendo lo accesorio a lo principal

**Adjudicación judicial:** Una adjudicación es una resolución judicial o sentencia, pero el término también puede referirse al proceso de resolver un caso o reclamación legal a través de un tribunal o del sistema judicial, como un decreto en un proceso de quiebra entre el demandado y los acreedores. La sentencia suele ser firme. Normalmente representa la sentencia o pronunciamiento final en un caso que determinará el curso de acción a seguir respecto al asunto presentado. La adjudicación también puede referirse, de forma más general, a otros procesos formales de juicio o resoluciones que emiten una decisión final, como el proceso de validación de una reclamación de seguro.

**Adquirente:** es la persona que recibe o compra un bien o un derecho, es decir, quien obtiene la propiedad o la titularidad de algo de otra persona (el transmitente o vendedor) a cambio de una contraprestación. Es el nuevo dueño o titular que adquiere el derecho de un bien a través de una transacción, como la compra, la donación o la herencia.

**Aluvión:** Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riberas de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en esas riberas.

El propietario del predio adquiere por aluvión aquella fracción de tierra que va formándose por ese depósito de materiales arrastrados por el agua.

**Bien:** es cualquier cosa, corporal o incorporeal, que tiene un valor económico y puede ser objeto de apropiación, es decir, que se puede adquirir, poseer y transmitir. Para el derecho civil, estos bienes son regulados y protegidos, e incluyen tanto objetos físicos (corporales) como derechos, como los créditos (incorporales).

**Bonitaria / dominio bonitario:** sucedía cuando alguien adquiriría una cosa, aunque fuese nec mancipi, y esta cosa le había sido dada por quien no tenía dominio sobre ella. Es decir, que se adquiriría sin cumplir los requisitos del derecho civil romano.

**Capacidad legal:** es la aptitud reconocida por el ordenamiento jurídico para ser titular de derechos y obligaciones, así como para ejercerlos y cumplirlos por sí mismo, sin necesidad de intervención de un representante o asistente legal. Esta capacidad está condicionada por la edad y el estado mental de la persona, y puede ser plena o limitada en función de estos y otros factores.

**Condominio:** se refiere a la situación en la que la propiedad de un bien es compartida por dos o más personas, también conocida como copropiedad. Esto significa que los copropietarios tienen derechos y obligaciones sobre el bien común, y la propiedad se encuentra dividida entre ellos, aunque a veces de forma indivisa o horizontal.

**Derecho real:** se define como un derecho que atribuye a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, y que tiene efectos frente a todos. Se contrapone a los derechos personales o de obligaciones, por los que el titular solo tiene poder en relación con un sujeto pasivo determinado.

**Derecho de propiedad:** consiste en la facultad que posee una persona para usar libremente los bienes, lo que implica la potestad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que esta pueda rendir; gozar libremente los bienes, que se manifiesta en la posibilidad de recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación; y disponer libremente de los bienes, que se traduce en actos de disposición o enajenación sobre la titularidad del bien.

**Dominio:** se refiere al derecho de propiedad absoluto sobre un bien. Esto implica que el propietario tiene el control total y exclusivo del uso, disfrute y disposición del bien. El dominio incluye derechos como el de vender, alquilar, hipotecar o legar el bien.

**Dominio directo:** es el derecho que el propietario de una cosa conserva al ceder su dominio útil, usualmente en una situación como la enfiteusis o censo enfiteútico. Este derecho le permite percibir una pensión o parte de los frutos del bien (como una renta o canon) y, en ciertos casos, puede recuperar el dominio pleno de la cosa.

**Feudo:** era un elemento central en los contratos medievales basados en el derecho feudal. Consistía en una forma de tenencia de propiedad u otros derechos otorgados por un señor feudal a un vasallo, quien lo poseía en fidelidad o "en feudo" a cambio de una forma de lealtad feudal, servicios o pagos.

**Herencia:** es el conjunto de los bienes, derechos y obligaciones que, cuando una persona muere, transmite a otras personas, llamadas herederos o legatarios. Herencia es, por lo tanto, el derecho de heredar (recibir algo de una situación anterior).

**Mancipatio:** era un contrato verbal solemne mediante el cual se transfería la propiedad de ciertos bienes (res Mancipi). La Mancipatio también era el procedimiento legal para la redacción de testamentos, la emancipación de los hijos de sus padres y la adopción.

**Ocupación:** el modo natural y originario de adquirir la propiedad de las cosas que carecen de dueño. Consiste en su aprehensión material unida al ánimo de adquirir el dominio; es decir, pasan a ser de otro por el solo hecho de ocuparla.

**Patrimonio:** es el conjunto de bienes, créditos (activo) y obligaciones o deudas (pasivo) que tiene un sujeto. En términos más simples, el patrimonio es el conjunto de derechos patrimoniales y obligaciones atribuibles a un sujeto.

**Posesión:** el poseedor de una cosa tiene el derecho a disfrutarlo y a conservarlo, pero siempre con el conocimiento de que debe ser reintegrado a su legítimo dueño.

**Prescripción adquisitiva:** también conocida como usucapión, es una forma de adquirir el dominio o la propiedad de un bien por la posesión continua, pública, pacífica y en concepto de dueño, durante un período de tiempo determinado por la ley, sin que el verdadero propietario reclame el bien. Es decir, el bien se adquiere por el uso prolongado y el paso del tiempo, mientras que el titular del derecho original demuestra abandono.

**Registro de la propiedad:** es una institución pública que permite la inscripción de derechos reales sobre fincas registrales y su posterior publicidad (siendo esta última su función más pública). Con ello, garantiza la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Inscribir un inmueble o inmatricular una finca registral en el registro permite que los derechos de propiedad y otros derechos reales sobre los bienes inmuebles queden legalmente protegidos, proporcionando mayor certeza para propietarios y terceros interesados en realizar transacciones.

**Seguridad jurídica:** es la garantía dada al individuo por el Estado de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de aquellos.

**Tradición:** es el acto por el que se hace entrega de una cosa, a una persona física o persona jurídica.

**Usufructo:** se define como el derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

**Vicios del consentimiento:** son las circunstancias que afectan a la validez del consentimiento prestado en un contrato, anulándolo, y tienen como consecuencia la invalidez del propio contrato en los términos establecidos en el Código Civil.