

para los inmuebles; la segunda, por diez años entre presentes y veinte entre ausentes.

La usucapion era un medio de adquirir; la prescripcion un medio de librarse, una especie de excepcion para rechazar la accion del propietario.

La una daba el dominio de la cosa con las cargas de prenda ó de hipoteca con que se hallaba gravada; la otra servia para rechazar no sólo al propietario, sino á los acreedores que no hubiesen ejercitado sus derechos.

La usucapion no era interrumpida por la accion, y continuaba durante el litigio; la prescripcion se interrumpia por lo que se llamaba la *litis contestatio*.

Justiniano las confunde y modifica una por otra; quiere que en todos los países se adquieran los muebles por tres años de uso, y los inmuebles por diez años entre presentes y veinte entre ausentes. *Uso* en esta materia se toma por *posesion*.

No son susceptibles de adquirirse por el uso: los hombres libres; las cosas fuera del comercio, sagradas ó religiosas; los esclavos fugitivos; las cosas robadas, en virtud de la ley de las Doce Tablas y de la ley Atinia; los inmuebles invadidos con violencia, en virtud de la ley Julia y Plautia, hasta que el vicio que resulta de la huida, del robo ó de la violencia sea purgado por la vuelta de los objetos á manos del propietario; las cosas del fisco, exceptuándose los bienes vacantes que aún no le hayan sido denunciados; los inmuebles de las iglesias; los bienes de los menores de 25 años, y aún algunos otros.

Las condiciones necesarias para la adquisicion por uso son:

1.º La *posesion civil*.

2.º Una *justa causa* de esta posesion (*justa causa, justus titulus*).

—Se llama así un contrato ó un hecho cualquiera conforme al derecho, por consecuencia del cual ha sido recibida ó tomada la posesion con el objeto de adquirir la propiedad; hay justa causa de posesion cuando se posee, por ejemplo, *pro emptore, pro donato, pro dote, pro soluto, pro derelicto, pro legato, pro suo*;—á pesar de esta justa causa, puede la propiedad no haber sido adquirida inmediatamente por algun obstáculo que proceda, ya del que ha recibido, ya de la cosa.

3.º La buena fe, que tiene lugar cuando el poseedor ignora completamente el vicio de su adquisicion, debe provenir de un

error de hecho y no de derecho; es menester, ademas, que el error no sea craso; y por lo demas la buena fe sólo se exige al principio de la posesion; sin embargo, para la venta se necesita que haya existido en el momento del contrato y en el de la tradicion; es una cuestion controvertida saber si cuando hay buena fe sin que la posesion se halle realmente fundada en una justa causa, puede tener lugar la usucapion: el texto la decide negativamente; sin embargo, se hallan en el Digesto algunas excepciones de esta decision.

4.º La cuarta condicion es el *tiempo requerido*: este tiempo se cuenta por dias, y no por horas.

A veces el tiempo de un primer poseedor se reune al de su sucesor; esto tiene lugar tanto para los sucesores que continúan la personalidad del difunto á quien han sucedido *pro herede, pro possessore*, cuanto para los sucesores que no continúan dicha personalidad, como, por ejemplo, los que han recibido á título de venta, donacion, legado, etc.; con la diferencia de que el heredero y el poseedor de bienes no adquieren sino cuando el difunto adquiria, cualquiera que sea, por otra parte, su buena ó mala fe personal, mientras que los sucesores particulares adquieren ó no adquieren segun que son ellos de buena ó de mala fe, y cualquiera que fuese por lo demas la opinion de su autor; por manera que en este último caso no se juntan los tiempos sino cuando el autor y el poseedor han poseido ambos útilmente.

La prescripcion, lo mismo que la usucapion, ya para los muebles, ya para los inmuebles, produjo en tiempo de Justiniano la propiedad. En cuanto á los derechos de servidumbre ó prenda, se extinguen si la cosa ha sido poseida como libre.

La interrupcion de la adquisicion por el uso se llamaba entre los romanos *usurpatio*.—Tenía lugar naturalmente cuando por robo, por violencia, por inundacion, por cautiverio, y en fin, por un hecho cualquiera, el que poseia perdia la posesion; ó bien cuando el verdadero propietario llegaba á obtener la cosa aún á título de empeño de arrendamiento.—La interrupcion civil tenía lugar en tiempo de Justiniano por la accion del verdadero propietario.

Hay algunas otras prescripciones, como la que se llama *longissimi temporis*, que se verifica á veces por treinta y cuarenta años; sólo era en otro tiempo un medio de libertarse, pero en tiempo de Justiniano llegó á ser en muchos casos un medio de adquirir.—Tal



era también la prescripción particular introducida para las enajenaciones del fisco, de que habla el texto.

El poseedor tiene por garantía de sus derechos, ántes que se acaben la usucapion ó la prescripción, los interdictos posesorios para conservar la posesion de que goza, y aún si por algun acontecimiento llega á perderla, la accion publiciana (*publiciana in rem actio*) para vindicar la cosa, como si ya la hubiese prescrito. Despues que la usucapion ó la prescripción hayan acabado, tiene todas las acciones ó excepciones que resultan de la propiedad.

#### *Legado (legatum).*

El legado es un medio civil de adquirir la propiedad sin la necesidad de ninguna tradicion y por el solo efecto del derecho.— Pero como esta materia se liga íntimamente á la de los testamentos, se halla en las Institutas colocada más adelante y tratada sólo como apéndice de las herencias testamentarias.—Siendo el fideicomiso en tiempo de Justiniano asimilado en sus efectos á los legados, debia en la época indicada contarse también en el número de los medios civiles de adquirir.

*Donacion por causa de muerte (mortis causa donatio).—Y por ocasion, donacion entre vivos (donatio), dote (dos), donacion por causa de nupcias (propter nuptias).*

La donacion por causa de muerte (*mortis causa donatio*) es, como el legado, un medio civil de trasladar, sin tradicion y por el solo efecto del derecho, la propiedad de una persona á otra.—Las demas donaciones no son medios, sino sólo causas legítimas de adquisicion, es decir, que por sí mismas no transfieren la propiedad, sino que sirven de causa á la traslacion que debe hacerse.—Las Institutas sólo tratan aquí de esto accidentalmente y sin que sea su propio lugar.

La palabra *donatio*, en su etimológica acepcion, significa rigurosamente una traslacion de propiedad (*datio*) hecha por liberalidad (*dono*). Expresaba en su origen el hecho de esta traslacion, y no un medio de verificarla ó de obligarse.

Se llamaba donacion por causa de muerte la que iba subordinada á la condicion del fallecimiento.

La muerte de que se trata puede ser ó general de cualquier manera y en cualquier tiempo en que suceda, ó especialmente prevista, en tal ó cual circunstancia.—Aun puede referirse á la muerte de una tercera persona.

La donacion puede estar subordinada á ella de dos maneras diferentes: ó bien de tal modo que no existiria si la muerte no se verificase, y sólo en el tiempo de la muerte, ó bien de tal modo que exista al momento, pero que deba devolverse si no ocurre la muerte indicada ántes.

Sus efectos varian segun que se trata del primero ó del segundo de estos casos. La donacion por causa de muerte no es verdaderamente y por sí misma un medio de adquirir, sino en el primero.

La donacion por causa de muerte debe hacerse ante cinco testigos, con el consentimiento del donante y del donatario.

Es revocable.

Tiene grandes analogías, pero también grandes diferencias con los legados.

No debe confundirse con lo que se llamaba adquisicion por causa de muerte (*mortis causa capio*).—La donacion entre vivos en el primitivo derecho no era un contrato ni una convencion obligatoria.—La palabra donacion no designaba aún la convencion de donar, sino el acto mismo de donar, el cual sólo se verificaba por uno de los medios ordinarios de transferir la propiedad.—Hasta entónces, y por efecto de la sola convencion, no habia ni adquisicion ni obligacion.

La convencion de donar, por efecto de las constituciones imperiales, ha variado sucesivamente de carácter.—Justiniano quiso que este género de convencion fuese obligatorio lo mismo que la venta.—Pero la propiedad sólo se transfiere por la tradicion. La donacion entre vivos, así entendida, no es un medio de adquirir.

Debe extenderse por instrumento público, salvo algunas excepciones.

Es irrevocable, á no ser por causa de ingratitud ó por sobrevenir hijos, pero sólo en un caso particular.

En muchos puntos importantes se diferenciaba de la donacion por causa de muerte.

Las donaciones se hallaban prohibidas entre los cónyuges durante el matrimonio.—Sin embargo, desde un senado-consulto expedido en tiempo de Caracalla no fueron radicalmente nulas,



sino sólo revocables por la voluntad del donante, y quedaban confirmadas si el donante moría sin haber hecho la revocacion.

Existe una correlacion entre la donacion por causa de nupcias por parte del marido, y la dote por parte de la mujer.

La dote se define : todo lo que por parte de la mujer se lleva al marido para sostener las cargas del matrimonio.

En los primitivos tiempos este género de convencion no se hablaba en el número de los contratos : se efectuaba por la traslacion inmediata de la propiedad ; á falta de aquélla no se podia hacer obligatoria sino por la estipulacion ó por la diction de dote. Algunas constituciones imperiales la declaran obligatoria por sí misma.

Muy desde luégo se permitió constituir la dote, no sólo ántes, sino áun durante el matrimonio.

El marido era propietario de los bienes dotales durante el matrimonio, pero con la obligacion de restituirlos al tiempo de su disolucion, en la misma cantidad y calidad respecto de las cosas fungibles ó apreciadas en el contrato, é idénticamente respecto de las demas cosas.

Los inmuebles dotales no eran inenajenables al principio : el marido podia enajenarlos ó empeñarlos con consentimiento de la mujer.—La ley JULIA empezó por prohibir la hipoteca, y Justiniano la enajenacion : desde entónces principió su *inenajenabilidad*.

La donacion *ante-nupcias* se puso en uso posteriormente á la dote. Sólo podia hacerse ántes de las nupcias, porque las liberalidades estaban prohibidas entre esposos.

Se hacía por parte del marido á la mujer, por analogía, y en cierto modo por compensacion á la dote. Esta especie de compensacion consistia : en que la donacion ante-nupcial estaba destinada, como la dote, á sostener las cargas del matrimonio ; los bienes que la componian estaban, lo mismo que el fondo dotal, exentos de las reclamaciones de los acreedores, y á semejanza de la dote, se restituia al fin del matrimonio.

El marido, en ciertos casos, incurria en la pérdida de su donacion, lo mismo que la mujer, en iguales circunstancias, en la pérdida de su dote.

La mejora que uno de los esposos habia hecho al otro, en caso de supervivencia, sobre la dote ó la donacion, era recíproca : segun una constitucion de Leon y Antemio, debia haber en estas mejoras igualdad proporcional : segun Justiniano, igualdad numérica.

Justiniano permitió aumentar y Justiniano constituir esta donacion durante el matrimonio.—Desde entónces, en vez de llamarse *ante nuptias*, se llama *propter nuptias*.

En la donacion á causa de muerte, subordinada condicionalmente al fallecimiento, el donatario tiene desde el cumplimiento de esta donacion la accion real (*rei vindicatio*) para reclamar la cosa dada, pues la propiedad de ella le es transferida por el solo efecto del derecho.

En la donacion por causa de muerte, inmediata, pero que puede devolverse si no tiene lugar la muerte, si el donante quiere revocar y recobrar su libertad ántes del acontecimiento, tiene regularmente, segun los principios del derecho estricto, la *condictio* para hacerse dar la propiedad de ella por el donatario ; la jurisprudencia, ademas, le ha concedido por extension una *vindicatio* útil para reclamar la cosa como si no la hubiese enajenado. Igualmente si es el suceso previsto, es decir, el caso de continuar viviendo el que ha resuelto la donacion al cumplirse, tiene el donante la *condictio quasi re non secuta*, para hacerse devolver la cosa, y ademas, por una extension útil, la *rei vindicatio*.

Las donaciones entre vivos que no se han verificado por la tradicion dan al donatario, para hacerse entregar los objetos dados, la *condictio certi*, ó la accion *ex stipulatu*, si ha habido estipulacion ; y la *condictio ex lege*, si sólo ha habido una simple convencion.

Justiniano derogó esta legislacion : —el esclavo era manumitido, y los dueños que no habian consentido, indemnizados.

*Derecho de acrecer (jus adcrendi) suprimido en tiempo de Justiniano.*

Cuando un esclavo pertenecia en comun á muchos dueños, la manumision hecha por uno ó algunos de estos dueños, de tal manera que hubiese debido hacer al manumitido ciudadano romano, si hubiese sido manumitido por todos, bastaba á los que no habian manumitido, y constituia para ellos un modo particular de adquirir conocido con el nombre de derecho de acrecer (*jus adcrendi*).

*Pérdida de la posesion ó de la propiedad.*

La posesion legal se pierde por el hecho ó por la intencion.—Por el hecho, cuando la cosa deja de estar á disposicion nuestra.



—Por la intencion, cuando está establecido que ya no queremos poseer. Pero la sola ausencia no hace perder la posesion, porque no impide que la cosa no esté á nuestra libre disposicion.

La propiedad se pierde principalmente : cuando el que la tiene pierde la capacidad de ser propietario ; cuando la cosa perece ó sale del patrimonio de los hombres ; cuando se transfere la propiedad á otro ; cuando el dueño desecha la cosa porque ya no la quiere.

*Servidumbres en general (servitutes), servidumbres reales ó prediales (rerum ó prædiorum).*

Las servidumbres consideradas bajo el punto de vista del que las disfruta, son desmembraciones, fracciones más ó ménos importantes del derecho de propiedad ; bajo el punto de vista del que las sufre, son modificaciones, alteraciones de la propiedad.

Llámaselas derechos (*jura*), porque consisten en ciertos derechos sobre la cosa de otro ; servidumbres (*servitutes*), porque son como una sujecion de la cosa, sometida á ella.

Dividense en reales ó prediales (*rerum, prædiorum*), y personales (*personarum ó personales*), segun que hayan sido creadas para aumentar la utilidad de una cosa, ó por la ventaja individual de una persona.

Muchos principios les son comunes : 1.º Todos son derechos reales sobre la cosa de otro.—2.º Nadie puede tener servidumbre sobre su propia cosa (*nemini res sua servit*).—3.º Consisten, ya en sufrir, ya en no hacer, pero nunca en hacer.—4.º No puede establecerse servidumbre sobre una servidumbre (*servitus servitutis esse non potest*).—5.º No pueden ser poseidas ; pero respecto de las que consisten en sufrir, se ha admitido una cuasi-posesion.

Las servidumbres prediales sólo tienen por objeto cosas inmuebles.

Pueden consistir, ya en sufrir, ya en no hacer.

Se las considera como indivisibles.

Se distinguen en servidumbres de herencias rurales, servidumbres de herencias urbanas (*rusticorum vel urbanorum prædiorum*).

Por herencia rural, cuando se trata de apreciar la naturaleza de las servidumbres, es preciso entender el *suelo* ; por herencia urbana la *superficie*, lo que está elevado sobre el suelo, en cualquiera lugar, en la ciudad ó en el campo. Por lo demas, las servidumbres

no toman su cualidad ni de la heredad dominante, ni de la heredad sirviente, sino de su propia naturaleza ; las que existen por el suelo (*quæ in solo consistunt*) son servidumbres de heredades rurales ; las que consisten en superficie, esto es, cuya existencia trae consigo necesariamente la idea de superficie, de construcciones sobre el suelo (*quæ in superficie consistunt*), son servidumbres de heredades urbanas.

Estas últimas tienen un carácter de continuidad que por lo general no tienen las servidumbres rurales ; lo que produce diferencias importantes en la cuasi-posesion de estas servidumbres y en el modo de perderlas por el no uso.

Ademas, las servidumbres rurales eran en otro tiempo *res mancipii*, y las otras *nec mancipii*. Esta distincion se suprimió en tiempo de Justiniano.

Es preciso colocar entre las servidumbres de heredades rurales : —*iter*, cuyo objeto esencial es pasar (*eundi gratia*) : —*actus*, cuyo objeto esencial es conducir, y que tambien comprende el derecho de pasar (*eundi vel agendi gratia*) : —*via*, cuyo objeto esencial es pasar, conducir y servirse del camino para todos sus usos. Las diferencias de anchura en el camino distinguen tambien estos derechos entre sí.

En las servidumbres de heredades urbanas es preciso observar la diferencia que existe entre las servidumbres *oneris ferendi, et tigni immittendi; stilicidi recipiendi, et non recipiendi; altius non tollendi, et altius tollendi; luminum, et ne luminibus officiat*.

Para que pueda existir una servidumbre de heredad, son indispensables dos fundos de una vecindad que baste al ejercicio del derecho ; es preciso que la servidumbre tenga alguna utilidad ó algun recreo ; desaparece en el momento en que deja de ser útil ; en fin, es preciso en general que tenga una causa perpétua.

Bajo la legislacion de Justiniano se establecen las servidumbres, ya como derechos reales, ya al ménos en obligacion :

1.º Por medio de convenciones, lo que debe entenderse, ó por pactos y estipulaciones, ó por pactos consignados en una venta, en una tradicion ; ó por la venta misma del derecho de servidumbre.

2.º Por el testamento, ya legando directamente la servidumbre, ya condenando á los herederos á que la sufran.

3.º Por el uso : ninguna servidumbre, al ménos despues de la ley Scribonia, puede ser adquirida por *usucapion* ; pero los preto-



res y las constituciones imperiales conceden acciones útiles, interdictos útiles, para hacer mantener en sus derechos á los que disfrutan despues de largo tiempo de ciertas servidumbres, entre las que se colocan principalmente las servidumbres urbanas y los derechos de corriente de agua; no se necesita para esta adquisicion por el uso ningun título, sino un goce que no sea violento, ni clandestino, ni precario; el tiempo no está determinado, debe ser largo, y algunas veces hasta inmemorial, segun las circunstancias y la naturaleza de las servidumbres; es cuestionable si Justiniano lo fijó en diez años entre presentes y veinte entre ausentes.

4.º Por adjudicacion, en las acciones *familie erciscundæ* y *communi dividundo*.

Entre estos diferentes géneros, en tiempo de Justiniano, los pactos consignados en la tradicion, el testamento, el largo uso y la adjudicacion establecen las servidumbres como derechos reales; respecto de los otros pactos y estipulaciones, se controvierte la cuestion; pero creemos que sólo producen una obligacion.

Se extinguen las servidumbres:

- 1.º Por la pérdida de una de las heredades;
- 2.º Por la confusion;
- 3.º Por la entrega que tiene lugar cuando el dueño del fundo dominante ha dejado voluntariamente hacer algun acto contrario á la servidumbre;

4.º Por el no uso, cuyo tiempo fué determinado por Justiniano en diez años entre presentes y veinte entre ausentes; todavía existe una diferencia en esta materia entre las servidumbres rurales y las servidumbres urbanas; es preciso, en lo tocante á éstas, que el dueño del fundo sirviente haya adquirido su libertad (*libertatem usucapere*) por un acto contrario á la servidumbre. No admitimos el dictámen de los que creen que Justiniano ha exigido esta condicion aún para las servidumbres rurales.

Finalmente, hay algunos otros modos de extincion ménos interesantes.

*Servidumbres personales* (personarum). — *Usufructo*, *uso*, *habitacion*, *derecho á los trabajos de un esclavo*.

Las servidumbres personales pueden tener por objeto lo mismo cosas muebles que inmuebles.

Siempre consisten en sufrir.

No todas son indivisibles; el usufructo se considera como capaz de division, y el uso como indivisible.

Definese el usufructo: *jus alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*.

El *jus utendi* no es el derecho de tomar los frutos, circunscrito por la necesidad, sino un derecho distinto, que consiste en sacar de la cosa toda la utilidad que puede dar de sí, sin tomar ningun producto de ella, ni alterar su sustancia.

El *jus fruendi* da el derecho de percibir todos los productos que están colocados en la clase de los frutos, ya naturales, ya civiles, porque el usufructuario puede alquilar, vender ó ceder gratuitamente el ejercicio de su derecho.—No se hace propietario de los frutos sino cuando los percibe, ó alguno en su nombre; respecto de los frutos civiles, los adquiere dia por dia, al ménos que no sean la representacion de los frutos naturales; en este último caso no los adquiere si no está hecha la recoleccion.

El usufructuario debe disfrutar como un buen padre de familia, sin alterar la sustancia (*salva substantia*); por la palabra sustancia debe entenderse aquí lo principal, el carácter esencial en el modo de ser de la cosa.—Debe dar satisfacion por garantía de sus obligaciones.

Se establece el usufructo:

1.º Por pactos y estipulaciones: es preciso referirse acerca de esta materia á lo que se ha dicho de las servidumbres prediales.

2.º Por legados: debe observarse que en esta especie de legados no se distingue el momento en que se ha fijado el derecho eventual (*dies cedit*), del en que se terminó (*dies venit*); si el legatario muere ántes del vencimiento del plazo, nunca ha tenido derecho.

3.º Por adjudicacion.

4.º En ciertos casos por la ley.

Respecto del uso ó posesion, nunca pudo en el derecho antiguo hacer adquirir un usufructo; es una cuestion muy debatida la de si Justiniano la ha admitido como productora de este efecto al cabo de diez años entre presentes y veinte entre ausentes.

El usufructo se extingue:

1.º Por la muerte del usufructuario;

2.º Por sus disminuciones de cabeza: en otro tiempo las tres, y en tiempo de Justiniano sólo la grande y la mediana;



3.º Por el no uso : segun Justiniano durante tres años para los objetos muebles, y durante diez ó veinte años para los inmuebles; no adoptamos el parecer de los que opinan que Justiniano cambió no sólo el *tiempo*, sino tambien el *modo* de la extincion por el no uso.—Debe advertirse que el usufructo *in singulos annos, vel menses, vel dies*, no puede extinguirse por este medio ;

4.º Por la cesion al mero propietario ;

5.º Por la consolidacion ;

6.º Por el cambio en la sustancia de las cosas, y tambien por algunos otros medios.

Un usufructo extinguido se reúne á la mera propiedad; pero sólo cuando esta extincion es total.

Un senado-consulta posterior á Ciceron permitió legar una especie de usufructo sobre las cosas de consumo.

Aquel á quien se concede este derecho, recibe las cosas en toda propiedad, pero da satisfacion de restituirlas en la misma cantidad y calidad al final del usufructo ; y con más frecuencia aún de restituir su valor.

La muerte ó las disminuciones de cabeza, el término ó la condicion son casi los únicos medios que extinguen esta especie de usufructo, llamado por los comentadores, segun algunas expresiones de los textos, *cuasi-usufructo*.

El uso es el derecho de sacar la utilidad y los servicios de la cosa de otro, sin percibir ningun producto de ella y sin alterar su sustancia.

Segun el derecho estricto, el usante tiene todo el uso, exceptuando el indispensable al cultivo y á las cosechas ; pero no puede sacar ningun producto, ni alquilar, ni vender, ni ceder gratuitamente el ejercicio de su derecho. Algunas interpretaciones favorables han modificado en ciertos casos estas restricciones, segun la naturaleza de las cosas ó segun la intencion de las partes. Es preciso aplicar sucesivamente estos principios al uso de un fundo, de una casa, de un rebaño, etc.

El uso se constituye y se extingue como el usufructo.

El dominio puede desmembrarse de tal manera, que el uso pertenezca á uno, los frutos á otro y la mera propiedad á un tercero.

La habitacion se coloca por Justiniano en el número de las servidumbres personales : al principio no se consideraba como tal ; se diferencia por su naturaleza de las servidumbres, en que no es un

derecho único, una desmembracion del dominio, sino sólo una ventaja cotidiana, concedida y adquirida dia por dia al legatario ; ventaja que por consiguiente no perece, ni por el no uso, ni por la pequeña disminucion de cabeza : en tiempo de Justiniano se asemejaba sólo en sus efectos al usufructo.

Lo mismo sucede respecto del derecho á los trabajos de un esclavo (*jus operarum servi*), que, ademas de lo que acabamos de decir de la habitacion, se diferencia todavia más de las servidumbres personales, en que es trasmisible á los herederos y continúa mientras vive el esclavo.

#### *Acciones relativas á las servidumbres.*

La cuasi-posesion de las servidumbres se halla protegida por los interdictos *uti possidetis, utrubi* y *unde vi*, no directos, sino útiles.—Hay tambien, respecto de ciertas servidumbres rurales, algunos interdictos especiales para proteger la cuasi-posesion de ellas, cuando no es ni violenta, ni clandestina, ni precaria y dura un año.

Para la vindicacion de las servidumbres personales ó prediales existen dos acciones reales : la accion confesoria y la accion negatoria. La primera para vindicar una servidumbre en el ejercicio de la cual ha sido uno turbado, y para sostener que tiene uno esta servidumbre : la segunda para vindicar una servidumbre que alguno impone ó quiere imponer sobre cosa nuestra, y para sostener que esta fraccion del dominio nos pertenece y que no se halla segregada de nuestro dominio.

Estas acciones reales tienen de particular que pueden intentarse aunque sea uno poseedor.

En fin, en ciertos casos puede haber acciones personales relativamente á servidumbres.

#### *Enfitéusis (emphyteusis).*

Como derecho real es la enfitéusis una fraccion particular y amplia de la propiedad, que da á aquel á quien se atribuye el derecho de obtener toda la utilidad, todos los productos de la cosa de otro, de hacer en ella todas las modificaciones que le parezcan, con tal que no la desmejore, y aún de disponer de ella, transfiriendo su derecho á otro.—La duracion de este derecho es indefinida ; pasa hereditariamente á los sucesores testamentarios ó *abintestato*.