

EL CONCEPTO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DERECHO COMUN Y SU INFLUENCIA EN LOS FUEROS VALENCIANOS

MANUEL VTE. FEBRER ROMANGUERA*

Los textos legales romanos utilizaron, parece ser, dos palabras para referirse al derecho de propiedad: la de "dominium", primeramente; y luego la de "proprietas".

El primer término tuvo un significado tan amplio que se aproximaba al concepto de soberanía sobre las cosas del "pater familias" (*dominus*). El vocablo "proprietas" fue desde el mismo momento de su aparición sinónimo de "dominium", el cual parece ser que se refería más bien a la idea de sujeción universal de las cosas al hombre; mientras que el término "proprietas" hacía referencia al título particular que un individuo tenía sobre un bien.

Los antiguos intérpretes del derecho romano creyeron ver los elementos del concepto de propiedad en las Instituciones de Justiniano, en las que se afirmaba que constituía una "*potestas in re, potestas illibata*".¹

También en el Código justiniano y en el Digesto se intentó ver un fundamento que permitía la definición del derecho de propiedad romano, concretamente en el párrafo que contenía el conocido inciso: "*dum re sua se abuti putant*", que permitió formular el clásico concepto romano de propiedad como un derecho a usar y abusar libremente de las cosas:

* Universidad de Valencia, Facultad de Derecho, 46071 Valencia
1 CORPUS IURIS CIVILIS. INSTITUTA. I, 8, § 2; y II. 4, § 4.

"Proprietas est ius utendi et abutendi re sua, quatenus iuris ratio patitur".²

Este concepto de propiedad atribuido a los romanos, no fue ni mucho menos absoluto, pues las mismas XII Tablas habían ya establecido limitaciones legales para los propietarios.

La concepción romana de propiedad se entendió, parece ser, más bien en el sentido de la plenitud de derechos que gozaba sobre la cosa el "pater" que tuviera la condición de "sui iuris" y que fuera propietario legítimo de la cosa, frente a las limitaciones que pudieran imponer en sus derechos la familia, la "gens" y el estado ("res publica").

A diferencia de esta concepción, la evolución del propio derecho romano y influencia del Cristianismo y de los pueblos germánicos desarrollaría un concepto de derecho de propiedad mucho más social y limitado.

El antiguo abusivo concepto de propiedad basado en el "ius abutendi" del dueño del bien, parecería a los Padres de la Iglesia, obviamente, anticristiano; por ello, tanto San Agustín en los últimos tiempos romanos, como San Ambrosio, entre otros autores del periodo de la Patrística y de la Escolástica, siguiendo las ideas estoicas de Cicerón y de Séneca, defendieron concepciones contrarias a una propiedad ilimitada, al creer que sólo la avaricia de los ricos fue el origen de la misma, ya que en un principio no existió la propiedad privada; por cuyo hecho los propietarios debían estar sometidos a las cargas que se les impusieran en beneficio de los pobres. Por ello, según la concepción cristiana de propiedad privada, el hombre rico debía dividir con los necesitados el producto de sus bienes.

En una línea semejante se pronunciarían los teólogos y predicadores católicos de los siglos XIII y XIV en sus concepciones sobre los bienes terrenales, diciendo que no eran en sí algo perverso si no se hacía un mal uso de los mismos, siguiendo ideas formuladas por autores como Santo Tomás de Aquino, al decir:

2 La interpretación del derecho de propiedad romana como: "*proprietas est ius utendi et abutendi re sua, quatenus iuris ratio patitur*", basada en el Digesto, V, 3, 25 apartado 11; es el reflejo de la concepción absoluta y unitaria que se tenía en la época respecto a la propiedad (Cit. ROBERTI, M.: *Svolgimento storico del diritto privato in Italia*, Padua, 1935, vol. II, págs. 3-5).- Respecto al concepto romano de propiedad: KASER, M. "El concepto romano de propiedad", en *AAMN*, vol. XVI (1968), págs. 5-21.- También: PATAULT, A.M. "Réflexions sur les limitations au droit de propriété à Rome jusqu'à la fin de la République", en *Rev. d'Hist. du Droit Fran. et Etr.*, vol. 554 (1977), págs. 239-246.- Sobre la evolución en España del concepto clásico romano de propiedad unitaria hacia un tipo de dominio en el que cabía la separación del disfrute, habla muy confusamente: GARCIA-GALLO, A. "Bienes propios y derecho de propiedad en la alta Edad Media española" en *A.H.D.E.*, vol. XXIX (1959), págs. 351-387. Este autor defiende que la separación entre "*ius dominii*" y la facultad de usar y disfrutar la propiedad ("*uti et frui*"), se había producido ya en época visigoda. (pág. 371).

“...sed si res exteriores non querantur vel habeantur nisi in modica quantitate quantum sufficiunt ad simplicem victum, talis sollicitudo non multum impedit hominem. Unde nec perfectioni repugnat christianae vitae. Non enim omnis sollicitudo a Domino interdicatur, sed superflua et nociva”.³

Por ello encontramos estas ideas en autores medievales más o menos vinculados con Valencia, tales como Arnau de Vilanova, Francesc Eiximenis y Sant Vicent Ferrer; los cuales se mostraron favorables a la posesión y justo uso de los bienes, con la limitación de que no debían multiplicarse desordenada o superfluamente; lo cual, de alguna manera suponía una delimitación de las normas de procedencia romana.⁴

Estas doctrinas debieron influir en las interpretaciones que realizaron los glosadores del Corpus Iuris Civilis, al comentar el derecho de propiedad romano plasmado en los textos justinianeos, al mismo tiempo que las ideas de los canonistas. Tanto unos como otros habían contribuido a matizar la definición más clásica del referido derecho, pese a que ninguno de los glosadores hubiera intentado formular un concepto preciso del mismo, a diferencia de los canonistas.⁵

De este modo, la idea clásica romana de un “dominium” como “*ius infinitum et individuum*”, aparece fraccionada al multiplicarse progresivamente las cargas reales, diezmos, censos, patronatos y diversas formas de obligaciones y derechos reales que gravaban la propiedad inmueble. De tal modo, que el dominio ya no es concebido como un derecho casi ilimitado y unitario sobre la cosa, sino como un derecho que permite la coexistencia simultánea de dos dominios sobre la misma cosa, interpretación que hubiera resultado absurda desde el punto

3 SANTO TOMAS DE AQUINO. *Summa theologiae. II-II*. Biblioteca de Autores Cristianos (B.A.C.). Madrid, 1952, 188, 7 c.- Sobre la difusión de estas ideas en la Italia bajomedieval: RUSCONI, R. *Predicazione e vita religiosa nella società italiana de Carlo Magno alla Contrariforma*. Turín, 1981, págs.134, 18..

4 ARNAU DE VILANOVA. *Obres catalanes*. Ed. Miquel BATLLORI, vol. I: “Confessió de Barcelona”, pág. 131.- FRANCESC EIXIMENIS. *Doctrina Compendiosa*. Ed. del P. Martí de BARCELONA. Barcelona, 1929, pág. 65.- También: SANT VICENT FERRER. *Sermons*. Ed. Gret SCHIB, vol. III. Barcelona, 1975, pág.60.- Además: MARAVALL, J.A. “Franciscanismo, burguesía y mentalidad precapitalista: la obra de Eiximenis”, en *Estudios de Historia del Pensamiento Español*, vol. I(1973), págs. 393-412.- LLOP CATALA, M. “La riqueza en el pensamiento de San Vicente Ferrer”, en *Escritos del Vedat*, vol. XXI(1991), págs. 177-214.

5 BESTA, F.: *Il diritto sulle cose nella storia del diritto italiano*; Padua, 1933; pág. 88; atribuye a Accursio la delimitación de la facultad del dueño como “*arbiter et dispositor*” de la cosa; lo que preparaba el camino para la definición de propiedad formulada por EL HOSTIENSE, en su: *Summa* (Venecia, 1536; fol. 199v), con base en las justas causas de adquisición: “*Quid sit proprietatis?: Dominium rei iustis modis quesitum, quod qualiter acquiratur...*”.

de vista del concepto romano de propiedad.

Sobre este punto, se ha pretendido distinguir tres fases en el proceso de formación de la nueva teoría que posibilitaba un dominio dividido sobre la misma cosa.

(1º) Los autores más antiguos habrían distinguido sólo un dominio pleno en manos del enfiteuta o del feudatario.

(2º) Luego, la glosa de Accursio habría construido la teoría de un dominio útil en manos del enfiteuta o feudatario sobre el que se habría colocado el dominio directo del dueño o señor feudal.

(3º) Por último, los comentaristas del derecho romano como Bartolo habrían sistematizado y completado la teoría del dominio dividido fijando los derechos y obligaciones de cada una de las partes.⁶

La teoría del dominio dividido, parece provenir no tanto de influencias germánicas o feudales como de una reinterpretación bien forzada de los textos legales romanos, con la finalidad clara de explicar la realidad de la propiedad que existía en el Occidente bajomedieval.

Atribuida la teoría del dominio dividido a Bulgaro, glosador del siglo XII, parece que se construyó con base en fuentes romanas en las que se refería la existencia de una "*actio directa*" en favor del propietario y de una "*actio utilis*" en favor del enfiteuta y del superficiario, basándose en las cuales acciones los glosadores como Accursio pensaron que debía corresponder a la primera un "*dominio directo*", y a la segunda un "*dominio útil*", creando con ello dos dominios sobre la misma cosa.

La teoría resultaría especialmente útil para explicar las relaciones feudovasalláticas, tanto en el caso del campesino-vasallo respecto del señor feudal, como en el del señor, vasallo a su vez de un señor superior o del propio monarca.

En este contexto encontramos que aparece la redacción de los fueros valencianos, dirigida por un jurista como Vidal de Canellas, obispo de Huesca, formado en Bolonia bajo la influencia de la escuela de los glosadores.

Como consecuencia, estas teorías penetrarían en las normas valencianas, a pesar de que el romanismo formal y literalista de las mismas no hacía referencia clara a la vigencia de la concepción del dominio dividido.

Sin embargo, Jaime I impuso en los fueros su concepción de que todo derecho de propiedad existente en el reino provenía de las transmisiones realizadas

⁶ MEYNIAL. "Notes sur la formation de la theorie du domine divise, direct et utile, dans le rom.", en Mélanges Fitting, vol.II (1908), pág. 419.

por él mismo, por cuanto, consideraba a todo el reino de Valencia como conquista propia, que había sido adquirido por su persona en virtud del "ius belli"; por lo cual, toda forma de propiedad existente en el territorio valenciano debía tener su origen en transmisión realizada por su real persona. Así afirmaba Pere Belluga:

*"Et sic bonis effectus a principio per dominum omnium rerum ipsam acquisitione, nam rex Aragonum, ut caeteri reges Hispaniae a manibus inimicorum regna sua eruerunt..., et sic dominium acquisivit pleno iure et possessionem institutione de rerum divinam... In tantum autem ipsa regni acquisitio dominium transtulit ad acquisitionem et regni conquistatorem, ut quamvis de iure omnes provinciae sint sub naturali principis imperio dominio"*⁷.

En este sentido promulgó el fuero que confirmaba el dominio de cuantos pobladores del reino habían adquirido bienes en el mismo, declarando expresamente que en un principio todos los bienes fueron de su propiedad, y que por su voluntad fueron transmitidos a los diferentes poseedores y a su sucesores. Ello, parece ser que tenía una clara pretensión de dejar bien sentado que todos los pobladores del reino eran en última instancia vasallos suyos, a pesar de que el monarca hubiera realizado donaciones de bienes en señorío, en alodio o en enfiteusis a diferentes nobles y particulares.⁸

A pesar de que las normas forales no mencionaron expresamente la existencia de un "senyor directe" y de un "senyor útil" en la enfiteusis hasta las Cortes de 1403-1408, celebradas por Martín I el Humano, la propia doctrina del comentarista foral más antiguo conocido, llamado Albert d'Alabanya, que escribió durante la segunda mitad del siglo XIII, ya conocía los elementos esenciales de

7 BELLUGA, P. *Speculum principum et iustitiae*. Paris, 1530.. Rub. 14, nº 5.- El mismo autor en otro párrafo afirmaba sobre este mismo asunto "*Pari benignitate serenissimus rex Iacobus, memorie laude digne, regni acquisitor, dominia subditorum etiam per novam acquisitionem belli causa, a sarracenorum manibus, approbavit in foro III de acquirenda rerum dominio, et licet ipse in foro finale de iurisdictione omnium iudicum dicat quod a principio omnia sua fuerunt, non vetat, imo ipso foro permittit acquisitionem et dominium per suam dominationem (donationem?) vel contractus*" (Rub. 46, fol. 21300) (nº4) La concepción política del "ius belli", había sido formulada por autores como Francesc Eixinemis, en su libro "*Dotzen del Chestiá*" (Valencia, 1484. Cap. 157), en cuya obra, siguiendo las concepciones evangélicas y de los glosadores del Digesto (49, 15) y del Decreto de Graciano (Pars, II, C. 23; q.5, c. 25), defendía la legitimidad del derecho de conquista del príncipe para apropiarse de las tierras de del enemigo vencido, si era en batalla justa, desarrollada en guerra justificada y de justicia manifestada públicamente.

8 FURS E ORDINACIONS FETES PER LOS GLORIOSOS REYS D'ARAGO ALS REGNICOLS DEL REGNE DE VALENCIA (FURS E ORDIANCIIONS). Edición facsímil de 1977.: Lib. IX, Rub. XIV, Fur, IX y III. También: Lib. III, Rub. V, Fur, XVII; donde se afirmaba por el rey que "*al començament totes les damunt dites coses foren de nostra senyoria*", refiriéndose a los bienes dados a la Iglesia tras la conquista, lo que justificaba que se consideraran de "jurisdicción real" (*realench*)

la doctrina mantenida por los glosadores sobre la enfiteusis, al hacer referencia en sus notas a los fueros al "dominio directo" que tenía el propietario de la finca, que transfería el "dominio útil" al enfiteuta. En la misma línea Guillem Jáffer aceptaría en el siglo XIV la teoría de la división del dominio entre el propietario directo y el útil, al igual que los demás comentaristas forales posteriores.⁹

Los comentaristas forales más tardíos participarían con el tiempo también de esta opinión en sus comentarios a las normas forales.

No obstante, más tardíamente, Pere Belluga, siguiendo la misma doctrina derivada de los glosadores y atendiendo más directamente a la regulación foral definiría el establecimiento enfiteutico diciendo que en él:

*"Contractus emphyteoticum... dominus rei, per contractum in scriptis celebratum, retento dominio sue rei directo, concessit utile perpetuo emphyteotam"*¹⁰.

Los fueros valencianos tampoco contenían ninguna definición del derecho de propiedad, a diferencia del texto de las Siete Partidas, castellanas, que preludiva el concepto que durante el siglo XIV daría el célebre Bartolo da Sassoferrato, afirmaban:

*"Señorío es poder que home ha en su cosa, de facer d'ella et en ella lo que quisiere, segunt Dios et según fuero"*¹¹

Este concepto legal castellano inspirado en las opiniones de los glosadores, aparece perfeccionado por Bartolo, el cual definió el derecho de propiedad así:

"Dominium est de re corporali perfecti disponendi, nisi si quis lege prohibeatur".

Definición que influyó gradualmente en la doctrina foral valenciana, dado el predicamento que gozó este autor entre los comentaristas de los fueros.¹²

9 ALBERT d'ALABANYA: *Notae super foris regni Valentiae*. Biblioteca Universitaria de Valencia (B. U. V.). MS 208, fol. 203 v^o y ss.). -También: GUILLEM JAFFER; GINER RABAÇA (padre); DOMENECH MASCO; ARNAU JOHAN, etc.

10 BELLUGA, P.: *Speculum principum...* Rub. 41 (fol. CLXXX r^o). Cit. por PESET REIG, M.: "L'emfiteusi al Regne de Valencia: un anàlisi jurídica;" en *Estudis d'Historia Agraria* 7; pág. 101.

11 SIETE PARTIDAS. Partida III. Tit. XXVIII. Ley I.

12 La referida definición de Bartolo (In Comm. a Dig. 41, 2, 17 ap. I), aparece transcrita en la obra de BELLUGA, P.: *Speculum principum et iustitiae*, París, 1530.; Rúbrica. 46, folio 211v; inspirándose en la misma al formular su propia definición de propiedad, contenida en la misma obra (Rub. 46, fol. 213v).- Sobre la penetración del derecho común y de las doctrinas de sus comentaristas en Valencia tratan algo: LALINDE ABADIA, J.. "El derecho común en los territorios ibéricos de la Corona de Aragón" en *España y Europa un pasado jurídico común*, pág. 145 y ss.- También: GARCIA-GALLO, A. "El Derecho local y el común en Cataluña, Valencia y Mallorca, "en *Diritto Comune e diritto locali nella storia dell'Europa. Atti del Convegno di*

Quizá sea la única definición de propiedad contenida en un autor comentarista del derecho foral valenciano, la que formuló Pere Belluga, en su tratado llamado "*Speculum principum et iustitiae*", compuesto hacia 1440, en el que, siguiendo la tradición doctrinal de los postglosadores (Bartolo y Baldo fundamentalmente), formula un concepto de dominio, diciendo:

"*Et ideo dominium recte diffinitur, quod est ius de re perfecte disponendi, quod est assumptum*"¹³.

Definición que sólo cabe interpretar diciendo que, consideraba el dominio como el derecho a disponer sin impedimento de las cosas; si esta facultad se asumía efectivamente. Concepción que difiere de la de Bartolo en lo referente a la limitación que éste imponía sobre el derecho, al circunscribirlo a lo que las leyes no prohibieran. Matiz que había de tener una larga trascendencia doctrinal y legal, al recoger la serie de limitaciones que podían imponerse por las leyes sobre el derecho de propiedad, que aparecieron de manera ostensible en los fueros valencianos.¹⁴

De este modo, el derecho de propiedad dejaba de ser un derecho absoluto para disponer de las cosas tal como había preceptuado el derecho romano clásico, pasando a estar sometido a numerosos gravámenes y limitaciones legales que la definición de Belluga no alcanzó a incorporar en su concepto de dominio, pensando quizá en la evidencia de las mismas en las normas forales. Prueba de su conocimiento y de la admisión expresa de una concepción limitada del derecho de propiedad en los fueros valencianos la constituye su continua referencia en su obra "*Speculum principum et iustitiae*" a las condiciones legales limitativas en

Varena(1979). Milán, Giuffrè, 1980,pág.227 y ss.-Además: FONT RIUS, J.M. "La recepción del Derecho romano en la Península ibérica durante la Edad Media", en *Recueil de Mémoires et Travaux publiés pour la Société d'histoire du Droit de Montpellier*, vol.6 (1967), págs.85-105.

13 BELLUGA, P.: *Speculum principum et iustitiae*. Rub. 46, nº 44, fol. 213_vo. -Sobre la valoración jurídica de esta obra : GARCIA-GALLO, A."El Derecho en el "*Speculum Principis*" de Belluga," en *A.H.D.E.*, vol XLII(1972), pág.189 y ss.- En cuanto a su biografía y fuentes: ROCA TRAVER, Fco. "Pedro Juan Belluga," en tirada aparte de '*Estudios de la Edad Media de la Corona de Aragón.Sección de Zaragoza*', vol IX(1973), págs.101-160.

¹⁴ El concepto medieval de una propiedad limitada y plural frente a la antigua propiedad unitaria romana, se ha formulado en varias ocasiones por distintos autores, aunque recientemente ha hecho una exposición más bien de tipo sociológico: GROSSI, Paolo. "La proprietà e le proprietà nell'officina dello storico," en *Quaderni Fiorentini per la storia del Pensiero Giuridico Moderno*, vol.17(1988), págs.359-422), Traducido al español: *La propiedad y las propiedades : Un análisis jurídico*. Madrid, Cívitas, 1992).

que fueron dados los bienes tenidos por los valencianos por Jaime I y por sus sucesores en el trono.¹⁵

En suma, cabe concluir que la concepción de un dominio ilimitado y absoluto previsto en las normas romanas no llegó a introducirse en el ordenamiento foral valenciano, pese a su innegable romanismo en numerosos aspectos de la regulación de su derecho privado, introduciéndose más bien la concepción de un dominio limitado por "iura in re aliena" elaborada por la doctrina de glosadores y postglosadores, seguida por los anotadores forales desde sus épocas más antiguas, como consecuencia del contexto de penetración de las ideas del derecho común en que se movieron.

15 BELLUGA, P. *Speculum principum...* Rub 6; n°17, fol. 10_{ro}; afirma: "... in hoc regno, quo bona de realenco sunt affecta et conditionate data... cum honore regali et vicinali, et sic propter illa onera..."