Introdução

Propriedade é o direito de fruir, usar e dispor da coisa. Não há conceito uniforme nas fontes, mas basicamente é o controle de direito privado sobre a coisa, sujeito a limites legais (não é absoluto) que podem ser adquiridos por meios determinados e protegidos por uma actio in rem.

Limitações legais do direito de propriedade

Foram estabelecidos com a Lei das XII Tábuas e fazem parte do direito de propriedade

- Corpos ? Tábua 10, fragmento 1 (proibição de depositar corpos na cidade) ? limitação do direito de propriedade do proprietário do terreno em que os corpos seriam depositados (questão de higiene)
- Caminhos entre prédios ? Tábua 7, fragmento 6 largura mínima de 8 pés (aprox.. 2,4 m)
- Mineração ? o proprietário deve ceder o terreno para aquele que encontrou os minérios. Este, paga 10% ao proprietário e 10% para o fisco (questão econômica)
- Proibida a especulação imobiliária ? É proibido comprar um terreno e deixá-lo vazio, ou seja, não se pode demolir uma construção (questão de moradia)
- Segurança da população ? Proibição de construir próximo a celeiros, onde se depositam grãos (questão de incêndios)
- Uso coletivo das margens ? População ribeirinha deve tolerar o uso público da água
- Estradas ? Manutenção das estradas marginais ao terreno fica a cargo do proprietário

A Constituição Imperial de Zenão aborda questões urbanísticas e limitação legal ao direito de propriedade. Foi feita para Constantinopla mas Justiniano expandiu para outras cidades.

Direito de vizinhança

- Árvores limítrofes: a árvore cujos galhos ultrapassarem o terreno de outro vizinho pode ser cortada abaixo dos 15 pés; o dono do terreno ultrapassado pelos galhos da árvore deve tolerar, dia sim dia não, que o proprietário da árvore colha os frutos desta (árvore é coisa acessória, segue o destino da coisa principal)
- Muro entre vizinhos: o dono do terreno invadido deve tolerar a passagem de até meio pé do muro do vizinho
- Regime de águas (chuva): o curso das águas da chuva deve ser resolvido de outra forma que não prejudique o vizinho
- Immissio: Emissões das mais diversas – em geral, sonoras.

> Ulpiano, D. 8,5,8,5: “Em seu próprio terreno, pode-se fazer tanto quanto não haja influências em terreno estranho”.

Co-propriedade (condomínio)

Cada co-proprietário tem direito à uma parte ideal da coisa (Communio pro indiviso ou cota ideal) sendo que sobre tal parte que lhe pertence ele tem total direito, mas tem seu direito limitado quanto a coisa inteira.

- Ius accrescendi: Direito de aumentar sua cota
- Ius prohibend: Direito de proibir ações, decisões devem ser unânimes
- Actio communi dividundo: ação que o coproprietário poderia entrar para pedir o fim do condomínio.

Proteção da propriedade

Sendo a propriedade um direito absoluto e exclusivo, o dono tem-lo protegido, por meio das actiones in rem.

- Rei vindicatio – Finalidade de obter a restituição da coisa.
- O autor da ação era obrigado a provar seu direito. Era uma prova histórica, pois via- se quem tinha sido o proprietário para ver se havia alguma relação entre quem clamava a propriedade e a propriedade em si. E como averiguar tal relação era complicado devido à falta de registros em Roma, essa prova ficou conhecida como probatio diabólica.
- Actio negatória – Ação do proprietário contra quem, alegando ter um direito real sobre a coisa, violava parcialmente seu direito de propriedade. Muito usado no direito de vizinhança (immissio).

Ex.: um vizinho que atravessa diariamente o terreno de outro, alegando direito de servidão de passagem. Quem entra com a ação tem que provar seu domínio, o réu tem que provar o direito que limitaria o do outro.