Conferem parcela do poder jurídico sobre a coisa, normalmente pertencente ao proprietário, à pessoa outra que não ele. Se dividem em de gozo e de garantia. Podem ser divididos entre os direitos reais de gozo e de garantia.

Direitos reais de gozo

Servidões prediais

Direito do proprietário do prédio dominante sobre o serviente. Isso acontecerá quando for determinado pelas partes, sendo uma limitação convencional das partes. No direito clássico havia uma tipicidade dessas servidões (só podiam fazer servidões prediais previstas pela lei), que se perde no direito justinianeu em que é de livre disposição. Não é da natureza da servidão ser onerosa, mas pode acontecer. Só há transferência de servidão por mancipatio (são res mancipi).

Exemplos: servidões de passagem — iter, via e actus; água; stillicidium (água da chuva); iluminação.

Usufruto

Amplo direito sem alterar substância. Inalienável e intransmissível. O usufruto vitalício se extingue somente com a morte do usufrutuário, enquanto o temporário possui uma data limite para acabar (também se extingue com morte). Usar e receber frutos da coisa. O proprietário possui a coisa, mas não tira proveito dela.

A coisa deve ser mantida em seu estado de conservação, inalterada. Se a coisa é consumível, deve-se devolver coisa equivalente.

Usufrutuário x nu-proprietário: O nu-proprietário tem seu direito de propriedade limitado. Pode vender sua nu-propriedade, mas não pode pôr fim ao usufruto enquanto ele estiver no seu prazo.

Enfiteuse (terreno voltado para plantação)

Usar e fruir, por tempo indeterminado. É um direito real mais forte do que usufruto. Sempre fará referência a imóveis rurais e rústicos alheios.

- O enfiteuta tem a posse do terreno e pode modificá-lo, desde que não o deteriore.
- A enfiteuse é alienável (pode ser vendida), transmissível (pode ser herdada) e perpétua (tempo indeterminado), mas o proprietário do terreno deve receber anualmente uma quantia chamada cânon, além de uma quantia chamada laudêmio (2% do valor da transação para o proprietário do terreno) e tem um direito de preferência na venda da enfiteuse, no caso de o enfiteuta decidir vender seu direito. Após dois meses dessa oferta, o proprietário perde essa

preferência.
- Fim da enfiteuse: não pagar foro anual por 3 anos; não avisar o proprietário da possível venda (direito de preferência); renúncia; união, na mesma pessoa, do titular da enfiteuse e do domínio; destruição da coisa.

Superfície

Direito de usar e gozar de um terreno urbano alheio para edificar, exceção prática ao `superfícies solo cedit`. Alienável e perpétua. Analogamente ao cânon, há o solarium (mas nem sempre é obrigatório). A construção pertencia ao proprietário do terreno, mas o superficiário tinha um direito de gozar, usar e dispor daquela construção.

Direitos reais de garantia

Direito que o credor, eventualmente, tem sobre uma coisa para assegurar-lhe o recebimento de seu crédito.

Fidúcia (fidúcia cum creditore)

Mais antiga forma de garantia. Só para cidadãos romanos. A garantia se dá por meio da transferência de uma res mancipi ao credor, mas com uma cláusula, o pactum fiduciae, que obrigava o credor a devolver a coisa quando recebesse o que lhe era devido (remancipatio).

- **Actio fiduciae:** ação que o devedor entra para receber a coisa de volta.
- **Actio fiduciae contraria (raro):** ação do credor para cobrir gastos da coisa com que ficou.

Dívida não paga:

- Direito arcaico: o credor fica com a coisa.
- Direito clássico: o credor precisa vender a coisa, pagar-se com o que for devido e devolver o resto ao devedor, sendo que o superfluum é a diferença entre o valor do objeto dado como garantia e o valor da dívida.

A fidúcia foi extinta por Justiniano.

Penhor (pignus) e hipoteca

Não transfere o direito de propriedade. Posse não era necessariamente transferida, apenas se as partes concordassem; ainda assim, o credor não tem direito ao uso da coisa, apenas a tem em seu poder. Caso use a coisa, o credor comete furto. O credor detém a coisa.

- **Fruição:** quando o acordo previa que frutos da coisa penhorada pertencessem ao credor, o que pode contribuir para pagar a dívida, chamava-se isso de anticrese (tipo especial de penhor). É um direito acessório, ou seja, segue o principal, que é a dívida.
- **Ius distrahendi:** o credor da dívida precisa vender a coisa em nome do proprietário, paga a dívida com o valor da venda; o superfluum retorna para o devedor.

Actio pigneraticia (devedor) x actio pigneraticia contraria (credor).