

**LÍMITES Y LIMITACIONES EN LA PROPIEDAD
ANTECEDENTES EN EL DERECHO ROMANO
ACTUALIDAD Y EXTENSIÓN POR INFLUENCIA
DEL DERECHO URBANO**

Dra. Roxana Sánchez Boza^()*

(Recibido 08/11/06; aceptado 25/06/07)

(*) Catedrática de la Universidad de Costa Rica. Profesora de la Cátedra de Derechos Reales, y en Maestría en Derecho Notarial y Derecho Registral, Universidad de Costa Rica, Universidad Latina, Universidad Interamericana. Ponencia presentada al XV Congreso Latinoamericano de Derecho Romano. Morelia, México, 16, 17, 18 de agosto de 2006.

RESUMEN

El tipo de propiedad que se conoció en el Derecho Romano fue incorporado en nuestros Códigos Civiles, con una estructura que en principio no permitía límites ni limitaciones en su uso y disfrute. La revisión de diversos textos del Derecho Romano indica que en las XII TABLAS se fijaron algunos límites como las relaciones de vecindad. El actual propietario encuentra una serie de limitaciones de orden público y de orden privado, que inciden en su libertad de uso y goce de su propiedad, o bien en su extensión de su poder de disposición. De nuestro interés son las limitaciones de interés público, conocidas como limitaciones administrativas, en conexión con el desarrollo urbano y el surgimiento de deberes, obligaciones y cargas para el propietario, en razón de la calificación de su fundo como urbano, que debe cumplir cuando desea disfrutar del mismo.

Palabras clave: propiedad, límites, fundo urbano.

SINTESI

Il tipo di proprietà conosciuto nel Diritto Romano presente in nostri Codici Civili, ha una struttura, la quale in principio non aveva limiti nel uso ed usufrutto. Lo studio di diversi testi del Diritto Romano permette incontrare nelle XII TABLE, alcuni limiti fissate e conosciuti come i rapporti fra vicini. Per il proprietario attuale ci sono molti limiti di ordine pubblico ed di ordine privato, i quali incidono nella sua libertà di uso e godimento della sua proprietà, o bene, nella sua disposizione. Il nostro interesse è in relazione coi limiti di ordine pubblico, chiamate limitazione amministrative, vincolate col sviluppo delle città ed il sorgimento di doveri, obblighi, onere per il proprietario, secondo se è dentro della tipologia di fundo agrario o urbano.

Parole chiavi: proprietà, limiti, fundo urbano.

SUMARIO

1. Planteamiento del tema
2. Caracteres de la “propiedad” en Roma
3. Algunas restricciones a la propiedad según las XII tablas
Límites y limitaciones
 - 3.1. Limitaciones por causa de vecindad

Bibliografía

1. PLANTEAMIENTO DEL TEMA

En el Derecho Romano fueron pocas las limitaciones legales urbanas, en el tanto que la sociedad era predominante del tipo agrario, de tal modo que su relación con el desarrollo actual lo que nos muestra es un incipiente interés por proteger los derechos de los vecinos. El concepto de límites no fue contemplado en los textos de jurisprudencia romanos, pues únicamente se refieren a las relaciones de vecindad.

La intervención del “Estado” era reducida, en el tanto que la propiedad tenía atributos mejor delineados en relación con su carácter absoluto e ilimitado. Esto último porque los propietarios disfrutaban de su título a partir del reconocimiento de su derecho y el respeto que los denominados –actualmente– terceros le brindaban.

Pocas eran las necesidades que servían de base al nacimiento de las tradicionales limitaciones conocidas en el desarrollo del Derecho Privado Romano.

De ellas nos interesaron básicamente las limitaciones relacionadas con el ejercicio del derecho de propiedad en las zonas urbanas, ya fuera porque existían construcciones cercanas, pertenecientes a diferentes dueños y sobre las cuales refieren los autores consultados, según también las fuentes del Derecho Romano en que éstos se basaron.

Cabe además, apuntar que las limitaciones, en términos generales, se ubicaron más en el campo de las facultades de **uso y goce** del derecho de propiedad, que en el aspecto de su **disposición**. Por lo cual son pocos los datos sobre el uso de la institución de la expropiación como instituto relevante del Derecho Romano.

En las referencias que hacen los autores especializados en el Derecho Romano de la Propiedad, no se encuentran justificantes por parte de los jurisprudencia o magistrados, como base de la imposición de tales limitaciones de orden legal. Aunque podemos afirmar que el origen y el principal basamento del nacimiento de tales limitaciones, es sin duda la necesidad, la cual mientras mantuviera su vigencia determinaba una existencia casi perpetua de la limitación.

Muchas de esas limitaciones son incorporadas como normas en el Código Napoleón, pero con una realidad de la propiedad inmersa en un contexto jurídico, social, político y jurídico diferente, pues en el

Derecho Intermedio la propiedad fue cediendo parte de su contenido a través de la creación de un amplio número de derechos reales en cosa ajena, o bien por el aumento de la población en las ciudades que forzó a un incremento en las construcciones.

Cuando el Derecho empieza a dar importancia a las limitaciones legales urbanas de la propiedad, el contenido de este derecho se reduce para dar nacimiento a nuevas limitaciones de orden privado y a limitaciones de orden público, dictadas por los entes públicos que evitan la construcción de moles de cemento o los impedimentos en las calles, aceras, en los parques de niños que restrinjan el disfrute de propiedades privadas colindantes con propiedades con propiedades públicas, como son las calles frente a los fundos privados.

Es con la aceptación del concepto de la función social de la propiedad, como parte del contenido del derecho de propiedad, que se inicia un razonamiento más expreso sobre el límite a la propiedad y se amplía el espectro de los límites más que aquél correspondiente a las limitaciones.

Es en el ámbito del contenido mismo del derecho de propiedad donde se ubican más y más restricciones al derecho del propietario, las cuales se han ido incrementando, conforme nacen más necesidades, sobre todo de tipo urbano.

Y seguimos nuestra exposición ligados al aspecto de la necesidad, porque es un vínculo interesante entre el Derecho Urbano relacionado íntimamente con el Derecho de propiedad desarrollado en las grandes ciudades, y el concepto de necesidad como fundamento de las restricciones de origen privado o público de la propiedad romana. En forma específica al derecho costarricense, es interesante hacer notar que las relaciones de vecindad se mantuvieron sin modificaciones importantes, al menos durante un siglo, en la legislación costarricense, y es partir de los años setenta con la aprobación de la Ley de planificación urbana, que se da un impulso importante respecto de la restricción del contenido del derecho de propiedad, en cuanto a sus facultades de goce.

Es a través de la normativa en Derecho urbano que el contenido del derecho de propiedad amplió su listado de derechos y obligaciones de los propietarios, y se introdujeron importantes cargas **—onere—** como requisito previo al ejercicio de algún tipo de construcción de la propia propiedad.

2. CARACTERES DE LA “PROPIEDAD” EN ROMA

Nos indica García Murillo⁽¹⁾ que la formación del concepto de propietario tiene sus antecedentes a fines de la República o comienzos del periodo augusteo, cuando aparecen los términos *dominium* y *proprietas*. El primero logra mayor favor en la jurisprudencia clásica; el segundo, en la jurisprudencia más tardía (en la época romano-helénica, sobre todo).⁽²⁾

Dominium no designa solamente la propiedad, sino también otras situaciones en las que campea el derecho subjetivo: *dominium obligationis*, *ususfructus*, entre otros. Por otra parte, en *dominium* está implícito *manus*: *paterfamilias appellatur qui in domo dominium habet*.

En términos generales, tradicionalmente la propiedad ha sido el poder de una persona consistente en tener plena libertad de acción con respecto a una cosa, por lo cual, cuando quiera y pueda por todas las otras circunstancias disponer de ella, no se le impide hacerlo por la voluntad contraria de ninguna otra persona... según esa cuasi definición que, advertimos, no encontraremos tan explicitada en la Historia del Derecho Romano, la propiedad puede ser un **poder no jurídico** es tal cosa cuando la plena libertad de acción que la constituye subsiste por otras causas y no por una norma del Estado.

Dice el historiador y romanista Perozzi que cuando una persona tiene la plena libertad de acción con respecto a una cosa, eso llega a ser un poder jurídico que se llama “propiedad” en sentido *antonomástico* (“*dominium proprietas*”), porque mientras el Estado impone

(1) Murillo García, Guillermo. *Ideas y desarrollo de la propiedad agraria en la historia y el derecho romano, con especial referencia a la labor de los Gracos*. Tesis presentada en la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, para optar por el grado de licenciado en Derecho, San José, Costa Rica, 1979, p. 42.

(2) En palabras de GARCÍA GARRIDO, Manuel Jesús. *Derecho privado romano*, I. Instituciones. 3a. ed. Ed. Dykinson, Madrid, 1985, p. 175 “...El término *dominium* aparece en la jurisprudencia a finales de la República; se refiere al poder o facultad del propietario como *dominios* o señor de las cosas.” *Proprietas*, que fue el término que prevaleció en las lenguas románicas, fue la jurisprudencia para designar la *nuda proprietas* o propiedad sin el usufructo”.

a todos los otros abstenerse de la cosa en todo sentido, excluye del goce y disposición al propietario en ningún sentido”.⁽³⁾

Así pues, la obligación jurídica para que otro se abstenga constituye *el lado negativo* de la propiedad; la plena libertad jurídica de acción constituye el *lado positivo*.

La existencia de un poder es juzgada en la doctrina jurídica, constantemente, por la verificación de las condiciones creadas por el derecho, necesarias y suficientes, para atribuirlo. De allí que si se han verificado las condiciones a favor de alguno, a quien el Estado añade la atribución del dominio, aquel individuo es propietario, incluso si por disposición de la ley o mediante un acto privado se encuentre concretamente privado de ciertas facultades con respecto a la cosa. Estas privaciones precisamente no pueden ser concebidas más que como límites del dominio. Ellas no constituyen en verdad un freno ya que cuando terminan, el propietario se encontrará investido de una plena libertad de la acción, sin necesidad de un acto que le de el tanto de libertad que le había sido privado. Esto es lo que los doctrinarios modernos llaman “elasticidad del dominio” o “elasticidad de la propiedad”.⁽⁴⁾

A pesar de que no hay definición clásica de la “*proprietas*” (propiedad) por parte de los más connotados jurisconsultos romanos, recordemos algunos caracteres de la propiedad, de acuerdo con la **función política** del señorío sobre el predio como una forma de perfilarla la propiedad individual.

- 1.- El predio o fundo romano tiene confines santos, como los muros de la ciudad. Tal limitación se refiere a los confines señalados mediante el ceremonial solemne y sagrado de la “*limitatio*.”
- 2.- La propiedad es, en principio, **ilimitada**, en el sentido de ser absoluta y exclusiva. Esta sometida al propietario bajo todos los aspectos: no admite pues, influencia alguna del exterior. A propósito de esto último, hay que advertir que en el primitivo DERECHO ROMANO no había servidumbres legales.⁽⁵⁾

(3) Citado por García Murillo, *op. cit.*

(4) Así, Arias Ramos J. *Derecho Romano*, T. I, Ed. Revista de Derecho Romano, Madrid, 224, y Pzz 383.

(5) En este sentido vemos que apareció el *iter limitare* (o *confinium*): l faja de terreno o espacio de 5 pies de ancho que quedaba entre dos fundos

- 3.- La propiedad tenía todo lo que está en el fundo o que se incorporaba a él (v.g. plantas, semillas, aluviones, pertenecía al propietario del mismo; éste ha sido el conocidísimo, antes y ahora, **principio de la accesión** (de la cual consideraremos la “*satio*” e “*implantatio*”).
4. La propiedad era *immune*, en principio libre de cualquier impuesto o carga fiscal. Es muy importante dilucidar esta original concepción de los romanos ya que el impuesto (*tributum*, *diferenciado de vectigal* y de *stipendium*).
5. Era **perpetua**, porque no se podía constituir un derecho de propiedad por un tiempo limitado (“*ad tempus*”).

Dice Iglesias,⁽⁶⁾ finalmente, que “la **verdadera propiedad individual** se afirma en la época clásica, cuando ya se ha quebrado la unidad compacta del grupo familiar. El *mancipium* se escinde en *dominium*, *iura in re* y potestad sobre las personas. Sobrevalorado el **concepto económico de res**, se desarrolla una propiedad de contenido patrimonial.⁽⁷⁾

contiguos tras la ceremonia de la *limitatio* que estaba sustraída de la esfera de propiedad privada; por lo que tanto, no podía ser usucapida. Relacionamos ese espacio con el *ambitus* en los predios urbanos. Encontramos su definición en: Cabanellas Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, T. I, 8 ed., Ed. Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 1974, p. 167 VOZ AMBITUS, indica el autor “En las XII Tablas, el espacio que debía dejarse entre dos edificios, que solía ser de 75 centímetros. Posteriormente, al difundirse las servidumbres o el condominio de la medianería, tal “*ambitus*” perdió su importancia”.

- (6) Citado por García Murillo, Guillermo, *op. cit.*, p. 45.
- (7) Pugliatti, Salvatore. *La proprietà nel nuovo diritto*. Ristampa, Ed. Giuffré, Milano, 1964. Respecto del comportamiento de la propiedad romana nos da una visión del desarrollo inmutable de la propiedad romana durante muchos siglos frente al avance de la *possessio* romana. Sin embargo, la influencia del Derecho germánico incidió en la propiedad territorial, al punto de convertirla en la edad media, en un instituto con estructuras convenientes a los tiempos nuevos y la nuevas exigencias, indica con sus palabras:
p. 234 “E proprio peri l fatto che il godimento Della terra era, presso i Romani, disciplinato nei modi che si sono accennati, fu possibile, nell’età di mezzo, quell’amalgama tra diritto romano e diritto germanico in

3. **ALGUNAS RESTRICCIONES A LA PROPIEDAD SEGÚN LAS XII TABLAS. LÍMITES Y LIMITACIONES**⁽⁸⁾

Desvanecida la propiedad colectiva de la gens, el propietario investido de las facultades fue teniendo cada vez más –dicho sea casi sólo a título de suposición– un poder absoluto, con derecho a hacer con su propiedad, lo que mejor creyera. Pero, a partir de alguna fecha no determinada por la historia se fueron, poco a poco, imponiendo ciertas restricciones, algunas de las cuales la época histórica nos habla muy claramente.

Así por ejemplo, la ley de las **XII TABLAS** (desde los años 451-450 a. C.) prohibía al propietario cultivar los fundos o edificar hasta la línea divisoria (“**finis**”) de los fundos vecinos; se debía dejar un libre espacio de dos pies y medio (pie a 30 cms). Por tal razón, una franja de tierra de cinco pies separaba los fundos rústicos (“**iter limitare**”).

Por otra parte, el dueño de un predio debía de abstenerse de hacer cualquier clase de trabajo que pudiera cambiar el curso de las aguas de lluvia (“pluvial”), es decir, los que pudieran dañar los fundos superiores e inferiores. Justamente la Ley de las XII otorgaba el vecino amenazado del perjuicio una acción (*la “aquae pluvial arcendae”*).⁽⁹⁾

Se introducen los conceptos de límites y limitaciones al derecho de propiedad, como la división que apunta Licda. María Julia Rodríguez Saif, en cuanto al esos conceptos, en el ámbito urbano.⁽¹⁰⁾ El propietario estaba sujeto a ciertas y determinadas restricciones. Algunas de estas restricciones se especificaron por razón de la moralidad, estética o del

rapporto alla proprietà terriera, che diede all'istituto le strutture convenienti ai tempi nuovi e alle nuove esigenze, e le cui linee si possono ancora riscontrare nel diritto vigente, anzi di tanto in tanto si rendono più manifestamente visibili.”

(8) Confrontar a Petit Eugéne, en *Tratado elemental de Derecho Romano*. Ed. Nacional S.A., México, 1958, p. 230 y siguientes.

(9) Acción para solicitar del propietario del fundo colindante la demolición de las obras realizadas en dicho fundo y que han alterado, en perjuicio del fundo dominante, el curso normal de las aguas.

(10) En documento tomado de Internet denominado *Las relaciones de vecindad en el Derecho Histórico*.

interés público; otras por vecindad y finalmente, por la copropiedad, el condominio o la propiedad múltiple.

En forma genérica se encontraban las siguientes restricciones al contenido de propiedad:

1. Limitaciones legales a la **facultas aedificandi**.
 - a) Limitaciones sobre alturas y distancias de las edificaciones.
 - b) Limitaciones sobre luces y vistas.
2. Limitaciones de orden público, como la prohibición de demoler sin permiso oficial los edificios urbanos, y, sobre todo en Constantinopla, en época tardía, el deber de mantener y construir en determinada forma urbanística.

En relación con las limitaciones que vemos en esta última parte, es interesante encontrar su vigencia y la ampliación en cuanto a la extensión de las limitaciones en los planes reguladores y su reenvío a sus otros instrumentos complementarios, con son Reglamentos de construcción, el Mapa Oficial, entre otros que determinan las cargas que debe cumplir un propietario para obtener el permiso de construcción, si fuere a construir en su propiedad.

En los reglamentos de construcciones, de propaganda y otros, se establecen limitaciones legales a la **facultas aedificanti** así como la altura de los edificios, de conformidad ahora con el Código Sísmico, o bien la exigencia de cumplir con ciertos requisitos para hacer una construcción como es la obligación de dejar un o dos metros cuadrados para zona verde o juegos de niños. Y que de acuerdo con el destino de la construcción, podría perderse la franja de juegos porque se traspasa a la municipalidad del lugar o bien, se extravió el dinero.

- En Costa Rica la jurisprudencia se preocupado por definir los alcances de las limitaciones de tipo urbano y en el Voto 3173-93 de la SALA CONSTITUCIONAL expresó:
- *“CONSIDERANDO I: Las limitaciones se refieren al ejercicio efectivo de las libertades públicas, es decir, implican por sí mismas una disminución en la esfera jurídica del sujeto, bajo ciertas condiciones y en determinadas circunstancias. Por esta razón*

constituyen las fronteras del derecho, más allá de las cuáles no se está ante el legítimo ejercicio del mismo. Para que sean válidas las limitaciones a los derechos fundamentales deben estar contenidas en la propia Constitución, o en su defecto, la misma debe autorizar al legislador para imponerlas, en determinadas condiciones”.

3.1. Limitaciones por causa de vecindad⁽¹¹⁾

En el Derecho Romano, las relaciones de vecindad eran vistas y reguladas a través de las servidumbres prediales, las cuales existían en el albo o lista de derechos. Eran conocidas en forma individual por los juristas romanos. Las relaciones de vecindad se presentaron desde la época de las XII Tablas, como excepción testimonial a la creencia de una propiedad sin fronteras.

Se dividieron en las dos grandes categorías de las servidumbres rústicas que gravan sobre los fundos rústicos, y de las servidumbres urbanas que gravan sobre los edificios.⁽¹²⁾

Las servidumbres urbanas, por su parte, se clasificaron en:

Iura stillicidiorum: que comprende las consistentes en el derecho de hacer que entrara el agua pluvial, ya sea directamente o a través de conducciones en el fundo del vecino, llamada *servitus stillicindii*; comprende además la *servitus stillicindii vel fluminis non avertendi*, que es la contraria a la anterior, es decir, a recibir las aguas pluviales en el propio fundo; comprende también la *servitus aquae immittendae*, es decir, el derecho a hacer que entre agua en una conducción del fundo de otro; la *servitus cloacae* o derecho al desagüe de aguas pútridas.⁽¹³⁾

(11) Al respecto indica Albaladejo Manuel, *Derechos Reales*, T. III, Ed. Bosch, Barcelona, 1977, 263, no indica sobre cuáles límites se deben entender. NOCION. En ellas se trata de que el derecho de cada dueño colindante, a obrar de forma absolutamente libre en su propiedad, produciría perturbaciones y molestias, a veces exageradas, al ocupante de la contigua, razón por la que, en beneficio de ambos, se restringe la libertad de cada uno respecto a la suya.

(12) Rodríguez Saif, Ma. Julia. *Ibid.*

(13) García Garrido, *op. cit.*, p. 175.

Iura parietum: Comprende la *servitus tigni immittendi* o derecho a introducir vigas en el muro del vecino; *servitus proeciendi* o derecho a hacer que sobresalgan las construcciones propias (balcones, terrazas, similares, etc.) sobre el fundo de otro; *servitus protegendi* o derecho a proyectar una cubierta protectora sobre el fundo ajeno.

Iura luminum: Abarca la *servitus altius nom tollendi* o derecho a que el vecino no levante las propias construcciones más allá de determinada altura, a la cual corresponde otra inversa (*servitus altius tollendi*); *servitus ne luminibus, ne prospetui officiat* o derecho a que el propietario de un fundo no realice construcciones que disminuyan la luz en el fundo vecino, a la cual corresponde la *servitus officendi luminibus vicini*; la *servitus luminum o luminis immittendi*, o derecho a abrir ventanas en el muro común o en el de otro en beneficio del edificio.

En la ley de las XII Tablas, se estableció un conjunto de normas limitativas, a fin de evitar o impedir los posibles problemas, que podían surgir entre los particulares, propietarios de fundos vecinos. Por esta razón, la propiedad por vecindad, se restringió de acuerdo a las consideraciones siguientes:

- a) El propietario de un fundo debía dejar entre el suyo y del vecino, un espacio libre de dos pies y medio, en caso de edificio y de cinco pies, si se trataba de fundo para cultivo. Mediante la utilización de la *“lactio finium regundorum”*, podían solicitar la determinación de los límites, para facilitar así la circulación de personas y animales.

Actualmente, muchas de estas limitaciones nacidas en el seno del Derecho Romano, permanecen, aunque la necesidad sea de otro tipo. Por ejemplo, por razones de tipo ambiental, se exige el retiro en la construcción, en el caso del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, por medio de las líneas establecidas se busca asegurar el goce del derecho de propiedad siempre y cuando se encuentre dentro de los límites establecidos por la ley, ejemplo: **Derecho de vía**: El ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, esto es, la distancia entre líneas de propiedad incluyendo en su caso calzada, fajas verdes y aceras. O bien, la **densidad residencial bruta**: Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie de ésta en hectáreas.

- b) El propietario estaba obligado a aceptar los salientes de la pared del vecino, orientadas hacia su casa o su fundo, siempre que las mismas no excedieran de medio pie.
- c) El propietario podía efectuar obras que desviaran el curso natural de las aguas, podría ser obligado a destruirlas, mediante la utilización que el vecino afectado hacía de la *actio aquae pluvial arcendae*.

Derivado de este límite, aún encontramos normas que dan la protección ofrecida en el aparte c), como es el caso de la Ley de aguas de Costa Rica, en el artículo 98, que establece que cuando el agua acumule en un predio piedras, broza u otros objetos que, dificultando su curso natural, puedan producir embalse con inundaciones, distracción de las aguas u otros daños, los interesados podrán exigir del dueño de predio que remueva el estorbo, o que les permita removerlo. Y se prevé el pago de daños si se hubieren causado.

- d) Al vecino se le permitía cortar las ramas y talar los árboles de otro, si se proyectaban sobre su edificio. Si aquel se oponía, el interesado estaba autorizado el *interdictum de arboribus caedendis*.
- e) Se prohibían aquellas construcciones, que oscurecían las del vecino. Para ello, se podía ejercer la **actio nevi operis**.

Además de las relaciones de vecindad que se encuentran en diferentes códigos civiles originados en la normativa del Código Napoleón, con especial referencia a la medianería, como forma de copropiedad, también, las normas de ley, o bien los reglamentos de afectación de propiedad en condominio, le ofrecen vigencia a los límites nacidos en el Derecho Romano, relacionados con aspectos de fachadas o construcciones armónicas, protección al ambiente dentro de los edificios, asegurando que la distancia entre estos permita el ingreso de luz y aire, o bien el necesario retiro de la calle pública para iniciar la construcción, con el fin de ofrecer una mejor calidad de vida.

En suma, consideramos que una búsqueda de las normas que aún están vigentes como derivación del desarrollo de la sociedad romana, y sus influencia en la Edad Media, es una labor que extendería en demasía esta presentación, pero si llamamos la

atención en cuanto a **necesidad** cubierta por los límites establecidos en el Derecho Romano, como fuente de nuestro derecho actual y las **necesidades actuales** que llevan al Estado a tomar medidas para establecer en las leyes y ordenanzas, las disposiciones pertinentes para satisfacerlas.

BIBLIOGRAFÍA

- Albaladejo Manuel. *Derechos Reales*. T. III, Ed. Bosch, Barcelona, 1977.
- Arias Ramos J. *Derecho Romano*. T. I, Ed. Revista de Derecho Romano, Madrid.
- Cabanellas Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual*, T. I, 8 ed., Ed. Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 1974, p. 167, Voz Ambitus.
- García Garrido, Manuel Jesús. *Derecho privado romano*, I. Instituciones. 3 ed. Ed. Dykinson, Madrid, 1985.
- Murillo García, Guillermo. *Ideas y desarrollo de la propiedad agraria en la historia y el derecho romano, con especial referencia a la labor de los Gracos*. Tesis presentada en la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, para optar por el grado de licenciado en Derecho, San José, Costa Rica, 1979.
- Petit Eugéne, en *Tratado elemental de Derecho Romano*, Ed. Nacional S.A., México, 1958.
- Pugliatti, Salvatore, en *La proprietà nel nuovo diritto*, Ristampa, Ed. Giuffré, Milano, 1964.
- Rodríguez Saif, María Julia. Documento tomado de Internet denominado *Las relaciones de vecindad en el Derecho Histórico*. 2006.
- Código Civil de Costa Rica.
Ley de Planificación Urbana, Asamblea Legislativa 1983.