

BIBLIOTECA
ENRIQUE LOW MURTEA
CURSO ELEMENTAL

DE
DERECHO CIVIL

POR

AMBROSIO COLIN y

H. CAPITANT

Consejero del Tribunal de Casación
Profesor Honorario de la Facultad de
Derecho de París

Profesor de Derecho Civil de la Facultad
de Derecho de París

OBRA PREMIADA POR LA ACADEMIA DE CIENCIAS MORALES Y POLÍTICAS DE PARÍS
(PREMIO CHEVALLIER)

TRADUCCION DE LA ULTIMA EDICION FRANCESA

POR LA REDACCION DE LA

REVISTA GENERAL DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA

CON NOTAS SOBRE EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL

POR

DEMÓFILO DE BUEN

Profesor de Derecho Civil en la Universidad de Sevilla

TOMO SEGUNDO
VOLUMEN II

De los bienes
y de los derechos reales principales

MADRID
EDITORIAL REUS (S. A.)

Preciado 1 y 6 - Apartado 12.250

1923

INDICE DEL VOLUMEN SEGUNDO DEL TOMO II

LIBRO SEGUNDO

Las cosas o los bienes

	Págs.
NOTAS al libro segundo.— <i>Las cosas o los bienes</i>	461
TÍTULO PRIMERO. —DE LOS BIENES Y DEL PATRIMONIO EN GENERAL.....	463
CAPÍTULO PRIMERO. — <i>Diferentes especies de bienes</i> : Primera división: Bienes corporales y bienes incorporales.—Segunda división: Inmuebles y muebles. Historia de la distinción.—Principales casos en que presenta actualmente interés la división de los bienes en muebles e inmuebles.....	463
SECCIÓN I.—De los inmuebles.—I. Primera clase: Inmuebles por naturaleza.—II. Segunda categoría: Inmuebles por destino. Su carácter ficticio.—Diferencias entre los inmuebles por destino y los objetos convertidos en inmuebles por naturaleza a consecuencia de una incorporación.—Cuáles son los inmuebles por destino.—1.º Destino agrícola, industrial o comercial. 2.º—Destino suntuario.—III. Tercera categoría: Inmuebles por el objeto a que se aplican.—IV. Cuarta categoría: Inmuebles por declaración del propietario.....	470
SECCIÓN II.—De los muebles.—Primera categoría: Muebles por naturaleza.—Segunda categoría: Muebles incorporales o muebles por determinación de la ley.—1.º Derechos y acciones sobre muebles.—2.º Derechos de propiedad literaria, artística e industrial.—3.º Oficios enajenados.—4.º Fondos de comercio. 5.º Créditos.—6.º Las rentas: A. Definición y clasificación de las rentas.—B. Las rentas en el antiguo Derecho francés. Rentas territoriales y rentas constituídas.—C. Las rentas en el Derecho intermedio.—D. Las rentas en el Código civil.—7.º Participaciones de los socios en las sociedades civiles o mercantiles.....	489
NOTAS al libro segundo (Título primero.—Capítulo primero).— <i>Diferentes especies de bienes</i>	507

	Págs.
SECCIÓN I.—De los bienes inmuebles.....	510
SECCIÓN II.—De los bienes muebles.....	513
SECCIÓN III.—Disposiciones comunes..	515
CAPÍTULO II.— <i>De los bienes de dominio público</i> : Distinción del dominio público y del dominio privado. Su origen. — Cuál es el criterio del dominio público. Extensión del dominio público.—¿Qué contiene exactamente el dominio público?—¿El dominio público comprende edificaciones y muebles?—Naturaleza del derecho de la persona moral sobre el dominio público.—Distinción de los diferentes dominios.....	517
NOTAS al libro segundo (Título primero.—Capítulo segundo).— <i>Clasificación de los bienes según las personas a quienes pertenecen.</i>	529
TÍTULO II. —LOS DERECHOS REALES PRINCIPALES.....	536
<i>PRIMERA PARTE.</i> — <i>Los derechos reales considerados en sí mismos</i>	537
NOTAS al libro segundo (Título segundo.—Primera parte).— <i>De los derechos reales considerados en sí mismos</i>	537
CAPÍTULO PRIMERO.— <i>La propiedad</i> : Generalidades.—Definición del derecho de propiedad.—Nociones generales acerca de la historia de la propiedad territorial.—Extensiones abusivas del término y de la noción de la propiedad.....	539
SECCIÓN I.—Extensión del derecho de propiedad y, en particular, de la propiedad inmueble.	547
§ 1.º—Propiedad del suelo y del subsuelo.—Restricciones de la propiedad del suelo.—Restricciones a la propiedad del subsuelo. Legislación de minas.....	547
§ 2.º—Propiedad de lo que se une como accesorio a la cosa...	555
§ 3.º—Propiedad de los productos y frutos de la cosa.....	557
§ 4.º—Propiedad y uso de las aguas.—Generalidades.—Historia.—Restricciones al derecho del propietario del manantial. III. Corrientes de agua. Ideas generales.—Ríos navegables y flotables.—Corrientes de agua no navegables ni flotables. Controversia antigua. Ley de 1898. El lecho atribuido a los ribereños.—Derechos de uso de los ribereños sobre la corriente de los ríos no navegables ni flotables.—Derechos de la Administración. Reglamentos de aguas.—Usos de las pequeñas corrientes de agua no previstos por la ley. Problema de la hulla blanca.....	558
SECCIÓN II.—Restricciones al derecho de propiedad.—Generalidades.—Terminología.—División.....	579
§ 1.º—Restricciones de orden administrativo.....	582
§ 2.º—Restricciones legales procedentes del hecho de la vecindad de los fundos.—I. Abstenciones impuestas a los propietarios.—1.º Obligaciones procedentes del regimen de las aguas.	

2.º Obligaciones relativas a las vistas y a las luces. — Extensión y límites de las prescripciones citadas. — 3.º Obligaciones relativas a la distancia de las plantaciones y de ciertas construcciones. 4.º Obligación procedente del derecho de paso de los vecinos en caso de finca enclavada. — 5.º Restricciones al derecho de cercar del propietario. — Derechos de paso de ganados y de pasto común. — II. Prestaciones activas impuestas a los propietarios. — 1.º Obligación de contribuir al deslinde. — 2.º Obligación de contribuir al cerramiento en las ciudades y suburbios. — III. Restricción general de los derechos de propietario procedente de las obligaciones de vecindad. — 1.º ¿Cómo conciliar, en ciertos casos, el poder de los Tribunales y el de la Administración? — 2.º ¿Cuál es el fundamento jurídico y el criterio de las obligaciones de vecindad? 583

§ 3.º — Restricciones convencionales. Cláusulas de inalienabilidad. Condiciones de validez de estas cláusulas. — ¿Cuál es la sanción de las cláusulas de inalienabilidad? 612

SECCIÓN III. — Modalidades del derecho de propiedad. 617

§ 1.º — Propiedad común o indivisión. — Definición. — Generalidades. — ¿Cuáles son, en la división, los derechos respectivos de los copropietarios? — ¿Cómo termina la indivisión? Su carácter temporal 617

§ 2.º — Indivisiones perpetuas. — I. Copropiedad con indivisión forzosa. — II. Propiedad por pisos. — III. Medianería. — ¿En qué casos existe medianería? Prueba y presunciones. — Ventajas de la medianería. — Cargas de la medianería. Facultad de abandono 624

§ 3.º — Concurso de propietarios que tienen derecho a productos distintos 643

§ 4.º — Derechos de superficie y sobre el subsuelo. — I. Derecho de superficie incompleto. — II. Derecho de superficie completo. 644

NOTAS al libro segundo (Título segundo. — Primera parte. — Capítulo primero). — *La propiedad*: Generalidades. 647

SECCIÓN I. — Contenido del derecho de propiedad y especialmente de la propiedad inmobiliaria. 649

§ 1.º — Propiedad del subsuelo y del vuelo 651

§ 2.º — Propiedad de lo accesorio. 656

§ 3.º — Propiedad de los productos y frutos de la cosa. 657

§ 4.º — Propiedad y uso de las aguas. 658

§ 5.º — Derecho de deslinde y amojonamiento. 667

§ 6.º — Derecho de cerrar las fincas rústicas 669

SECCIÓN II. — Limitaciones del derecho de propiedad. 671

§ 1.º — Limitaciones de orden administrativo 673

§ 2.º — Limitaciones legales derivadas de la vecindad de los pre-

	Págs.
dios.....	675
§ 2.º bis.—Limitaciones establecidas para no causar daños..	682
§ 3.º—Limitaciones convencionales. Cláusulas de inalienabilidad.....	683
SECCIÓN III.—Modalidades del derecho de propiedad.....	686
CAPÍTULO II.— <i>El usufructo</i> : Generalidades.— Definición.—	
Carácter temporal del usufructo. Su papel económico.—El usufructo considerado como derecho real y como servidumbre.—Comparación con el derecho del arrendatario.....	
	706
SECCIÓN I.—Diferentes clases de usufructos.....	709
§ 1.º—Usufructos diversos según los bienes gravados con ellos. Usufructo de cosas consumibles.—Cuasi usufructo.—Usufructo de un fondo de comercio o de industria.—Usufructo de un rebaño.—Usufructo de cosas susceptibles de deteriorarse con el uso	709
§ 2.º—Fuentes diversas del usufructo.—Usufructos voluntarios y usufructos legales	716
SECCIÓN II.—Derechos del usufructuario.—Generalidades.—Derecho de uso.—Derecho de disfrute. Frutos y productos. Diversas especies de frutos.—Modos de explotación permitidos al usufructuario.—Sustitución de la cosa sujeta a usufructo por una indemnización pecuniaria.—Reglas especiales para el usufructo de árboles.—Usufructo de los productos del subsuelo. Minas y canteras. Tesoro.—Usufructo de bienes incorporales.	717
SECCIÓN III.—Obligaciones del usufructuario.....	735
§ 1.º—Obligaciones del usufructuario al comenzar el usufructo. I. Inventario y descripción.—Prestación de fianza.—Dispensa de fianza.....	735
§ 2.º—Obligaciones del usufructuario durante el usufructo.—I. Obligación de conservar la cosa. Seguros.—II. Obligación de conservar.—III. Obligación de soportar las cargas del usufructo.—IV. Sanción de estas diversas obligaciones. Pérdida del usufructo por abuso en el disfrute.....	742
§ 3.º—Obligaciones del usufructuario a la terminación del usufructo.—Restitución de las cosas sometidas al usufructo.—Mejoras en la cosa hechas por el usufructuario.....	755
APÉNDICE.— <i>Derechos de uso y de habitación</i> : En qué consisten los derechos de uso y de habitación.—Particularidades de los derechos de uso y habitación.—Prohibición de ceder o de arrendar los derechos de uso y de habitación.....	758
NOTAS al libro segundo (Título segundo.—Parte primera).—Capítulo segundo).— <i>El usufructo</i>	763
SECCIÓN I.—Clase de usufructo.....	764

	Págs.
§ 1.º—Según los bienes sobre que recae.....	764
§ 2.º—Según los modos diversos de adquirir el usufructo.	766
SECCIÓN II.—Derechos del usufructuario.....	766
SECCIÓN III.—Obligaciones del usufructuario.....	774
§ 1.º—Antes de entrar en el goce de la cosa usufructuada.	774
§ 2.º—Obligaciones del usufructuario durante el usufructo.	778
§ 3.º—Obligaciones del usufructuario una vez terminado el usufructo.....	782
SECCIÓN IV.—Situación del nudo propietario.....	783
APÉNDICE.— <i>Derechos de uso y habitación</i>	784
CAPÍTULO III.—<i>Las servidumbre</i>: Generalidades.—Definición de las servidumbres reales. Diferencias con el usufructo.—Utilidad económica de las servidumbres. Su fijeza.....	
	786
§ 1.º—En qué pueden consistir las servidumbres reales.—Primera restricción: Que no exista preeminencia de un fundo sobre el otro.—Segunda restricción: Orden público.—Tercera restricción: La servidumbre no puede ser impuesta ni a la persona ni en favor de la persona.—1.ª La servidumbre debe ser establecida para la utilidad de un fundo.—2.ª La servidumbre deber ser impuesta a un fundo y no a una persona....	791
§ 2.º—Clasificación de las servidumbres.....	800
NOTAS al libro segundo (Título segundo.—Primera parte.—Capítulo tercero).— <i>Las servidumbres</i> : Generalidades.....	803
CAPÍTULO IV.—<i>La enfiteusis</i>: Definición. Historia.—La enfiteusis en el derecho actual.—¿Subsistió la enfiteusis bajo el dominio del Código civil?.....	
	823
NOTAS al libro segundo (Título segundo.—Primera parte.—Capítulo cuarto).— <i>Censos</i> : Doctrina general.....	827
SEGUNDA PARTE.—<i>De la adquisición de los derechos reales</i>.—Generalidades. —Enumeración y clasificación de los modos de adquirir los derechos reales.....	
	844
NOTAS al libro segundo (Título segundo.—Parte segunda).— <i>De la adquisición de los derechos reales</i> : Generalidades.....	847
CAPÍTULO I.—<i>La ocupación</i>: Definición. Generalidades.—Variedades actuales de la ocupación.....	
	848
NOTAS al libro segundo (Título segundo.—Segunda parte.—Capítulo primero).— <i>La ocupación</i>	858
CAPÍTULO II.—<i>Adquisición por efecto de la ley</i>.....	
	862
SECCIÓN I.—Teoría de la accesión.—Generalidades.....	
	862
§ 1.º—Accesión de inmuebles.—I. Accesión industrial en un inmueble.—Primera hipótesis: El propietario del suelo ha hecho edificaciones o plantaciones con materiales ajenos.—Segunda	

	<u>Págs.</u>
hipótesis: El poseedor ha edificado o plantado en suelo ajeno. ¿A qué obras se aplica el art. 555?—¿A qué poseedores se aplica el art. 555?—Edificaciones y plantaciones hechas por un usufructuario.—II. Accesión inmueble natural. —1.º Accesión procedente de la vecindad de corrientes de agua. —2.º Derecho de accesión respecto de ciertos animales.	863
§ 2.º— Accesión de muebles.	881
SECCIÓN II.—Teoría de la posesión. —Generalidades.—Definición de la posesión. Teoría clásica.—¿Cuáles son los efectos generales de la posesión?.....	884
§ 1.º— De los caracteres de la posesión. —Enumeración de estos caracteres.—I. Vicio de precariedad. Teoría clásica de la detentación precaria. Su crítica.—¿En qué casos existe detentación precaria?—II. Vicio de discontinuidad. —III.— Vicio de violencia. —IV. Vicio de clandestinidad. —V. Vicio de equívoco.	890
§ 2.º— Prescripción adquisitiva o usucapión ordinaria. —Generalidades. Definición.—Fundamento de la institución.—I. Qué hechos constituyen la posesión útil. —Actos de tolerancia y de pura facultad.—Aplicación de la exclusión de los actos de pura facultad a la servidumbre «aquam non retinendi».—Aplicación de las reglas precedentes a la prescripción de las servidumbres.—II. Computación de los plazos de la prescripción. Unión o accesión de posesiones. —III. Interrupción de la prescripción. —IV. Suspensión de la prescripción. —Extensión de las causas de suspensión.—Causas de suspensión procedentes del carácter condicional del derecho.—V. Obligación de invocar expresamente la prescripción. Su efecto retroactivo.—Renuncia a la prescripción.....	901
§ 3.º— Prescripción o usucapión de diez o de veinte años. —¿Qué debe entenderse por justo título?—¿El título irregular puede ser un justo título?—A. Título nulo. —B. Título putativo. —De la condición de la buena fe.—Del plazo de la prescripción abreviada.—¿A qué derechos inmuebles se aplica la prescripción abreviada?—Combinación de la prescripción ordinaria y de la prescripción abreviada en caso de unión de posesiones.....	929
§ 4.º— De la regla: En materia de muebles la posesión equivale al título.—Sentido general de la regla.—Condiciones para la aplicación de la regla.—Motivos de la regla. Su utilidad.—Campo de aplicación de la regla.—Origen y funcionamiento de la regla: En materia de muebles, etc. División. —I. Origen histórico de la regla. En materia de muebles la posesión equivale al título.—II. Justificación teórica de la regla. —Conse-	

cuencias de la explicación adoptada en cuanto a las condiciones de aplicación de la regla.—¿El art. 2.279 se aplica a las relaciones del poseedor con el enajenante mismo?—III. Hipótesis de pérdida o de robo.—IV. Legislación especial relativa a los títulos al portador perdidos o robados.....	940
§ 5.º—Concesión de los frutos al poseedor de buena fe.—Sentido, motivos y origen de la regla.—Primera condición: Percepción de los frutos.—Segunda condición: Buena fe. Diferencias respecto de la buena fe en materia de prescripción.—Fundamento jurídico de la regla.—Consecuencias prácticas.....	965
NOTAS al libro segundo (Título segundo. — Parte segunda. — Capítulo segundo). — <i>Adquisición por efecto de la ley</i>	974
SECCIÓN I.—Teoría de la accesión	974
§ 1.º—Del derecho de accesión respecto a los bienes inmuebles	974
§ 2.º—Del derecho de accesión respecto a los bienes muebles..	978
SECCIÓN II.—Teoría de la posesión.—Generalidades.....	980
§ 1.º—Caracteres de la posesión.....	984
§ 2.º—Prescripción adquisitiva o usucapión.—Doctrina general.	987
§ 3.º—Examen de cada una de las especies de la usucapión....	995
§ 4.º—De la regla: La posesión de bienes muebles adquirida de buena fe equivale al título.....	1000
§ 5.º—Derechos del poseedor sobre los frutos.....	1005
APÉNDICE.— <i>Derechos del poseedor sobre las mejoras y los gastos y responsabilidad por el deterioro</i>	1006
CAPÍTULO III.— <i>Adquisición por efecto de los contratos</i>	1008
SECCIÓN I.—Generalidades.—Efecto traslativo de los contratos en Derecho francés moderno.—Cómo se ha formado la regla moderna.—Condiciones de aplicación de la regla moderna del efecto traslativo del contrato.....	1008
SECCIÓN II.—Medios empleados para poner en conocimiento de los terceros la transmisión de los derechos reales.—Inconvenientes del principio del art. 1.138.....	1015
§ 1.º—Transmisiones de muebles.—Principio del art. 1.141.—Transmisiones de muebles a las que no se aplica la regla general.....	1017
§ 2.º—Transmisiones de inmuebles.—Clandestinidad de las transmisiones de inmuebles a título oneroso en el antiguo Derecho.—Insinuación de las donaciones.—El Derecho intermedio. Ley de Brumario del año VII.—El Código civil. Abandono del sistema de la ley de Brumario.—Después del Código civil: Ley de 23 de marzo de 1855; reaparición de la transcripción. I. Cuáles son los actos sometidos a las formalidades de la publicidad.—Primera clase: Actos intervivos a título oneroso	

traslativos o constitutivos de derechos reales sobre inmuebles. Segunda categoría: Donaciones. — Tercera categoría: Arrendamientos por más de diez y ocho años, recibos o cesiones de una suma equivalente a tres años de alquileres no vencidos. — Cuarta categoría: Sentencias que anulan un acto transcrito. — II. Mecanismo de la publicidad. — III. Sanción de la publicidad de las transmisiones de inmuebles. — 1.º Sistema de la ley de 1855 en lo referente a los actos a título oneroso. — 2.º Sanción de la falta de transcripción. — ¿Quién puede invocar la falta de transcripción? Condiciones generales. — Primera condición: Haber adquirido un derecho sobre el inmueble. — Segunda condición: Haber conservado su derecho conforme a las leyes. — Tercera condición: El adquirente y el tercero deben ser causahabientes del mismo enajenante. — Cuarta condición: El tercero no debe ser responsable de la falta de transcripción. Ninguna condición más. — No importa la mala fe de los terceros. — 1.º Sanción de la falta de mención. — 2.º Sistema del Código civil respecto de las donaciones. — ¿Quién puede invocar la falta de transcripción? — IV. Apreciación crítica de la legislación francesa y comparación con los sistemas extranjeros. Insuficiencia y lagunas en la organización del principio. Crítica del principio en sí mismo: No es racional ni práctico. — Comparación con los sistemas extranjeros. Proyectos de reforma en Francia.	1021
APÉNDICE.— <i>Modo de creación especial de las servidumbres. La determinación del padre de familia: Definición. Carácter de este modo de constituir las servidumbres. Origen histórico. — Condiciones requeridas. — ¿Cuáles son las servidumbres que pueden ser constituidas por la determinación del padre de familia?</i>	1071
NOTAS al libro segundo (Título segundo. — Parte segunda. — Capítulo tercero). — <i>Adquisición por efecto de los contratos</i>	1077
SECCIÓN I. — Generalidades.	1077
SECCIÓN II. — Medios empleados para llevar a conocimiento de los terceros la transmisión de los derechos reales.	1077
§ 1.º — Antecedentes del Registro inmobiliario en la historia del derecho español común.	1080
§ 2.º — Organización general del Registro de la propiedad en España.	1086
§ 3.º — Modo de llevar los Registros.	1087
§ 4.º — El asiento de presentación.	1094
§ 5.º — La inscripción.	1097
§ 6.º — Efectos generales de los asientos del Registro.	1109
§ 7.º — Anotaciones preventivas.	1118
§ 8.º — De la extinción de la inscripción y de la anotación pre-	

	Págs.
venta.....	1122
§ 9.º—Inscripciones de posesión e inscripciones de dominio...	1126
§ 10.—De la liberación de los gravámenes existentes.....	1131
§ 11.—De los libros de Registro de las suprimidas Contadurías.	1134
APÉNDICE.— <i>Modos de adquirir los distintos derechos reales</i>	1135
TERCERA PARTE.— <i>Extinción de los derechos reales</i>	1138
§ 1.º—Teoría general. Modos de extinción comunes a la propiedad y a los derechos reales.—Causas de extinción absoluta. Destrucción de la cosa.—Expropiación por causa de utilidad pública.—Causas de extinción relativa o de transmisión....	1139
§ 2.º—Causas de extinción especiales del usufructo y de las servidumbres.—Causas especiales del usufructo.—Consolidación o confusión.—No uso de treinta años.—¿Qué debe entenderse por no uso de una servidumbre?—Combinación de la prescripción extintiva con la usucapión.—La extinción por el no uso no se aplica a la propiedad.....	1147
NOTAS al libro segundo (Título segundo.—Tercera parte).— <i>Extinción de los derechos reales</i>	1157
§ 1.º—Teoría general.....	1157
§ 2.º—Causas de extinción especiales.....	1160
CUARTA PARTE.— <i>Garantía judicial de los derechos reales</i>	1165
CAPÍTULO PRIMERO.— <i>Acciones reales</i> : Distinción de las acciones muebles o inmuebles, posesorias y petitorias.—Utilidad y dominio de las acciones posesorias.—¿A qué derechos inmuebles se aplica la protección posesoria?—¿«Quid» en particular de las servidumbres?—¿Cuáles son las distintas acciones posesorias?—Interdicto de retener.—Condiciones para su ejercicio. El interdicto de recobrar. Su campo de acción más extenso..	1165
NOTAS al libro segundo (Parte cuarta.—Capítulo primero).— <i>Acciones reales</i>	1178
CAPÍTULO II.— <i>De la prueba de los derechos reales y en particular de la propiedad</i> .—Planteamiento de la cuestión. Ideas generales.—Prueba de la propiedad mueble.—Prueba de la propiedad inmueble. Su dificultad teórica.—Antecedentes históricos. La Publiciana.—Jurisprudencia actual.—¿Cómo puede justificarse la jurisprudencia? ¿Reproduce la Publiciana?—Adaptación de la jurisprudencia a las reglas generales de la prueba.	1184
NOTAS al libro segundo (Parte cuarta.—Capítulo segundo).— <i>Prueba de los derechos reales y particularmente de la propiedad</i>	1198