

1500  
V. 6  
E. 1

# TRATADO DE DERECHO CIVIL

SEGUN EL TRATADO DE PLANIOL

por

*Georges Ripert*

*Miembro del Instituto  
Profesor Honorario en la Facultad  
de Derecho de París*

*Jean Boulanger*

*Profesor de Derecho Civil de  
la Facultad de Derecho  
de París*

TOMO VI

LOS DERECHOS REALES

*Análisis de los derechos reales — La propiedad  
inmobiliaria — La propiedad mobiliaria —  
Usufructo — Servidumbre — Concesiones*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CONSEJO SUPERIOR DE EDUCACIÓN



SECRETARÍA DE EDUCACIÓN  
BIBLIOTECA

**LA LEY**  
BUENOS AIRES

LIBRERÍA TEMIS LTDA.  
CALLE 13 No. 6-46  
BOGOTÁ COLOMBIA

# I N D I C E

## PRIMERA PARTE

### ANÁLISIS DE LOS DERECHOS REALES

	Pág.
INTRODUCCIÓN .....	11
«CAPÍTULO I.— <i>Clasificación de los bienes y los derechos</i> .....	15
SECCIÓN 1.— <i>Bienes susceptibles de apropiación</i> .....	15
§ 1. Cosas comunes .....	16
§ 2. Bienes vacantes y sin dueño .....	17
§ 3. Bienes del dominio público .....	19
A. Dominio público marítimo .....	20
B. Dominio público fluvial .....	22
C. Dominio público terrestre .....	24
§ 4. Riquezas públicas .....	27
SECCIÓN 2.— <i>Distinción entre inmuebles y muebles</i> .....	30
§ 1. Origen e interés de la distinción .....	31
A. Historia de la distinción .....	31
B. Intereses de la distinción .....	36
1º Intereses concernientes a la fijeza del inmueble .....	36
2º Intereses concernientes al valor de los bienes .....	37
3º Intereses concernientes a la organización técnica de las relaciones jurídicas .....	38
§ 2. Los inmuebles .....	39
A. Inmuebles por naturaleza .....	40
1º Terrenos .....	40

	Pág.
2º Vegetales .....	41.
3º Edificios .....	42
B. Inmuebles por destino .....	43.
1º Afectación del mueble al servicio del inmueble .....	43
2º Adhesión del mueble a perpetuidad ....	54
C. Derechos inmobiliarios .....	53
D. Inmuebles por declaración .....	61
§ 3. Los muebles .....	62.
A. Bienes muebles .....	62
1º Muebles por naturaleza .....	63
2º Muebles por anticipación .....	65
3º Títulos al portador .....	68.
B. Derechos mobiliarios .....	69.
1º Derechos reales mobiliarios .....	69
2º Propiedades incorpóreas .....	70.
3º Créditos y rentas .....	71
4º Partes de socios .....	74
 SECCIÓN 3.— <i>División de los derechos reales</i> .....	 76
§ 1. El derecho de propiedad .....	78
§ 2. Derechos reales sobre el bien de otro .....	80
§ 3. Concesiones .....	83
§ 4. Monopolios de explotación y derechos de clientela	81
 CAPÍTULO II.— <i>La propiedad y la posesión</i> .....	 87
 SECCIÓN 1.— <i>Análisis y caracteres del derecho de propiedad</i>	 88
§ 1. Principio de la ilimitación .....	89.
§ 2. Exclusividad .....	92
§ 3. Perpetuidad .....	93
§ 4. Propiedad condicional .....	95
 SECCIÓN 2.— <i>Indivisión y copropiedad</i> .....	 99.
§ 1. Indivisión temporaria .....	100
§ 2. Copropiedad en indivisión forzosa .....	105
 SECCIÓN 3.— <i>La posesión</i> .....	 107.
§ 1. Elementos constitutivos de la posesión .....	111
§ 2. Adquisición y pérdida de la posesión .....	114
A. Adquisición de la posesión .....	114
B. Pérdida de la posesión .....	115.

	Pág.
§ 3. Vicios de la posesión .....	117
1º Vicio de discontinuidad .....	118
2º Vicio de violencia .....	119
3º Vicio de clandestinidad .....	120
4º Vicio consistente en lo equívoco de la posesión .....	121
§ 4. Efectos jurídicos de la posesión .....	122
A. Presunción de propiedad .....	122
B. Adquisición de los frutos .....	124
1º Del título del poseedor y de su buena fe	124
2º De los frutos y de su modo de adquisición	126
 SECCIÓN 4.— <i>Tenencia o posesión precaria</i> .....	 129
§ 1. Caracteres de la precariedad .....	130
§ 2. Transformación de la precariedad .....	133
 SECCIÓN 5.— <i>Protección judicial de la propiedad y de la posesión</i> .....	 136
§ 1. Reivindicación de la propiedad .....	137
A. Prueba de la propiedad .....	139
1º Modos de prueba .....	141
2º Conflicto entre los modos de prueba ...	143
B. Restituciones recíprocas entre las partes ..	145
§ 2. Acciones posesorias .....	146
 CAPÍTULO III.— <i>Adquisición, pérdida y transferencia de la propiedad</i> .....	 153
 SECCIÓN 1.— <i>Adquisición y pérdida de la propiedad</i> .....	 153
§ 1. Los modos de adquisición de la propiedad .....	153
A. Modos originarios .....	154
1º Adquisición de un bien que no pertenece a nadie .....	155
2º Adquisición hecha a expensas del propietario .....	157
B. Modos derivados .....	159
1º Transmisión a título universal .....	159
2º Transmisión a título particular .....	160
§ 2. Pérdida de la propiedad .....	163
A. Destrucción material de la cosa .....	163
B. Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria .....	165

	Pág.
C. Renuncia al derecho .....	167
D. Propiedad temporaria .....	169
E. Cesión forzosa de la propiedad privada ...	170
1º Expropiación por causa de utilidad pública .....	170
2º Requisas .....	174
3º Otras cesiones .....	176
SECCIÓN 2.— <i>Transferencia de la propiedad entre vivos</i> ..	179
§ 1. Condiciones de la transferencia .....	179
A. Derecho de propiedad del cedente .....	180
B. Cesibilidad de la propiedad: cláusulas de inalienabilidad .....	184
C. Autorizaciones administrativas de transferencia .....	192
§ 2. Procedimiento de transferencia .....	194
A. Historia del principio .....	195
B. El principio en el Código civil .....	197
C. Alcance del principio .....	202
1º Relaciones entre las partes .....	202
§ 3. Transferencia de la propiedad respecto a los terceros .....	204
A. Propiedad mobiliaria .....	205
B. Propiedad inmobiliaria .....	205

## SEGUNDA PARTE

## LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

CAPÍTULO 1.— <i>Objeto del derecho de propiedad</i> .....	215
SECCIÓN 1.— <i>Extensión de la propiedad</i> .....	215
§ 1. Determinación del inmueble .....	215
§ 2. Propiedad del espacio aéreo y del subsuelo ...	217
A. Determinación en profundidad .....	217
B. Determinación en altura .....	219
§ 3. Superposición de dos propiedades .....	220
A. Derecho de superficie .....	220
B. Minas .....	223
C. Inmuebles divididos por pisos .....	224

	Pág.
SECCIÓN 2.— <i>El deslinde</i> .....	225
A. Caracteres generales .....	225
B. Procedimiento .....	227
SECCIÓN 3.— <i>Accesión inmobiliaria</i> .....	229
§ 1. <i>Accesión natural</i> .....	230
A. Acrecentamiento de la superficie del inmueble .....	230
B. <i>Accesión de animales</i> .....	232
§ 2. <i>Accesión artificial</i> .....	233
A. Propietario que emplea materiales ajenos ..	234
B. Construcciones levantadas sobre terreno ajeno	235
1º Del poseedor de buena fe .....	236
2º Del poseedor de mala fe .....	237
C. Construcciones erigidas por el propietario condicional o el tenedor .....	239
D. Construcciones que invaden el terreno ajeno	244
SECCIÓN 4.— <i>Integración de la propiedad inmobiliaria</i> ...	245
CAPÍTULO II.— <i>Ejercicio del derecho de propiedad</i> .....	249
SECCIÓN 1.— <i>Principio de ilimitación</i> .....	249
SECCIÓN 2.— <i>Restricciones en el uso del inmueble</i> .....	254
SECCIÓN 3.— <i>Reglamentación del ejercicio del derecho</i> ...	258
§ 1. Inmuebles edificados .....	258
§ 2. Propiedad rural .....	262
SECCIÓN 4.— <i>Reglamentación de carácter social</i> .....	266
§ 1. La pequeña propiedad .....	266
§ 2. Situación de la propiedad alquilada o arrendada	269
CAPÍTULO III.— <i>Aguas, bosques y minas</i> .....	273
SECCIÓN 1.— <i>Régimen de las aguas</i> .....	273
§ 1.— <i>Propiedad privada de las aguas</i> .....	275
A. Aguas pluviales .....	275
B. Manantiales .....	275
C. Estanques .....	278
D. Canales y canalizaciones .....	278

	Pág.
§ 2. Cursos de agua .....	279
A. Condición jurídica de los cursos de agua ..	279
B. Reglamentación del uso de las aguas .....	282
§ 3. Derechos de los pueblos y aldeas sobre los manantiales .....	285
<b>SECCIÓN 2.—</b> <i>Bosques</i> .....	286
<b>SECCIÓN 3.—</b> <i>Las minas</i> .....	289
§ 1. Legislación de las minas .....	290
§ 2. Derechos sobre las minas .....	292
§ 3. Relaciones entre la mina y la superficie .....	294
<b>CAPÍTULO IV.—</b> <i>Relaciones entre propiedades vecinas</i> .....	299
<b>SECCIÓN 1.—</b> <i>Cerramiento y medianería</i> .....	300
§ 1. Cerramiento .....	301
A. Derecho de cerramiento .....	301
B. Obligación de cerramiento .....	302
§ 2. Medianería .....	303
A. Adquisición de la medianería .....	305
B. Prueba de la medianería .....	308
C. Condición de los cercados medianeros .....	310
<b>SECCIÓN 2.—</b> <i>Relaciones motivadas por el estado de indivisión</i> .....	312
§ 1. Casas divididas por pisos o departamentos .....	312
1º Derechos y obligaciones de los copropietarios .....	313
2º Administración de la copropiedad .....	316
§ 2. Obligaciones resultantes de los loteos .....	317
§ 3. Partes de inmuebles que sirven para el uso común .....	319
<b>SECCIÓN 3.—</b> <i>Obligaciones especiales respecto de la comunidad de habitantes</i> .....	320
A. Derecho de libre pastoreo y de "parcours" .....	322
B. Asociaciones sindicales .....	323
<b>SECCIÓN 4.—</b> <i>Responsabilidad del propietario por los daños causados a las propiedades vecinas</i> .....	325

	Pág.
CAPÍTULO V.— <i>Prescripción adquisitiva o usucapión</i> .....	331
SECCIÓN 1.— <i>Plazo requerido para la prescripción</i> .....	333
§ 1. Reglas comunes a las dos prescripciones .....	334
§ 2. Reglas especiales de la usucapión de 10 a 20 años .....	336
A. El justo título .....	337
B. La buena fe .....	340
C. Cálculo de la duración de la prescripción ..	342
SECCIÓN 2.— <i>Poseción requerida para la prescripción</i> ....	344
§ 1. Naturaleza de la posesión requerida .....	344
§ 2. Adesión de posesiones .....	345
SECCIÓN 3.— <i>Interrupción y suspensión de la prescripción</i> .....	348
§ 1. Interrupción de la prescripción .....	348
A. Interrupción natural .....	349
B. Interrupción civil .....	350
1º Demanda judicial .....	350
2º Interrupción por reconocimiento voluntario del poseedor .....	352
§ 2. Suspensión de la prescripción .....	354
SECCIÓN 4.— <i>Efectos de la prescripción</i> .....	355
§ 1. Adquisición de la propiedad .....	355
§ 2. Necesidad de oponer la prescripción .....	357
§ 3. Renuncia a la prescripción .....	358

### TERCERA PARTE

#### LA PROPIEDAD MOBILIARIA

CAPÍTULO I.— <i>Propiedad de los muebles corpóreos</i> .....	365
SECCIÓN 1.— <i>Objetos mobiliarios</i> .....	365
§ 1. Régimen de la propiedad .....	366
A. Extensión y ejercicio del derecho .....	366
B. Limitaciones legales .....	368
§ 2. Adesión mobiliaria .....	370

	Pág.
§ 3. Ocupación .....	372
A. Ocupación de las cosas comunes o sin dueño .....	372
B. Adquisición de los restos .....	374
C. El tesoro .....	378
SECCIÓN 2.— <i>Títulos al portador</i> .....	381
§ 1. De los diferentes títulos al portador .....	382
§ 2. Régimen de la propiedad .....	385
SECCIÓN 3.— <i>Muebles matriculados</i> .....	386
CAPÍTULO II.— <i>Poseción de los muebles corpóreos</i> .....	389
SECCIÓN 1.— <i>Origen y significado de la regla “En materia de muebles, posesión vale título”</i> .....	391
§ 1. Derecho antiguo .....	391
A. Primer período: siglos VI a XIII .....	391
B. Segundo período: siglos XIV a XVI .....	392
C. Tercer período: siglos XVII y XVIII .....	394
§ 2. El Código civil. Doble significado actual de la máxima .....	398
SECCIÓN 2.— <i>Conflicto entre el propietario desposeído y el adquirente del mueble</i> .....	399
§ 1. Desprendimiento voluntario del propietario ....	399
§ 2. Muebles perdidos o robados .....	406
A. Derecho común: arts. 2279, inc. 2, y 2280 .....	407
1º Relaciones del propietario con el autor de robo o hallazgo .....	407
2º Relaciones del propietario con el subadquirente de buena fe .....	412
3º Relaciones del propietario con el subadquirente de mala fe .....	412
B. Reglas especiales para los títulos al portador .....	413
SECCIÓN 3.— <i>Conflicto entre el poseedor y su autor</i> .....	416
A. Primera hipótesis: no es invocada la posesión .....	417
B. Segunda hipótesis: la posesión es invocada como título .....	418

	Pág.
SECCIÓN 4.— <i>Conflicto entre los adquirentes sucesivos de un mismo mueble (Art. 1141)</i> .....	421
CAPÍTULO III.— <i>Propiedades incorpóreas</i> .....	425
SECCIÓN 1.— <i>Los derechos de la clientela</i> .....	428
§ 1. Los oficios .....	428
A. Historia de los oficios .....	428
B. Organización de los oficios .....	433
§ 2. El fondo de comercio .....	437
§ 3. Las clientelas civiles .....	440
SECCIÓN 2.— <i>Las propiedades intelectuales</i> .....	441
§ 1. La propiedad artística y literaria .....	441
A. Historia de la legislación .....	442
B. Análisis del derecho de autor .....	444
C. Organización técnica del derecho de autor .....	447
1º El derecho pecuniario .....	447
2º El derecho moral .....	451
3º Relaciones entre el derecho pecuniario y el derecho moral .....	452
§ 2. Las cartas misivas .....	453
A. Derecho del destinatario .....	454
B. Derechos del expedidor .....	456
§ 3. Las películas cinematográficas .....	457
§ 4. La propiedad industrial .....	458.

## CUARTA PARTE

## DERECHOS REALES

CAPÍTULO I.— <i>El usufructo</i> .....	465.
SECCIÓN 1.— <i>Objeto y caracteres del usufructo</i> .....	466
§ 1. Objeto del usufructo .....	466
§ 2. Caracteres del usufructo .....	470.
§ 3. Situación del nudo propietario .....	473.

	Pág.
SECCIÓN 2.— <i>Establecimiento del usufructo</i> .....	476
§ 1. Modos de establecimiento .....	476
A. Constitución del usufructo por contrato ....	476
B. Constitución del usufructo por testamento ..	479
C. Adquisición del usufructo basada en la posesión .....	479
D. Usufructos legales .....	480
§ 2. Entrada en el goce del usufructuario .....	481
A. Redacción del inventario y acta de comprobación .....	482
B. De la fianza .....	484
SECCIÓN 3.— <i>Ejercicio del usufructo</i> .....	486
§ 1. Adquisición de los frutos .....	486
A. Clasificación de los frutos .....	486
B. Modo de adquisición de los frutos .....	488
§ 2. Obligaciones del usufructuario durante su disfrute .....	490
§ 3. Cargas del usufructo .....	494
A. Cargas que sólo incumben al usufructuario	495
B. Cargas a las cuales debe contribuir el usufructuario .....	496
C. Las reparaciones mayores .....	497
SECCIÓN 4.— <i>De los diferentes usufructos</i> .....	500
§ 1. Usufructo de un inmueble .....	501
A. Derechos del usufructuario sobre los árboles	502
B. Derechos del usufructuario sobre los productos de las minas, los yacimientos abiertos y las canteras .....	504
C. Arrendamiento del inmueble .....	505
§ 2. Usufructo de un mueble .....	508
§ 3. Usufructo de propiedades incorpóreas .....	509
§ 4. Usufructo de créditos .....	510
§ 5. Usufructo de las partes de socios y acciones ..	512
SECCIÓN 5.— <i>Extinción del usufructo</i> .....	513
§ 1. Modos de extinción .....	513
A. Expiración normal del usufructo .....	514
B. Desaparición del objeto del derecho o del derecho mismo .....	515
1º Pérdida de la cosa .....	515

	Pág.
2º Falta de uso durante treinta años . . . . .	517
3º Usucapión cumplida por un tercero . . . . .	517
4º Resolución del derecho del constituyente . . . . .	518
5º Consolidación . . . . .	518
6º Renuncia . . . . .	519
C. Causa particular de extinción: abuso del goce . . . . .	520
§ 2. Consecuencias de la extinción del usufructo . . . . .	522
A. Acción del propietario contra el usufructuario o sus herederos . . . . .	523
B. Cuentas que deben rendirse . . . . .	526
 CAPÍTULO II.— <i>Las servidumbres</i> . . . . .	 531
 SECCIÓN 1.— <i>Objeto y caracteres de las servidumbres</i> . . . . .	 534
A. Bienes susceptibles de servidumbre . . . . .	534
B. Caracteres jurídicos de las servidumbres . . . . .	537
C. División de las servidumbres . . . . .	540
1º Servidumbres continuas y discontinuas . . . . .	541
2º Servidumbres aparentes y no aparentes . . . . .	543
 SECCIÓN 2.— <i>Servidumbres legales</i> . . . . .	 544
§ 1. Servidumbres mutuas entre propietarios vecinos . . . . .	545
A. Desagüe . . . . .	546
1º Desagüe de las aguas naturales . . . . .	546
2º Desagüe de los techos . . . . .	548
B. Prohibición de trabajos y depósitos perjudiciales . . . . .	549
C. Apertura de luces y vistas . . . . .	549
D. Distancia de las plantaciones . . . . .	551
§ 2. Servidumbres establecidas sin reciprocidad . . . . .	552
A. Servidumbre de paso en caso de enclavamiento . . . . .	553
B. Servicio de aguas . . . . .	556
1º Desagüe de aguas dañinas o inútiles . . . . .	556
2º Servidumbre de acueducto . . . . .	557
3º Servidumbre de apoyo . . . . .	558
 SECCIÓN 3.— <i>Servidumbres derivadas del acto del hombre</i> . . . . .	 558
§ 1. Caracteres generales . . . . .	558
A. El servicio no debe ser impuesto a la persona . . . . .	562
B. El servicio debe beneficiar al predio y no a la persona . . . . .	563

	Pág.
§ 2. Modos de establecimiento de las servidumbres ..	565
A. Adquisición por título .....	566
B. Adquisición por prescripción .....	568
1º Servidumbres susceptibles de ser adquiridas por prescripción .....	568
2º De la posesión de las servidumbres ....	573
3º Duración de la prescripción .....	577
C. Destino del padre de familia .....	578
SECCIÓN 4.— <i>Ejercicio del derecho de servidumbre</i> .....	583
§ 1. Ejercicio material de la servidumbre .....	583
§ 2. Protección judicial de las servidumbres .....	586
SECCIÓN 5.— <i>Extinción de las servidumbres</i> .....	588
§ 1. Modos de extinción que obedecen a la desaparición de los elementos del derecho .....	589
A. Necesidad de dos predios .....	589
B. Extinción de las servidumbres convencionales	591
§ 2. Modos de extinción debidos al no uso de la servidumbre .....	591
A. Imposibilidad de uso .....	591
B. Prescripción extintiva .....	592
C. Renuncia .....	596
CAPÍTULO III.— <i>Derechos reales y concesiones</i> .....	597
SECCIÓN 1.— <i>Derechos reales</i> .....	598
§ 1. Uso y habitación .....	598
§ 2. Enfiteusis .....	600
SECCIÓN 2.— <i>Concesiones</i> .....	603
§ 1. Concesión de minas .....	603
§ 2. Concesión de energía hidroeléctrica .....	606
§ 3. Concesiones del dominio público .....	607
§ 4. Concesiones en los cementerios .....	610
INDICE ALFABÉTICO DE MATERIAS .....	613