

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 POLITICAS, DE PARIS  
(PREMIO CHEVALLIER)

TRADUCCION DE LA SEGUNDA EDICION FRANCESA

POR LA REDACCIÓN DE LA

**REVISTA GENERAL DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA**

CON NOTAS SOBRE EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL

POR

**DEMOFILO DE BUEN (†)**

Catedrático que fué de Derecho civil en la Universidad de Sevilla

**CUARTA EDICION**

REVISADA Y PUESTA AL DIA EN LA PARTE ESPAÑOLA

POR

**PASCUAL MARIN PEREZ y JUSTO JOSE GOMEZ YSABEL**

TOMO SEGUNDO

**Volumen II**

**DE LOS BIENES Y DE LOS DERECHOS REALES PRINCIPALES**

INSTITUTO EDITORIAL REUS

CENTRO DE ENSEÑANZA Y PUBLICACIONES, S. A.

Preciados, 6 y 23 y Puerta del Sol, 12

M A D R I D

1 9 6 1

LIBRERIA TEMIS LTDA.

CALLE 13 No. 6-45

Bogotá - Colombia

## INDICE DEL VOLUMEN SEGUNDO DEL TOMO SEGUNDO

---

	Págs.
<b>LIBRO SEGUNDO.—LAS COSAS O LOS BIENES</b> ... .. .	5
<b>TITULO PRIMERO.—De los bienes y del patrimonio en general</b> ... .. .	7
<b>CAPITULO PRIMERO.—Diferentes especies de bienes</b> ... .. .	7
Generalidades.—Primera división: Bienes corporales y bienes incorporales ... .. .	7
Segunda división: Inmuebles y muebles. Historia de la distinción ... .. .	9
Principales casos en que presenta actualmente interés la división de los bienes en muebles e inmuebles ... .. .	14
<b>SECCIÓN I.—De los inmuebles</b> ... .. .	15
I.—Primera clase: Inmuebles por naturaleza ... .. .	16
II.—Segunda categoría: Inmuebles por destino. Su carácter ficticio ... .. .	19
Diferencias entre los inmuebles por destino y los objetos convertidos en inmuebles por naturaleza. A consecuencia de una incorporación ... .. .	20
Cuáles son los inmuebles por destino ... .. .	22
Destino agrícola, industrial o comercial ... .. .	22
Destino suntuario ... .. .	28
III.—Tercera categoría: Inmuebles por el objeto a que se aplican ... .. .	32
IV.—Cuarta categoría: Inmuebles por declaración del propietario ... .. .	34
<b>SECCIÓN II.—De los muebles</b> ... .. .	36
Primera categoría: Muebles por naturaleza ... .. .	36
Segunda categoría: Muebles incorporales o muebles por determinación de la ley ... .. .	36

	Págs.
Derechos y acciones sobre muebles ... .. .	37
Derechos de propiedad literaria, artística e industrial ... ..	38
Oficios enajenados ... .. .	38
Fondos de comercio ... .. .	39
Créditos ... .. .	41
Las rentas.—A. Definición y clasificación de las rentas.	42
B. Las rentas en el antiguo Derecho francés. Rentas territoriales y rentas constituidas ... .. .	44
C. Las rentas en el Derecho intermedio ... .. .	47
D. Las rentas en el Código civil ... .. .	49
Participación de los socios en las Sociedades civiles o mercantiles ... .. .	50
Notas al libro segundo y capítulo primero ... .. .	54
<b>CAPITULO II.—De los bienes de dominio público ... .. .</b>	<b>79</b>
Generalidades.—Distinción del dominio público y del dominio privado. Su origen ... .. .	79
Cuál es el criterio del dominio público. Extensión del dominio público.—¿Qué contiene exactamente el dominio público? ... .. .	84
¿El dominio público comprende edificaciones y muebles? ... .. .	86
Naturaleza del derecho de la persona moral sobre el dominio público ... .. .	88
Distinción de los diferentes dominios ... .. .	90
NOTAS al capítulo segundo ... .. .	92
<b>TITULO II.—Los derechos reales principales ... .. .</b>	<b>104</b>
<i>Primera parte.</i> —Los derechos reales considerados en sí mismos ... .. .	105
NOTAS al libro segundo (Título segundo, primera parte) ... ..	105
<b>CAPITULO PRIMERO.—La propiedad.—Generalidades ... ..</b>	<b>109</b>
Definición del derecho de propiedad ... .. .	109
Nociones generales acerca de la historia de la propiedad territorial ... .. .	113
Extensiones abusivas del término y de la noción de propiedad ... .. .	116
<b>SECCIÓN I.—Extensión del derecho de propiedad, y en particular de la propiedad inmueble ... .. .</b>	<b>118</b>
Propiedad del vuelo y del subsuelo ... .. .	118
Restricciones de la propiedad del vuelo ... .. .	118
Restricciones a la propiedad del subsuelo.—Legislación de Minas ... .. .	121
Propiedad de lo que se une como accesorio a la cosa ... .. .	127
Propiedad de los productos y frutos de la cosa ... .. .	129

	Págs.
Propiedad y uso de las aguas. Generalidades. Historia ...	130
Restricciones al derecho del propietario del manantial ...	137
Corrientes de agua. Ideas generales ...	141
Ríos navegables y flotables ...	142
Corrientes de agua no navegables ni flotables. Controversia antigua. Ley de 1898. El lecho atribuido a los ribe- reños ...	143
Derechos de la Administración. Reglamentos de aguas ...	148
Usos de las pequeñas corrientes de agua no prevista por la ley. Problemas de la hulla blanca ...	149
Sección II.—Restricciones al derecho de propiedad ...	152
Restricciones de orden administrativo ...	155
Restricciones legales procedentes del hecho de la vecindad de los fundos ...	157
Abstenciones impuestas a los propietarios: 1.º Obligacio- nes procedentes del régimen de las aguas ...	157
Obligación llamada servidumbre de paso de aguas ...	157
Obligaciones relativas al riego y a la desecación ...	159
Reglas generales relativas a las obligaciones precedentes ...	162
Obligaciones relativas a las vistas y a las luces ...	163
Extensión y límites de las prescripciones citadas ...	163
Obligaciones relativas a la distancia de las plantaciones y de ciertas construcciones ...	167
Obligaciones procedentes del derecho de paso de los veci- nos en casa de finca enclavada ...	170
Restricciones al derecho de cercar del propietario. Derechos de paso de ganados y de pasto común ...	176
Prestaciones activas impuestas a los propietarios. Obligación de contribuir al deslinde. Obligación de contribuir al cerramiento en las ciudades y suburbios ...	178
Restricción general de los derechos de propietario proce- dente de las obligaciones de vecindad ...	179
¿Cómo conciliar en ciertos casos el poder de los Tribuna- les y el de la Administración? ...	180
¿Cuál es el fundamento jurídico y el criterio de las obli- gaciones de vecindad? ...	181
Restricciones convencionales; cláusulas de inalienabilidad. Condiciones de validez de estas cláusulas ...	188
¿Cuál es la sanción de las cláusulas de inalienabilidad? ...	190
Sección III.—Modalidades del derecho de propiedad. Pro- piedad común o indivisión ...	193
Definición. Generalidades ...	193

	Págs.
¿Cuáles son, en la indivisión, los derechos respectivos de los copropietarios .....	194
¿Cómo termina la indivisión? Su carácter temporal .....	198
Indivisiones perpetuas .....	200
Copropiedad con indivisión forzosa .....	200
Propiedad por pisos .....	204
Medianería .....	208
¿En qué casos existe medianería? Prueba y presunciones.	209
Ventajas de la medianería .....	213
Cargas de la medianería. Facultad de abandono .....	215
Concurso de propietarios que tienen derecho a productos distintos .....	220
Derechos de superficie y sobre el subsuelo. Derecho de superficie incompleto .....	222
Derecho de superficie completo .....	223
NOTAS al libro segundo (Título segundo, primera parte, capítulo primero) .....	225
<b>CAPÍTULO II.—El usufructo. Generalidades. Definición. Carácter temporal del usufructo. Su papel económico .....</b>	<b>323</b>
El usufructo considerado como derecho real y como servidumbre. Comparación con el derecho del arrendatario .....	326
<b>SECCIÓN I.—Diferentes clases de usufructo. Usufructos diversos según los bienes gravados en ellos .....</b>	<b>329</b>
Usufructo de cosas consumibles. Cuasi usufructo .....	330
Usufructo de un fondo de comercio o de industria .....	333
Usufructo de un rebaño .....	335
Usufructo de cosas susceptibles de deteriorarse con el uso.	336
Fuentes diversas del usufructo .....	337
<b>SECCIÓN II.—Derechos del usufructuario .....</b>	<b>338</b>
Derecho de disfrute. Frutos y productos. Diversas especies de frutos .....	339
Modos de explotación permitidos al usufructuario .....	343
Sustitución de la cosa sujeta a usufructo por una indemnización pecuniaria .....	347
Reglas especiales para el usufructo de árboles .....	348
Usufructo de los productos del subsuelo. Minas y canteras. Tesoro .....	351
Usufructo de bienes incorpóreos .....	353
<b>SECCIÓN III.—Obligaciones del usufructuario .....</b>	<b>357</b>
Obligaciones del usufructuario al comenzar el usufructo.	
Inventario y descripción .....	357
Prestación de fianza .....	359

	Págs.
Dispensa de fianza ... .. .	362
Obligaciones del usufructuario durante el usufructo ... .. .	364
Obligación de conservar la cosa. Seguros ... .. .	364
Obligación de conservar ... .. .	366
Obligaciones de soportar las cargas del usufructo ... .. .	370
Sanción de estas diversas obligaciones. Pérdidas del usufructo por abuso en el disfrute ... .. .	375
Obligaciones del usufructuario a la terminación del usufructo. Restitución de las cosas sometidas al usufructo.	378
Mejoras en las cosas hechas por el usufructuario ... .. .	380
Apéndice. Derechos de uso y de habitación ... .. .	381
En qué consisten los derechos de uso y de habitación ... .. .	382
Particularidades de los derechos de uso y de habitación ...	383
Prohibición de ceder o de arrendar los derechos de uso y de habitación ... .. .	385
NOTAS al capítulo segundo ... .. .	386
<b>CAPITULO III.—Las servidumbres</b> ... .. .	422
Generalidades. Definición de las servidumbres reales. Diferencias con el usufructo ... .. .	422
Utilidad económica de las servidumbres. Su fijeza ... .. .	425
En qué pueden consistir las servidumbres reales ... .. .	428
Primera restricción: Que no exista preeminencia de un fundo sobre el otro ... .. .	428
Segunda restricción: Orden público ... .. .	429
Tercera restricción: La servidumbre no puede ser impuesta ni a la persona ni en favor de la persona ... .. .	429
La servidumbre debe ser establecida para la utilidad de un fundo ... .. .	430
La servidumbre debe ser impuesta a un fundo y no a una persona ... .. .	435
Clasificación de las servidumbres ... .. .	437
NOTAS al capítulo tercero ... .. .	440
<b>CAPITULO IV.—La enfiteusis. Definición. Historia</b> ... .. .	466
NOTAS al capítulo cuarto ... .. .	470
<i>Segunda parte.</i> —De la adquisición de los Derechos reales.	520
NOTAS a la parte segunda ... .. .	523
<b>CAPITULO PRIMERO.—La ocupación</b> ... .. .	525
Variedades actuales de la ocupación ... .. .	526
NOTAS al capítulo primero ... .. .	536
<b>CAPITULO II.—Adquisición por efecto de la ley</b> ... .. .	542
SECCIÓN I.—Teoría de la accesión. Generalidades ... .. .	542
Accesión de inmuebles ... .. .	543

I. Accesión industrial en un inmueble ... ..	544
Primera hipótesis: El propietario del suelo ha hecho edificaciones o plantaciones con materiales ajenos ... ..	544
Segunda hipótesis: El poseedor ha edificado o plantado en suelo ajeno ... ..	546
¿A qué obras se aplica el art. 555? ... ..	550
¿A qué poseedores se aplica el art. 555? ... ..	551
Edificaciones y plantaciones hechas por un usufructuario ...	554
II. Accesión inmueble natural ... ..	556
1.º Accesión procedente de la vecindad de corrientes de agua.—A) Aluvión ... ..	556
B) Avulsión ... ..	558
C) Islas e islotes de nueva formación ... ..	558
D) Descubrimiento total del lecho ... ..	558
2.º Derecho de accesión respecto de ciertos animales ... ..	560
Accesión de muebles ... ..	562
SECCIÓN II.—Teoría de la posesión. Generalidades ... ..	566
Definición de la posesión. Teoría clásica ... ..	566
¿Cuáles son los efectos generales de la posesión? ... ..	569
De los caracteres de la posesión ... ..	572
Enumeración de estos caracteres ... ..	572
I. Vicio de precariedad. Teoría clásica de la detentación precaria. Su crítica ... ..	572
¿En qué casos existe detentación precaria? ... ..	576
II. Vicio de discontinuidad ... ..	580
III. Vicio de violencia ... ..	580
IV. Vicio de clandestinidad ... ..	581
V. Vicio de equívoco ... ..	582
Prescripción adquisitiva o usucapión ordinaria ... ..	583
I. Qué hechos constituyen la posesión útil. Actos de tolerancia y de pura facultad ... ..	586
Aplicación de la exclusión de los actos de pura facultad a la servidumbre. «Aquam non retinendi» ... ..	587
Aplicación de las reglas procedentes a la prescripción de las servidumbres ... ..	588
II. Computación de los plazos de la prescripción ... ..	593
Unión o accesión de posesiones ... ..	594
III. Interrupción de la prescripción ... ..	596
IV. Suspensión de la prescripción ... ..	602
Extensión de las causas de suspensión ... ..	605
Causas de suspensión procedentes del carácter condicional del derecho ... ..	607

	Págs.
V. Obligación de invocar expresamente la prescripción.	
Su efecto retroactivo ... .. .	608
Renuncia a la prescripción ... .. .	610
Prescripción o usucapión de diez o de veinte años ... .. .	613
¿Qué debe entenderse por justo título? ... .. .	613
¿El título irregular puede ser injusto título? ... .. .	616
A) Título nulo ... .. .	616
B) Título putativo ... .. .	617
De la condición de la buena fe ... .. .	618
Del plazo de la prescripción abreviada ... .. .	619
¿A qué derechos inmuebles se aplica la prescripción abreviada? ... .. .	620
Combinación de la prescripción ordinaria y de la prescripción abreviada en caso de unión de posesiones ... .. .	622
De la regla: En materia de muebles la posesión equivale al título. Sentido general de la regla ... .. .	624
Condiciones para la aplicación de la regla ... .. .	625
Motivos de la regla. Su utilidad ... .. .	626
Campo de aplicación de la regla ... .. .	629
Origen y funcionamiento de la regla: En materia de mueble, etc. División ... .. .	631
I. Origen histórico de la regla: En materia de muebles, la posesión equivale al título ... .. .	631
II. Justificación teórica de la regla ... .. .	634
Condiciones de la explicación adoptada en cuanto a las condiciones de aplicación de la regla ... .. .	636
¿El art. 2.279 se aplica a las relaciones del poseedor con el enajenante mismo? ... .. .	640
III. Hipótesis de pérdida o de robo ... .. .	644
IV. Legislación especial relativa a los títulos al portador perdidos o robados ... .. .	647
Concesión de los frutos al poseedor de buena fe ... .. .	652
Sentido, motivos y origen de la regla ... .. .	652
Primera condición: percepción de los frutos ... .. .	653
Segunda condición: Buena fe. Diferencias respecto de la buena fe en materia de prescripción ... .. .	654
Fundamento jurídico de la regla: Consecuencias prácticas. ... .. .	657
NOTAS al capítulo segundo ... .. .	661
CAPITULO III.—Adquisición por efecto de los contratos ... .. .	722
SECCIÓN I.—Generalidades ... .. .	722
Efecto traslativo de los contratos en Derecho francés moderno ... .. .	722

	Págs.
Condiciones de aplicación de la regla moderna del efecto traslativo del contrato ... ..	726
SECCIÓN II.—Medios empleados para poner en conocimiento de los terceros la transmisión de los derechos reales ...	729
Inconvenientes del principio del art. 1.138 ... ..	729
Transmisiones de muebles: Principio del art. 1.141 ... ..	732
Transmisiones de muebles a las que no se aplica la regla general ... ..	734
Transmisiones de inmuebles ... ..	736
Clandestinidad de las transmisiones de inmuebles. A título oneroso en el antiguo Derecho ... ..	736
Insinuación de las donaciones ... ..	738
El Derecho intermedio. Ley de Brumario del año VII ...	739
El Código civil. Abandono del sistema de la ley de Brumario ... ..	742
Después del Código civil. Ley de 23 de marzo de 1855. Reparación de la transcripción ... ..	745
I. Cuáles son los actos sometidos a las formalidades de la publicidad ... ..	747
Primera clase: Actos intervivos a título oneroso traslativos o constitutivos de derechos reales sobre inmuebles.	747
Segunda categoría: Donaciones ... ..	753
Tercera categoría: Arrendamientos por más de dieciocho años, recibos o cesiones de una suma equivalente a tres años de alquileres no vencidos ... ..	754
Cuarta categoría: Sentencias que anulan un acto transcrito ... ..	754
II. Mecanismo de la publicidad ... ..	756
III. Sanción de la publicidad de las transmisiones de inmuebles ... ..	758
Sistema de la ley de 1855 en lo referente a los actos a título oneroso. 1.º Sanción de la falta de transcripción.	759
¿Quién puede invocar la falta de transcripción? Condiciones generales ... ..	762
Primera condición: Haber adquirido un derecho sobre el inmueble ... ..	763
Segunda condición: Haber conservado su derecho conforme a las leyes ... ..	769
Tercera condición: El adquirente y el tercero deben ser causahabientes del mismo enajenante ... ..	771
Cuarta condición: El tercero no debe ser responsable de la falta de transcripción ... ..	773

	Págs.
Ninguna condición más. No importa la mala fe de los terceros ... ..	774
1.º Sanción de la falta de mención ... ..	775
2.º Sistema del Código civil respecto de las donaciones. ¿Quién puede invocar la falta de transcripción? ... ..	776
IV. Apreciación crítica de la legislación francesa y comparación con los sistemas extranjeros. Insuficiencia y lagunas en la organización del principio ... ..	779
Crítica del principio en sí mismo: No es racional ni práctico ... ..	782
Comparación con los sistemas extranjeros. Proyectos de reforma en Francia ... ..	784
Apéndice. Modo de creación especial de las servidumbres. La determinación del padre de familia ... ..	789
Definición. Carácter de este modo de constituir las servidumbres. Origen histórico ... ..	789
Condiciones requeridas ... ..	791
¿Cuáles son las servidumbres que pueden ser constituidas por la determinación del padre de familia ... ..	793
NOTAS al capítulo tercero ... ..	796
<i>Tercera parte.</i> —Extinción de los derechos reales ... ..	884
Teoría general. Modo de extinción comunes a la propiedad y a los derechos reales ... ..	884
Causas de extinción absoluta. Destrucción de la cosa ... ..	885
Expropiación por causa de utilidad pública ... ..	889
Causas de extinción relativa o de transmisión ... ..	890
Causas de extinción especiales del usufructo y de las servidumbres ... ..	892
Causas especiales del usufructo ... ..	892
Consolidación o confusión ... ..	893
No uso de treinta años ... ..	895
¿Qué debe entenderse por no uso de una servidumbre? ... ..	896
Combinación de la prescripción extintiva con la usucapión. La extinción por el no uso no se aplica a la propiedad. ... ..	901
NOTAS al libro segundo (título segundo, tercera parte) ... ..	903
<i>Cuarta parte.</i> —Garantía judicial de los derechos reales ... ..	914
CAPITULO PRIMERO.—Acciones reales.—Distinción de las acciones muebles o inmuebles, posesorias y petitorias ... ..	915
Utilidad y dominio de las acciones posesorias ... ..	916
¿A qué derechos inmuebles se aplica la protección posesoria? ¿«Quid» en particular de las servidumbres? ... ..	917
¿Cuáles son las distintas acciones posesorias? ... ..	922

	Págs.
Interdicto de retener. Condiciones para su ejercicio ... ..	923
El interdicto de recobrar. Su campo de acción más extenso.	925
NOTAS al capítulo primero ... ..	929
<b>CAPITULO II.—De la prueba de los derechos reales y en particular de la propiedad ... ..</b>	<b>939</b>
Planteamiento de la cuestión. Ideas generales ... ..	939
Prueba de la propiedad mueble ... ..	941
Prueba de la propiedad inmueble. Su dificultad teórica.	941
Antecedentes históricos. La publiciana ... ..	943
Jurisprudencia actual ... ..	945
¿Cómo puede justificarse la jurisprudencia? ¿Reproduce la publiciana? ... ..	949
Adaptación de la jurisprudencia a las reglas generales de la prueba ... ..	951
NOTAS al capítulo segundo ... ..	954