

11. 3 72

MANUALES JURIDICOS N.º 44

# MANUAL DE DERECHO CIVIL

DE LA COPROPIEDAD — DE LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL Y DE LA POSESION

IV



VICTORIO PESCIO V.

Profesor de Derecho Civil

*Santiago - Chile - 1958*

EDITORIAL JURIDICA DE CHILE

LIBRERIA TEMIS LTDA.

CALLE 18 N.º 9-68

BOGOTÁ - COLOMBIA

<i>Los manuales jurídicos</i> .....	13
-------------------------------------	----

## DE LA COPROPIEDAD

### CAPITULO I

#### DE LA COMUNIDAD EN GENERAL

667.—La copropiedad es una especie de comunidad .....	15
668.—Requisitos de la comunidad .....	15
669.—La comunidad está basada en la recíproca limitación de los derechos concurrentes .....	17
670.—Inconvenientes y ventajas de la comunidad .....	18
671.—Reglamentación legal .....	20
672.—Los dos grandes tipos de comunidad .....	21
673.—Los derechos en concurso .....	23
674.—De la coposesión .....	24
675.—Los derechos en concurso deben ser de la misma naturaleza .....	25
676.—Objeto de la comunidad .....	26
677.—Condominio sobre naves .....	26
678.—Fuentes de la comunidad .....	27
679.—Afinidad entre la comunidad y la sociedad .....	28
680.—Convertibilidad .....	29
681.—Especialidad de la comunidad .....	30
682.—Temporalidad de la comunidad .....	30
683.—Consecuencias del principio .....	31
684.—Pactos de indivisión .....	31
685.—Comunidad obligatoria .....	33
686.—Comunidad activa y pasiva .....	34

### CAPITULO II

#### LA COPROPIEDAD

687.—De la copropiedad en particular .....	37
688.—Naturaleza del condominio .....	39

	Págs.
689.—Teorías justificativas .....	40
690.—Cuota concreta y cuota ideal .....	41
691.—Teorías sobre la copropiedad .....	42

### CAPITULO III

#### FACULTADES DE EJERCICIO AUTONOMO DEL COPROPIETARIO

692.—De las cuotas .....	47
693.—El principio o presunción de la igualdad de las cuotas ..	47
694.—Disposición de la cuota .....	49
695.—Disposición por acto entre vivos .....	49
696.—Disposición por causa de muerte .....	51
697.—Disposición de <i>res certa</i> .....	52
698.—Prescripción entre copropietarios .....	54
699.—Enajenación forzada .....	58
700.—De la reivindicación de la cuota .....	59
700 <i>bis</i> .—Interrupción en materia de servidumbres .....	64

### CAPITULO IV

#### DEL USO Y DE LA ADMINISTRACION DE LA COSA COMUN

701.—Introducción .....	65
702.—Principios establecidos por el Código en relación con el uso y la administración de la cosa .....	65
703.—Normas relativas al uso de la cosa. <i>Primera norma</i> .....	66
704.—El uso debe ser personal .....	66
705.—El uso por un copropietario debe ser sin perjuicio del justo uso de los demás .....	67
706.—Particularidades del uso en la copropiedad funeraria ..	67
707.—Derecho de oposición de los copropietarios. <i>Segunda norma</i> .....	68
708.—Organización establecida en el Cód. de Proced. Civil acerca de la administración proindiviso .....	69
709.—Cesación del goce gratuito .....	69
710.—Administración proindiviso .....	69

	Págs.
711.—Algunos problemas relacionados con las mayorías y las medidas que pueden adoptarse.....	72
712.—Régimen de administración convencional .....	73
713.—Facultades conservativas.....	74
714.—Innovaciones en la cosa común. <i>Tercera norma</i> .....	75
715.—Derecho a los frutos de la cosa común .....	75

#### CAPITULO V

### OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DE LOS COPROPIETARIOS

716.—En la copropiedad de cosa universal.....	77
717.—Deudas contraídas por uno de los copropietarios durante el condominio .....	77
718.—Proporción en la contribución.....	80
719.—Del abandono liberatorio.....	80
720.—Deudas contraídas colectivamente.....	82
721.—El copropietario responde de la culpa leve.....	83
722.—Reembolsos a que está obligado el copropietario .....	83

#### CAPITULO VI

### EXTINCION DE LA COPROPIEDAD

723.—Causales de extinción.....	85
724.—Reunión de las cuotas de todos los copropietarios.....	85
725.—Destrucción de la cosa común.....	86
726.—La división de la cosa común.....	87
727.—Reglas aplicables .....	88

## DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

### I

728.—Concepto .....	89
729.—Antecedentes jurídicos.....	90
730.—Ventajas e inconvenientes del sistema .....	93

## I I

Págs.

731.—Naturaleza del condominio o propiedad horizontal .....	94
732.—Cosas susceptibles de propiedad horizontal .....	95
733.—Destinación del edificio sometido a propiedad horizontal .....	96

## I I I

734.—Constitución de la propiedad horizontal .....	97
735.—Extensión del derecho de cada propietario .....	98
736.—Actos de disposición sobre el piso o departamento .....	99
737.—Efectos especiales de la enajenación respecto del adquirente .....	99
738.—Hipotecación o constitución de otros gravámenes reales sobre el piso o departamento .....	101
739.—Del uso y goce del piso o departamento .....	102
740.—Sanciones y procedimientos en caso de uso o goce impropio .....	103
741.—De los bienes comunes .....	103
742.—Caracteres del derecho de dominio sobre los bienes comunes .....	104
743.—Contenido y extensión del derecho sobre los bienes comunes .....	105
744.—Responsabilidad de los copropietarios .....	106

## I V

745.—Administración del edificio .....	107
746.—Del administrador .....	108
747.—Duración del cargo. Prórroga tácita .....	109
748.—Remoción del administrador .....	109
749.—Atribuciones y deberes del administrador .....	109
750.—Representación .....	110
751.—De la asamblea de copropietarios .....	111
752.—Convocatoria .....	111
753.—Lugar en que debe celebrarse .....	112
754.—Presidencia .....	112
755.—Constitución de la asamblea .....	112
756.—Mayoría necesaria .....	113

	Págs.
757.—Inconcurrencia de propietarios.....	113
758.—Acta de las asambleas.....	113
759.—Fuerza ejecutiva de los acuerdos .....	114

## V

760.—De la destrucción del edificio.....	114
761.—Restauración del edificio .....	115

## EL DOMINIO Y EL DERECHO A LA POSESION

### I.—GENERALIDADES

762.—El dominio confiere “el derecho a la posesión” .....	116
763.—El contacto con la cosa es hecho que produce variadas e importantes consecuencias jurídicas .....	120
764.—Dueño que no tiene la cosa en su poder .....	121
765.—Contacto con la cosa sin dominio .....	123
766.—Poseedor que no es dueño. A. ....	123
767.—Mera tenencia. B. ....	125
768.—Contactos con la cosa que no constituyen ni posesión ni mera tenencia .....	125

### II.—LA POSESION COMO ATRIBUTO DEL DOMINIO

769.—El derecho a la posesión del propietario.....	128
770.—Distinción entre el derecho a la posesión y la posesión..	129
771.—Propietario con derecho a poseer que, sin embargo, puede carecer de la posesión.....	131
772.—Utilidad o ventajas inherentes a la posesión unida al dominio .....	131

### III.—PARALELISMO ENTRE PROPIEDAD Y POSESION

773.—La posesión es la imagen de la propiedad .....	133
774.—Otras manifestaciones del paralelismo entre dominio y posesión .....	135

	PÁGS.
775.—Pese al paralelismo, no deben confundirse.....	135
776.—Manifestaciones prácticas de la diferenciación .....	136
777.—Precedencia de la posesión respecto del dominio.....	139
778.—Orden de precedencia observado por los Códigos y en algunos autores .....	140
779.—Intento frustrado de identificación .....	144

## LA POSESION

### CAPITULO I

#### GENERALIDADES

780.—Fuentes .....	147
781.—Definición .....	148
782.—Origen y sentido etimológico .....	149
783.—Elementos constitutivos .....	150
784.—La tenencia .....	150
785.—El ánimo de señor o dueño .....	152
786.—Justificación tradicional .....	152
787.—Terminología doctrinal .....	153
788.—El sistema del Código es ajeno a la controversia doctrinal suscitada sobre la materia .....	153
789.—Contenido de las doctrinas en pugna .....	156
790.—Ventajas que confiere la posesión .....	158
791.—Naturaleza jurídica de la posesión .....	159

### CAPITULO II

#### DIVERSAS CLASES DE POSESION

792.—Clasificación de la posesión .....	165
793.—Simplificación lograda por el Código en materia de clasificaciones y de nomenclatura.....	166
794.—Antagonismo entre el concepto de posesión y de mera tenencia .....	171
795.—Noción sumaria de la mera tenencia.....	173

	PÁGS.
796.—Caracteres de la mera tenencia .....	174
797.—Efectos jurídicos de la mera tenencia.....	175

## CAPITULO III

## DE LA POSESION REGULAR

798.—Requisitos .....	179
799.—Del justo título .....	180
800.—Concepto de "título de posesión" y de "justo título" según la fuente inmediata del Código .....	181
801.—Adaptación del concepto indicado al sistema establecido por el Código .....	182
802.—Diversas especies de justos títulos .....	184
803.—El título <i>pro emptore</i> .....	184
804.—El título <i>pro herede</i> .....	185
805.—El título <i>pro donato</i> .....	185
806.—El título <i>pro derelicto</i> .....	185
807.—El título <i>pro legato</i> .....	186
808.—El título <i>pro dote</i> .....	186
809.—El título <i>pro suo</i> .....	186
810.—Títulos constitutivos de posesión regular: I.—La ocu- pación. II.—La accesión. III.—La prescripción .....	187
811.—Títulos translaticios .....	190
812.—Asimilación de las sentencias de adjudicación y de los actos legales de partición .....	190
813.—De las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos y de la transacción .....	192
814.—El título translaticio es la expresión del ánimo de señor o dueño .....	192
815.—Cualidades que debe reunir el título .....	193
816.—El título debe ser auténtico .....	193
817.—El título debe ser real .....	194
818.—El título debe ser válido .....	195
819.—De la buena fe .....	196
820.—Naturaleza del concepto de buena fe .....	199
821.—El error de hecho no obsta a la buena fe .....	201
822.—El error de derecho obsta a la buena fe .....	202

823.—Momento en que debe existir la buena fe . . . . .	203
824.—Prueba de la buena fe . . . . .	204
825.—De la tradición . . . . .	205
826.—Forma de tradición atendida la naturaleza de la cosa . . . . .	205
827.—Prueba de la tradición . . . . .	207
828.—Ventajas de la posesión regular . . . . .	208

#### CAPITULO IV

### DE LA POSESION IRREGULAR Y DE LOS VICIOS DE LA POSESION

829.—De la posesión irregular . . . . .	209
830.—Vicios de la posesión . . . . .	210
831.—De la posesión violenta . . . . .	210
832.—Clasificación de la violencia . . . . .	212
833.—Víctimas de la violencia . . . . .	212
834.—Apropiación de los actos empleados para el despojo . . . . .	213
835.—Autores de la violencia . . . . .	214
836.—Caracteres del vicio de violencia . . . . .	215
837.—De la posesión clandestina . . . . .	219

#### CAPITULO V

### COSAS SUSCEPTIBLES DE POSESION

838.—Del objeto de la posesión . . . . .	221
839.—Posesión de cosas corporales . . . . .	221
840.—Justificación histórica . . . . .	222
841.—La cosa corporal debe ser determinada . . . . .	222
842.—Posesión de cosas compuestas . . . . .	223
843.—La posesión cesa por destrucción de la cosa . . . . .	224
844.—Cosas corporales que no pueden ser objeto de posesión . . . . .	225
845.—Posesión de cosas incorpóreas . . . . .	226
846.—Evolución histórica . . . . .	227
847.—Formulación contenida en el Código . . . . .	229
848.—Posesión de cosas incorpóreas se limita a derechos reales . . . . .	229

	Págs.
849.—Derechos reales que, sin embargo, no serían susceptibles de posesión .....	232
850.—Confusión que debe evitarse .....	233
851.—Bienes que no son susceptibles de posesión .....	233

## CAPITULO VI

### ADQUISICION DE LA POSESION

#### I.—NOCIONES GENERALES

852.—Reglas señaladas por el Código .....	237
853.—Silencio del Código respecto de la adquisición de la posesión de las cosas incorporales .....	238
854.—Método observado por otros Códigos .....	239
855.—Objeciones técnicas .....	240
856.—Nociones básicas en la adquisición de la posesión .....	241
857.—De la causa o título de la posesión .....	244
858.—Título y prueba .....	245
859.—En materia de muebles ¿desempeña la posesión la función de título? .....	245
860.—Características generales de la adquisición de la posesión .....	247
861.—De la aprehensión de la cosa en general .....	249
862.—De los modos de adquirir la posesión .....	252

#### II.—LA OCUPACION

##### A.—Generalidades

863.—De la ocupación como modo de adquirir la posesión de los muebles .....	252
864.—Controversia .....	254

##### B.—Ocupación de cosas muebles animadas

865.—Caza y pesca .....	256
866.—Normas aplicables .....	258

	PÁGS.
867.—Animales domesticados .....	259
868.—Abejas y palomas .....	260
869.—Animales domésticos .....	261

### *C.—Ocupación de cosas muebles inanimadas*

870.—Enumeración .....	263
871.—Invención o hallazgo .....	263
872.—El tesoro .....	265
873.—Captura bélica .....	266
874.—Especies perdidas .....	268
875.—Especies náufragas .....	270

### *D.—Ocupación de bienes raíces*

876.—Negativa discutible .....	273
877.—Primera Escuela: la de la negación absoluta .....	275
878.—Segunda Escuela: la de la negación relativa .....	279
879.—Tercera Escuela: la de la realidad objetiva .....	281
880.—Actos significativos del apoderamiento del bien raíz que se ocupa .....	282
880 bis.—Tipo de posesión que se adquiere mediante la ocupación .....	283

## *III.—LA ACCESION*

881.—De la accesión como modo de adquirir la posesión .....	284
---	-----

## *IV.—LA TRADICION*

882.—Definición .....	286
883.—Función práctica de la tradición .....	287
884.—Vulgarización de su desenvolvimiento histórico .....	288
885.—Decadencia de la tradición en el derecho extranjero .....	290
886.—Naturaleza jurídica de la tradición .....	291
887.—De la causa de la tradición. Función del título .....	299
888.—De la translación de la posesión mediante la tradición ...	306
889.—Manera de efectuarse la tradición .....	309
890.—Referencias al proceso de espiritualización .....	311

	PÁGS.
891.—Diversificación fundamental .....	317
892.—Tradicición de cosas corporales muebles .....	320
893.—Requisitos de la tradición real .....	321
894.—Representación de las partes .....	324
895.—Capacidad de las partes .....	328
896.—De la tradición simbólica .....	330
897.—Diversos tipos de tradición simbólica .....	332
898.—Carácter de la enumeración del Art. 684 .....	334
899.—Valor comparativo de la tradición real y de la simbólica. Conflictos que pueden suscitarse .....	336
900.—De la <i>traditio longa manu</i> .....	340
901.—De la tradición simbólica por excelencia: entrega de las llaves .....	341
902.—De la tradición mediante mandato otorgado al tradente..	341
903.—De la <i>traditio brevi manu</i> .....	342
904.—Del constituto posesorio .....	344
905.—Tradicición de muebles por anticipación .....	346
906.—Tradicición de los bienes raíces .....	347
907.—Controversia: Inscripción-ficción <i>versus</i> inscripción- garantía .....	348
908.—La inscripción-ficción .....	349
909.—La inscripción-garantía .....	359
910.—La jurisprudencia. Estado actual del problema .....	365
911.—Dualidad de inscripciones o inscripciones paralelas .....	367
912.—De la competente inscripción .....	369

#### V.—LA SUCESION POR CAUSA DE MUERTE

913.—Nociones elementales y definición .....	373
914.—Graves dificultades inherentes a la materia en estudio...	378
915.—De la posesión legal de la herencia .....	380
916.—Indagación histórica. Trayectoria en los Proyectos .....	388
917.—La legislación francesa .....	392
918.—Sistema romano .....	402
919.—La doctrina italiana .....	403
920.—Legislación extranjera .....	407
921.—De la posesión efectiva de la herencia .....	408
922.—Procedimiento para la obtención de la posesión efectiva	410

923.—Efectos jurídicos de la concesión de la posesión efectiva	414
924.—Adquisición de la posesión por los legatarios de especie o cuerpo cierto .....	416

#### VI.—DE LA ADQUISICION DE LA POSESION POR INTER-MEDIARIO

925.—Principios .....	419
926.—Requisitos para la adquisición por medio de mandatario o representante legal.....	423
927.—Personas que sólo pueden adquirir la posesión por inter-mediario .....	426
928.—Adquisición de la posesión por agente oficioso .....	427
929.—Casos extraordinarios .....	428

#### VII.—CAPACIDAD PARA ADQUIRIR LA POSESION

930.—Principios dominantes .....	429
931.—Sistema establecido por el Código .....	430

### CAPITULO VII

#### CONSERVACION DE LA POSESION

932.—Noción fundamental .....	433
933.—Preceptos legales que gobiernan la materia.....	433
934.—Distinciones indispensables .....	435
935.—Conservación de la posesión de los muebles .....	435
936.—Conservación de la posesión por medio de tercero .....	437
937.—Conservación de la posesión de inmuebles inscritos .....	438
938.—Conservación de la posesión de inmuebles no inscritos...	441
939.—Acciones posesorias protegen la conservación de la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos	444
940.—Presunciones amparan la prueba de la conservación de la posesión .....	445

**CAPITULO VIII**  
**PERDIDA DE LA POSESION**

**I**

	<u>Págs.</u>
941.—Nociones generales .....	447
942.—Pérdida del dominio y de la posesión .....	448
943.—Normas legales aplicables .....	449
944.—Plan explicativo .....	453

**II**

945.—La tradición origina la pérdida de la posesión .....	454
946.—Si los vicios de que adolece la tradición impiden la pérdida de la posesión .....	455
947.—Tradición sometida a condición .....	457
948.—Pérdida de la posesión por abandono de la cosa .....	458
949.—Cosas que pueden abandonarse .....	459
950.—Requisitos .....	460
951.—El no ejercicio de la posesión, no constituye abandono...	460
952.—El abandono provocado por temor a la violencia .....	461
953.—El abandono efectuado por el representante legal del poseedor .....	462
954.—Abandono ejecutado por el mero tenedor .....	463
955.—Abandono provocado por la sola renuncia del poseedor ..	463
956.—Del simple cambio de ánimo en el mero tenedor .....	464
957.—Cesación del ánimo que, sin embargo, no produce pérdida de posesión .....	466
958.—El embargo no hace perder la posesión .....	467
959.—Abstención del poseedor que provoca la pérdida de la posesión .....	468
960.—El desistimiento de la acción posesoria interpuesta pone fin a la posesión .....	468

**III**

961.—Pérdida de la posesión por causas extrañas a la voluntad del poseedor .....	469
962.—De la usurpación .....	469

963.—Usurpación de muebles .....	471
964.—Usurpación de inmuebles no inscritos .....	473
965.—Usurpación de inmuebles inscritos .....	474

## I V

966.—La "cancelación" como medio de perder la posesión de los bienes raíces inscritos .....	480
967.—Por acuerdo de las partes .....	481
968.—Por transferencia hecha por el poseedor inscrito .....	482
969.—Por "decreto" judicial .....	484

## V

970.—Acontecimientos que impiden el ejercicio de la posesión ..	485
971.—Destrucción de la cosa .....	485
972.—Pérdida por especificación .....	486
973.—Pérdida por in comerciabilidad .....	486
974.—Pérdida por fuga del animal poseído .....	487
975.—Pérdida por extravío .....	487
976.—Pérdida por imposibilidad de acceso .....	488
977.—Pérdida por expiración del plazo y cumplimiento de la condición .....	488
978.—Pérdida por sentencia judicial .....	488
979.—Pérdida por despojo .....	489
980.—Pérdida por pérdida de lo principal .....	489

## V I

981.—Pérdida de la posesión de cosas incorporales .....	489
---	-----

## CAPITULO IX

## DE LA AGREGACION DE LA POSESION

982.—Nociones generales .....	493
983.—Requisitos .....	499
984.—Las posesiones deben ser contiguas .....	501

	Págs.
985.—Uniformidad o identidad en cuanto al objeto .....	503
986.—El antecesor no puede agregar la posesión de los sucesores	505
987.—Necesidad de título justificativo en la adquisición de las sucesivas posesiones .....	506
988.—La disolución del título y la agregación de la posesión ...	507
989.—La división de la cosa como título justificativo de la agre- gación .....	510
990.—Casos aparentes o discutibles de agregación de posesiones	512
991.—Las tres Escuelas en pugna .....	514
992.—Controversia en la petición de herencia .....	516
993.— <i>Idem</i> , en la repudiación .....	517
994.—Efecto retroactivo de la agregación.....	518

## CAPITULO X

### DE LA INTERVERSION DE LA POSESION

995.—Noción.....	519
996.—Importancia de la materia e insuficiencia de los textos legales .....	519
997.—Principios dominantes .....	522
998.—Explicación y aplicaciones.....	523
999.—Transformación del poseedor en mero tenedor .....	530
<i>Indice de Artículos</i> .....	533