

B.4387

LOUIS JOSSERAND

Decano Honorario de la Facultad de Derecho de Lyon  
Consejero de la Corte de Casación

# DERECHO CIVIL

*Revisado y completado por*

ANDRÉ BRUN

Antiguo alumno del Profesor Josserand

Profesor de Derecho Civil en la Facultad de Derecho de Lyon  
y en la Escuela de Notariado

TOMO I

VOL. III

## LA PROPIEDAD Y LOS OTROS DERECHOS REALES Y PRINCIPALES

*Traducción de*

SANTIAGO CUNCHILLOS Y MANTEROLA  
Abogado



EDICIONES JURÍDICAS EUROPA - AMÉRICA  
BOSCH Y Cía. - EDITORES  
BUENOS AIRES



# INDICE SUMARIO

## TERCERA PARTE

### LOS BIENES (COSAS Y DERECHOS) CONSIDERADOS AISLADAMENTE "UT SINGULI"

	PÁG.
Tercera parte. Los bienes (cosas y derechos) considerados aisladamente "ut singuli" . . . . .	8
Título I. Diversas clasificaciones de los bienes (división de los bienes) . . . . .	7
Capítulo I. PRIMERA CLASIFICACIÓN. BIENES CORPORALES Y BIENES INCORPORALES . . . . .	8
Capítulo II. SEGUNDO GRUPO DE CLASIFICACIONES (DISTINCIONES ESPECIALES DE LOS BIENES CORPORALES) . . . . .	10
Capítulo III. TERCERA CLASIFICACIÓN ESPECIAL DE LOS BIENES INCORPORALES. DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES . . . . .	15
Capítulo IV. LOS MUEBLES Y LOS INMUEBLES . . . . .	22
Sección I. Generalidades . . . . .	22
Sección II. Los inmuebles . . . . .	28
§ I. Inmuebles por naturaleza . . . . .	28
§ II. Inmuebles por destino . . . . .	30
§ III. Bienes inmuebles por el objeto al cual se aplican . . . . .	37
§ IV. Inmuebles por determinación de la ley . . . . .	39
Sección III. Los muebles . . . . .	40
§ I. Muebles por naturaleza (muebles corporales) . . . . .	41
§ II. Muebles incorporeales (llamados inexactamente "por determinación de la ley") . . . . .	41
§ III. Muebles por anticipación . . . . .	47
Título II. La apropiación de los bienes (propiedad y posesión) . . . . .	51
Capítulo I. LA POSESIÓN . . . . .	55
Sección I. Dependencia de la posesión frente a la propiedad . . . . .	55
§ I. Son las únicas y son siempre susceptibles de posesión las cosas que comportan la propiedad . . . . .	56
§ II. Quienes detentan una cosa en virtud de un	

	PÁG.
título exclusivo de la cualidad de propietario, no poseen . . . . .	56
§ III. Cuanto más imita la posesión a la propiedad y cuanto más enérgicamente está protegida, mayor es su tendencia a convertirse en propiedad . . . . .	59
Sección II. Manifestaciones de independencia de la posesión respecto de la propiedad . . . . .	74
Capítulo II. LA NATURALEZA DEL DERECHO DE PROPIEDAD UNITARIA CORPORAL . . . . .	78
Sección I. Absolutismo del derecho de propiedad en cuanto a las personas a quienes puede oponerse . . . . .	80
Sección II. Absolutismo del derecho de propiedad en cuanto a su objeto, a su asiento . . . . .	81
§ I. El suelo . . . . .	81
§ II. El espacio aéreo . . . . .	89
§ III. El subsuelo . . . . .	90
§ IV. Los accesorios de la cosa . . . . .	91
§ V. Las aguas . . . . .	92
Sección III. Absolutismo del derecho de propiedad en cuanto a sus atributos . . . . .	102
§ I. Limitaciones generales que se derivan del espíritu y del objeto de la función social del derecho de propiedad. Teoría del abuso de los derechos . . . . .	104
§ II. Restricciones especiales establecidas en interés de la colectividad . . . . .	108
§ III. Restricciones impuestas por el interés de las propiedades vecinas (obligaciones de vecindad) . . . . .	116
Sección IV. Absolutismo del derecho de propiedad en cuanto a su duración. Perpetuidad de la propiedad . . . . .	131
Capítulo III. LAS DIVERSAS FORMAS DE LA PROPIEDAD (LAS PROPIEDADES INCORPORALES) . . . . .	137
§ I. Ampliación y diversificación del concepto de la apropiación de los bienes . . . . .	137
§ II. Las propiedades incorporales . . . . .	140
§ III. La pequeña propiedad inmueble . . . . .	157
§ IV. Los bienes domaniales . . . . .	161
§ V. La propiedad aparente . . . . .	163
Capítulo IV. LA PROTECCIÓN Y LA PRUEBA DE LA PROPIEDAD. (REIVINDICACIÓN DE LOS INMUEBLES Y DE LOS MUEBLES) . . . . .	166
Sección I. La reivindicación de los inmuebles . . . . .	168
§ I. Campo de aplicación práctica de la reivindicación inmobiliaria . . . . .	169
§ II. La prueba del derecho de propiedad inmobiliaria . . . . .	170
LA USUCAPIÓN DE TREINTA AÑOS (PRESCRIPCIÓN LLAMADA ADQUISITIVA) . . . . .	174

	PÁG.
§ I. Condiciones requeridas para el cumplimiento de la usucapión . . . . .	179
§ II. Efectos producidos por la usucapión consumada . . . . .	197
§ III. Resultados de la reivindicación inmobiliaria . . . . .	203
Sección II. La reivindicación de los muebles. . . . .	207
§ I. El principio: en materia de muebles la posesión equivale al título; o: no se reivindican los muebles . . . . .	208
§ II. Las derogaciones. Casos en los cuales está permitido reivindicar un mueble corporal . . . . .	221
§ III. Legislación especial referente a los títulos al portador . . . . .	226
<i>Capítulo V. LOS MÓDOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD</i> . . . . .	231
Sección I. Adquisición de la propiedad por la propiedad misma (accesión) . . . . .	234
§ I. Accesión natural en provecho de un inmueble . . . . .	236
§ II. Accesión artificial . . . . .	239
Sección II. Adquisición de la propiedad por la posesión (Ocupación) . . . . .	251
§ I. Ocupación de cosas ciertamente no apropiadas . . . . .	253
§ II. Ocupación de cosas que tienen o pueden tener un dueño actual . . . . .	254
Sección III. Adquisición de la propiedad por convención . . . . .	260
§ I. Transferencia convencional de la propiedad "inter partes" . . . . .	262
§ II. Transferencia de la propiedad respecto a terceros . . . . .	263
I. Publicidad de las enajenaciones inmobiliarias. Régimen de la transcripción . . . . .	268
II. Publicidad de ciertas enajenaciones mobiliarias . . . . .	310
§ III. La transferencia de propiedad y los actos emanados "a non domino". Usucapión abreviada de diez a veinte años . . . . .	312
Sección IV. Adquisición de la propiedad por testamento . . . . .	323
Sección V. Adquisición de la propiedad por tradición . . . . .	323
Sección VI. De la adquisición en virtud de un acto de la autoridad pública . . . . .	324
Sección VII. Adquisición de la propiedad en virtud de la ley . . . . .	325
<i>Capítulo VI. MODALIDADES DE LA PROPIEDAD. SUS DIFERENTES ASPECTOS. LIMITACIONES DE QUE ES SUSCEPTIBLE</i> . . . . .	327
Sección I. Modalidades y limitaciones que afectan al derecho de propiedad misma . . . . .	328
§ I. La copropiedad (propiedad plural) . . . . .	328

	PÁG.
LA MEDIANERÍA . . . . .	340
§ II. De la propiedad condicional . . . . .	351
Sección II. Modalidades y limitaciones que afectan al objeto del derecho de propiedad . . . . .	357
§ I. Derecho de superficie . . . . .	358
§ II. Casas divididas por pisos o por departamentos . . . . .	361
Sección III. Modalidades y limitaciones que afectan a los atributos del derecho de propiedad. Cláusulas de inalienabilidad . . . . .	364
I. El principio . . . . .	366
II. Las excepciones . . . . .	366
Título III. Las desmembraciones y las cargas de la propiedad (derechos reales principales) . . . . .	377
PRIMERA CATEGORÍA. DERECHOS REALES DE GOCE . . . . .	378
Capítulo I. EL USUFRUCTO . . . . .	379
Sección I. Modos de constitución del usufructo . . . . .	383
§ I. Constitución del usufructo por la voluntad del hombre . . . . .	385
§ II. Establecimiento del usufructo por la prescripción . . . . .	388
§ III. Constitución del usufructo por la ley misma: usufructos legales . . . . .	389
Sección II. Las situaciones del usufructuario y del nudo propietario . . . . .	390
§ I. Situación respectiva al comienzo, antes de la entrada en goce del usufructuario . . . . .	392
§ II. Situaciones respectivas del nudo propietario y del usufructuario durante el goce de éste . . . . .	398
I. Situación del nudo propietario. Sus derechos y sus obligaciones . . . . .	399
II. Situación del usufructuario. Sus derechos y sus obligaciones . . . . .	402
§ III. Situaciones respectivas del propietario y del usufructuario en el momento de la extinción del usufructo. Arreglo de cuentas . . . . .	418
Sección III. Extinción del usufructo . . . . .	426
Capítulo II. LA ENFITEUSIS . . . . .	436
Capítulo III. DERECHOS DE GOCE ESPECIALIZADOS QUE SE DERIVAN DE CIERTAS CONCESIONES (MINAS, SEPULTURAS) . . . . .	441
SEGUNDA CATEGORÍA. LOS DERECHOS REALES DE USO (USO, HABITACIÓN, ETC.) . . . . .	444
TERCERA CATEGORÍA. LAS SERVIDUMBRES . . . . .	449
Capítulo I. GENERALIDADES . . . . .	450
Capítulo II. CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES . . . . .	456

## ÍNDICE

<b>Capítulo III.</b>	<b>MODOS DE ESTABLECIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES</b>	4
<b>Sección I.</b>	<b>Las servidumbres legales</b>	4
§ I.	Servidumbres legales de interés público	4
§ II.	Servidumbres legales de interés privado (servidumbre de paso cuando una propiedad no tiene salida a camino público)	4
<b>Sección II.</b>	<b>Las servidumbres establecidas por el hecho del hombre</b>	4
§ I.	Adquisición de las servidumbres por título	4
§ II.	Adquisición de las servidumbres por prescripción	4
§ III.	Adquisición de las servidumbres por el destino de padre de familia	4
<b>Capítulo IV.</b>	<b>EJERCICIO DE LAS SERVIDUMBRES. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR</b>	4
§ I.	Situación del propietario del fundo dominante	4
§ II.	Situación del propietario del fundo sirviente	4
<b>Capítulo V.</b>	<b>EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES</b>	4

