

Legislación Nacional

LEY 340 CÓDIGO CIVIL Texto Continuation sanc. 25/09/1869; promul. 29/09/1869 LIBRO TERCERO: DE LOS DERECHOS REALES **Título I:** De las cosas consideradas en sí mismas, o en relación a los derechos **Art. 2311.** (Text according to law 17711). Se llaman "cosas" en este Código, los objetos materiales susceptibles de tener un valor. Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de apropiación. **Art. 2311.** (Text original). Se llaman "cosas" en este Código, los objetos corporales susceptibles de tener un valor. (*VS) Vélez Sarsfield: 2311. FREITAS pone al art. 317 de su Proyecto de código, una larga nota demostrando que sólo deben entenderse por "cosas" los objetos materiales, y que la división en cosas corporales e incorpóreas, atribuyendo a la palabra "cosas" cuanto puede ser objeto de derechos, aceptada generalmente, ha confundido todas las ideas, produciendo una perturbación constante en la inteligencia y aplicación de las leyes civiles. La palabra "cosas", en la flexibilidad indefinida de sus acepciones, comprende en verdad todo lo que existe; no sólo los objetos que pueden ser la propiedad del hombre, sino todo lo que en la naturaleza escapa a esta apropiación exclusiva: el mar, el aire, el sol, etc. Mas como objeto de los derechos privados, debemos limitar la extensión de esta palabra a lo que puede tener un valor entre los bienes de los particulares. Así, todos los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes. La "cosa" es el género, el "bien" es una especie. **Art. 2312.** (*VS) Los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman "bienes". El conjunto de los bienes de una persona constituye su "patrimonio". (*VS) Vélez Sarsfield: 2312. Véase el proemio del título 17, part. 2. DURANTON, t. 4, núm. 3. TOULLIER, t. 5, núm. 510. MARCADE, sobre el art. 543, núm. 402. Hay derechos y los más importantes, que no son bienes, tales son ciertos derechos que tienen su origen en la existencia del individuo mismo a que pertenecen, como la libertad, el honor, el cuerpo de la persona, la patria potestad, etc. Sin duda, la violación de estos derechos personales puede dar lugar a una reparación que constituya un bien, jurídicamente hablando; pero en la acción nada hay de personal: es un bien exterior que se resuelve en un crédito. Si, pues, los derechos personales pueden venir a ser la causa o la ocasión de un bien, ellos no constituyen por sí mismos un bien *in jure*. Lo mismo se puede decir de las facultades del hombre, de su aptitud, de su inteligencia, de su trabajo. Bajo una relación económica, las facultades del hombre constituyen sin duda la riqueza; más jurídicamente, ellas no hacen parte de sus bienes. Así, el que hace cesión de sus bienes a sus acreedores, no comprende en la cesión, ni su libertad, ni sus facultades personales. El poder jurídico que se puede tener sobre una persona, y los derechos que de él le resulten no son bienes, aunque las ventajas que obtenga, den nacimiento a bienes. En la jurisprudencia sólo se considera "bien" lo que puede servir al hombre, lo que puede emplear éste en satisfacer sus necesidades, lo que puede servir para sus usos o placeres, lo que puede en fin entrar en su patrimonio para aumentarlo o enriquecerlo, aunque consista en un mero derecho, como un usufructo, un crédito. El "patrimonio" de una persona es la universalidad jurídica de sus derechos reales y de sus derechos personales, bajo la relación da un valor pecuniario, es decir, como bienes. Es la personalidad misma del hombre puesta en relación con los diferentes objetos de sus derechos. El patrimonio forma un todo jurídico, una universalidad de derechos que no puede ser dividida sino en partes alícuotas, pero no en partes determinadas por sí mismas, o que puedan ser separadamente determinadas. Una pluralidad de bienes exteriores tal, que pueda ser considerada como una unidad, como un todo, se llama "una universalidad" en este Código. Si es por la intención del propietario, *es universitas facti*, si por el derecho, *universitas juris*. El patrimonio de una persona presenta una universalidad de la segunda especie. Una universalidad de derecho puede ser transformada en una universalidad de hecho por la voluntad del propietario, por ejemplo, cuando un testador lega, a título singular, una parte de su sucesión. El Derecho romano distinguía el patrimonio del peculio. El patrimonio era *pecunia hominis sui juris*, el peculio era *pecunia hominis alieni juris*. La teoría del peculio es extraña a este Código. Véase ZACHARIAE, § 251. **Art. 2313.** (*VS) Las cosas son muebles e inmuebles por su naturaleza, o por accesión, o por su carácter representativo. (*VS) Vélez Sarsfield: 2313. MARCADE, sobre el art. 525, critica los términos de los arts. 522 al 525 del Cód. francés, que dividen los inmuebles en inmuebles por su naturaleza e inmuebles por su destino, pues que es imposible designar la línea de demarcación entre ellos. Más lógico y más jurídico sería a decir: "inmuebles por accesión". En todos los casos en que las cosas muebles se encuentran inmovilizadas, es porque son accesorias de los inmuebles. Cuando una paloma del palomar vecino anida en el mío, es por accesión que viene a ser mía, y se encuentra inmovilizada con el palomar. No se puede decir que es por el destino, pues que nadie la había destinado al palomar. Los edificios son sólo accesorios del suelo, y por esa razón vienen a ser inmuebles. **Art. 2314.** (*VS) Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre. (*VS) Vélez Sarsfield: 2314. Los edificios son designados en el Cód. francés como inmuebles por su naturaleza, cuando en verdad sólo lo son por un hecho de accesión, tal es en efecto el origen que el Derecho romano asigna a esta especie de inmovilización de los materiales que por su naturaleza eran muebles. *Omne quod solo inaedificatur solo cedit*. Instit., "De rer. divis.", § 29. Sobre este artículo véase

DEMOLOMBE, t. 9, desde el núm. 96.**Art. 2315.â?? (*VS)** Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.(*VS) Vélez Sarsfield: 2315. L.L. 28 y 29, tit. 5, part. 5. Así- las plantas de un almacigo, aunque estén inmediatamente adheridas al suelo, no son inmuebles, pues sólo temporalmente están unidas al suelo.**Art. 2316.â?? (*VS)** Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente.(*VS) Vélez Sarsfield: 2316. L.L. 28, 29 y 31, tí-t. 5, part. 5. ZACHARIAE, § 254 y notas 8 y sigs. En el caso del artículo, el principio de la accesión no está en la naturaleza de las cosas, como cuando se trata de la parte que sirve a componer el todo; existe únicamente en la voluntad de la persona que, colocando sobre el fundo objetos muebles, los ha consagrado al uso perpetuo de ese fundo. Esta voluntad, que diversas circunstancias deben hacer presumir cuando es el propietario del fundo quien ha hecho la colocación, no debe sin embargo presumirse jamás cuando la colocación emana de un tercero, que no tiene ningún derecho sobre el fundo, como el arrendatario o usufructuario. Véase DEMOLOMBE, t. 9.La accesión moral, la relación íntima entre el inmueble y el objeto mueble, dice MARCADE, existe algunas veces por la naturaleza misma de las cosas. Los pescados de un estanque, las llaves de una casa, forman un todo con los inmuebles: son inmuebles con ellos y por ellos. Comúnmente al contrario, esta accesión moral que debe inmovilizar el objeto, sólo existe cuando ese objeto ha sido colocado sobre el fundo por el propietario mismo, pues no es presumible que nadie más que él lo dejase allí- por siempre.Así-, son inmuebles por accesión, las semillas echadas a la tierra o que se tienen con ese destino, los utensilios de labranza o minería, los animales destinados al cultivo o beneficio de una finca, las prensas, alambiques, toneles, etc., que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo, y todos los útiles, instrumentos, máquinas, etc., sin los cuales esos establecimientos no podrían funcionar y llenar bien su destino, aunque no estuviesen soterrados, como lo exigía la L. 29, tí-t. 5. part. 5.ZACHARIAE enseña que si los objetos muebles pueden ser considerados como inmuebles por razón de su destino, es cuando el uso que se hace de ellos tiene un carácter inmóvil, es decir, cuando son empleados en una explotación para la cultura del suelo, o la cosecha de los productos del suelo. Si al contrario son empleados para la explotación de una industria de manufacturas, que se tiene dentro de los edificios que reposan en el suelo, pero que no explota ni los edificios ni el suelo, y en la cual el suelo y los edificios no entran sino como accesorios y lo principal es formado de los útiles a la explotación, que no son llevados allí- para servicio del edificio, sino para la industria de la persona, es fuera de duda que ellas deben conservar su naturaleza propia, y que no pueden participar de la del suelo, y de la de los edificios, a los cuales son extraños y meros accesorios, § 254, nota 3. Lo mismo DURANTON, t. 4, núm. 64.A pesar de la razón que acompaña a la opinión de los autores citados, los escritores de Derecho en general, y todos los códigos conocidos, resuelven en conformidad del artículo.Es entendido que cuando decimos que esos diferentes objetos unidos a perpetuidad a un fundo por el propietario, vienen a ser inmuebles, suponemos que el propietario del fundo tenía derecho a colocarlos allí-. Sin esto, continuarían siendo muebles, permaneciendo en la propiedad de aquel a quien pertenecían antes de la reunión.En el artículo hemos puesto un principio general, según el cual el juez y jurisconsulto pueden fácilmente resolver cualquier cuestión que se presente sobre una especie dada. Regularmente los códigos de Europa y América entran en prolijas enumeraciones de los objetos que deben considerarse como accesorios de un inmueble; pero este sistema es por sí- incompleto, pues no puede abrazar todas las cosas que deben reputarse accesorias, y da lugar a juzgar como excluidas de esa calidad, las que no se encuentren designadas en la ley.**Art. 2317.â?? (*VS)** Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis.(*VS) Vélez Sarsfield: 2317. Véase ZACHARIAE, § 256.**Art. 2318.â?? (*VS)** Son cosas muebles las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí- mismas, sea que sólo se muevan por una fuerza externa, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles.(*VS) Vélez Sarsfield: 2318. L. 4, tí-t. 29, part. 3. Cód. francés, art. 528. Cód. de Italia, art. 417.**Art. 2319.â?? (*VS)** Son también muebles todas las partes sólidas o fluidas del suelo, separadas de él, como las piedras, tierra, metales, etc.; las construcciones asentadas en la superficie del suelo con un carácter provisorio; los tesoros, monedas, y otros objetos puestos bajo del suelo; los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no estén empleados; los que provengan de una destrucción de los edificios, aunque los propietarios hubieran de construirlos inmediatamente con los mismos materiales; todos los instrumentos públicos o privados de donde constare la adquisición de derechos personales.(*VS) Vélez Sarsfield: 2319. L. 29, tit. 5, part. 5. DEMOLOMBE, t. 9, núms. 111 y sigs. DEMANTE, *Cours analytique*, núm. 362 bis. ZACHARIAE, § 255, nota 5. La ley romana decía: *At quae parata sunt ut imponatur non sunt aedificii. Ea quae ex aedificiis detracto sunt, ut reponantur, aedificii sunt.* L. 17, § 10, *Dig. ?De act, empt, et vend.?*.**Art. 2320.â?? (*VS)** Las cosas muebles destinadas a formar parte de los predios rústicos o urbanos, sólo tomarán el carácter de inmuebles, cuando sean puestas en ellos por los propietarios o sus representantes o por los arrendatarios en ejecución del contrato de arrendamiento.(*VS) Vélez Sarsfield: 2320. L.L. 28 y 31, tí-t. 5, part. 5. DURANTON, t. 4, núm. 47. POTHIER, *De la Comun.*, núm. 63. AUBRY y RAU, § 164. DEMOLOMBE, t. 9, desde el núm. 202.**Art. 2321.â?? (*VS)** Cuando las cosas muebles destinadas a ser parte de los predios, fuesen

puestas en ellos por los usufructuarios, sólo se consideran inmuebles mientras dura el usufructo. (*VS) Vélez Sarsfield: 2321. La cita anterior y PROUDHON, *Del dominio privado*, t. 1, núm. 166. En contra: DURANTON, t. 4, núm. 59. **Art. 2322.** Las cosas muebles, aunque se hallen fijadas en un edificio, conservarán su naturaleza de muebles cuando estén adheridas al inmueble en mira de la profesión del propietario, o de una manera temporaria. **Art. 2323.** (*VS) En los muebles de una casa no se comprenderán: el dinero, los documentos y papeles, las colecciones científicas o artísticas, los libros y sus estantes, las medallas, las armas, los instrumentos de artes y oficios, las joyas, ninguna clase de ropa de uso, los granos, caldos, mercaderías, ni en general otras cosas que las que forman el ajuar de una casa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2323. DEMANTE, *Cours analytique*, núm. 366. ZACHARIAE, § 255, notas 7 y 8. **Art. 2324.** (*VS) Son cosas fungibles aquellas en que todo individuo de la especie equivale a otro individuo de la misma especie, y que pueden sustituirse las unas por las otras de la misma calidad y en igual cantidad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2324. MAYNZ, § 115. DEMOLOMBE, t. 9, núms. 42 y sigs. **Art. 2325.** (*VS) Son cosas consumibles aquellas cuya existencia termina con el primer uso y las que terminan para quien deja de poseerlas por no distinguirse en su individualidad. Son cosas no consumibles las que no dejan de existir por el primer uso que de ellas se hace, aunque sean susceptibles de consumirse o de deteriorarse después de algún tiempo. (*VS) Vélez Sarsfield: 2325. DEMOLOMBE, t. 9, núm. 40. **Art. 2326.** (*VS) Son cosas divisibles, aquellas que sin ser destruidas enteramente pueden ser divididas en porciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma. No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica. (Párrafo incorporado por ley 17711). (*VS) Vélez Sarsfield: 2326. MAYNZ, § 116. **Art. 2327.** (*VS) Son cosas principales las que puedan existir para sí mismas y por sí mismas. (*VS) Vélez Sarsfield: 2327. DEMOLOMBE, t. 9, núm. 53. **Art. 2328.** (*VS) Son cosas accesorias aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa, de la cual dependen, o a la cual están adheridas. (*VS) Vélez Sarsfield: 2328. MAYNZ, § 118. **Art. 2329.** (*VS) Los frutos naturales y las producciones orgánicas de una cosa, forman un todo con ella. (*VS) Vélez Sarsfield: 2329. Más adelante diremos que los frutos no son accesorios de las cosas. Frutos son los que la cosa regular y periódicamente produce sin alteración ni disminución de su sustancia: producto de la cosa son los objetos que se separan o se sacan de ella y que una vez separados, la cosa no los produce, y que no se pueden separar de ella sin disminuir o alterar su sustancia, como las piedras sacadas de una cantera, o el mineral sacado de las minas. Ninguna distinción hay que hacer entre frutos y productos en cuanto al derecho del propietario; pero sí en cuanto al derecho del usufructuario, como en adelante veremos. **Art. 2330.** Son cosas accesorias como frutos civiles las que provienen del uso o del goce de la cosa que se ha concedido a otro, y también las que provienen de la privación del uso de la cosa. Son igualmente frutos civiles los salarios u honorarios del trabajo material, o del trabajo inmaterial de las ciencias. **Art. 2331.** Las cosas que natural o artificialmente estén adheridas al suelo, son cosas accesorias del suelo. **Art. 2332.** Las cosas que están adheridas a las cosas adherentes al suelo, como a los predios rústicos o urbanos, son accesorias a los predios. **Art. 2333.** (*VS) Cuando las cosas muebles se adhieran a otras cosas muebles sin que se altere su sustancia, serán cosas principales aquellas a que las otras no se hubiesen unido sino con el fin de uso, ornato, complemento o conservación. (*VS) Vélez Sarsfield: 2333. Un diamante de precio, engarzado en oro para formar un anillo, constituye la cosa principal y el oro el accesorio. Un galón de oro aunque valga más que el paño a que se ha unido para adorno, es accesorio del paño. Un marco para contener un cuadro, aunque valga más que éste, es accesorio del cuadro, porque ha sido hecho para contener y conservar el cuadro. **Art. 2334.** (*VS) Si las unas se han adherido a las otras, para formar un todo, sin poderse distinguir la accesorio de la principal, se tendrá por principal la de mayor valor. Si los valores fueren iguales, será la principal la de mayor volumen. Si los valores y volúmenes fueren iguales, no habrá cosa principal ni cosa accesorio. (*VS) Vélez Sarsfield: 2334. Cód. francés, arts. 567 y sigs. Cód. italiano, art. 465. **Art. 2335.** (*VS) Las pinturas, esculturas, escritos e impresos, serán siempre reputados como principales, cuando el arte tenga mayor valor e importancia que la materia en que se ha ejercido, y como accesorios la tabla, lienzo, papel, pergamino o piedra a que se hallasen adheridos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2335. DEMOLOMBE, t. 10, núms. 194 y sigs. DURANTON, t. 4, núm. 437. En contra: L. 37, tí-t. 28, part. 3. Instit. lib. 2, tí-t. 1, § 33. La ley romana sólo por una excelencia del arte, hacía excepción de la pintura, § 34. En cuanto a la escritura, declaraba que si alguno hubiese escrito en papel ajeno un poema o una historia, por excelente que fuese la obra, el papel era lo principal, lo escrito lo accesorio y la obra pertenecía al dueño del papel. L. 9, *Dig. De adq. rer. dom.*. Nosotros consideramos que el papel y la tela son hechos para el uso de la escritura o de la pintura; y no la escritura o la pintura para el uso del papel o de la tela. **Art. 2336.** Están en el comercio todas las cosas cuya enajenación no fuere expresamente prohibida o dependiente de una autorización pública. **Art. 2337.** Las cosas están fuera del comercio, o por su inenajenabilidad absoluta o por su inenajenabilidad relativa. Son absolutamente inenajenables: 1 Las cosas cuya venta o enajenación fuere expresamente prohibida por la ley. 2 Las cosas cuya enajenación se hubiere prohibido por actos entre vivos o disposiciones de última voluntad, en cuanto este Código permita tales prohibiciones. **Art. 2338.** Son relativamente inenajenables las que necesiten una autorización previa para su enajenación.

Capítulo único: De las cosas consideradas con relación a las personas. **Art. 2339.** Las cosas son bienes públicos del Estado general que forma la Nación, o de los estados particulares de que ella se compone, según la distribución de los poderes hecha por la Constitución Nacional; o son bienes privados del Estado general o de los estados particulares. **Art. 2340.** (*VS) (Texto según ley 17711). Quedan comprendidos entre los bienes públicos: 1 Los mares territoriales hasta la distancia que determine la legislación especial, independientemente del poder jurisdiccional sobre la zona contigua; 2 Los mares interiores, bahías, ensenadas, puertos y ancladeros; 3 Los ríos, sus cauces, las demás aguas que corren por cauces naturales y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a la reglamentación; 4 Las playas del mar y las riberas internas de los ríos, entendiéndose por tales la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias; 5 Los lagos navegables y sus lechos; 6 Las islas formadas o que se formen en el mar territorial o en toda clase de río, o en los lagos navegables, cuando ellas no pertenezcan a particulares; 7 Las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común; 8 Los documentos oficiales de los poderes del Estado; 9 Las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico. **Art. 2340.-** (Texto originario). Son bienes públicos del Estado general o de los estados particulares: 1 Los mares adyacentes al territorio de la República, hasta la distancia de una legua marina, medida desde la línea de la más baja marca; pero el derecho de policía para objetos concernientes a la seguridad del país y a la observancia de las leyes fiscales, se extiende hasta la distancia de cuatro leguas marinas medidas de la misma manera; 2 Los mares interiores, bahías, ensenadas, puertos y ancladeros; 3 Los ríos y sus cauces y todas las aguas que corren por cauces naturales; 4 Las playas del mar y las playas de los ríos navegables en cuanto su uso sea necesario para la navegación, entendiéndose por playas del mar la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan en las más altas mareas, y no en ocasiones extraordinarias de tempestades; 5 Los lagos navegables por buques de más de cien toneladas, y también sus márgenes; 6 Las islas formadas o que se formen en el mar territorial o en toda clase de río, o en los lagos navegables; 7 Las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualesquiera otras obras públicas, construidas para utilidad o comodidad común. (*VS) Vélez Sarsfield: 2340. Núm. 1. Cód. de Chile, art. 593. Kent's, Commentaries, Lec. 2, núms. 29 y 30. La Inglaterra, según este autor, ha sostenido siempre su dominio en los mares territoriales, hasta la distancia de 4 leguas marinas. Núm. 3. Véase L. 6, título 28, parte 3. La L. 5, título 17, lib. 4, Rec. de Indias, declara que los montes, pastos y aguas en América que no están concedidos a particulares, son cosas comunes a todos. SOLÓRZANO en el libro 6, cap. 11, dice que el rey de España se reservó siempre en América el dominio de los ríos como el dominio de las tierras. La ley romana decía: *Flumina pene omnia pública sunt*. La palabra *pene* es la que ha traído las diversas cuestiones entre los comentadores. MERLIN, *Repert. verb. Rivière*, § 2, PROUDHON, *Dominio público*, t. 3, núm. 933 y FOUCART, *Derecho Administrativo*, nos dicen que antes del Cód. francés los ríos no pertenecían a los ribereños, como en él se declaró. En la mayor parte de los reinos de España, los ríos siempre han sido del dominio público. GOYENA, art. 386. Podemos decir que todos los ríos, navegables o no, son de la mayor importancia por la multitud de usos necesarios a la vida, a la industria y a la agricultura, que puede hacerse de sus aguas, y que es conveniente a la paz, a los intereses generales, que el Estado sea el único propietario y regulador del uso de ellos. Núm. 4. L.L. 96 y 112, *Dig. De verb. signific.*. DEMOLOMBE, t. 9, núm. 457 letra C. MERLIN, *Quoest. verb. Rivage de la mer*. Cód. francés, art. 540. Núm. 6. Cód. francés, art. 560. Núm. 7. Cód. francés, arts. 538 y 540. Cód. italiano, art. 427. DEMOLOMBE, t. 9, núm. 457. **Art. 2341.** (*VS) Las personas particulares tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado o de los estados, pero estarán sujetas a las disposiciones de este Código y a las ordenanzas generales o locales. (*VS) Vélez Sarsfield: 2341. L.L. 6, 8 y 9, título 28, parte 3. El simple derecho de goce es esencialmente temporario; la existencia o perpetuidad de un derecho tal, no sería una simple modificación sino una verdadera destrucción de la propiedad. La concesión perpetua del goce, debe ser considerada como una enajenación completa. Véase DEMANTE, núm. 378 bis, § 3. **Art. 2342.** (*VS) Son bienes privados del Estado general o de los estados particulares: 1 Todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales de la República, carecen de otro dueño; 2 Las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas y sustancias fósiles, no obstante el dominio de las corporaciones o particulares sobre la superficie de la tierra; 3 Los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren sin tener herederos, según las disposiciones de este Código; 4 Los muros, plazas de guerra, puentes, ferrocarriles y toda construcción hecha por el Estado o por los estados, y todos los bienes adquiridos por el Estado o por los estados por cualquier título; 5 Las embarcaciones que dicesen en las costas de los mares o ríos de la República, sus fragmentos y los objetos de su cargamento, siendo de enemigos o de corsarios. (*VS) Vélez Sarsfield: 2342. PROUDHON, *Dominio publico*, núm. 1. Núm. 2. L.L. del título 19, lib. 4, Recop. de Indias, en contra: L.L. 1 y 3. Cód. romano *De metall et metall.*. Véase DEMOLOMBE, t. 9, núm. 647. Núm. 3. L.L. del título 22, lib. 10, Nov. Rec. Véase DEMOLOMBE, t. 9, núm. 458 bis. **Art. 2343.** (*VS) Son susceptibles de apropiación privada: 1 Los peces de los mares interiores, mares territoriales, ríos y lagos navegables, guardándose los reglamentos sobre la pesca marítima o fluvial; 2 Los enjambres de abejas, si el propietario de ellos no los reclamare inmediatamente; 3 Las

pedras, conchas u otras sustancias que el mar arroja, siempre que no presenten signos de un dominio anterior; 4 Las plantas y yerbas que vegetan en las costas del mar, y también las que cubrieren las aguas del mar o de los ríos o lagos, guardándose los reglamentos policiales; 5 Los tesoros abandonados, monedas, joyas y objetos preciosos que se encuentran sepultados o escondidos, sin que haya indicios o memoria de quien sea su dueño, observándose las restricciones de la parte especial de este Código, relativas a esos objetos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2343. L. 5. tí-t. 28, part. 3. **Art. 2344.** Son bienes municipales los que el Estado o los estados han puesto bajo el dominio de las municipalidades. Son enajenables en el modo y forma que las leyes especiales lo prescriban. **Art. 2345.** Los templos y las cosas sagradas y religiosas corresponden a las respectivas iglesias o parroquias, y están sujetas a las disposiciones de los arts. 33 y 41. Esos bienes pueden ser enajenados en conformidad a las disposiciones de la Iglesia Católica respecto de ellos, y a las leyes que rigen el patronato nacional. **Art. 2346.** Los templos y las cosas religiosas de las iglesias disidentes, corresponden a las respectivas corporaciones, y pueden ser enajenadas en conformidad a sus estatutos. **Art. 2347.** Las cosas que no fuesen bienes del Estado o de los estados, de las municipalidades o de las iglesias, son bienes particulares sin distinción de las personas que sobre ellas tengan dominio, aunque sean personas jurídicas. **Art. 2348.** Los puentes y caminos, y cualesquiera otras construcciones hechas a expensas de particulares en terrenos que les pertenezcan, son del dominio privado de los particulares, aunque los dueños permitan su uso o goce a todos. **Art. 2349.** El uso y goce de los lagos que no son navegables, pertenece a los propietarios ribereños. **Art. 2350.** (*VS) Las vertientes que nacen y mueren dentro de una misma heredad, pertenecen, en propiedad, uso y goce, al dueño de la heredad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2350. L. 19, tí-t. 15, part. 3. **Título II:** De la posesión y de la tradición para adquirirla (*VS) (*VS) Vélez Sarsfield: SAVIGNY, en el párr. 6 de su obra *De la posesión*, pregunta a qué clase de derechos pertenece la posesión. Expone y discute las diversas opiniones de los jurisconsultos antiguos y modernos de Alemania, sosteniendo los unos que la posesión es un derecho real por relación de las cosas sobre que versa, y otros que es un mero derecho personal. Dice que la cuestión no puede presentarse sino respecto a las acciones posesorias, pues que en cuanto a la prescripción, la posesión no es más que una parte, lo mismo que la ?justa causa? no es sino una parte de la tradición que transfiere la propiedad; y que sería absurdo preguntar a qué especie de derechos pertenece la ?justa causa?. Lo mismo sería querer determinar a qué clase de derechos pertenece la posesión mientras se la considere como uno de los elementos de la prescripción para adquirir. La cuestión no se presenta pues, sino respecto a los interdictos, a las acciones posesorias, y como éstas nacen de las obligaciones *ex maleficiis*, deben colocarse entre las obligaciones *ex delictis*. En apoyo de su opinión, cita la L. 1, tí-t. 1, lib. 43, *Dig.* donde se dice *interdicta omnia, licet in rem videantur concepta, vi tamen ipsa personalia sunt*. En cuanto a la posesión misma, como ella no es sino una condición requerida para el ejercicio de las acciones posesorias, no es un derecho, y no puede por lo tanto pertenecer a ninguna clase de derechos. Lo contrario de SAVIGNY, enseñan: MAYNZ, lib. 2, § 162. DEMOLOMBE, t. 9, desde el núm. 479. ZACHARIAE y BELIME, sosteniendo que la posesión es un derecho real. TROPLONG, sobre el art. 2228 trata extensamente esta materia. MOLITOR en su tratado *De la posesión*, no sigue ni una ni otra de las opiniones expresadas. Dice que la posesión no es un derecho puramente real, porque aunque la cosa esté inmediatamente sometida al poseedor, este derecho no puede ser demandado contra los terceros poseedores, sino sólo contra aquellos que han violado la posesión. Si B ha despojado a A y en seguida B ha sido despojado por C, B tendrá, sólo el *interdicto unde vi* contra C, A no lo tendrá sino contra B. L. 1, tí-t. 16, lib. 43, *Dig.* Por otra parte, la posesión no es un derecho puramente personal: no es más que un *jus ad rem*, en este sentido, que para tener la cosa es preciso el hecho, es preciso el intermediario de una tercera persona obligada a entregarla o a darla. La posesión, por lo tanto, no es así-, ni un derecho puramente real, ni un derecho puramente personal; pero como el derecho manifiesta sobre todo su carácter y su energía por la acción, diremos que pertenece más bien a la clase de los derechos personales. Podemos llamarlo un derecho real-personal, real porque el derecho sobre la cosa es directo e inmediato, motivo por el cual las acciones posesorias son o aparecen ser *concepta in rem*, y personal, porque la acción posesoria no se intenta sino contra el autor de un hecho, del hecho del despojo o de la turbación en la posesión, sin que pueda dirigirse contra terceros poseedores. **Art. 2351.** (*VS) Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí- o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2351. Véase L. 47, tí-t. 28, part. 3. La L. 1, tí-t. 30 de la misma Partida dice que *posesión es tenencia derecha que ome ha en las cosas corporales, con ayuda del cuerpo e del entendimiento*. Esta definición esta enteramente conforme con la nuestra. El Cód. francés, art. 2228, dice: ?La posesión es la tenencia, o goce de una cosa o de un derecho que tenemos, o que ejercemos por nosotros mismos, o por otro que lo tiene y ejerce en nuestro nombre?. ?El Código, dice TROPLONG, toma la posesión en el sentido más general, y en su elemento más simple, es decir, es el primer grado, que tiene por resultado poner al individuo en relación con la cosa. En cuanto a las variedades de esa relación, que son muy numerosas, por ejemplo, posesión a título de propietario, posesión precaria, etc., el Código aun no se ocupa. En los artículos siguientes, el legislador designará las cualidades de que ella debe revestirse a medida que venga a ser la fuente de derechos particulares?. Nosotros seguimos el orden inverso: definimos la posesión por la que tiene la mayor importancia jurídica, la que presenta todos los caracteres indispensables

para los derechos posesorios, la posesión que sirve para la prescripción, y la que da acciones posesorias *adversus omnes*, dejando para otro lugar tratar de la posesión que sólo sirve para los interdictos o acciones posesorias. La definición, pues, del Cód. francés no es contraria a la nuestra, pues él define lo que regularmente se llama posesión natural, y nosotros definimos la que por lo común se dice posesión civil. La definición del Cód. francés supone que la posesión puede no ser de cosas corporales, sino de meros derechos, lo que en la jurisprudencia se llama ?cuasi-posesión?. Las leyes romanas declaraban que sólo podían poseerse las cosas corporales... *quia nec possideri intelligitur jus incorporale* (L. 4, § 27, tí-t. 3, lib. 41, *Dig.*). *Possidere autem possum*, decía otra ley, *quod e sunt corporalia* (L. 3, tí-t. 2, lib. 41, *Dig.*). Pero mirada la posesión en sus relaciones con el derecho de propiedad, la posesión se manifiesta como el ejercicio de los poderes comprendidos en ese derecho. Bajo este punto de vista práctico, la idea ha parecido susceptible de ser extendida a otros derechos reales, especialmente a los derechos de servidumbre, que son desmembraciones del derecho de propiedad; y se ha considerado como poseedor de una servidumbre al que ejerce los poderes contenidos en el derecho de servidumbre. Esta es la *juris proressio* o la *quasi-possessio*. Los romanos habían restringido la cuasi-posesión a las servidumbres, y no la habían extendido a otros *Jura in re*, y menos a los derechos personales y a los derechos de las obligaciones, respecto de los cuales la idea del ejercicio de un poder físico no es admisible bajo relación alguna. El Cód. francés, como se ha visto, extiende la posesión a todos los derechos. MOLITOR se empeña en demostrar que la cuasi-posesión no puede extenderse sino a las servidumbres (*De la posesión*, núm. 14). SAVIGNY, en su *Tratado de posesión*, desde el núm. 7, enseña que la posesión no es sino un hecho, y sólo un derecho por sus efectos, que son la prescripción y las acciones posesorias: ?Así-, dice, la posesión es un hecho y un derecho a la vez?. MOLITOR ha combatido esta opinión, a nuestro juicio victoriosamente, demostrando que toda posesión es un derecho. **Art. 2352.â?? (*VS)** El que tiene efectivamente una cosa, pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa, y representante de la posesión del propietario, aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho. (*VS) Vélez Sarsfield: 2352. L. 5, tí-t. 30, part. 3 y L. 1, tí-t. 8, lib. 11. Nov. Rec.; L. 22, tí-t. 29, part. 3; L. 1, tí-t. 30, lib. 7, Cód. romano. SAVIGNY, *De la posesión*, § 23. DURANTON, t. 21, núm. 181. En el rigor de los principios, lo que otro tiene en mi nombre yo no lo poseo realmente, no lo tengo actualmente en mi poder, pues que él es quien lo tiene en el suyo. Más, siendo la posesión precaria respecto de mí-, las leyes me consideran como poseedor, como que ejercito la posesión por su ministerio, y a él, como que sólo está, en una posesión ajena. **Art. 2353.â?? (*VS)** Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario. (*VS) Vélez Sarsfield: 2353. L. 10, tí-t. 14, part. 3. Cód. francés, arts. 2230 y 2231; napolitano, 2137; de Luisiana, art. 3404. L. 3, § 19, tí-t. 2, lib. 41, *Dig.* Otra ley del mismo título pone el ejemplo de una mutación en la causa de la posesión: *Si colonus a domino emerit, aut a domino hoeredes institutus fuerit*. SAVIGNY, desde la pág. 69, explica extensamente la difícil regla, ?que nadie puede cambiar por sí la causa de su posesión?. Lo mismo MOLITOR en su *Tratado de la posesión*, desde el núm. 39. Véase también TROPLONG, sobre el art. 2231. **Art. 2354.â?? (*VS)** Tampoco se pueden cambiar por la propia voluntad, ni por el transcurso del tiempo, las cualidades ni los vicios de la posesión; tal como ella comenzó, tal continúa siempre, mientras no se cree un nuevo título de adquisición. (*VS) Vélez Sarsfield: 2354. L. 11, Cód. romano, ?De adq. poss.? POTHIER, *Posesión*, núm. 33. Por ejemplo, si la posesión ha comenzado por ser una posesión violenta, clandestina, o de mala fe, continúa con la misma cualidad, no sólo en la persona del que principió la posesión, sino también en la de sus herederos y los herederos de sus herederos. No sucede lo mismo con el que ha obtenido la posesión por un título singular. La posesión que ha comenzado en su persona, le es propia y no la continuación de su autor. Es verdad que el sucesor singular puede unir a su posesión la de su autor, y cuando la une, no puede hacerlo sino con sus cualidades y sus vicios; pero como sólo es una facultad, puede o no hacer uso de ella. **Art. 2355.â?? (*VS)** La posesión será legítima, cuando sea el ejercicio de un derecho real, constituido en conformidad a las disposiciones de este Código. Ilegítima, cuando se tenga sin título, o por un título nulo, o fuere adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiriera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no lo tenía para transmitirla. Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa. (Párrafo incorporado por ley 17711). (*VS) Vélez Sarsfield: 2355. DURANTON, t. 21, núm. 192. POTHIER, *Posesión*, núm. 91. **Art. 2356.â?? (*VS)** La posesión puede ser de buena o de mala fe. La posesión es de buena fe, cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, se persuadiere de su legitimidad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2356. L. 9, tí-t. 29, part. 3; L. 9, tí-t. 33, part. 7; Cód. francés, art. 550; de Luisiana, art. 495. L. 109, tí-t. 16, lib. 50, *Dig.*; DURANTON, t. 21, núm. 191. **Art. 2357.â?? (*VS)** El título putativo equivale a un título realmente existente, cuando el poseedor tiene razones suficientes para creer en la existencia de un título a su favor, o para extender su título a la cosa poseída. (*VS) Vélez Sarsfield: 2357. Véase AUBRY y RAU, § 206, núm. 3. **Art. 2358.â?? (*VS)** La buena fe del poseedor debe existir en el origen de la posesión, y en cada hecho de la percepción de los frutos, cuando se trate de frutos percibidos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2358. En la prescripción basta que la buena fe haya existido en el momento de la

adquisición. La razón es, que la prescripción para adquirir, reposa sobre la posesión, es decir, sobre un estado de cosas permanente, cuyo carácter se determina en general de una manera invariable. Al contrario, cuando se trata de la posesión para la adquisición de frutos, porque tal adquisición reposa sobre una percepción hecha de buena fe, cada acto de percepción constituye un hecho aislado, cuyo carácter es independiente de las percepciones anteriores. El poseedor, pues, no podrá prevalerse de la buena fe originaria. Véase AUBRY y RAU, § 206, núm. 5 y L. 58, tí-t. 1, lib. 41, *Dig.* **Art.** 2359.â?? Cuando dos o más personas poseyeren en común una cosa, cada una de ellas responderá de la buena o mala fe de su posesión. **Art.** 2360.â?? En la posesión de las corporaciones y sociedades será la posesión de mala fe, cuando la mayorí-a de sus miembros sabí-a la ilegitimidad de ella. Si el número de los miembros de buena fe fuere igual al número de los miembros de mala fe, la posesión es de mala fe. Los miembros de mala fe deben indemnizar a los de buena fe de la privación de la posesión. **Art.** 2361.â?? (*VS) En la percepción de los frutos, la buena o mala fe del que sucede en la posesión de una cosa, será juzgada sólo con relación al sucesor, y no por la buena o mala fe del antecesor, sea la sucesión universal o sea singular. (*VS) Vélez Sarsfield: 2361. AUBRY y RAU, § 181 y nota 12. Para sostener la opinión contraria, se dice que la posesión del difunto se continúa con el vicio de mala fe en la persona del sucesor universal, y que lo mismo debe ser, aunque se trate de la percepción de los frutos, como lo prueba la L. 2, tí-t. 51, lib. 7, Cód. romano. Que por otra parte, admitiendo que el sucesor universal ganase los frutos por su buena fe personal, estaría obligado a restituirlos, como obligado por todos los hechos de su autor y principalmente por todas las obligaciones que gravasen a éste por su indebida posesión. Este doble argumento nos parece infundado. Si el sucesor universal de un poseedor de mala fe, no puede, a pesar de su buena fe personal, valerse de la prescripción, es, por una parte, porque la prescripción exige la buena fe al hacerse la adquisición; y por otra, porque la sucesión no es sino un tí-tulo traslativo de las cosas de que el difunto era propietario. En este sentido y respecto a la prescripción es una verdad que la mala fe del autor se continúa en la persona de su sucesor universal. Mas otra cosa es, cuando se trata de la percepción de los frutos. Estando acordada la dispensa de restituir los frutos a toda persona que los ha percibido de buena fe, no puede haber embarazo alguno para que el sucesor universal pueda por sí- mismo invocar este beneficio respecto a los frutos que ha percibido. La ley romana que se cita, no es contraria a esta doctrina porque ella no se ocupa, sino de los frutos percibidos después de la demanda. En cuanto al segundo argumento, parte de una idea demasiado absoluta, pues pretende hacer responsable al poseedor de mala fe de las consecuencias de su indebida posesión, aun posteriores a su muerte. Se comprende que tal poseedor esté obligado a restituir, no sólo los frutos percibidos por él, sino aun los que no hubiese percibido, y también los percibidos por un tercero a quien hubiese con dolo transmitido la posesión. Pero no se comprende que la obligación de restituir los frutos, subsista después de su muerte, y se transmita a su heredero, cuando la cesación de su posesión, mera consecuencia natural de su muerte, no se encuentre viciada por ninguna especie de dolo. DURANTON, t. 4, núm. 357. MARCADE, sobre el art. 550, núm. 2. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 340. AUBRY y RAU, § 206, núm. 4 y nota 18. **Art.** 2362.â?? (*VS) Todo poseedor tiene para sí- la presunción de la buena fe de su posesión, hasta que se pruebe lo contrario, salvo los casos en que la mala fe se presume. (*VS) Vélez Sarsfield: 2362. POTHIER, *De la posesión*, núm. 18. **Art.** 2363.â?? El poseedor no tiene obligación de producir su tí-tulo a la posesión, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a la posesión. El posee porque posee. **Art.** 2364.â?? (*VS) La posesión será viciosa cuando fuere de cosas muebles adquiridas por hurto, estelionato, o abuso de confianza; y siendo de inmuebles, cuando sea adquirida por violencia o clandestinamente; y siendo precaria, cuando se tuviese por un abuso de confianza. (*VS) Vélez Sarsfield: 2364. DURANTON, t. 21, núm. 193. **Art.** 2365.â?? (*VS) La posesión es violenta, cuando es adquirida o tenida por ví-as de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza, sea por el mismo que causa la violencia sea por sus agentes. (*VS) Vélez Sarsfield: 2365. Véase L. 1, tí-t. 8, lib. 11, Nov. Rec.; L. 4, tí-t. 29, part. 3; L. 7, tí-t. 32, lib. 7, Cód. romano. AUBRY y RAU, § 180, núm. 3. Sobre la posesión violenta, véase POTHIER, *Posesión*, desde el núm. 19. **Art.** 2366.â?? (*VS) La violencia existe, bien sea que se ejecute por la persona o por sus agentes, o que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada, se ratifique expresa o tácitamente. (*VS) Vélez Sarsfield: 2366. POTHIER, *Posesión*, núm. 26. L. 1, § 14, *Dig.* ?De vi et de vi arm.?. **Art.** 2367.â?? Existe igualmente el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la tenía a su nombre. **Art.** 2368.â?? La violencia no constituye sino un vicio relativo respecto de aquel contra quien se ejerce. **Art.** 2369.â?? (*VS) La posesión es clandestina, cuando los actos por los cuales se tomó o se continuó, fueron ocultos, o se tomó en ausencia del poseedor, o con precauciones para sustraerla al conocimiento de los que tenían derecho de oponerse. (*VS) Vélez Sarsfield: 2369. L. 6, *Dig.* ?De adq. poss.?. POTHIER, *Pos.*, núms. 26 y sigs. **Art.** 2370.â?? (*VS) La posesión pública en su origen, es reputada clandestina cuando el poseedor ha tomado precauciones para ocultar su continuación. (*VS) Vélez Sarsfield: 2370. En contra: L. 40, § 2, *Dig.* ?De adq. poss.?. TROPLONG, sostiene la resolución del artículo, con las mejores razones, sobre el art. 2229, núm. 357. **Art.** 2371.â?? El vicio de la posesión clandestina es asimismo relativo al anterior poseedor solamente. **Art.** 2372.â?? (*VS) La posesión es por abuso de confianza, cuando se ha recibido la cosa con obligación de restituirla. (*VS) Vélez Sarsfield: 2372. Al tratar de las acciones posesorias, descenderemos a resoluciones más especiales sobre los vicios de la posesión,

respecto a la prescripción de la posesión. *Capítulo I: De la adquisición de la posesión* **Art. 2373.º** (*VS) La posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención de tenerla como suya: salvo lo dispuesto sobre la adquisición de las cosas por sucesión. (*VS) Vélez Sarsfield: 2373. MAYNZ, § 170. MOLITOR, *Tratado de la posesión*, desde el núm. 26. AUBRY y RAU, § 179. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 251. La L. 3, tí-t. 2, lib. 41, *Dig.* dice: *Et adispiscimur possessionem corpore et animo, neque per se corpore, aut per se animo* L. 6, tí-t. 30, part. 3. **Art. 2374.º** (*VS) La aprehensión debe consistir en un acto que, cuando no sea un contacto personal, ponga a la persona en presencia de la cosa con la posibilidad física de tomarla. (*VS) Vélez Sarsfield: 2374. La posibilidad física de tomar la cosa o de disponer de ella, dice SAVIGNY, puede existir sin el contacto; pues el que puede a cada momento poner su mano sobre una cosa que está delante de él, es sin duda tan dueño de ella como el que la ha tomado. Esta posibilidad física es el hecho esencial de toda adquisición de la posesión. La ley romana dice, que el contacto personal no es necesario para la adquisición, y que basta la sola vista de una cosa presente. *Non est enim corpore et tactu necesse adprehendere possessionem, sed etiam oculis et affectu* (L. 1, § 21, *Dig.* ?De adquir. poss.?). Por otra parte, la necesidad del contacto personal, no es exigida de una manera general. La ley nos dice que para tomar la posesión de un fundo, no es preciso entrar en él: porque el que se encuentra próximo y lo abraza con la vista, tiene sobre ese fundo el mismo poder que el que hubiese entrado. *Si vicinum mihi fundum mercato venditor in mea turre demonstrat, vacuamque se possessionem tradere dicat, non minus possidere aperi quam si pedem finibus intulissem* (L. 18, *Dig.* ?De acquirend, vel omitt. posses.?). Es pues la presencia corporal la que nos pone en estado de disponer de la cosa a nuestra voluntad. En la adquisición de la posesión de cosas muebles, la presencia inmediata puede, sin ninguna ficción, reemplazar la aprehensión real. Esta especie de aprehensión es la más común, cuando la extensión o el peso de la cosa es tan considerable que no se puede remover fácilmente. Esto se encuentra comprendido en los pasajes siguientes: *Pecuniam quam mihi debes, aut aliam rem, si in conspectu meo ponere te jubeam, efficitur, ut et tu statim libereris et mea esse incipiet* (L. 79, *Dig.* ?De solut.?). *Si jusserim venditorem procurator rem tradere, cum ea in presentia sit, videri mihi traditam* (L. 1, § 21, *Dig.* ?De adq. vel omit. posses.?). SAVIGNY sigue demostrando la proposición con innumerables textos. Véase DURANTON, t. 21, núm. 196. MOLITOR, *Tratado de la posesión*, núm. 29. **Art. 2375.º** Si la cosa carece de dueño, y es de aquellas cuyo dominio se adquiere por la ocupación según las disposiciones de este Código, la posesión quedará adquirida con la mera aprehensión. **Art. 2376.º** Tratándose de cosas muebles futuras, que deban separarse de los inmuebles, como tierra, madera, frutos pendientes, etcétera, se entiende que el adquirente ha tomado posesión de ellas desde que comenzó a sacarlas con permiso del poseedor del inmueble. **Art. 2377.º** La posesión se adquiere también por la tradición de las cosas. Habrá tradición, cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiese. **Art. 2378.º** La tradición se juzgará hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este Código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no sule las formas legales. **Art. 2379.º** La posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega. **Art. 2380.º** Puede también hacerse la tradición de los inmuebles, desistiendo el poseedor de la posesión que tenía, y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de él, y sin oposición alguna. **Art. 2381.º** La posesión de las cosas muebles se toma únicamente por la tradición entre personas capaces, consintiendo el actual poseedor en la transmisión de la posesión. **Art. 2382.º** La posesión de cosas muebles no consintiendo el actual poseedor la transmisión de ellas, se toma únicamente por el acto material de la ocupación de la cosa, sea por hurto o estelionato; y la de los inmuebles en igual caso por la ocupación, o por el ejercicio de actos posesorios, si fue violenta o clandestina. **Art. 2383.º** Para juzgarse hecha la tradición de los inmuebles, no estando el adquirente en la simple tenencia de ellos, es necesario que el inmueble esté libre de toda otra posesión, y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome. **Art. 2384.º** Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes. **Art. 2385.º** (*VS) Si la cosa cuya posesión se trata de adquirir estuviere en caja, almacén o edificio cerrado, bastará que el poseedor actual entregue la llave del lugar en que la cosa se halla guardada. (*VS) Vélez Sarsfield: 2385. L. 7, tí-t. 30, part. 3. SAVIGNY, dice: ?no hay necesidad de ocurrir a la tradición *brevi manu* ni a la tradición *ficta* de los glosadores. Nosotros partimos de un principio verdaderamente general: la posibilidad física de disponer de la cosa; y la entrega de las llaves no es una tradición *ficta* ni una tradición *brevi manu*, sino el medio de crear la posibilidad física?. *De la posesión*, § 16. **Art. 2386.º** (*VS) La tradición quedará hecha aunque no esté presente la persona a quien se hace, si el actual poseedor remite la cosa a un tercero designado por el adquirente, o la pone en un lugar que esté a la exclusiva disposición de éste. (*VS) Vélez Sarsfield: 2386. Nosotros podemos, dice SAVIGNY, adquirir la posesión de una cosa tan sólo porque haya sido puesta en nuestra casa, aun estando nosotros ausentes. Cada uno tiene sobre su casa un imperio más cierto que sobre cualquiera de sus bienes, y este imperio le da al mismo tiempo la custodia de todas las cosas encerradas en la casa. Esta adquisición de la posesión no depende de la posesión jurídica del edificio. Así- el que ha alquilado una casa o un almacén,

aunque no tenga respecto del edificio, ni la propiedad, ni la posesión jurídica, adquiere la posesión de las cosas que se introducen en ella, porque tiene la custodia de todo lo que se encuentra en el edificio. Y a la inversa, la adquisición de la posesión es imposible para el que no tiene el uso propio de la casa, aunque tenga la propiedad y la posesión jurídica de ella. La resolución del artículo está fundada en el texto expreso de la L. 18, *Dig. ?De adquir. vel amitend. posses.?* **Art. 2387.â??** (*VS) No es necesaria la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble, para adquirir la posesión, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseí-a a su nombre, o cuando el que la poseí-a a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. (*VS) Vélez Sarsfield: 2387. L. 47, tí-t. 28, part. 3; L. 9, § 5, *Dig. ?De adq. rerum dom.?* y L. 18, *Dig. ?De adquir. vel omit posses.?* MOLITOR, *De la posesión*, núm. 45. **Art. 2388.â??** La tradición de cosas muebles que no están presentes, se entiende hecha por la entrega de los conocimientos, facturas, etcétera, en los términos que lo dispone el Código de Comercio; o cuando fuesen remitidas por cuenta y orden de otros, desde que la persona que las remite las entrega al agente que deba transportarlas; con tal que el comitente hubiese determinado o aprobado el modo de la remisión. **Art. 2389.â??** Cuando se hubiesen recibido las cosas expresadas en una obligación, se supone que si era cantidad o cosa incierta, ha sido individualizada. Si la obligación era alternativa, que la elección ha tenido lugar; y que ha sido gustada, contada, pesada o medida, si la cosa dependí-a de estas operaciones. **Art. 2390.â??** La tradición de rentas nacionales o provinciales se juzgará hecha por la transferencia de ellas, según la legislación que las rija. La tradición de acciones nominativas de compañías o sociedades, se juzgará hecha, cuando lo fuese conforme a los estatutos de la sociedad o de los contratos sociales. La tradición de acciones endosables, se juzgará hecha por sólo el endoso, sin ser necesaria la notificación al deudor. Las acciones al portador se juzgarán transmitidas por la sola tradición efectiva de los títulos. **Art. 2391.â??** La tradición de instrumentos de crédito sólo se juzgará hecha, cuando fuese notificada al deudor, o aceptada por él. **Art. 2392.â??** (*VS) Son incapaces de adquirir la posesión por sí- mismos los que no tienen uso completo de su razón, como los dementes, fatuos y menores de diez años; pero pueden adquirirla por medio de sus tutores o curadores. (*VS) Vélez Sarsfield: 2392. L. 1, *Dig. ?De adq. poss.?*, POTHIER, *Poss*, núm. 44. **Art. 2393.â??** (*VS) Tampoco pueden adquirir la posesión de las cosas las personas jurídicas, sino por medio de sus sí-ndicos o administradores. (*VS) Vélez Sarsfield: 2393. L. 1, § 22, *Dig. ?De adq. poss.?* **Art. 2394.â??** (*VS) La posesión se adquiere por medio de otras personas que hagan la adquisición de la cosa con intención de adquirirla para el comitente. Esta intención se supone desde que el representante no haya manifestado la intención contraria por un acto exterior. (*VS) Vélez Sarsfield: 2394. L. 1, § 20, *Dig. ?De adq. poss.?* TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 259. POTHIER, *Poss.*, núms. 50 y 51. **Art. 2395.â??** (*VS) Aunque el representante manifieste la intención de tomar la posesión para sí-, la posesión se adquiere para el comitente, cuando la voluntad del que la transmite ha sido que la posesión sea adquirida para el representado. (*VS) Vélez Sarsfield: 2395. MOLITOR, *De la posesión*, núm. 41. *?Entregáis una cosa a mi mandatario para que yo la adquiriera, y él la recibe para él: esta voluntad de su parte será nula?*, dice la L. 13, tí-t. 5, lib. 39, *Dig. nihil agit in sua persona, sed mihi adqirit*. La voluntad del que transmite es la que domina el acto. **Art. 2396.â??** (*VS) Para la adquisición de la posesión por medio de un tercero, no es preciso que la voluntad del mandante coincida con el acto material de su representante. (*VS) Vélez Sarsfield: 2396. MAYNZ, § 171, núm. 2. DURANTON, t. 21, núm 196. **Art. 2397.â??** La buena fe del representante que adquirió la posesión, no salva la mala fe del representado; ni la mala fe del representante excluye la buena fe del representado. **Art. 2398.â??** (*VS) La posesión se adquiere por medio de un tercero que no sea mandatario para tomarla, desde que el acto sea ratificado por la persona para quien se tomó. La ratificación retrotrae la posesión adquirida al día en que fue tomada por el gestor oficioso. (*VS) Vélez Sarsfield: 2398. MOLITOR, *De la posesión*, núm. 42. BELIME, *De la posesión*, núm. 92. TROPLONG, *Poss.*, núm. 261. POTHIER, *Poss.*, núm. 53. L. 42, *Dig. ?De adq. poss.?* AUBRY y RAU, impugnan la retroactividad de la posesión en el caso del artículo, § 179, nota 10. **Art. 2399.â??** (*VS) La incapacidad de las personas entre quienes debe hacerse la traslación de la posesión, induce la nulidad de la tradición, hecha o aceptada por sus mandatarios incapaces; mas la incapacidad de los mandatarios, no induce la nulidad de la tradición que hicieron o aceptaren, si fuesen capaces de tener voluntad, cuando sus representados tengan capacidad para hacerla o aceptarla, observándose lo dispuesto en el Capítulo II del Título ?Del mandato?. (*VS) Vélez Sarsfield: 2399. TROPLONG, sobre el art. 2228, núms. 259 y sigs. La ley romana dice: *Si furiosum servun miseris ut possideas, nequaquam videris apprehendisse possessionem*. L. 1, § 10, *Dig. ?De adq. poss.?* **Art. 2400.â??** (*VS) Todas las cosas que están en el comercio son susceptibles de posesión. Los bienes que no fueren cosas, no son susceptibles de posesión. (*VS) Vélez Sarsfield: 2400. Hemos dicho ya que sólo las cosas corporales son susceptibles de una posesión verdadera y propiamente dicha; las cosas incorporeales, aquellas *quoe in jure consistunt*, no son susceptibles de la verdadera posesión, mas lo son de una cuasi-posesión. Esta cuasi-posesión de un derecho, consiste en el goce que tiene aquel a quien pertenece, y es susceptible de las mismas cualidades y de los mismos vicios que la verdadera posesión. **Art. 2401.â??** (*VS) Dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, no pueden concurrir sobre la misma cosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2401. La ley romana dice: *plures eamdem rem in solidum possidere non possunt*. L. 3, § 5, *Dig. ?De adq. poss.?* Una cosa, dice MOLITOR, puede ser para muchas personas un objeto de posesión, en el sentido que la una sea

corporis, y la otra *juris*. El usufructuario no hace sino tener la cosa a nombre del propietario, el no tiene una *juris possessio*. El usufructo es considerado como una parte intelectual como un elemento separado de la propiedad. En este caso, sólo aparentemente la misma cosa se presenta poseída por muchos; por una parte el *corpus* y por la otra el *jus*. El principio que establece el artículo no se opone a la regla, dice TROPLONG, que muchas personas pueden poseer en común la cosa indivisible que les pertenece, pues que ellas no la poseen separadamente, sino que forman una persona colectiva que obra en un solo interés. La regla que dos posesiones se excluyen, no es aplicable sino cuando se trata de posesiones del mismo género, emanadas de causas opuestas, y obrando cada una en un interés separado. Sobre el art. 2228, núm. 244. **Art. 2402.¿??** (*VS) Si la cosa cuya posesión se va a adquirir se hallase confundida con otras, es indispensable para la adquisición de la posesión, que sea separada y designada distintamente. (*VS) Vélez Sarsfield: 2402. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 274. **Art. 2403.¿??** (*VS) La posesión de una cosa hace presumir la posesión de las cosas accesorias a ella. (*VS) Vélez Sarsfield: 2403. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 274. **Art. 2404.¿??** (*VS) La posesión de una cosa compuesta de muchos cuerpos distintos y separados, pero unidos bajo un mismo nombre, como un rebaño, una piara, comprende sólo las partes individuales que comprende la cosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2404. TROPLONG, *í-d.* núm. 275. Si en un rebaño hay animales ajenos, el dueño de él no los posee. **Art. 2405.¿??** (*VS) Cuando la cosa forma un solo cuerpo, no se puede poseer una parte de él, sin poseer todo el cuerpo. (*VS) Vélez Sarsfield: 2405. SAVIGNY, *Posesión*, § 22. Una casa no puede ser poseída sin el terreno sobre que reposa, porque es inseparable del suelo. De una estatua, uno no puede poseer la cabeza y otro los brazos. **Art. 2406.¿??** Si la posesión hubiese de tomarse de cosas que forman una masa de bienes, no basta tomar posesión de una o alguna de ellas separadamente: es indispensable tomar la posesión de cada una de ellas, aunque la tradición se hubiese hecho conjuntamente. **Art. 2407.¿??** (*VS) Para tomar la posesión de parte de una cosa indivisible, es necesario que esa parte haya sido idealmente determinada. (*VS) Vélez Sarsfield: 2407. El artículo es la confirmación de la regla que dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, no pueden concurrir sobre el mismo objeto. Muchas personas pueden poseer una misma cosa *pro indiviso*; su posesión es entonces común (*compossessio*). En este caso, sólo aparentemente la misma cosa se presenta poseída por varios. Pero en realidad cada uno no posee sino su parte y no la parte de los otros. Poco importa que las partes sean sólo intelectualmente separadas, pues no por eso dejan de ser partes, y estas partes intelectuales son las que cada uno posee. Véase MOLITOR, *De la posesión*, núm. 25. **Art. 2408.¿??** (*VS) Cuando la cosa es indivisible, la posesión de una parte importa la posesión del todo. (*VS) Vélez Sarsfield: 2408. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 272. La ley romana dice: *sic, qui per partem itineris it, totum jus usurpare videtur*. **Art. 2409.¿??** Dos o más personas pueden tomar en común la posesión de una cosa indivisible, y cada una de ellas adquiere la posesión de toda la cosa. **Art. 2410.¿??** (*VS) Para tomar la posesión de una parte de una cosa divisible, es indispensable que esa parte haya sido material o intelectualmente determinada. No se puede poseer la parte incierta de una cosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2410. L. 26, *Dig. ?De adq. poss.?*. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 250. **Art. 2411.¿??** (*VS) La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título, sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor. (*VS) Vélez Sarsfield: 2411. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 277, agrega: ?puesto que el título es la regla ordinaria de la posesión, se debe concluir que si el mismo acto contiene muchos derechos conexos y eventuales, y se ha poseído uno sólo porque los otros no estaban presentes, el goce del uno habrá conservado el goce de todos los otros?. **Capítulo II: Efectos de la posesión de cosas muebles** (*) (*) Véanse las leyes 20378 y 22939. **Art. 2412.¿??** (*VS) La posesión de buena fe de una cosa mueble, crea a favor del poseedor la presunción de tener la propiedad de ella, y el poder de repeler cualquier acción de reivindicación, si la cosa no hubiese sido robada o perdida. (*VS) Vélez Sarsfield: 2412. AUBRY y RAU, extensamente en el § 183. La necesidad de la buena fe para que la posesión valga como título, es sostenida por TROPLONG, *Prescript.*, t. 2, núm. 1061. Por MARCADE, sobre los arts. 2279 y 2280. Por DURANTON, t. 4, núm. 433; pero AUBRY y RAU enseñan en el § 183, nota 26, que aun respecto al poseedor de mala fe, la posesión de las cosas muebles vale por el título. **Art. 2413.¿??** Las acciones de resolución, nulidad o rescisión a que se halla sometido el precedente poseedor no pueden dirigirse contra el poseedor actual de buena fe. **Art. 2414.¿??** (*VS) La presunción de propiedad no puede ser invocada por la persona que se encuentre en virtud de un contrato o de un acto lícito o ilícito, obligada a la restitución de la cosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2414. Así, el depositario, el comodatario, y los otros tenedores precarios, no pueden valerse del principio de que en materia de muebles la posesión vale por el título. Así también, el tercero al cual el tenedor precario de un objeto mueble lo ha transmitido, y que lo ha recibido de mala fe, es decir, sabiendo que su autor no tenía derecho de disponer de él, está, en razón de su mala fe, sometido a una acción personal sobre la restitución de ese objeto. **Art. 2415.¿??** (*VS) Tampoco puede ser invocada respecto a las cosas muebles del Estado general, o de los estados particulares, ni respecto a las cosas accesorias de un inmueble reivindicado. (*VS) Vélez Sarsfield: 2415. AUBRY y RAU, § 183, núm. 3. **Capítulo III: De las obligaciones y derechos inherentes a la posesión** **Art. 2416.¿??** (*VS) Son obligaciones inherentes a la posesión, las concernientes a los bienes, y que no gravan a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada. (*VS) Vélez Sarsfield: 2416. Véase L. 10, *tí-t.* 14, part. 3. La ley romana dice: *in rem actio semper*

adversus eum est qui possidet. L. 25, *Dig. De oblig. et act.* **Art. 2417.** (*VS) Es obligación inherente a la posesión de cosas muebles, la exhibición de ellas ante el juez, en la forma que lo dispongan las leyes de los procedimientos judiciales, cuando fuese pedida por otro que tenga un interés en la cosa fundado sobre un derecho. Los gastos de la exhibición corresponden a quien la pidiere. (*VS) Vélez Sarsfield: 2417. L. 16, tí-t. 2, part. 3. SAVIGNY, *De la posesión*, pág. 498. **Art. 2418.** (*VS) El que tuviere posesión de cosas inmuebles, tendrá para con sus vecinos o terceros, las obligaciones impuestas en el Título VI de este Libro. **Art. 2419.** (*VS) Son también obligaciones inherentes a la posesión de las cosas inmuebles, las servidumbres pasivas, la hipoteca, y la restitución de la cosa, cuando el poseedor fuese acreedor anticresista. También las cargas de dar, hacer o no hacer, impuestas por el poseedor precedente, al nuevo poseedor. **Art. 2420.** (*VS) Son derechos inherentes a la posesión, sean reales o personales, los que no competen a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada. **Art. 2421.** (*VS) Son derechos inherentes a la posesión de los inmuebles las servidumbres activas. *Capítulo IV: De las obligaciones y derechos del poseedor de buena o mala fe* **Art. 2422.** (*VS) Sucediendo la reivindicación de la cosa, el poseedor de buena fe no puede reclamar lo que haya pagado a su cedente por la adquisición de ella; pero el que por un título oneroso y de buena fe, ha adquirido una cosa perteneciente a otro, que el propietario la hubiera difícilmente recuperado sin esta circunstancia, puede reclamar una indemnización proporcionada. (*VS) Vélez Sarsfield: 2422. Cód. de Austria, art. 333. **Art. 2423.** (*VS) El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos que correspondiesen al tiempo de su posesión; pero no basta que correspondan al tiempo de su posesión, si fueron recibidos por él, cuando ya era poseedor de mala fe. (*VS) Vélez Sarsfield: 2423. L. 39, tí-t. 28, part. 3; Cód. francés, art. 549; napolitano, art. 474; de Luisiana, art. 494; L. 136, *Dig. De reg. juris.*; L. 25, tí-t. 1, lib. 22, *Dig. La ley citada de Partida y la L. 22, tí-t. 32, lib. 3, Cód. romano*, disponían lo contrario respecto de los frutos existentes y no consumidos. La Ley de Partida exceptúa los frutos naturales que son las crías y demás producciones de los animales. **Art. 2424.** (*VS) Son frutos naturales las producciones espontáneas de la naturaleza. Los frutos que no se producen sino por la industria del hombre o por la cultura de la tierra, se llaman frutos industriales. Son frutos civiles las rentas que la cosa produce. (*VS) Vélez Sarsfield: 2424. L. 39, tí-t. 28, part. 3; Cód. francés, art. 383. DEMANTE, *Cours analytique*, núm. 422. **Art. 2425.** (*VS) Se entienden percibidos los frutos naturales o industriales desde que se alzan y separan. Los frutos civiles se juzgan percibidos solamente desde que fuesen cobrados y recibidos, y no por día. (*VS) Vélez Sarsfield: 2425. ZACHARIAE, § 201. AUBRY y RAU, § 206, núm. 6 y nota 26. En contra: GOYENA, art. 429. **Art. 2426.** (*VS) Los frutos pendientes, naturales o civiles, corresponden al propietario, aunque los civiles correspondiesen al tiempo de la posesión de buena fe, abonando al poseedor los gastos hechos para producirlos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2426. Véanse L.L. 25 y sigs., tí-t. 28, parts. 3, y 4, tí-t. 14, part. 6. **Art. 2427.** (*VS) Los gastos necesarios o útiles serán pagados al poseedor de buena fe. Son gastos necesarios o útiles, los impuestos extraordinarios al inmueble, las hipotecas que lo gravaban cuando entró en la posesión, los dineros y materiales invertidos en mejoras necesarias o útiles que existiesen al tiempo de la restitución de la cosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2427. L. 44, tí-t. 28, part. 3; L. 5, tí-t. 32, lib. 3, Cód. romano. AUBRY y RAU, § 219, letra E y véase la L. 79, tí-t. 16, lib. 50, *Dig.* **Art. 2428.** (*VS) El poseedor de buena fe puede retener la cosa hasta ser pagado de los gastos necesarios o útiles; pero aunque no usare de este derecho, y entregase la cosa, dichos gastos le son debidos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2428. L. 44, tí-t. 28, part. 3. DEMANTE, núm. 383 bis, § 3. La retención del poseedor puede ser sumamente perjudicial al propietario, cuando no tenga medios para pagar las impensas útiles. DEMOLOMBE ha tratado largamente esta materia y propone los medios que en tales casos pueden tomar los tribunales. **Art. 2429.** (*VS) El dueño de la cosa no puede compensar los gastos útiles o necesarios con los frutos percibidos por el poseedor de buena fe; pero puede compensarlos con el valor del provecho que el poseedor hubiese obtenido de destrucciones parciales de la cosa y con las deudas inherentes al inmueble, correspondientes al tiempo de la posesión, si el propietario justificare que las había pagado. (*VS) Vélez Sarsfield: 2429. En cuanto a la compensación de los gastos necesarios o útiles con los frutos percibidos por el poseedor de buena fe, en contra L.L. 41 y 44, tí-t. 28, part. 3 y L. 48, tí-t. 1, lib. 6, *Dig. Destrucciones parciales*, árboles, por ejemplo, que hubiese cortado y vendido de bosque que no era de corte. **Art. 2430.** (*VS) Los gastos hechos por el poseedor de buena fe para la simple conservación de la cosa en buen estado, son compensables con los frutos percibidos y no puede cobrarlos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2430. AUBRY y RAU, § 219, letra E; L. 7, tí-t. 1, lib. 7, *Dig.* **Art. 2431.** (*VS) El poseedor de buena fe no responde de la destrucción total o parcial de la cosa, ni por los deterioros de ella, aunque fuesen causados por hecho suyo, sino hasta la concurrencia del provecho que hubiese obtenido, y sólo está obligado a entregar la cosa en el estado en que se halle. En cuanto a los objetos muebles de que hubiese dispuesto, sólo está obligado a la restitución del precio que hubiera recibido. (*VS) Vélez Sarsfield: 2431. Consecuencia de la regla 137, *Dig. De reg. juris.*, y L. 45, tí-t. 1, lib. 6, *Dig.* Una ley romana da la razón de la disposición principal del artículo, *quia quasi suam rem neglexit nulli querellae ante petitam hereditatem subjectus est.* L. 31, § 3, tí-t. 3, lib. 5, *Dig.* Otra ley del mismo Código dice: *El Senado ha querido proveer con equidad a la suerte de los poseedores de buena fe, de manera que no les sea imputado ningún daño hecho en la cosa, y que por otra parte ellos no puedan enriquecerse reteniendo parte alguna de la cosa de que sufran una evicción.*

Así-, cualesquiera que sean los gastos que ellos hubiesen hecho en los bienes de la sucesión de que estaban en posesión, todo lo que ellos hubiesen disipado o perdido en la opinión en que estaban de que abusaban de sus propios bienes, no se les puede tomar en cuenta ni hacerles cargo alguno. Aunque hubiesen donado los bienes de la herencia para recompensar a alguno por obligaciones que tenían, no se juzgará que se han enriquecido con esos bienes; pero si hubiesen recibido presentes en reconocimiento de sus liberalidades, serán considerados haberlos enriquecido, como una especie de cambio, y esos objetos deben ser restituidos?. L. 25, § 11, tí-t. 3, lib. 5, *Dig.* Véase AUBRY y RAU, § 219, letra C. PROUDHON, *Dominio privado*, t. 2, núms. 569 y sigs. DURANTON, t. 4, núm. 366.**Art.** 2432.¿? El heredero del poseedor de mala fe, hará suyos los frutos correspondientes a su posesión de buena fe. **Art.** 2433.¿? (*VS) El poseedor de buena fe que ha sido condenado por sentencia a restituir la cosa, es responsable de los frutos percibidos desde el día en que se le hizo saber la demanda, y de los que por su negligencia hubiese dejado de percibir; pero no de los que el demandante hubiera podido percibir. El no responde de la pérdida y deterioro de la cosa causados por caso fortuito.(*VS) Vélez Sarsfield: 2433. El Cód. de Austria, art. 338, declara: Que el poseedor de buena fe que ha sido condenado por sentencia a restituir la cosa, debe ser considerado como poseedor de mala fe desde el día en que se le hizo saber la demanda, resolución que no puede fundarse en razones jurídicas. La opinión de los autores es muy varia. POTHIER trata largamente la materia en el *Tratado de la propiedad*, parte 2, cap. 1, § 3 y 4. Lo mismo AUBRY y RAU, § 219. Nosotros seguimos a MOLITOR en su *Tratado de la Reivindicación*, núm. 19. Para fundar el artículo basta presentar las condenaciones que debe sufrir el poseedor de mala fe, que no pueden ser aplicables al poseedor de buena fe condenado a restituir la cosa. Si el poseedor ha hurtado la cosa, o es un violento poseedor, está obligado por la pérdida fortuita, aunque esta pérdida la hubiese también sufrido el propietario si la cosa no hubiese salido de su poder; y a más, está obligado por todos los frutos que el propietario hubiese podido obtener de la cosa. Si se trata de un poseedor de mala fe, pero cuya posesión no es violenta, ni furtiva, después de la demanda que lo constituye en mora, este poseedor está obligado como el poseedor precedente, salvo que no es de su cargo la pérdida fortuita de la cosa, sino en el caso en que ella no hubiese perecido, si se la hubiese restituido al propietario. En cuanto a las obligaciones del poseedor de mala fe, antes que se le intime la demanda, se limitan a la devolución de lo que posee. Si la cosa, antes de la demanda ha perecido sin dolo, no la debe. Debe restituir los frutos existentes y los que ha consumido de mala fe, pero no aquellos que el propietario hubiese podido percibir. Estas condenaciones, decimos, no pueden pesar sobre el poseedor de buena fe, condenado a la restitución de la cosa. Después de la intimación de la demanda, sin duda que no puede tener esta buena fe que reposa sobre la ignorancia completa del derecho de otro; y debí-a prever la posibilidad de una evicción. En este sentido es que las leyes romanas dicen que después de la notificación de la demanda, el poseedor de buena fe comienza a ser poseedor de mala fe; pero ninguna ley atribuye a la demanda los efectos de la mora, cuando se trata de un poseedor de buena fe, porque no hay mora sin culpa, y el poseedor de buena fe que se defiende, no comete sin duda culpa alguna. Por esto, él jamás responde de la pérdida fortuita de la cosa, mientras que el deudor moroso es responsable de esa pérdida. La ley romana misma halla justo que el poseedor de buena fe se defienda. *Nec debet possessor propter metum possidendi temere indefensum jus suum relinquere*. L. 40, tí-t. 3, lib. 5, *Dig.* La ley 63, tí-t. 17, lib. 50, *Dig.*, declara positivamente que no hay mora para defenderse de buena fe. *Qui sine dolo malo ad iudicium provocat, non videtur moram facere*. No es necesario, dice DEMANTE, para impedir la adquisición de frutos, que la buena fe del poseedor haya cesado enteramente. Basta que el vicio de su posesión le haya sido revelado por una demanda en forma. Esta demanda no es, sin embargo, sino una presunción que el demandado puede creer mal fundada, y a la cual podrá oponerse de buena fe. Por esto no se le debe asimilar en todas las relaciones de derecho al poseedor de mala fe, principalmente en cuanto a los peligros de la cosa durante la instancia (núm. 385 bis, § 6). MOLITOR enseña también que es un error creer que todo poseedor de mala fe está constituido en mora. Cuando se examinan las condiciones requeridas para que haya mora, se encuentra que sólo hay mora en el poseedor de mala fe que ha contestado a la demanda, y cuando su posesión está viciada por el hurto o la violencia. Sigue demostrando la proposición. Sobre la materia, MAYNZ, § 205, obs. 1.**Art.** 2434.¿? (*VS) Cesa también la buena fe del poseedor para los efectos del artículo anterior cuando tuvo conocimiento del vicio de su posesión.(*VS) Vélez Sarsfield: 2434. DEMANTE, núm. 385 bis, § 7. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 461.**Art.** 2435.¿? (*VS) El poseedor de mala fe responde de la ruina o deterioro de la cosa, aunque hubiese ocurrido por caso fortuito, si la cosa no hubiese de haber perecido, o deteriorándose igualmente, estando en poder del propietario.(*VS) Vélez Sarsfield: 2435. Inst., lib. 4, tí-t. 17, § 2. L. 5, tí-t. 1, lib. 12, *Dig.* MERLIN, *Répert. verb. Fruits*, núm. 4. TOULLIER, t. 3, núm. 110. DURANTON, t. 4, núm. 360. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 464.**Art.** 2436.¿? Si la posesión fuese viciosa, pagará la destrucción o deterioro de la cosa, aunque estando en poder del dueño no lo hubiese éste evitado. Tampoco tendrá derecho a retener la cosa por los gastos necesarios hechos en ella.**Art.** 2437.¿? (*VS) Cuando el poseedor de mala fe ha dispuesto de objetos muebles sujetos a la restitución como accesorios del inmueble, está obligado a bonificar al propietario el valor íntegro, aunque él no hubiese obtenido sino un precio inferior.(*VS) Vélez Sarsfield: 2437. AUBRY y RAU, § 219, letra C.**Art.** 2438.¿? (*VS) El poseedor de mala fe está obligado a entregar o pagar los frutos de la cosa que hubiese percibido, y los que por su

culpa hubiera dejado de percibir, sacando los gastos de cultivo, cosecha, o extracción de los frutos.(*VS) Vélez Sarsfield: 2438. L. 40, tí-t. 28, part. 3. La L. 39 al fin, y la L. 4, tí-t. 14, part. 6. Inst., lib. 4, tí-t. 17, § 2, y lib. 2, tí-t. 1, § 35. L.L. 33 y 62, tí-t. 1, lib. 6, *Dig. Art.* 2439.â?? (*VS) Está igualmente obligado a indemnizar al propietario de los frutos civiles que habrí-a podido producir una cosa no fructí-fera, si el propietario hubiese podido sacar un beneficio de ella.(*VS) Vélez Sarsfield: 2439. L.L. 62 y 64, *Dig.* ?De reivind.?. El poseedor de mala fe, dice DEMANTE, está obligado *ex delicto* a indemnizar al propietario de todo daño que le hubiere causado su indebida posesión.*Art.* 2440.â?? (*VS) El poseedor de mala fe tiene derecho a ser indemnizado de los gastos necesarios hechos en la cosa, y puede retenerla hasta ser pagado de ellos. De este beneficio no goza el que hubiese hurtado la cosa.(*VS) Vélez Sarsfield: 2440. L. 44, tí-t. 28, part. 3. L. 5, tí-t. 32, lib. 3, Cód. romano. En cuanto a la segunda parte, véase MAYNZ, § 206, nota 21. La culpa del poseedor de mala fe consiste en detener indebidamente el inmueble ajeno; pero haciendo en ese inmueble reparaciones necesarias para que no perezca, no se puede decir que comete culpa alguna.*Art.* 2441.â?? (*VS) El poseedor de mala fe puede repetir las mejoras útiles que hayan aumentado el valor de la cosa hasta la concurrencia del mayor valor existente. Estas mejoras son compensables con los frutos percibidos o que hubiere podido percibir. Pierde las mejoras voluntarias, pero puede llevarlas, si al hacerlo no causase perjuicio a la cosa.(*VS) Vélez Sarsfield: 2441. L. 41, tí-t. 28, part. 3. Vers. *Empero*. DEMOLOMBE, t. 9, desde el núm. 682. AUBRY y RAU, § 219, letra E. Hablamos en el artículo del ?mayor valor? que la cosa tenga al devolverla al propietario: es decir, que si las mejoras útiles o las reparaciones necesarias han perecido por cualquier causa, el propietario no está obligado a los gastos que hizo el poseedor. Es verdad que para apreciar si un acto de gestión ha sido útil, se le considera en la época en que ha tenido lugar; y si en efecto, en esa época la gestión ha tenido lugar, si la reparación ha sido necesaria, el dueño de la cosa está obligado desde ese momento; y la pérdida ulterior de la obra reparada, por caso fortuito, no puede tener por resultado librarlo respecto del gerente. L. 10, *Dig.* ?De negot. gest.?. Pero no se trata de un mandatario, ni de un gestor de negocios. El poseedor, en el caso del artículo, ha hecho mejoras o reparaciones sobre una cosa que miraba como suya; las ha hecho para él, y por su solo interés. Desde entonces, la única obligación del propietario que vuelve a tomar su cosa, de no enriquecerse con lo ajeno, no puede tener lugar, porque la obra ya no existe. La ley romana hací-a una diferencia entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe (...) *Plane potest in eo differentia esse, ut bonae fidei quidem possessor omnimodo impensas deducat, licet res non existet in cuam fecit, sicut tutor, vel curator consequuntur; praedo autem non aliter quam si res melior sit.* L. 38, *Dig.* ?De haere dit. petit.?.*Art.* 2442.â?? El propietario, para exigir el pago de los frutos del poseedor de mala fe, no necesita probar su mala fe al tiempo de la adquisición de la posesión, y le basta probar su mala fe sobreviniente.*Art.* 2443.â?? No siendo posible determinar el tiempo en que comenzó la mala fe, se estará al dí-a de la citación al juicio.*Art.* 2444.â?? (*VS) Tanto el poseedor de mala fe como el poseedor de buena fe, deben restituir los productos que hubieren obtenido de la cosa, que no entran en la clase de frutos propiamente dichos.(*VS) Vélez Sarsfield: 2444. AUBRY y RAU, § 219, letra C. Como, por ejemplo: la piedra que hubiesen vendido de la heredad, lo que hubiesen obtenido de minas, canteras, etc., que no estaban abiertas cuando entraron en posesión; los árboles que hubiesen cortado que no eran de bosques de corte; la mitad del tesoro reservado al propietario del fundo en que se ha encontrado, y aun la totalidad del tesoro que ellos hubiesen descubierto por diligencias hechas con este objeto, etc., etc. Si el poseedor de buena fe está autorizado a hacer suyos los frutos que ha percibido, es sólo por un beneficio que no puede extenderse a objetos que no tienen el carácter de frutos.Los jurisconsultos, dice DEMOLOMBE, distinguen los frutos propiamente dichos de los otros productos. Lllaman frutos lo que la cosa produce sin alteración de su sustancia; los que está destinada a producir por su naturaleza misma, o por voluntad del propietario. Los productos son, al contrario, la que la cosa no está destinada a producir, y cuya producción no es periódica ni tiene regularidad alguna. Los productos no son sino una porción desprendida de la sustancia misma de la cosa, tales como las piedras extraí-das de canteras que no se explotan.*Capí-tulo V:De la conservación y de la pérdida de la posesión**Art.* 2445.â?? (*VS) La posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí- o por otro. La voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria.(*VS) Vélez Sarsfield: 2445. L. 12, tí-t. 30, part. 3, y L. 50 al fin, tí-t. 28, part. 3; Cód. de Luisiana, arts. 3407 y sigs.; POTHIER, *De la posesión*, núm. 55; MAYNZ, § 172. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 263. AUBRY y RAU, § 179, letra B; L. 4, Cód. romano. ?De adq. poss.?.Para conservar la posesión, no es preciso tener una voluntad positiva y formal. Cuando una persona ha perdido el uso de la razón y es incapaz de voluntad, no puede dudarse, que aun antes que se le ponga un curador, conserva la posesión que tení-a, pues basta que no se haya manifestado una voluntad contraria. Esta doctrina forma el art. 3407 del Cód. de Luisiana.*Art.* 2446.â?? (*VS) La posesión se conserva, no sólo por el poseedor mismo, sino por medio de otra persona, sea en virtud de un mandato especial, sea que la persona obre como representante legal de aquel por quien posee.(*VS) Vélez Sarsfield: 2446. L.L. 5 y 12, tí-t. 30, part. 3; Cód. francés, art. 2228. El mandato puede ser expreso o tácito. Así-, los miembros de la familia, la gente de servicio, los locatarios, etc., tienen a este respecto, un mandato tácito o presunto. ZACHARIAE, § 283 y nota 3. TOULLIER, t. 5, núm. 706. L.L. 9 y 25, *Dig.* ?De adq. poss.?.*Art.* 2447.â?? (*VS) La posesión subsiste, aun cuando el que poseí-a a

nombre del poseedor, manifestare la voluntad de poseer a nombre suyo, o aunque el representante del poseedor abandonare la cosa o falleciere, o éste o su representante, llegare a ser incapaz de adquirir una posesión. (*VS) Vélez Sarsfield: 2447. L. 13, tí-t. 30, part. 3; Cód. de Luisiana, art. 3408. POTHIER, *De la posesión*, núm. 59; TROPLONG, sobre el art. 2228, núms. 67 y 68; L. 25, *Dig. ?De adq. poss.?*. **Art. 2448.â??** (*VS) La posesión de una cosa se conserva por medio de los que la tienen a nombre del poseedor, no sólo cuando la tienen por sí- mismos, sino también cuando la tienen por otros que los creí-an verdaderos poseedores, y tení-an la intención de tener la posesión para ellos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2448. POTHIER, *De la posesión*, núm. 61, L. 35, § 6, *Dig. ?De adq. poss.?*. **Art. 2449.â??** (*VS) Cuando aquel por medio del cual se tiene la posesión, muere, la posesión se continúa por medio del heredero, aunque éste creyese que la propiedad y la posesión pertenecí-an a su autor. (*VS) Vélez Sarsfield: 2449. POTHIER, *De la posesión*, núm. 62. El heredero no puede variar la causa de la posesión en que ha sucedido y continúa la de su autor con la calidad que ella tení-a. **Art. 2450.â??** (*VS) Mientras haya esperanza probable de encontrar una cosa perdida, la posesión se conserva por la simple voluntad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2450. Cód. de Austria, art. 352. **Art. 2451.â??** (*VS) La posesión se pierde cuando el objeto que se posee deja de existir, sea por la muerte, si fuese cosa animada, sea por la destrucción total, si fuese de otra naturaleza, o cuando haya transformación de una especie en otra. (*VS) Vélez Sarsfield: 2451. L. 30, § 3, *Dig. ?De adq. poss.?*. **Art. 2452.â??** (*VS) La posesión se pierde cuando por un acontecimiento cualquiera, el poseedor se encuentra en la imposibilidad física de ejercer actos posesorios en la cosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2452. L. 14, tí-t. 30, part. 3. MAYNZ, § 174, núm. 1. Por ejemplo, si el lugar en que la cosa se encuentra viene a ser inaccesible, por ejemplo: si cayese en el mar. **Art. 2453.â??** (*VS) La posesión se pierde por la tradición que el poseedor hiciere a otro de la cosa, no siendo sólo con el objeto de transmitirle la simple tenencia de ella. (*VS) Vélez Sarsfield: 2453. POTHIER, *De la posesión*, núm. 66. Desciende a tratar cuando la tradición se hace condicionalmente. **Art. 2454.â??** (*VS) Se pierde también la posesión cuando el poseedor, siendo persona capaz, haga abandono voluntario de la cosa con intención de no poseerla en adelante. (*VS) Vélez Sarsfield: 2454. L. 49, tí-t. 28, part. 3. L. 12, tí-t. 30, part. 3. POTHIER, *De la posesión*, núm. 70. **Art. 2455.â??** (*VS) La posesión se pierde cuando por el hecho de un tercero sea desposeído el poseedor o el que tiene la cosa por él, siempre que el que lo hubiese arrojado de la posesión, la tome con ánimo de poseer. (*VS) Vélez Sarsfield: 2455. L. 3, § 9, *Dig. ?De adq. poss.?*. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 270. POTHIER, *De la posesión*, núm. 73. Somos desposeídos, y perdemos la posesión de una heredad, cuando es echado de ella el que poseí-a por nosotros, aun antes que tengamos noticia del hecho. L. 1, § 22, *Dig. ?De vi et de vi arm.?*. Se juzga que somos arrojados de nuestra heredad, no sólo cuando por fuerza se nos obliga a salir, sino también cuando estando ausentes, se nos impide por la fuerza entrar en ella (L. 1, § 24 del mismo título) y aun basta para juzgarnos arrojados de la heredad propia, saber que otros la ocupan con intención de usar de la violencia para impedirnos entrar, y nos abstenemos por esto de volver a ella. L. 3, § 8, *Dig. ?De adq. poss.?* L. 17, tí-t. 30, part. 3. Véase POTHIER, *De la posesión*, núms. 74 y 75. **Art. 2456.â??** (*VS) Se pierde también la posesión cuando se deja que alguno la usurpe, entre en posesión de la cosa y goce de ella durante un año, sin que el anterior poseedor haga durante ese tiempo acto alguno de posesión, o haya turbado la del que la usurpó. (*VS) Vélez Sarsfield: 2456. Cód. de Luisiana, art. 3412. POTHIER, *De la posesión*, núm. 76. Esta es la prescripción de la posesión de que se trata en el título *De las acciones posesorias*. **Art. 2457.â??** (*VS) La posesión se pierde por la pérdida de la cosa sin esperanza probable de encontrarla. Sin embargo, la posesión no se pierde mientras la cosa no haya sido sacada del lugar en que el poseedor la guardó, aunque él no recuerde donde la puso, sea esta heredad ajena, o heredad propia. (*VS) Vélez Sarsfield: 2457. POTHIER, *Poseción*, núm. 80. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 270. **Art. 2458.â??** (*VS) Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor, manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y cuando sus actos producen ese efecto. (*VS) Vélez Sarsfield: 2458. L. 3, § 18, *Dig. ?De adq. poss.?* MAYNZ, § 173. Véase L. 13, tí-t. 30, part. 3. **Art. 2459.â??** (*VS) Se pierde la posesión cuando la cosa sufre un cambio que la hace legalmente no ser susceptible de ser poseída por estar fuera del comercio. (*VS) Vélez Sarsfield: 2459. L. 3, § 17, *Dig. ?De adq. poss.?*. MAYNZ, § 172, núm. 1. *Capítulo VI: De la simple tenencia de las cosas* **Art. 2460.â??** La simple tenencia de las cosas por voluntad del poseedor, o del simple tenedor, sólo se adquiere por la tradición, bastando la entrega de la cosa sin necesidad de formalidad alguna. **Art. 2461.â??** Cuando alguno por sí- o por otro se hallase en la posibilidad de ejercer actos de dominio sobre alguna cosa, pero sólo con la intención de poseer en nombre de otro, será también simple tenedor de la cosa. **Art. 2462.â??** Quedan comprendidos en la clase del artículo anterior: 1 Los que poseyeran en nombre de otro, aunque con derecho personal a tener la cosa, como el locatario, o comodatario; 2 Los que poseyeran en nombre de otro sin derecho a tener la cosa, como el depositario, el mandatario o cualquier representante; 3 El que transmitió la propiedad de la cosa, y se constituyó poseedor a nombre del adquirente; 4 El que continuó en poseer la cosa después de haber cesado el derecho de poseerla, como el usufructuario, acabado el usufructo o el acreedor anticresista; 5 El que continúa en poseer la cosa después de la sentencia que anulase su título, o que le negase el derecho de poseerla; 6 El que continuase en poseer la cosa después de reconocer que la posesión o el derecho de poseerla pertenece a otro. **Art. 2463.â??** El simple tenedor de la cosa está obligado a conservarla, respondiendo de su culpa,

conforme fuese la causa que le dio la tenencia de la cosa. **Art. 2464.** Debe nombrar al poseedor a cuyo nombre posee, si fuere demandado por un tercero por razón de la cosa, bajo pena de no poder hacer responsable por la evicción al poseedor a cuyo nombre posee. **Art. 2465.** Debe restituir la cosa al poseedor a cuyo nombre posee, o a su representante, luego que la restitución le sea exigida conforme a la causa que lo hizo tenedor de la cosa. **Art. 2466.** Si para conservar la cosa hubiese hecho gastos o mejoras necesarias, tendrá derecho para retenerla hasta ser indemnizado por el poseedor. **Art. 2467.** (*VS) La restitución de la cosa debe ser hecha al poseedor de quien el simple tenedor la recibió, aunque haya otros que la pretendan, pero con citación de éstos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2467. Sobre todo este capítulo véase PROUDHON, *Dominio privado*, desde el núm. 481. **Título III:** De las acciones posesorias. **Art. 2468.** Un título válido no da sino un derecho a la posesión de la cosa, y no la posesión misma. El que no tiene sino un derecho a la posesión no puede, en caso de oposición, tomar la posesión de la cosa: debe demandarla por las vías legales. **Art. 2469.** (*VS) (Texto según ley 17711). La posesión, cualquiera sea su naturaleza, y la tenencia, no pueden ser turbadas arbitrariamente. Si ello ocurriese, el afectado tendrá acción judicial para ser mantenido en ellas, la que tramitará sumariamente en la forma que determinen las leyes procesales. **Art. 2469.-** (Texto originario). Cualquiera que sea la naturaleza de la posesión, nadie puede turbarla arbitrariamente. (*VS) Vélez Sarsfield: 2469. L. 14, título 10, parte 7. L. 1, título 34, libro 11. Nov. Rec. y véase L. 10, título 10, parte 7, y L. 2, título 34, libro 11, Nov. Rec. **Art. 2470.** (*VS) El hecho de la posesión da el derecho de protegerse en la posesión propia, y repulsar la fuerza con el empleo de una fuerza suficiente, en los casos en que los auxilios de la justicia llegarían demasiado tarde; y el que fuese desposeído podrá recobrarla de propia autoridad sin intervalo de tiempo, con tal que no exceda los límites de la propia defensa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2470. Sobre los tres artículos anteriores, Cód. de Austria, arts. 320, 339 a 344. L. 3, § 9, *Dig. De vi et de vi arm.* Se ha pretendido, dice SAVIGNY, que las acciones posesorias han nacido de la presunción de la propiedad en el poseedor; mas esta presunción no tiene ningún fundamento jurídico, porque las acciones posesorias se conceden también al que manifiestamente no es dueño de la cosa, al que no tenga el derecho de poseer y contra el que tenga derecho a la posesión, y aun contra el verdadero propietario. La posesión se nos presenta en su primer aspecto como un poder de hecho sobre la cosa, como un no derecho, algo en fin, completamente extraño al derecho; sin embargo ella es protegida contra ciertas violaciones. El motivo de esta protección y de esta asimilación de la posesión a un derecho, es la conexión íntima que existe entre el hecho de la posesión y el poseedor. El respeto debido a la persona refleja indirectamente sobre el hecho. La persona, en efecto, debe ser garantida contra toda violencia. Hay en la posesión de la persona algo cambiado en su perjuicio, cuando se ataca la posesión que tiene; y el agravio que le es causado por la violencia, no puede ser enteramente reparado sino por el restablecimiento o la protección de ese estado de hecho al cual la violencia ha atacado (*De la posesión*, § 6, pág. 37). Para nosotros que juzgamos que la posesión es un derecho, es con más razón un principio la resolución del artículo. **Art. 2471.** Siendo dudoso el último estado de la posesión entre el que se dice poseedor y el que pretende despojarlo o turbarlo en la posesión, se juzga que la tiene el que probare una posesión más antigua. Si no constase cual fuera más antigua, juzgase que poseía el que tuviese derecho de poseer, o mejor derecho de poseer. **Art. 2472.** Fuera del caso del artículo anterior, la posesión nada tiene de común con el derecho de poseer, y será inútil la prueba en las acciones posesorias del derecho de poseer por parte del demandante o demandado. **Art. 2473.** (*VS) El poseedor de la cosa no puede entablar acciones posesorias, si su posesión no tuviere a lo menos, el tiempo de un año sin los vicios de ser precaria, violenta o clandestina. La buena fe no es requerida para las acciones posesorias. (*VS) Vélez Sarsfield: 2473. El Derecho romano no requeriría sino la posesión actual para intentar la acción posesoria. La acción posesoria era admitida, importando poco que la posesión fuese viciosa o no, con tal que el vicio no fuera respecto al adversario. La L. 3, título 8, libro 11, Nov. Rec. para eximir al poseedor de la cosa por año y día, de la obligación de responder sobre la tenencia de ella, requiere la buena fe y justo título. Lo mismo la L. 1, título 11, libro 2, F. R. y las leyes 192 y 242 *Del Estilo*. La ley, dice TROPLONG, ve un cierto número de hechos de goce públicos, no interrumpidos y pacíficos, ella los ve continuar durante un año, y de estos actos reiterados y patentes, deduce que el que los ejerce es propietario. Asimilado el poseedor anual al propietario quiere que no sea turbado hasta que se pruebe que el poseedor no es propietario (Sobre el art. 2228, núm. 337). **Art. 2474.** Para establecer la posesión anual, el poseedor puede unir su posesión a la de la persona de quien la tiene, sea a título universal, sea a título particular. **Art. 2475.** (*VS) La posesión del sucesor universal se juzgará siempre unida a la del autor de la sucesión; y participa de las calidades que ésta tenga. La posesión del sucesor por título singular, puede separarse de la de su antecesor. Sólo podrán unirse ambas posesiones si no fuesen viciosas. (*VS) Vélez Sarsfield: 2475. MOLITOR, *De la posesión*, núm. 100. **Art. 2476.** (*VS) Para que las dos posesiones puedan unirse, es necesario que ellas no hayan sido interrumpidas por una posesión viciosa, y que procedan la una de la otra. (*VS) Vélez Sarsfield: 2476. Si A hubiese ocupado por violencia una cosa que después hubiese abandonado, y que B hubiese venido a ocuparla, B no podría prevalerse de la posesión de A: él no podría invocar sino su propia posesión. De aquí concluye MOLITOR que para que haya lugar a la unión de dos posesiones son necesarias tres condiciones: 1 Que las dos posesiones no sean viciosas; 2 Que se ligen inmediatamente, sin que estén separadas por una posesión viciosa; 3 Que se ligen por un vínculo de derecho entre el autor y el

sucesor.**Art. 2477.â?? (*VS)** La posesión no tiene necesidad de ser anual, cuando es turbada por el que no es un poseedor anual, y que no tiene sobre la cosa ningún derecho de posesión.(*VS) Vélez Sarsfield: 2477. Una posesión actual, dice GARNIER, es siempre respetable: nadie puede turbarla, ni despojar al que la tiene, a no ser que él mismo tenga una posesión más antigua que no haya sido interrumpida durante un año (*Tratado de las acciones posesorias*, pág. 36). Una heredad esta vacante, yo tomo posesión de ella, la poseo durante tres meses: he cultivado y sembrado el campo y se me turba en esta posesión. Es claro que si el autor de la turbación es poseedor anual, yo no puedo ser mantenido en la posesión respecto de él, pero si él nunca hubiese poseído la heredad ;no tendrí-a yo acción contra él! El Código francés la niega, pues exige en todo caso para la acción posesoria que la posesión sea de un año, contra lo cual están muchos escritores de esta nación.**Art. 2478.â?? (*VS)** Para que la posesión dé acciones posesorias, debe haber sido adquirida sin violencia; y aunque no haya sido violenta en su principio, no haber sido turbada durante el año en que se adquirió por violencias reiteradas.(*VS) Vélez Sarsfield: 2478. ZACHARIAE, § 287. Es preciso entender por violencia no sólo las ví-as de hecho, sino también la violencia moral. La violencia comprende esencialmente las amenazas graves y serias que se hubiesen empleado respecto al legítí-mo poseedor. Esta aun es la única que es susceptible de ser continuada y de cesar, pues que la violencia físí-ca no es sino un hecho pasajero. En todos los casos es preciso no confundir la violencia que vicia el tí-tulo, con la que vicia la posesión misma.El tí-tulo, el contrato traslativo de la propiedad, puede ser viciado por la violencia sin que lo sea la posesión. El tí-tulo es entonces rescindible, pero la posesión no dejarí-a de ser protegida por la acción posesoria, si exenta de violencia, hubiese durado un año reuniendo los otros caracteres requeridos por la ley.En cuanto a la cuestión de saber respecto de quien la posesión debe ser exenta de violencia, debe observarse que la violencia no es un vicio absoluto, y basta que la posesión esté exenta de ese vicio respecto del adversario. Si el demandado no ha sufrido en efecto violencia alguna, no podrá defenderse con hechos que se refieran a otra persona (MOLITOR, *De la posesión*, núm. 102. TROPLONG, sobre el art. 2228, núm. 370).**Art. 2479.â?? (*VS)** Para que la posesión dé lugar a las acciones posesorias debe ser pública.(*VS) Vélez Sarsfield: 2479. Exigir la publicidad de la posesión, no es exigir que sea conocida del propietario, basta que sea tal que el propietario haya podido conocerla. Los actos aunque no sean públicos pueden constituir una posesión válida, si hubiesen sido conocidos del propietario, porque la publicidad requerida no tiene por objeto sino establecer la presunción de que los actos han sido conocidos por él. Los actos posesorios son reputados públicos o clandestinos, menos por razón del número de testigos que los han presenciado, que por razón de la facilidad con que cada uno ha podido conocerlos. Así-, los actos posesorios ejecutados de noche siempre son reputados clandestinos, y lo mismo los trabajos subterráneos. MOLITOR, *De la posesión*, núm. 103. POTHIER, *De la prescripción*, núm. 37. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 472.**Art. 2480.â?? (*VS)** La posesión para dar derecho a las acciones posesorias no debe ser precaria, sino a tí-tulo de propietario.(*VS) Vélez Sarsfield: 2480. La palabra precario tiene hoy una significación más extensa que la que le daba el Derecho romano, porque no sólo significa una concesión revocable a voluntad del propietario, sino que se aplica a toda concesión que no es hecha a tí-tulo de propietario, a toda concesión en la cual los derechos de propiedad son reservados al que ha concedido la tenencia o posesión de la cosa. Se dirá que el usufructuario sin ser propietario, tiene las acciones posesorias, pero el usufructuario es *juris possessor*: es un poseedor precario respecto a la cosa que posee a nombre de otro, y no precario en su calidad de *juris possessor*, pues que ejerce su derecho como un derecho distinto, como una fracción de la propiedad, que para él constituye un *dominio juris*. MOLITOR, núm. 104. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 474.**Art. 2481.â?? (*VS)** La posesión anual para dar derecho a las acciones posesorias, debe ser continua y no interrumpida.(*VS) Vélez Sarsfield: 2481. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 470. Es preciso no confundir la discontinuidad de la posesión, con la interrupción de la posesión. Sin duda que una posesión es discontinua, cuando ha sido interrumpida, pero una posesión puede ser discontinua, sin haber sido interrumpida. La discontinuidad tiene por causa la omisión del que posee, mientras que la interrupción supone un hecho positivo, sea el hecho del poseedor, por ejemplo, el reconocimiento que hiciese del derecho del propietario, sea el hecho de un tercero, como una desposesión o una citación a juicio.La posesión que ha durado un año no puede ser interrumpida por actos aislados; puede serlo solamente por una posesión de un año igualmente no interrumpida. La posesión que no cuenta un año es interrumpida, al contrario, por actos que impidan al poseedor gozar de la cosa, y que son ejecutados con esa intención.Toda interrupción de la prescripción de la posesión, hace considerar a la posesión anterior como si no hubiese existido.**Art. 2482.â?? (*VS)** El que tuviere derecho de poseer y fuere turbado o despojado en su posesión, puede intentar la acción real que le competa, o servirse de las acciones posesorias, pero no podrá acumular el petitorio y el posesorio. Si intentase acción real, perderá el derecho a intentar las acciones posesorias; pero si usase de las acciones posesorias podrá usar después de la acción real.(*VS) Vélez Sarsfield: 2482. Las leyes españolas y romanas admití-an el concurso acumulativo de las dos acciones. L.L. 27 y 28, tí-t. 2, part. 3, y L. 4, tí-t. 3, lib. 11, Nov. Rec. L. 18, lib. 43, tí-t. 16, *Dig.* Las acciones petitorias son las que tienen por fin un derecho real. L. 28, tí-t. 7, lib. 44, *Dig.*; L. 178, lib. 50, tí-t. 16, *Dig.* Para que haya lugar a la acción posesoria, es preciso que haya por parte del demandado una turbación de la posesión, es decir, un acto exterior contrario a la posesión del demandante, sea como acto de posesión sobre el mismo objeto, sea en sus consecuencias; en otros términos, directa e

individualmente. Si la turbación es directa o inmediata, no es preciso que haya sido tal que haga cesar enteramente la posesión del demandante, basta que la limite. La naturaleza exterior o material de los actos por los cuales la posesión ha sido turbada, no influye en el derecho de interponer la acción posesoria; poco importa que la turbación sea pública o clandestina, que haya sido cometida con violencia o sin ella; que haya constituido una simple turbación o una desposesión, que haya sido sólo comenzada o llevada a su término. En general basta para que la turbación autorice la acción posesoria, que el demandado haya tratado la cosa como suya por vías de hecho. Las simples palabras no pueden suprimir ni modificar el hecho de la posesión, y ellas por lo tanto, no son suficientes para autorizar una acción posesoria, aunque muchos jurisconsultos enseñan lo contrario. La acción posesoria es intentada válidamente contra el que ha cometido personalmente un acto de turbación, aunque él pretenda no haber obrado sino en el interés y por orden de un tercero. El demandado no puede librarse del juicio excepcionándose con el mandato que hubiese recibido. Debe llamar a que lo garantice aquel a cuyo nombre pretende haber obrado. **Art. 2483.** (VS) El juez del petitorio, puede sin embargo, y sin acumular el petitorio y posesorio, tomar en el curso de la instancia, medidas provisionales relativas a la guarda y conservación de la cosa litigiosa. (VS) Vélez Sarsfield: 2483. AUBRY y RAU, § 186, letra A. **Art. 2484.** (VS) Establecido el juicio posesorio, el petitorio no puede tener lugar, antes que la instancia posesoria haya terminado. (VS) Vélez Sarsfield: 2484. Véase ZACHARIAE, § 292. **Art. 2485.** (VS) El demandante en el juicio petitorio no puede usar de acciones posesorias por turbaciones en la posesión, anteriores a la introducción de la demanda; pero el demandado puede usar de acciones por perturbaciones en la posesión anteriores a la demanda. (VS) Vélez Sarsfield: 2484, 2485 y 2486. AUBRY y RAU, § 186, núm. 3, hasta el fin del párrafo. **Art. 2486.** (VS) El demandado vencido en el posesorio, no puede comenzar el juicio petitorio, sino después de haber satisfecho plenamente las condenaciones pronunciadas contra él. **Art. 2487.** (VS) (Texto según ley 17711). Las acciones posesorias tienen por objeto obtener la restitución o manutención de la cosa. **Art. 2487.-** (Texto originario). Las acciones posesorias solamente corresponden a los poseedores de inmuebles, y tienen el único objeto de obtener la restitución de la posesión, o la manutención de la posesión en su plenitud y libertad. (VS) Vélez Sarsfield: 2487. ZACHARIAE, § 286. AUBRY y RAU, § 187. TROPLONG, sobre el artículo 2228, núm. 287, 5 condición. **Art. 2488.** (VS) (Texto según ley 17711 , con la modificación introducida por ley 17940). Las cosas muebles pueden ser objeto de acciones posesorias, salvo contra el sucesor particular poseedor de buena fe de cosas que no sean robadas o perdidas. **Art. 2488.-** (Texto según ley 17711). Las cosas muebles pueden ser objeto de acciones posesorias, salvo contra el sucesor particular poseedor de buena fe de cosas robadas o perdidas. **Art. 2488.-** (Texto originario). Las cosas muebles no pueden ser objeto de la acción de despojo, sino cuando el poseedor fue despojado de ellas junto con el inmueble. Al despojado de cosas muebles corresponde únicamente la acción civil de hurto u otra semejante, haya o no precedido la acción criminal. (VS) Vélez Sarsfield: 2488. POTHIER, *De la posesión*, núm. 107. L. 1, § 6, *Dig. ?De vi?*. Respecto a los muebles, no puede haber acción posesoria desde que la posesión de ellos vale por el título: siempre será indispensable entablar acción de dominio. **Art. 2489.** (VS) El copropietario del inmueble puede ejercer las acciones posesorias sin necesidad del concurso de los otros copropietarios, y aun puede ejercerlas contra cualquiera de estos últimos, que turbándolo en el goce común, manifestase pretensiones a un derecho exclusivo sobre el inmueble. (VS) Vélez Sarsfield: 2489. AUBRY y RAU, § 187. **Art. 2490.** (VS) (Texto según ley 17711). Corresponde la acción de despojo a todo poseedor o tenedor, aun vicioso, sin obligación de producir título alguno contra el despojante, sucesores y cómplices, aunque fuere dueño del bien. Exceptuase de esta disposición a quien es tenedor en interés ajeno o en razón de una relación de dependencia, hospedaje u hospitalidad. **Art. 2490.-** (Texto originario). Corresponde la acción de despojo a todo poseedor despojado y sus herederos, de la posesión de inmuebles, aunque su posesión sea viciosa, sin obligación de producir título alguno contra el despojante, sus herederos y cómplices, aunque sea el dueño del inmueble. (VS) Vélez Sarsfield: 2490. L.L. 1 y 2, título 34, lib. 11, Nov. Rec. y L. 10, título 10, part. 7. Cód. de Chile, art. 925. Cód. romano, *Ad leg. juliam de vi?*. BELIME, *De la posesión*, núms. 371 y sigs. POTHIER, *Posesión*, núm. 114, y principalmente ZACHARIAE, § 285, nota 5. TROPLONG, enseña que importa poco que el poseedor hubiese sido despojado violentamente, o que un temor presente y real le hubiese forzado a abandonar la cosa (Sobre el art. 2228, núm. 287, la cuarta). **Art. 2491.** (VS) (Texto según ley 17711). El desposeído tendrá acción para exigir el reintegro contra el autor de la desposesión y sus sucesores universales y contra los sucesores particulares de mala fe. **Art. 2491.-** (Texto originario). Será considerado cómplice del despojante, quien sabiendo el despojo, obtuvo el inmueble usurpado; pero no el tercer poseedor del inmueble que no lo hubo inmediatamente del despojante, aunque lo obtuviese de mala fe, sabiendo el despojo sufrido por el poseedor. (VS) Vélez Sarsfield: 2491. Véase el Cód. de Chile, art. 927. **Art. 2492.** (VS) No compete la acción de despojo al poseedor de inmuebles que perdiera la posesión de ellos, por otros medios que no sean despojo; aunque la perdiera por violencia cometida en el contrato o en la tradición. (VS) Vélez Sarsfield: 2492. Véase POTHIER, *De la posesión*, desde el núm. 118. **Art. 2493.** (VS) La acción de despojo dura sólo un año desde el día del despojo hecho al poseedor, o desde el día que pudo saber el despojo hecho al que poseía por él. **Art. 2494.** (VS) El demandante debe probar su posesión, el despojo y el tiempo en que el demandado lo cometió. Juzgada la acción, el demandado debe ser condenado a restituir el

inmueble con todos sus accesorios, con indemnización al poseedor de todas las pérdidas e intereses y de los gastos causados en el juicio, hasta la total ejecución de las sentencias. **Art. 2495.** (VS) La acción de manutención en la posesión compete al poseedor de un inmueble, turbado en la posesión, con tal que ésta no sea viciosa respecto del demandado. (VS) Vélez Sarsfield: 2495. L. 1, § 5, *Dig. ?Uti possidetis?*. L. 17, *Dig. ?De precario?*. TROP LONG, sobre el art. 2228, núm. 284. **Art. 2496.** (VS) Sólo habrá turbación en la posesión, cuando contra la voluntad del poseedor del inmueble, alguien ejerciere, con intención de poseer, actos de posesión de los que no resultase una exclusión absoluta del poseedor. **Art. 2497.** (VS) Si el acto de la turbación no tuviese por objeto hacerse poseedor el que lo ejecuta, la acción del poseedor será juzgada como indemnización de daño y no como acción posesoria. Si el acto tuviese el efecto de excluir absolutamente al poseedor de la posesión, la acción será juzgada como despojo. **Art. 2498.** (VS) Si la turbación en la posesión consistiese en obra nueva, que se comenzara a hacer en terrenos e inmuebles del poseedor, o en destrucción de las obras existentes, la acción posesoria será juzgada como acción de despojo. **Art. 2499.** (VS) Habrá turbación de la posesión, cuando por una obra nueva que se comenzara a hacer en inmuebles que no fuesen del poseedor, sean de la clase que fueren, la posesión de éste sufre un menoscabo que cediese en beneficio del que ejecuta la obra nueva. Quien teme que de un edificio o de otra cosa derive un daño a sus bienes, puede denunciar ese hecho al juez a fin de que se adopten las oportunas medidas cautelares. (Párrafo incorporado por ley 17711). (VS) Vélez Sarsfield: 2499. Ha existido una cuestión muy controvertida sobre la similitud entre la denuncia de obra nueva y las otras acciones posesorias. Nosotro creemos, dice ZACHARIAE, que si ella recibe una denominación particular, no difiere en nada de las otras acciones posesorias, y no puede ser subordinada a condiciones que no resultan de la naturaleza de las cosas? (§ 285, nota 6). TROP LONG entró de lleno en la cuestión, en el comentario al art. 2228 desde el núm. 317, y al fin en el núm. 323 se pone como él dice en un justo medio, enseñando que la denuncia de obra nueva puede ser una acción petitoria o una acción posesoria. Sin embargo reconoce que en el Derecho romano la denuncia de una obra nueva era un interdicto, es decir, una acción posesoria (L. 20, *Dig. ?De operis novis nunt?*) ; que ni en el Código Civil de Francia ni en el de Procedimientos se han ocupado de la denuncia de obra nueva; que ese silencio en la legislación demuestra que esa acción es exclusivamente posesoria. La opinión de ZACHARIAE, es sostenida por MERLIN, *Qq. verb. Denoet. FAVARD, Rep. verb. Complainte*. BELIME, *De la posesión*, núms. 361 y sigs. DE HAUTEFEUILLE, t. 4, págs. 35 y sigs., números y tomos de la *Revista de Legislación* de FOELIX. **Art. 2500.** (VS) La acción posesoria en tal caso tiene el objeto de que la obra se suspenda durante el juicio, y que a su terminación se mande deshacer lo hecho. (VS) Vélez Sarsfield: 2500. Sobre denuncia de obra nueva, L.L. 1 y sigs., tí-t. 32, part. 3. **Art. 2501.** (VS) Las acciones posesorias serán juzgadas sumariamente y en la forma que prescriban las leyes de los procedimientos judiciales. (VS) Vélez Sarsfield: 2501. Los interdictos del Derecho romano fueron transformados en acciones, y estas acciones se juzgaban sumariamente como negocios urgentes. Instituta, proemio y párrafo último, *?De interdict?*. L. 4, Cód. *?De Interdict?*. Lo mismo por la legislación de España para el juicio de despojo. L. 18, tí-t. 10, part. 7, y L.L. 5 y 6, tí-t. 34, lib. 11, Nov. Rec. Para la denuncia de obra nueva, las leyes citadas en el artículo anterior. **Título IV:** De los derechos reales (VS)(VS) Vélez Sarsfield: Aunque en la nota al art. 497 definimos los derechos reales, tratando ahora especialmente de ellos, diremos con DEMOLOMBE, que derecho real, es el que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es sujeto activo del derecho, y la cosa que es el objeto. Se llama, al contrario, derecho personal, aquel que sólo crea una relación entre la persona a la cual el derecho pertenece, y otra persona que se obliga hacia ella, por razón de una cosa o de un hecho cualquiera, de modo que en esa relación se encuentren tres elementos, a saber: la persona que es el sujeto activo del derecho (el acreedor), la persona que es el sujeto pasivo (el deudor), y la cosa o el hecho que es el objeto. Los derechos reales comprenden los derechos sobre un objeto existente; los derechos personales, comprenden los derechos a una prestación, es decir, a un objeto que tiene necesidad de ser realizado por una acción. La persona a la cual pertenece un derecho real, puede reivindicar el objeto contra todo poseedor; la que tiene un derecho personal no puede perseguir sino a la persona obligada a la acción o a la prestación. Cuando muchas personas han adquirido en diversas épocas sobre mismo objeto el mismo derecho real, el derecho anterior es preferido al derecho posterior, mas el derecho personal anterior no es preferido al derecho personal posterior. La causa eficiente del derecho personal es la obligación, siempre y únicamente la obligación, cualquiera que sea su origen: un contrato, un cuasi-contrato, un delito o un cuasi-delito, o la ley. La causa eficiente del derecho real es la enajenación, o generalmente, los medios legítimos por los cuales se cumple la transmisión en todo o en parte de la propiedad. El derecho real se tiene cuando entre la persona y la cosa que es el objeto, no hay intermediario alguno, y existe independiente de toda obligación especial de una persona hacia otra. Por el contrario, el que no puede dirigirse directamente sobre la cosa misma y tiene necesidad de dirigirse a una persona especialmente obligada a él por razón de la cosa, no tiene sino un derecho personal. El derecho real supone necesariamente la existencia actual de la cosa a la cual se aplica, pues que la cosa es el objeto directo e inmediato, y no puede haber un derecho sin objeto; mientras que el derecho personal, no teniendo en realidad por objeto sino el cumplimiento de un hecho prometido por la persona obligada, no exige necesariamente la existencia actual de la cosa, a la cual ese hecho deba aplicarse. El

Derecho romano no había formulado científicamente la clasificación de derechos reales, y derechos personales. La división la aplicaba a las acciones. *Omnium actionum*, dice la Instituta, *summa divitio in duo genera deducitur, aut enim in rem sunt, aut in personam*. Instituta, lib. 4, tí-t. 6, § 1. El *Digesto*, explicando la distinción de los acciones reales (vindicaciones) y de las acciones personales (condiciones) nos da una excelente definición de los derechos reales y de los derechos personales...*Namque agit unusquisque aut cum eo qui ei obligatus est (...) quo casu proditae sunt actiones in personam. Aut cum eo agit qui nullo jure ei obligatus est, quo casu proditae actiones in rem sunt* (L. 25, *Dig. De Obligat, et act.*). Sobre los derechos reales en general, véase ORTOLAN, *Generalización*, § 75. MAYNZ, § 172. MACKELDEY, § 218. DEMOLOMBE, t. 9, desde la pág. 335. Véase L.L. 1, tí-t. 13, part. 5, 7, tí-t. 15, part. 5, y 11, tí-t. 14, part. 5, que contraponen las acciones personales y las reales, y L. 5, tí-t. 3, lib. 11, Nov. Rec. **Art. 2502.** (*VS) Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer. (*VS) Vélez Sarsfield: 2502. DEMOLOMBE en el t. 9, desde el núm. 511, sostiene extensamente la resolución del artículo, contra muchos jurisconsultos franceses. El Derecho romano no reconoce al lado de la propiedad, sino un pequeño número de derechos reales, especialmente determinados, y era por lo tanto privada la creación arbitraria de nuevos derechos reales. Mas desde la Edad Media las leyes de casi todos los Estados de Europa crearon derechos reales por el arrendamiento perpetuo o por el contrato de cultura perpetua, y por mil otros medios. En España la constitución de rentas perpetuas como los censos, creó un derecho real sobre los inmuebles que las debían; y el acreedor del canon tenía derecho para perseguir la cosa a cualquiera mano que pasase. Los escritores españoles se quejan de los males que habían producido los derechos reales sobre una misma cosa, el del propietario, y el del censalista, pues las propiedades iban a su ruina. En otros casos, se veía ser uno el propietario del terreno y otro el de los árboles que en él estaban. Algunas veces uno era propietario del pasto que naciera, y otro el de las plantaciones que hubiesen hecho. La multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente fecunda de complicaciones y de pleitos, y puede perjudicar mucho a la explotación de esos bienes y la libre circulación de las propiedades, perpetuamente embarazadas, cuando por las leyes de sucesión esos derechos se dividen entre muchos herederos, sin poderse dividir la cosa asiento de ellos. Las propiedades se desmejoran y los pleitos nacen cuando el derecho real se aplica a una parte material de la cosa que no constituye, por decirlo así-, una propiedad desprendida y distinta de la cosa misma, y cuando no constituye una copropiedad susceptible de dar lugar a la división entre los comuneros o a la licitación. **Art. 2503.** (*VS) Son derechos reales: 1 El dominio y el condominio; 2 El usufructo; 3 El uso y la habitación; 4 Las servidumbres activas; 5 El derecho de hipoteca; 6 La prenda; 7 La anticresis. 8 (Incorporado por ley 25509). La superficie forestal. (*VS) Vélez Sarsfield: 2503. No enumeramos el derecho del superficiario, ni la enfiteusis, porque por este Código no pueden tener lugar. El derecho del superficiario consistía en poder hacer obras, como edificar casas, plantar árboles, etc., adherentes al suelo, sobre las cuales tenía un derecho de propiedad, independiente del de propietario del terreno, el cual sin embargo, podía por derecho propio, hacer sótanos y otros trabajos subterráneos bajo de la misma superficie que pertenecía a otro, con tal que no perjudicase los derechos del superficiario, así como el superficiario, no podía deteriorar el fondo del terreno. En Roma, según las reglas del Derecho civil, la propiedad de la superficie no podía ser distinta de la propiedad del suelo, lo que importaba decir no sólo que el propietario del suelo venía a ser propietario de todas las construcciones y plantaciones que él hubiese hecho con los materiales de otro, o que un tercero hubiese hecho en el suelo con sus materiales, sino también que el propietario del suelo no podía enajenar la superficie en todo o en parte, separándola del suelo; y si él, por ejemplo, hubiese vendido su casa solamente sin vender el suelo, el adquirente no venía a ser propietario de ella. Mas después el Derecho pretoriano concedió al adquirente de la superficie una acción y un interdicto especial, cuando se tratase de una concesión a perpetuidad, o por un largo tiempo. El derecho de superficie desde entonces, como una desmembración del derecho de propiedad, podía ser transmitido y enajenado en todo o en parte, gravado con usufructo o servidumbre, venir a ser el objeto de una acción de partición entre los herederos, si estaba indiviso, y susceptible de ser adquirido por prescripción. L. 1, §§ 6 hasta 9, *Dig. De acq. vel amitt. possess.*. Hemos juzgado que era más conveniente aceptar el derecho puro de los romanos y estar a las resoluciones generales sobre lo que se edificase y plantase en suelo ajeno. El derecho de superficie desmejoraría los bienes raíces y traería mil dificultades y pleitos con los propietarios de los terrenos. Suprimimos también el derecho enfitéutico, o lo que en España se llamaba censo enfitéutico. La enfiteusis era la concesión de un fundo que una de las partes entregaba a la otra a perpetuidad o por un largo tiempo, con cargo de mejorarlo por construcciones o plantaciones, y de pagar un canon anual. La enfiteusis se distingue por un doble efecto: por una parte, el enfiteuta se obliga a pagar al cedente del terreno el canon enfitéutico, lo que parece demostrar que la propiedad permanece en poder de éste, y por otra parte, el enfiteuta adquiere un derecho real. Ejerce las acciones posesorias y petitorias; puede enajenar su derecho, constituir hipotecas en el fundo, o imponerle servidumbres. Y ciertamente que estos otros derechos semejantes no se derivan de un arrendamiento. Ellos demuestran al contrario la transmisión de un derecho real. No es venta de un usufructo, pues éste se extingue por la muerte del usufructuario, y el derecho enfitéutico pasa a los herederos. No es venta

tampoco de una propiedad, porque se debe pagar una pensión anual, y el acreedor lleva el nombre de señor directo en quien el enfiteuta mismo reconoce el derecho de propiedad. Así-, dice DEMOLOMBE, la enfiteusis es una convención *sui generis*, un poco de arrendamiento, un poco de usufructo, un poco de propiedad; pero verdaderamente no es arrendamiento, ni usufructo, ni propiedad. Esto mismo ya lo decía la ley romana *jus emphyteuticarum neque conductionis, neque alienationis, esse titulus adjiciendum, sed hoc jus tertium esse constituimus*, L. 1, Cód. *De jure emphy*. Instit., § 3, *locati conduct*. La singularidad de este derecho ha hecho que las leyes, la jurisprudencia y la doctrina estén llenas de incertidumbres y de controversias. La conveniencia de este contrato ha dependido siempre del estado de la sociedad en sus diferentes épocas, de las instituciones políticas que permitían los feudos, la inalienabilidad de los bienes raíces y los mayorazgos que constituían el derecho sucesorio al arbitrio de los padres. Entre nosotros ha existido, y la experiencia ha demostrado que las tierras enfiteuticas no se cultivan ni se mejoran con edificios. Suprimiendo la enfiteusis, evitamos los continuos y difíciles pleitos que necesariamente trae, cuando es preciso dividir por nuestras leyes de sucesión el derecho enfiteutico y el derecho del señor directo. El contrato de arrendamiento será entre los propietarios y los cultivadores o criadores de ganado, un intermediario suficiente. En virtud pues, de lo dispuesto en este artículo y en el anterior, la Comisión que proyectó el Código Civil para España, suprimió la enfiteusis y GOYENA en la nota al art. 1547 expone los males que ese contrato había causado en aquel reino. En casi todos los códigos modernos está prohibida la enfiteusis. En el Código francés no hay la palabra enfiteusis. Si se hace pues, un contrato de enfiteusis, valdrá sólo como contrato de arrendamiento, y a que no puede valer como de usufructo, y durará sólo por el tiempo que puede durar la locación. **Art. 2504.** Si el que transmitió o constituyó un derecho real que no tenía derecho a transmitir o constituir, lo adquiriese después, entiéndese que transmitió o constituyó un derecho real verdadero como si lo hubiera tenido al tiempo de la transmisión o constitución. **Art. 2505.** (*VS) (Texto según ley 17711). La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas. (*) **Art. 2505.-** (Texto originario). Los derechos reales se adquieren y se pierden, según las disposiciones de este Código, relativas a los hechos o a los actos, por medio de los cuales se hace la adquisición, o se causa la pérdida de ellos. (*) Véanse las leyes 17801 , 22231 y 22427 . (*VS) Vélez Sarsfield: 2505. Muchos escritores han pretendido establecer reglas generales sobre la adquisición y pérdida de los derechos reales. MAYNZ en el § 163 ha demostrado la inutilidad de este empeño, porque los diversos modos de adquirir o perder la propiedad, o el derecho real constituido en ella, varían según la naturaleza de los hechos, por los cuales se hace la adquisición o se causa la pérdida. Mejor será que al tratar de cada uno de los derechos reales, se disponga sobre el modo de adquirirlos, y las causas porque se pierden. **Título V:** Del dominio de las cosas y de los modos de adquirirlo. **Art. 2506.** (*VS) El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. (*VS) Vélez Sarsfield: 2506. La L. 1, título 28, parte 3, define el dominio o la propiedad: poder que ome ha en su cosa de hacer de ella o en ella lo que quisiere, según Dios é según fuero; pero otra ley dice: maguer el home haya poder de hacer en lo suyo lo que quisiere, pero débelo hacer de manera que non faga daño ni tuerto a otro. L. 13, título 32, parte 3. El Cód. francés, art. 544, define la propiedad diciendo que: *la propiedad es el derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta*. Este artículo, en lugar de dar una verdadera definición, hace más bien por una enumeración de los principales atributos de la propiedad, una descripción de ese derecho. Los romanos hacían una definición empírica de la propiedad, *jus utendi et abutendi*, definición que no tiene relación, sino con los efectos y no con las causas, ni con los orígenes, porque ellos debían ocultar los orígenes de sus propiedades. La propiedad debía definirse mejor en sus relaciones económicas: el derecho de gozar del fruto de su trabajo, el derecho de trabajar y de ejercer sus facultades como cada uno lo encuentre mejor. Para la legislación aceptamos la definición de los jurisconsultos AUBRY y RAU, § 190. **Art. 2507.** (*) (*VS) El dominio se llama pleno o perfecto, cuando es perpetuo, y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas. Se llama menos pleno, o imperfecto, cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etcétera. (*) Véanse la ley 24441 sobre vivienda, arts 1 a 26 sobre el fideicomiso. (*VS) Vélez Sarsfield: 2507. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 8. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 13. Cód. de Luisiana, art. 482. Muchos autores dividen la propiedad, en propiedad soberana del Estado y en propiedad del derecho civil, en otros términos, en dominio eminente y dominio civil. La Nación tiene el derecho de reglamentar las condiciones y las cargas públicas de la propiedad privada. El ser colectivo que se llama el Estado, tiene, respecto a los bienes que están en el territorio, un poder, un derecho superior de legislación, de jurisdicción y de contribución, que aplicado a los inmuebles, no es otra cosa que una parte de la soberanía territorial interior. A este derecho del Estado, que no es un verdadero derecho de la propiedad o dominio, corresponde sólo el deber de los propietarios de someter sus derechos a las restricciones necesarias al interés general, y de contribuir a los gastos necesarios a la existencia, o al mayor bien del Estado. Véase ZACHARIAE, § 274. Hay otro dominio que se llama *dominio internacional*. Todo lo que antes hemos dicho de los derechos absolutos y de los derechos reales, es

exactamente aplicable al dominio internacional, o propiedad de Estado a Estado. No consiste en una relación especial de acreedor y de deudor entre una nación y otra, sino en una obligación general de todas las naciones, obligación pasiva, como toda la que es relativa a los derechos reales, obligación de inercia, de respetar la acción de cada pueblo sobre su territorio, no turbarla, ni imponerle obstáculo alguno. La nación considerada en su conjunto, tiene respecto a las otras naciones los derechos de un propietario. El pueblo considerado como poder soberano, tiene sobre su territorio una acción aún más alta, el ejercicio de un derecho de imperio, de legislación, de jurisdicción, de mando y de administración, en una palabra, un derecho de soberanía en toda la extensión del territorio. Se puede decir entonces, que el dominio internacional es el derecho que pertenece a una nación, de usar, de percibir sus productos, de disponer de su territorio con exclusión de las otras naciones, de mandar en él como poder soberano, independiente de todo poder exterior; derecho que crea, para los otros Estados, la obligación correlativa de no poner obstáculo al empleo que haga la nación propietaria de su territorio, y de no arrogarse ningún derecho de mando sobre este mismo territorio. Los civilistas han creado otro dominio que llaman ?dominio natural?, fundados en la L. 30, Cód. ?De jure dotium?. JUSTINIANO declara en ella que aunque los bienes dotal de la mujer pasen al dominio del marido, puede ella en caso necesario reivindicarlos *cum eadem res*, dice, *et ab initio uxoris fuerint, et naturaliter in ejus permanserit dominio*. Las expresiones *vindicare* y *naturaliter* habían creado este dominio natural. Pero obsérvese que JUSTINIANO habla sólo del caso en que los bienes se hallasen en poder del marido, es decir, que la mujer no podía reivindicarlos si hubiesen pasado a otro poder, lo que demuestra que no es en virtud de un derecho de propiedad que ella puede volver a tomar sus bienes dotal, pues que entonces podría también reivindicarlos de todo otro poseedor, sino en virtud de un derecho de obligación extremadamente privilegiado. Véase a MAYNZ, § 180, núm. 2. **Art. 2508.**?? (*VS) El dominio es exclusivo. Dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa; mas pueden ser propietarias en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener. (*VS) Vélez Sarsfield: 2508 L. 5, § 15, tí-t. 6, lib. 13, *Dig.* Esta es una de las diferencias entre el derecho real y el personal. Muchas personas pueden ser, cada una por el todo, acreedoras de una misma cosa, sea por una misma obligación, cuando ha sido contratada para con muchos acreedores solidarios, sea por diferentes obligaciones de un mismo deudor o de diferentes deudores. La razón es, porque es imposible que lo que me pertenece en el todo, pertenezca al mismo tiempo a otro; pero nada impide que la misma cosa que me es debida, sea también debida a otro, POTHIER, *De la propiedad*, núm. 16. Decimos que el derecho de propiedad es exclusivo. El propietario puede impedir a cualquiera disponer de la cosa que le pertenece; pero la manifestación de este poder puede ser modificada de diferentes maneras. Es posible desmembrar ciertas manifestaciones y erigirlas en derechos separados, los cuales, llamados *jura in re*, nos dan el poder de disponer de una manera más o menos extensa de la cosa de otro, como cuando tenemos el uso o el usufructo de la cosa ajena. Pero estas desmembraciones no hacen partícipe al que las obtiene de la propiedad de la cosa, ni el propietario es privado por ellas de disponer de su propiedad. Cuando establecemos que el dominio es exclusivo, es con la reserva que no existe con este carácter, sino en los límites y bajo las condiciones determinadas por la ley, por una consideración esencial a la sociedad: el predominio, para el mayor bien de todos y de cada uno, del interés general y colectivo, sobre el interés individual. **Art. 2509.**?? (*VS) El que una vez ha adquirido la propiedad de una cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que faltase al título por el cual la había adquirido. (*VS) Vélez Sarsfield: 2509. Siendo la propiedad la reunión de todos los derechos posibles sobre una cosa, un derecho completo, ninguna cosa nueva de adquisición puede agregársele cuando él existe en su plenitud y perfección. L. 159, *Dig.* ?De regulis juris?, L. 3, § 4, *Dig.* ?De adq. poss.? Cód. de Luisiana, art. 487. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 18. Pero no hay impedimento para que una cosa que es debida a alguien por un título, no pueda serle debida en adelante por otro título, como cuando la cosa ha sido vendida, y en seguida la misma cosa ha sido legada a la misma persona por el propietario de ella. **Art. 2510.**?? (*VS) El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por la prescripción. (*VS) Vélez Sarsfield: 2510. Cód. de Luisiana, art. 488. L. 44, *Dig.* ?De adq. rer. dom.?. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 277. DEMOLOMBE, t. 9, núm. 546. AUBRY y RAU, § 191. **Art. 2511.**?? (*VS) Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública, previa la desposesión y una justa indemnización. Se entiende por justa indemnización en este caso, no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2511. L.L. 2, tí-t. 1, part. 2, y 31, tí-t. 18, part. 3. Cód. francés, art. 545; holandés, art. 625; de Luisiana, art. 489. DEMOLOMBE, t. 9, desde el núm. 556 trata extensamente la materia del artículo. Lo mismo TOULLIER, t. 3, desde el núm. 252. Es preciso no tomar en cuenta, por ejemplo, el valor de una casa en sí misma, sino también la ventaja particular que ella ofrece por su situación para la industria del propietario. Recíprocamente, si de la ejecución de los trabajos que hacen necesaria la expropiación, debe procurar un aumento de valor inmediato y especial a la porción no expropiada, este aumento debe tomarse en consideración para la evaluación del importe de la indemnización. La indemnización debe consistir exclusivamente

en una suma de dinero: debe ser previa a la desposesión, y no puede subordinarse a una eventualidad. Tampoco la indemnización podrá nunca compensarse con el mayor valor que tome la parte no expropiada de la finca. Véase ZACHARIAE, § 277, nota 13. La expropiación por utilidad pública no es tratada sino muy accesoriamente en las leyes romanas. La expropiación por utilidad pública tenía lugar, no sólo respecto de los inmuebles, sino también, respecto de los muebles de primera necesidad, por ejemplo, grano, aceite, etc. Véase MAYNZ, § 292, nota 33. **Art. 2512.â?? (*VS)** Cuando la urgencia de la expropiación tenga un carácter de necesidad, de tal manera imperiosa que sea imposible ninguna forma de procedimiento, la autoridad pública puede disponer inmediatamente de la propiedad privada, bajo su responsabilidad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2512. DEMOLOMBE, t. 9, núm. 564. Así, en una ciudad en estado de guerra, una orden del jefe del pueblo, y aun en caso de urgente necesidad, del jefe de las tropas, basta para autorizar la demolición de un edificio. **Art. 2513.â?? (*VS)** (Texto según ley 17711). Es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular. **Art. 2513.-** (Texto originario). Es inherente a la propiedad, el derecho de poseer la cosa, de disponer o de servirse de ella, de usarla y gozarla según la voluntad del propietario. El puede desnaturalizarla, degradarla o destruirla; tiene el derecho de accesión, de reivindicación, de constituir sobre ella derechos reales, de percibir todos sus frutos, prohibir que otro se sirva de ella, o perciba sus frutos; y de disponer de ella por actos entre vivos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2513. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 5. DEMOLOMBE, t. 9, desde el núm. 543. ZACHARIAE, § 277. Importa, sin embargo, observar que los excesos en el ejercicio del dominio son en verdad la consecuencia inevitable del derecho absoluto de propiedad, pero no constituyen por sí mismos un modo del ejercicio de este derecho que las leyes reconocen y aprueban. La palabra *abuti* de los romanos expresaba solamente la idea de la disposición y no de la destrucción de la cosa. *Expedit Reipublicae*, dice la Instituta, *ne sua re quis male utatur* (§ 2, de *his qui sui, vel alien.*). Pero es preciso reconocer que siendo la propiedad absoluta, confiere el derecho de destruir la cosa. Toda restricción preventiva tendría más peligros que ventajas. Si el gobierno se constituye juez del abuso, ha dicho un filósofo, no tardaría en constituirse juez del uso, y toda verdadera idea de propiedad y libertad sería una pérdida. **Art. 2514.â?? (*VS)** (Texto según ley 17711). El ejercicio de estas facultades no puede ser restringido en tanto no fuere abusivo, aunque privare a terceros de ventajas o comodidades. **Art. 2514.-** (Texto originario). El ejercicio de estas facultades no puede serle restringido porque tuviera por resultado privar a un tercero de alguna ventaja, comodidad o placer, o traerle algunos inconvenientes, con tal que no ataque su derecho de propiedad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2514. DEMOLOMBE, t. 10, núm. 27. ZACHARIAE, § § 276 y 277, nota 3. DURANTON, t. 4, núms. 408 y sigs. PARDESSUS, *Servidumbres*, t. 1, núms. 80 y 81. La ley romana dice que puedo abrir un pozo en mi casa, aunque por eso se corten las aguas que filtran al fundo vecino, y le traiga el perjuicio de secar los pozos o las fuentes de la propiedad contigua. L. 24, § 12, tí-t. 2, lib. 39. *Dig.* La Ley de Partida copió la ley romana, con una notable adición: *fuera ende*, dice, *si este que lo quisiese facer, non lo hubiese menester, mas se moviese maliciosamente por facer mal a otro*. L. 19, tí-t. 32, part. 3, y véase L. 25 del mismo título. La resolución del artículo no importa decir que el dueño de una finca pueda poner en ella establecimientos industriales que hagan desmerecer en sus valores y en sus alquileres los predios vecinos, como más adelante quedará establecido. **Art. 2515.â??** El propietario tiene la facultad de ejecutar, respecto de la cosa, todos los actos jurídicos de que ella es legalmente susceptible; alquilarla o arrendarla, y enajenarla a título oneroso o gratuito, y si es inmueble, gravarla con servidumbres o hipotecas. Puede abdicar su propiedad, abandonar la cosa simplemente, sin transmitirla a otra persona. **Art. 2516.â??** El propietario tiene la facultad de excluir a terceros del uso o goce, o disposición de la cosa, y de tomar a este respecto todas las medidas que encuentre convenientes. Puede prohibir que en sus inmuebles se ponga cualquier cosa ajena; que se entre o pase por ella. Puede encerrar sus heredades con paredes, fosos, o cercos, sujetándose a los reglamentos policiales. **Art. 2517.â??** Poniéndose alguna cosa en terreno o predio ajeno, el dueño de éste tiene derecho para removerla sin previo aviso si no hubiese prestado su consentimiento. Si hubiese prestado consentimiento para un fin determinado, no tendrá derecho para removerla antes de llenado el fin. **Art. 2518.â?? (*VS)** La propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad, y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares. Comprende todos los objetos que se encuentran bajo el suelo, como los tesoros y las minas, salvo las modificaciones dispuestas por las leyes especiales sobre ambos objetos. El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo; puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas u otras ventajas; y puede también demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquiera altura avancen sobre ese espacio. (*VS) Vélez Sarsfield: 2518. Cód. francés, arts. 552 y 672. **Art. 2519.â?? (*VS)** Todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno, se presumen hechas por el propietario del terreno, y que a él le pertenecen, si no se probare lo contrario. Esta prueba puede ser dada por testigos, cualquiera que sea el valor de los trabajos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2519. Cód. francés, arts. 553, y sobre él, MARCADE; italiano, art. 448. DEMOLOMBE, t. 9, núm. 697 bis. AUBRY y RAU, § 192. ZACHARIAE, § 297. Porque en el caso de la prueba, no se trata de un hecho jurídico, sino de un hecho puro y simple, al cual no se aplica lo dispuesto sobre la prueba de los actos jurídicos. **Art. 2520.â?? (*VS)** La propiedad de una cosa comprende simultáneamente la de los accesorios que se encuentran en ella, natural o artificialmente unidos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2520.

ZACHARIAE, § 274.**Art.** 2521.â?? (*VS) La propiedad de obras establecidas en el espacio aéreo que se encuentran sobre el terreno, no causa la presunción de la propiedad del terreno; ni la propiedad de obras bajo el suelo, como una cantera, bodega, etcétera, tampoco crea en favor del propietario de ellas una presunción de la propiedad del suelo.(*VS) Vélez Sarsfield: 2521. ZACHARIAE, § 277, nota 3. AUBRY y RAU, § 192. Véanse los artículos 546, 552, y sigs. del Cód. francés.**Art.** 2522.â?? (*VS) La propiedad de una cosa comprende virtualmente la de los objetos que es susceptible de producir, sea espontáneamente, sea con la ayuda del trabajo del hombre; como también de los emolumentos pecuniarios que pueden obtenerse de ella, salvo el caso que un tercero tenga el derecho de gozar de la cosa y la excepción relativa del poseedor de buena fe.(*VS) Vélez Sarsfield: 2522. Cód. francés, art. 547. **Art.** 2523.â?? (*VS) Cualquiera que reclame un derecho sobre la cosa de otro, debe probar su pretensión, y hasta que no se dé esa prueba, el propietario tiene la presunción de que su derecho es exclusivo e ilimitado.(*VS) Vélez Sarsfield: 2523. ZACHARIAE, § 276.**Art.** 2524.â?? (*VS) El dominio se adquiere:1 Por la apropiación;2 Por la especificación;3 Por la accesión;4 Por la tradición;5 Por la percepción de los frutos;6 Por la sucesión en los derechos del propietario;7 Por la prescripción.(*VS) Vélez Sarsfield: 2524. De los modos de adquirir indicados en los núms. 6 y 7, se tratará en el lib. 4. Habiendo ya tratado de la percepción de los frutos, sólo trataremos en este título de los modos de adquirir designados en los primeros cuatro números.*Capítulo I: De la apropiación***Art.** 2525.â?? (*VS) La aprehensión de las cosas muebles sin dueño, o abandonadas por el dueño, hecha por persona capaz de adquirir con el ánimo de apropiárselas, es un título para adquirir el dominio de ellas.(*VS) Vélez Sarsfield: 2525. L.L. 5 y 49, título 28, parte 3. Inst., lib. 2, título 1, § 46. Por la L. 50 del mismo título y Partida, la invención comprende aun las cosas reales. L. 3, *Dig.* ¿De adquirir. Dom.?. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 20. Es preciso no confundir las cosas que no tienen dueño conocido, con las cosas que no tienen dueño. De las primeras trataremos más adelante. Es preciso también no confundir la ocupación con la posesión. La ocupación, y por ella la aprehensión, no tiene lugar sino en las cosas sin dueño. La posesión al contrario, puede tener lugar en cosas sin dueño y en las que tienen dueño; pero está subordinada a las condiciones determinadas en el título *De la posesión*.**Art.** 2526.â?? (*VS) Son cosas abandonadas por el dueño aquellas de cuya posesión se desprende materialmente, con la mira de no continuar en el dominio de ellas.(*VS) Vélez Sarsfield: 2526. L. 49, título 28, parte 3. L.L. 1 y 2, *Dig.* ¿pro de relict.?. AUBRY y RAU, § 168, nota 2.**Art.** 2527.â?? (*VS) Son susceptibles de apropiación por la ocupación, los animales de caza, los peces de los mares y ríos y de los lagos navegables; las cosas que se hallen en el fondo de los mares o ríos, como las conchas, corales, etc., y otras sustancias que el mar o los ríos arrojan, siempre que no presenten señales de un dominio anterior; el dinero y cualesquiera otros objetos voluntariamente abandonados por sus dueños para que se los apropie el primer ocupante, los animales bravíos o salvajes y los domesticados que recuperen su antigua libertad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2527. L. 5, título 28, parte 3. POTHIER, *De la propiedad*, núms. 58 y sigs. ZACHARIAE, § 294. TOULLIER, t. 4, núms. 37 y siguientes.**Art.** 2528.â?? No son susceptibles de apropiación las cosas inmuebles, los animales domésticos o domesticados, aunque huyan y se acojan en predios ajenos, las cosas perdidas, lo que sin la voluntad de los dueños cae al mar o a los ríos, ni las que se arrojan para salvar las embarcaciones, ni los despojos de los naufragios.**Art.** 2529.â?? Si las cosas abandonadas por sus dueños lo fueren para ciertas personas, esas personas únicamente tendrán derecho para apropiárselas. Si otros las toman, el dueño que las abandonó tendrá derecho para reivindicarlas o para exigir su valor.**Art.** 2530.â?? En caso de duda, no se presume que la cosa ha sido abandonada por su dueño sino que ha sido perdida, si es cosa de algún valor.**Art.** 2531.â?? El que hallare una cosa perdida, no está obligado a tomarla; pero si lo hiciere, carga mientras la tuviere en su poder, con las obligaciones del depositario que recibe una recompensa por sus cuidados.**Art.** 2532.â?? Si el que halla la cosa conoce o hubiese podido conocer quién era el dueño, debe inmediatamente darle noticia de ella; y si no lo hiciere, no tiene derecho a ninguna recompensa, aunque hubiese sido ofrecida por el propietario, ni a ninguna compensación por su trabajo, ni por los costos que hubiese hecho.**Art.** 2533.â?? El que hubiese hallado una cosa perdida, tiene derecho a ser pagado de los gastos hechos en ella, y a una recompensa por el hallazgo. El propietario de la cosa puede exonerarse de todo reclamo cediéndola al que la halló.**Art.** 2534.â?? Si el que hallare la cosa no supiese quién era el dueño, debe entregarla al juez más inmediato, o a la policía del lugar, los que deberán poner avisos de treinta en treinta días.**Art.** 2535.â?? Si en el término de seis meses desde el último aviso, no se presentare persona que justifique su dominio, se venderá la especie en pública subasta, y deduciéndose del producto los gastos de la aprehensión, de la conservación, y la recompensa debida al que la hubiese hallado, el remanente corresponde a la municipalidad del lugar en que se halló la cosa.**Art.** 2536.â?? Si apareciese el dueño antes de subastada la especie, le será restituida pagando los gastos, y lo que a título de recompensa adjudicare el juez al que halló la cosa. Si el dueño hubiese ofrecido recompensa por el hallazgo, el que la halló puede elegir entre el premio del hallazgo que el juez regulase, y la recompensa ofrecida.**Art.** 2537.â?? Subastada la cosa, queda irrevocablemente perdida para el dueño si no prefiere pagar todos los gastos y el importe del remate, si hubiese sido ya pagado.**Art.** 2538.â?? (*VS) Si la cosa fuese corruptible, o su custodia o conservación dispendiosa, podrá anticiparse la subasta, y el dueño, presentándose antes de expirar los seis meses del último aviso, tendrá derecho al precio, deducidos los gastos y el premio del hallazgo.(*VS) Vélez Sarsfield: 2538. Artículos desde el 26 hasta el 33, Cód. de New York, § § 938 y

sigs., y Cód. de Chile, arts. 629 y sig. L. 6, tí-t. 22, lib. 10, Nov. Rec.**Art.** 2539.â?? (*VS) Comete hurto el que se apropiare las cosas que hallare, y no procediese según las disposiciones de los artículos anteriores; y también el que se apropiare los despojos de los naufragios y de las cosas echadas al mar o a los ríos para alijar los buques.(*VS) Vélez Sarsfield: 2539. Muchos autores enseñan que aunque la aprehensión de una cosa hallada fuese acompañada de la intención de apropiársela, no constituiría un robo, porque en tal hecho no existía el elemento material de este delito, la sustracción de la cosa ajena. Pero esos autores han restringido de una manera arbitraria la sustracción de la cosa ajena, sustracción que se comprende, aun cuando el propietario de la cosa no tuviese la posesión en el sentido del derecho civil. CHAUVEAU HELIE, *Teoría del código penal*. AUBRY y RAU, § 201, nota 41.**Art.** 2540.â?? (*VS) La caza es otra manera de apropiación, cuando el animal bravío o salvaje, viéndose en su libertad natural, fuese tomado muerto o vivo por el cazador, o hubiese caído en las trampas puestas por él.(*VS) Vélez Sarsfield: 2540. Cód. de Chile, art. 617. L. 17, tí-t. 18, part. 3.**Art.** 2541.â?? (*VS) Mientras el cazador fuese persiguiendo al animal que hirió, el que lo tomase deberá entregárselo.(*VS) Vélez Sarsfield: 2541. En contra: Inst., lib. 2, tí-t. 1, § 13 y L. 21, tí-t. 18, part. 3.**Art.** 2542.â?? (*VS) No se puede cazar sino en terrenos propios, o en terrenos ajenos que no estén cercados, plantados o cultivados, y según los reglamentos de la policía.(*VS) Vélez Sarsfield: 2542. Véase L. 17, tí-t. 28, part. 3.**Art.** 2543.â?? Los animales que se cazaren en terrenos ajenos, cercados, o plantados, o cultivados, sin permiso del dueño, pertenecen al propietario del terreno, y el cazador está obligado a pagar el daño que hubiere causado.**Art.** 2544.â?? Mientras el que tuviere un animal domesticado que recobre su libertad, lo fuese persiguiendo, nadie puede tomarlo ni cazarlo.**Art.** 2545.â?? (*VS) Las abejas que huyen de la colmena, y posan en árbol que no sea del propietario de ella, entiéndese que vuelven a su libertad natural, si el dueño no fuese en seguimiento de ellas, y sólo en este caso pertenecerán al que las tomare.(*VS) Vélez Sarsfield: 2545. Véase Cód. de Chile, art. 620. L. 22, tí-t. 28, part. 3.**Art.** 2546.â?? (*VS) Si el enjambre posare en terreno ajeno, cercado o cultivado, el dueño que lo persiguiese no podrá tomarlo sin consentimiento del propietario del terreno.(*VS) Vélez Sarsfield: 2546. Véase Cód. de Chile, art. 620. L. 22, tí-t. 28, part. 3.**Art.** 2547.â?? (*) (*VS) La pesca es también otra manera de apropiación, cuando el pez fuere tomado por el pescador o hubiere caído en sus redes.(*VS) Vélez Sarsfield: 2547. L. 17, tí-t. 28, part. 3.**Art.** 2548.â?? Es libre pescar en aguas de uso público. Cada uno de los ribereños tiene el derecho de pescar por su lado hasta el medio del río o del arroyo.**Art.** 2549.â?? A más de las disposiciones anteriores, el derecho de cazar y de pescar está sujeto a los reglamentos de las autoridades locales.**Art.** 2550.â?? (*VS) El que hallare un tesoro oculto o enterrado, en casa o fundo propio, adquiere el dominio de él.(*VS) Vélez Sarsfield: 2550. L. 45, tí-t. 28, part. 3. Véase la L. 2, tí-t. 12, lib. 8, Rec. de Indias. Cód. francés, art. 716. ZACHARIAE, § 294, núm. 4.**Art.** 2551.â?? (*VS) Se entiende por tesoro todo objeto que no tiene dueño conocido, y que está oculto o enterrado en un inmueble, sea de creación antigua o reciente, con excepción de los objetos que se encuentren en los sepulcros, o en los lugares públicos, destinados a la sepultura de los muertos.(*VS) Vélez Sarsfield: 2551. L. 45, tí-t. 28, part. 3. AUBRY y RAU, § 201. DURANTON, T. 4, Núm. 311. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 398. ZACHARIAE, § 294 y nota 7. La ley romana es la fundamental en la materia. La Instituta dice: ?El Emperador Adriano, siguiendo la equidad natural, ha querido que los tesoros pertenezcan al que los hubiese encontrado en su fundo. Ha querido también que pertenezcan al que los hubiese encontrado en un lugar religioso o sagrado; pero respecto de aquellos tesoros que se encuentran en un fundo ajeno por casualidad, y sin haberlos buscado, los ha dividido entre el propietario del fundo y el que los hubiese encontrado. Ha ordenado que si alguien encuentra un tesoro en un fundo del dominio imperial, la mitad pertenezca al inventor y la otra mitad al Emperador; y por eso, si alguno encuentra un tesoro en un fundo perteneciente al fisco, al pueblo o a una villa, la mitad será para el que lo hubiese hallado, y la otra mitad pasará al dominio del pueblo, o de la villa, al cual el fundo pertenezca?. (Lib. 2, tí-t. 1, § 39).**Art.** 2552.â?? Es prohibido buscar tesoros en predios ajenos, sin licencia del dueño, o del que lo represente, aunque los posea como simple tenedor; pero el que fuere coposeedor del predio, o poseedor imperfecto, puede buscarlos, con tal que el predio sea restituido al estado en que se hallaba.**Art.** 2553.â?? (*VS) Si alguno dijere que tiene un tesoro en predio ajeno, y quisiera buscarlo, puede hacerlo, sin consentimiento del dueño del predio designando el lugar en que se encuentra, y garantizando la indemnización de todo daño al propietario.(*VS) Vélez Sarsfield: 2553. Véase L. 18, tí-t. 28, part. 3.**Art.** 2554.â?? (*VS) Repútase descubridor del tesoro al primero que lo haga visible, aunque sea en parte y aunque no tome posesión de él ni reconozca que es un tesoro, y aunque haya otros que trabajen con él.(*VS) Vélez Sarsfield: 2554. AUBRY y RAU, § 201, núm. 3. ZACHARIAE, § 294, núm. 4.**Art.** 2555.â?? Si en el mismo lugar, o inmediato a él, hubiese otro tesoro, el descubridor será el que primero lo hiciere visible.**Art.** 2556.â?? (*VS) El que halle un tesoro en predio ajeno, es dueño de la mitad de él. La otra mitad corresponde al propietario del predio.(*VS) Vélez Sarsfield: 2556. L. 45, tí-t. 28, part. 3.**Art.** 2557.â?? Si sólo es coposeedor, hará suyo por mitad el tesoro que hallare, y la otra mitad se dividirá entre todos los coposeedores, según su porción en la posesión.**Art.** 2558.â?? Si es poseedor imperfecto, como usufructuario, usuario, con derecho real de habitación, o acreedor anticresista, la mitad corresponderá al que hallare el tesoro, y la otra mitad al propietario.**Art.** 2559.â?? Si un tercero que no es poseedor imperfecto halla el tesoro, le corresponderá la mitad, y la otra mitad al propietario.**Art.**

2560.¿? El tesoro encontrado por el marido o la mujer en predio de uno o de otro, o la parte que correspondiese al propietario del tesoro hallado por un tercero en predio del marido o de la mujer, corresponde a ambos como ganancial.**Art.** 2561.¿? (*VS) El derecho del descubridor del tesoro no puede ser invocado sino respecto de los tesoros encontrados casualmente. Tampoco puede ser invocado por el obrero al cual el propietario del predio le hubiese encargado hacer excavaciones buscando un tesoro, ni por otros que lo hicieren sin autorización del propietario. En estos casos, el tesoro hallado pertenece a este último.(*VS) Vélez Sarsfield: 2561. L. 45, tí-t. 28, part. 3. Cód. francés, art. 552. Ley única, Cód. romano ?De Thesauris?. AUBRY y RAU, § 201. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 65. DURANTON, t. 4, núms. 316 y 317. En contra: TOULLIER, t. 4, núm. 35.**Art.** 2562.¿? (*VS) El obrero, que trabajando en un fundo ajeno encontrare un tesoro, tiene derecho a la mitad de él, aunque el propietario le hubiere anunciado la posibilidad de hallar un tesoro.(*VS) Vélez Sarsfield: 2562. ZACHARIAE, § 294, nota 14. L. 45, tí-t. 28, part. 3.**Art.** 2563.¿? (*VS) Tiene también derecho a la mitad del tesoro hallado, el que emprendiese trabajos en predio ajeno, sin consentimiento del propietario, con otro objeto que el de buscar un tesoro.(*VS) Vélez Sarsfield: 2563. AUBRY y RAU, § 201. ZACHARIAE, § 294, nota 13.**Art.** 2564.¿? (*VS) Se puede justificar la propiedad del tesoro hallado por el que se dice dueño, por testigos, presunciones, o por cualquier otro género de prueba.(*VS) Vélez Sarsfield: 2564. ZACHARIAE, § 294, nota 9. L. 45, tí-t. 28, part. 3, vers. ?Mas.?.**Art.** 2565.¿? Se presume que los objetos de reciente origen pertenecen al dueño del lugar donde se encontraren, si él hubiese fallecido en la casa que hacía parte del predio.**Art.** 2566.¿? (*VS) El tesoro hallado en un inmueble hipotecado, o dado en anticresis, no está comprendido en la hipoteca, ni en la anticresis.(*VS) Vélez Sarsfield: 2566. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 404.**Capítulo II: De la especificación o transformación****Art.** 2567.¿? (*VS) Adquiérese el dominio por la transformación o especificación, cuando alguien por su trabajo, hace un objeto nuevo con la materia de otro, con la intención de apropiárselo.(*VS) Vélez Sarsfield: 2567 al 2570. Sobre los cuatro artículos anteriores, MAYNZ, § 185. L. 33, tí-t. 28, part. 3. La razón de los dos primeros artículos, la tomamos de las leyes romanas. La cosa transformada se juzga haber perecido, como cuando de las uvas ajenas se hace vino, y por consiguiente, se ha extinguido el derecho de propiedad que se tenía en ella. El especificante, pues, hace un acto de ocupación. Una ley del *Digesto* dice: *Sed si meis tabulis navem fecisse, tuam navem esse, quia cupressus non maneret, sicuti nec lana, vestimento facto*. L. 26, *Dig.* ?De adq. rer. dom.? Otra ley dice: *Nam mutata forma, prope interimit substantiam rei*. L. 9, § 3, tí-t. 4, lib. 10, *Dig.* Pero siguiendo estrictamente estos principios, se llegaría en algunos casos a la injusticia. La equidad es la que debe dirigir la resolución de los jueces. El Derecho romano y el Derecho de las Partidas no daban ninguna indemnización al especificante de mala fe. Nosotros no le concedemos el derecho sino al mayor valor que hubiese adquirido la cosa por su trabajo, por el principio moral que nadie debe enriquecerse con el trabajo ajeno. Puede decirse que existe hasta hoy sobre la especificación, la controversia entre las escuelas de los Sabinianos y Proculyanos. Estos últimos enseñaban que la materia era un accesorio de la forma, pues que la materia primera había perecido civilmente; y que el ser nuevo que el trabajo había producido, debía pertenecer al creador, al especificador. Los Sabinianos, al contrario, decían que la materia debía triunfar sobre la industria, ya porque la materia existía siempre, y la nueva forma que ella había afectado no había hecho más que modificarla sin destruir su sustancia, ya porque la materia era en todos los casos lo principal, o ya porque la forma no tenía una existencia propia e independiente. Justiniano procuró resolver la cuestión, y no hizo sino crear otras nuevas. La Instituta dice que si el nuevo objeto puede tomar la primitiva forma de la materia, pertenece al dueño de la materia, lo que importa hacerle dueño contra su voluntad. Que si el objeto nuevo no puede tomar la primitiva forma, pertenece al especificante. En todo caso, vendrá éste a ser el propietario, si ha empleado parte de otra materia que le pertenecía, lo que destruye el principio general que acaba de establecer. El Cód. francés en los arts. 570 y 571 resuelve: ?que el dueño de la materia «puede» reclamar la nueva especie, satisfaciendo al otro el valor de su trabajo, a no ser que éste sea muy superior al valor de la materia, en cuyo caso la materia accede al trabajo indemnizando al dueño de ella de su valor?. Lo mismo dispone el Código de Nápoles, arts. 495 y 496. El de Luisiana, arts. 517 y 518. El de Holanda declara que el que ha empleado materia ajena en formar una cosa de una nueva especie, puede apropiársela, pagando el precio de la materia, y los daños e intereses, art. 661. Tal resolución no distingue si ha habido buena o mala fe en el especificante. GOYENA en el art. 424, proyecta así: ?Si la materia es más preciosa que la obra en que se emplea, o superior en valor, el dueño de ella tendrá la elección de quedarse con la nueva especie, indemnizando el valor de la obra, o de pedir indemnizaciones por la materia. Si la especificación se hizo de mala fe, el dueño de la materia tiene derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al que la hizo, o de exigir de éste que le indemnice del valor de la materia y de los perjuicios que se le han seguido?. En la primera parte, el artículo de GOYENA está conforme con el nuestro; pero no en la segunda. Cuando la propiedad mueble de una persona se ha confundido con la de otra, o de ambas se ha hecho un solo cuerpo, o es el caso de la especificación, la jurisdicción de la causa, en Inglaterra y en los Estados Unidos, corresponde a las Cortes de equidad, las cuales, sin violar abiertamente las leyes, disponen lo que sea debido al dueño de la materia empleada sin su consentimiento; y lo mismo respecto a las cosas mezcladas o confundidas. STORY, *Equity jurisprudence*, § 623. En nuestro país los jueces ordinarios tienen por las leyes las mismas facultades que las Cortes de equidad,

como la tienen en los varios Estados de la Unión donde no hay establecidas Cortes de equidad.**Art. 2568.** Si la transformación se hace de buena fe, ignorando el transformador que la cosa era ajena y no fuere posible reducirla a su forma anterior, el dueño de ella sólo tendrá derecho a la indemnización correspondiente.**Art. 2569.** Si la transformación se hizo de mala fe, sabiendo o debiendo saber el transformador que la cosa era ajena, y fuere imposible reducirla a su forma anterior, el dueño de la materia tendrá derecho a ser indemnizado de todo daño, y a la acción criminal a que hubiere lugar, si no prefiriese tener la cosa en su nueva forma, pagando al transformador el mayor valor que hubiese tomado por ella.**Art. 2570.** Si la transformación se hizo de buena fe y fuere posible reducir la cosa a su forma anterior, el dueño de la materia será dueño de la nueva especie, pagando al transformador su trabajo; pero puede sólo exigir el valor de la materia, quedando la especie de propiedad del transformador.*Capítulo III: De la accesión* (*VS) (*VS) Vélez Sarsfield: El Código francés desde el art. 552, comprende en el derecho de accesión todo aquello a que se extiende el derecho de dominio; y así- en ese Código, la accesión comprende igualmente los casos en que una persona es propietaria de una cosa a título de accesión, y aquellos en que viene a ser propietaria por efecto de la accesión. Hay en esto una confusión de principios que corresponden a un orden de ideas completamente diferentes. Son muy distintos los accesorios a los cuales se extiende virtualmente la propiedad, de los accesorios que vienen a aumentarla por efecto de una nueva adquisición. Hemos establecido que en un inmueble, por ejemplo, un terreno de cultivo, son accesorios de él todas aquellas cosas muebles, como arados, animales, etc., sin las cuales el campo no podrí-a cultivarse, o como dicen los escritores franceses, muebles inmovilizados por destino. Este género de accesión no puede equivocarse con la accesión propiamente dicha, con el hecho de la incorporación de una cosa a otra que nos pertenece.**Art. 2571.** Se adquiere el dominio por accesión, cuando alguna cosa mueble o inmueble acreciere a otra por adherencia natural o artificial. (*VS) Vélez Sarsfield: 2571. L. 35, tí-t. 28, part. 3 y véase L. 16, tí-t. 2, part. 3. En los escritores del Derecho, y en casi todos los códigos, se encuentra como un principio, al tratar de la accesión, que pertenecen al dueño de la cosa por derecho de accesión los frutos naturales de ella, y todo lo que ella produce. Este es un grave error en los principios o una confusión de éstos. ¿En qué momento, pregunta MARCADE, adquiero yo por accesión los frutos o productos de la cosa que es mí-a? No es sin duda cuando ellos se separan de la cosa principal para tomar una existencia distinta, porque entonces habrí-a contradicción en los términos. Serí-a absurdo decir que una cosa viene a ser mí-a por accesión, cuando ella se separa. Mis derechos sobre los productos separados de la cosa que los ha producido, no pueden ser sino la continuación del derecho que yo tení-a antes de su separación, cuando estaban verdaderamente unidos a la cosa que los ha producido. No es ciertamente cuando las manzanas caen del árbol, cuando las adquiero por accesión; ellas ya me pertenecí-an. Los frutos, como las hojas, mientras están unidos, no son una cosa distinta del árbol. No puedo decir, que ante todo tengo la propiedad del árbol, y separadamente la propiedad de los frutos. Tengo simplemente la propiedad de un árbol cargado de hojas y de frutos. No puedo entonces decir que tengo primero un bien inmueble, el terreno en que está el árbol: un primer bien mueble, que serí-a el árbol y después otros tantos bienes muebles como frutos haya. No tengo sino un bien inmueble que es el suelo y el árbol con todos sus frutos, los cuales forman un solo todo, un solo y mismo objeto de mi propiedad. Pero pues que no tengo sino un solo bien inmueble, que comprende indivisiblemente, el suelo, el árbol y los frutos, y que después de la formación de estos frutos en ramas del árbol, no tengo un bien nuevo, no hay por qué hablar de adquisición alguna. Nada he adquirido, no tengo en mi patrimonio una cosa nueva. Conservo y continúo en tener lo único que tení-a: luego no hay adquisición de propiedad (Sobre el art. 546).POTHIER se empeña en sostener que hay dos cosas distintas, el terreno y los frutos (*De la propiedad*, núm. 151).*Del aluvión***Art. 2572.** Son accesorios de los terrenos confinantes con la ribera de los rí-os, los acrecentamientos de tierra que reciban paulatina e insensiblemente por efecto de la corriente de las aguas, y pertenecen a los dueños de las heredades ribereñas. Siendo en las costas de mar o de rí-os navegables, pertenecen al Estado. (*VS) Vélez Sarsfield: 2572. L. 26, tí-t. 28, part. 3. Cód. francés, art. 556; italiano, 453; napolitano, 481; holandés, 651; de Luisiana, 501. La ley romana dice: *Quod per alluvionem agro tuo flumen adjecit, jure gentium tibi acquiritur. Est autem alluvio incrementum latens*. Inst., lib. 2, tí-t. 1, § 20. El lecho del agua corriente no tiene un lí-mite invariable. Este lí-mite, por el contrario, es movable; avanza o se retira. Los terrenos, pues, que lindan con los rí-os, pueden unas veces perder, y es justo que otras puedan por las mismas causas, ganar para conservar su lí-mite señalado. Por otra parte, nadie puede justificar una derecho de propiedad sobre los sedimentos que la corriente de las aguas ha puesto a las orillas del cauce del rí-o, *quoque a nullo vindicari possunt, quia unde veniant, nescitur*.**Art. 2573.** Pertenecen también a los ribereños, los terrenos que el curso de las aguas dejare a descubierto, retirándose insensiblemente de una de las riberas hacia la otra. (*VS) Vélez Sarsfield: 2573. AUBRY y RAU, § 203.**Art. 2574.** El derecho de aluvión no corresponde sino a los propietarios de tierras que tienen por lí-mite la corriente del agua de los rí-os o arroyos; pero no corresponde a los ribereños de un rí-o canalizado y cuyas márgenes son formadas por diques artificiales. (*VS) Vélez Sarsfield: 2574. AUBRY y RAU, § 203. DEMOLOMBE, t. 10, núm. 45.**Art. 2575.** Si lo que confina con el rí-o fuere un camino público el terreno de aluvión corresponderá al Estado, o a la municipalidad del lugar, según que el camino corresponda al municipio o al Estado. (*VS) Vélez Sarsfield: 2575. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 598. DEMOLOMBE, núm. 46.**Art.**

2576.â?? (*VS) La reunión de la tierra no constituye aluvión por inmediata que se encuentre a la ribera del río, cuando está separada por una corriente de agua que haga parte del río y que no sea intermitente. (*VS) Vélez Sarsfield: 2576. DEMOLOMBE, t. 10, núm. 54. **Art. 2577.â??** (*VS) Tampoco constituyen aluvión, las arenas o fango, que se encuentran comprendidas en los límites del lecho del río, determinado por la línea a que llegan las más altas aguas en su estado normal. (*VS) Vélez Sarsfield: 2577. En tal caso, no hay aumento de tierra. Las arenas o el fango están entre las riberas del río. *Ripa, ea putamus esse*, dice la ley romana, *quoque plenissimum flumen continet*. L. 3, tí-t. 12, lib. 43, *Dig. Art. 2578.â??* (*VS) Los dueños de los terrenos confinantes con aguas durmientes, como lagos, lagunas, etcétera, no adquieren el terreno descubierto por cualquiera disminución de las aguas, ni pierden el terreno que las aguas cubrieren en sus crecientes. (*VS) Vélez Sarsfield: 2578. Cód. francés, art. 558; italiano, 455; holandés, 653. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 594. DEMOLOMBE, t. 10, núms. 25 y sigs. La ley romana, dice: *Lacus et stagna, licet interdum crescant, interdum exarescant, suos tamen terminos retinent, ideoque in his jus alluvionis non agnoscitur*. L. 12, *Dig. De adq. rer. dom.?* **Art. 2579.â??** (*VS) El aumento de tierra no se reputará efecto espontáneo de las aguas, cuando fuere a consecuencia de obras hechas por los ribereños en perjuicio de otros ribereños. Estos tienen derecho a pedir el restablecimiento de las aguas en su lecho; y si no fuere posible conseguirlo, pueden demandar la destrucción de esas obras. (*VS) Vélez Sarsfield: 2579. PROUDHON, *Dominio privado*, núm. 594. DEMOLOMBE, desde el núm. 65. **Art. 2580.â??** Si los trabajos hechos por uno de los ribereños no fueren simplemente defensivos, y avanzaren sobre la corriente del agua, el propietario de la otra ribera tendrá derecho a demandar la supresión de las obras. **Art. 2581.â??** (*VS) El terreno de aluvión no se adquiere sino cuando está definitivamente formado, y no se considera tal, sino cuando está adherido a la ribera y ha cesado de hacer parte del lecho del río. (*VS) Vélez Sarsfield: 2581. Véase DEMOLOMBE, t. 10, núms. 49 y sigs. **Art. 2582.â??** (*VS) Cuando se forma un terreno de aluvión a lo largo de muchas heredades, la división se hace entre los propietarios que pueden tener derecho a ella, en proporción del ancho que cada una de las heredades presente sobre el antiguo río. (*VS) Vélez Sarsfield: 2582. La Instituta dice: *Promodo latitudinis cujusque fundi, quae, latitudo prope ripam sit. De rer. divis.*, § 22. Los escritores de derecho están completamente divididos sobre el modo de repartir el terreno de aluvión entre varios ribereños. Véase TOULLIER, t. 3, núm. 152. El Cód. de Chile establece lo siguiente: *Siempre que prolongadas las antedichas líneas de demarcación (de las heredades), se corten una a otra antes de llegar al agua, el triángulo formado por ellas y por el borde del agua, accederá a los dos heredades laterales. Una línea recta que las divida en dos partes iguales, tirada desde el punto de intersección hasta el agua, será la línea divisoria entre las dos heredades*. DEMOLOMBE defiende con mucha razón el Cód. francés de la crítica que se le ha hecho de haber guardado silencio sobre el modo de dividir entre los ribereños el terreno de aluvión. Las aguas corrientes, dice, son infinitamente caprichosas: nunca siguen una línea recta, ni una dirección regular: todo lo contrario, sea por la configuración natural de los terrenos ribereños, sea por la acción incesante de las aguas, sus corrientes forman figuras irregulares, sobre las cuales las teorías más racionales en apariencia, son en la práctica imposibles. Nosotros nos reducimos a lo establecido por la ley romana. Las cuestiones sobre los terrenos de aluvión, islas, etc., son para nosotros más fáciles, desde que no reconocemos a los ribereños la propiedad de los terrenos sobre los cuales corren los ríos. **Avulsión Art. 2583.â??** (*VS) Cuando un río o un arroyo lleva por una fuerza súbita alguna cosa susceptible de adherencia natural, como tierra, arena o plantas, y las une, sea por adjunción, sea por superposición, a un campo inferior, o a un fundo situado en la ribera opuesta, el dueño de ella conserva su dominio para el solo efecto de llevársela. (*VS) Vélez Sarsfield: 2583. L. 26, tí-t. 28, part. 3. Cód. francés, art. 559; italiano, 456; napolitano, 484; de Luisiana, 503. Inst., lib. 2, tí-t. 1. § 21. Sobre los cinco artículos relativos a la avulsión, véase DEMOLOMBE, t. 10, desde el número 98. **Art. 2584.â??** Desde que las cosas desligadas por avulsión se adhieren naturalmente al terreno ribereño en que fueron a parar, su antiguo dueño no tendrá derecho para reivindicarlas. **Art. 2585.â??** No queriendo reivindicarlas antes que se adhiciesen al terreno en que las aguas las dejaron, el dueño del terreno no tendrá derecho para exigir que sean removidas. **Art. 2586.â??** Cuando la avulsión fuere de cosas no susceptibles de adherencia natural, es aplicable lo dispuesto sobre cosas perdidas. **Edificación y plantación Art. 2587.â??** (*VS) El que sembrare, plantare o edificare en finca propia con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unos y otros; pero estará obligado a pagar su valor; y si hubiese procedido de mala fe, será además condenado al resarcimiento de los daños y perjuicios, y si hubiere lugar, a las consecuencias de la acusación criminal. El dueño de las semillas, plantas o materiales, podrá reivindicarlos si le conviniere, si ulteriormente se separasen. (*VS) Vélez Sarsfield: 2587. L.L. 38 y 43, tí-t. 28, part. 3. L. 16, tí-t. 2, part. 3. Inst., lib. 2, tí-t. 1, § 29 y 32. Cód. francés, art. 554; napolitano, 479; holandés, 657; de Luisiana, 499; ZACHARIAE, § 297. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 170. MARCADE, sobre el art. 554. DEMOLOMBE, t. 9, desde el núm. 658. El *Digesto* dice: *Ne aspectus urbis ruinis deformatur, vel oedificia sub hoc proetextu derimantur, ne vinearum cultura turbetur*. L. 1, *Dig. De tigno junto*. Muchos jurisconsultos enseñan la solución negativa de lo que dispone el artículo respecto al derecho de reivindicar las semillas, plantas, o materiales, si ulteriormente se separan, porque, dicen, que el propietario de los materiales ha perdido absolutamente su propiedad por el empleo que se había hecho de ellos (DURANTON, t. 4, núm. 374). Cuando el artículo decide que el propietario de los materiales pierde la propiedad de ellos y la

adquiere el que los empleó, supone que los materiales están incorporados al suelo. El derecho de propiedad debe revivir para el que no habí-a consentido perderlos, pues podrí-a tener motivos particulares para desear recuperarlos como se hallasen. DEMANTE, t. 1, núm. 559. MARCADE, sobre el art. 554. DEMOLOMBE, t. 9, núm. 661. **Art. 2588.**â?? (*VS) Cuando de buena fe, se edificare, sembrare o plantare, con semillas o materiales propios en terreno ajeno, el dueño del terreno tendrá derecho para hacer suya la obra, siembra o plantación, previas las indemnizaciones correspondientes al edificante, sembrador o plantador de buena fe, sin que éste pueda destruir lo que hubiese edificado, sembrado o plantado, no consintiéndolo el dueño del terreno. (*VS) Vélez Sarsfield: 2588. L.L. 41 y 42, tí-t. 28, part. 3. Véase Inst., lib. 2, tí-t. 1, § 30. ZACHARIAE, § 297 y notas 6 y sigs. **Art. 2589.**â?? (*VS) (Texto según ley 17711). Si se ha edificado, sembrado o plantado de mala fe en terreno ajeno, el dueño del terreno puede pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificante, sembrador o plantador. Pero si quisiere conservar lo hecho, debe el mayor valor adquirido por el inmueble. **Art. 2589.-** (Texto originario). Si se ha edificado, sembrado o plantado de mala fe en terreno ajeno, el dueño del terreno puede pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificante, sembrador, o plantador. Pero si quisiere conservar lo hecho, debe el reembolso del valor de los materiales y de la obra de mano. (*VS) Vélez Sarsfield: 2589. Cód. francés, art. 555. ORTOLAN, sobre el § 25, tí-t. 1, lib. 2, Inst., 2 cuestión. La L. 42, tí-t. 28, part. 3, dice: *Qual ome quier que labrase edificio, ó sembrase en heredad ajena, habiendo mala fe, pierde todo cuanto y labró ó sembró.* La ley romana dispone lo mismo: *Si quis in alieno solo aedificaverit... si scit, alienum solum esse, sua voluntate amississe proprietatem materiae intelligitur, itaque, neque diructo quidem aedificio, vindicatio, ejus materiae competit.* L. 7, tí-t. 1, lib. 41, *Dig.* Esta disposición la confirmó JUSTINIANO en la Inst., lib. 2, tí-t. 1, § 30. POTHIER la sostiene en el núm. 277 de su obra. *Tratado Du douaire*, sobreponiéndose al principio: *Neminem aequum est cum alterius danno locupletari*, y la razón que da, es por haber en tal caso una donación presunta. El Cód. francés en el artículo citado se separa de ese falso antecedente de una donación presunta. El Código ha querido, dice MARCADE, y ha sabido ser justo. Ha dicho que nadie debe jamás enriquecerse a costa de otro, aunque éste sea un hombre de mala fe. Declara que si las construcciones son hechas sobre nuestro terreno sabiendo el que las hací-a que el terreno no le pertenecí-a, podemos hacerlas alzar, o reembolsarle todo lo que ha gastado. El dueño del terreno, teniendo el derecho de hacer destruir la obra, es claro que podrá ofrecer por ella mucho menos que lo que ha costado. Véase ZACHARIAE, § 297. **Art. 2590.**â?? (*VS) Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño, se arreglarán los derechos de uno y otro según lo dispuesto respecto al edificante de buena fe. Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que el edificio, siembra o plantación, se hicieren a vista y ciencia del mismo y sin oposición suya. (*VS) Vélez Sarsfield: 2590. L. 25, tí-t. 34, part. 7. L. 5, § 2, tí-t. 4, lib. 44, *Dig.* y regla 145, í-dem. **Art. 2591.**â?? (*VS) Si el dueño de la obra la hiciese con materiales ajenos, el dueño de los materiales ninguna acción tendrá contra el dueño del terreno, y sólo podrá exigir del dueño del terreno la indemnización que este hubiere de pagar al dueño de la obra. (*VS) Vélez Sarsfield: 2591. En cuanto a las relaciones de derecho que en el caso del artículo se establecen, por el hecho de la construcción, entre el constructor y el propietario de los materiales, véase MARCADE sobre el artículo 555, núm. 7. **Art. 2592.**â?? (*VS) Cuando los animales domesticados que gozan de su libertad, emigraren y contrajesen la costumbre de vivir en otro inmueble, el dueño de éste adquiere el dominio de ellos, con tal que no se haya valido de algún artificio para atraerlos. El antiguo dueño no tendrá acción alguna para reivindicarlos, ni para exigir ninguna indemnización. (*VS) Vélez Sarsfield: 2592. Cód. francés, art. 564. MARCADE discute largamente este artículo. **Art. 2593.**â?? Si hubo artificio para atraerlos, su dueño tendrá derecho para reivindicarlos, si puede conocer la identidad de ellos. En caso contrario, tendrá derecho a ser indemnizado de su pérdida. *De la adjunción* **Art. 2594.**â?? (*VS) Cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, el propietario de la principal adquiere la accesoria, aun en el caso de ser posible la separación, pagando al dueño de la cosa accesoria lo que ella valiere. (*VS) Vélez Sarsfield: 2594. L. 35, tí-t. 28, part. 3, menos cuando la unión de las dos cosas se ha hecho con diversa materia; por ejemplo, una mano de oro se ha unido con plomo a una estatua de oro. No es entonces un solo cuerpo, pues que una materia extraña separa las cosas unidas. En tal caso, cada uno retiene su propiedad. L.L. 26 y 27, tí-t. 1, Lib. 41, *Dig.* El Cód. de Chile y el Proyecto de GOYENA, art. 416, exigen expresamente que la unión se haya hecho de buena fe, y lo mismo debe creerse de la disposición del Derecho romano y de la ley citada de Partida, pues estos Códigos hacen perder la materia al que de mala fe la empleó al edificar en terreno ajeno. Pero nosotros, no exigimos la buena fe, porque en todo caso el dueño de una de las cosas no debe enriquecerse con la cosa del otro. Podrá exigir daños y perjuicios, y también la acción criminal, si hubiere lugar. MARCADE, por otra razón, supone que todo lo que se establece en el Cód. francés es suponiendo que ha habido mala fe. ?Es de necesidad, dice, penetrarse para la inteligencia de esta materia (de la accesión relativa a las cosas muebles), que las reglas de esta sección no se aplican sino cuando la unión, o transformación de la cosa ha sido hecha de mala fe, o sobre cosas perdidas o robadas. Cuando las cosas no son ni perdidas ni robadas, y han sido empleadas de buena fe, no hay que ocuparse de las reglas de la accesión. No hay que indagar cual cosa será, la principal para atribuir a su dueño la propiedad de la cosa accesoria. Todo está reglado por el

artículo del Código que declara que en estos casos las dos cosas unidas pertenecen al que las posee. La posesión vale por el título...?. A nuestro juicio, las observaciones de MARCADE son perfectamente fundadas. En cuanto al artículo, el Cód. francés, art. 566, dispone aun en el caso de ser separables las cosas. Lo mismo el de Nápoles, art. 491; de Luisiana, art. 513. **Art. 2595.â?? (*VS)** Cuando la cosa unida para el embellecimiento, o perfección de la otra, es por su especie mucho más preciosa que la principal, el dueño de ella puede pedir su separación, aunque no pueda verificarse sin algún deterioro de la cosa a que se ha incorporado. (*VS) Vélez Sarsfield: 2595. L. 16, título 2, part. 3. Cód. francés, art. 568; italiano, 466; napolitano, 493; de Luisiana, 515. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 179. **Art. 2596.â?? (*VS)** El dueño de la materia empleada de mala fe, puede pedir que se le devuelva en igual especie y forma, cantidad, peso, o medida que la que tenía, o que así se avalue la indemnización que se le debe. (*VS) Vélez Sarsfield: 2596. Cód. francés, art. 576; italiano, 474; de Luisiana, 523. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 192. **Art. 2597.â?? (*VS)** Cuando cosas secas o fluidas de diversos dueños se hubiesen confundido o mezclado, resultando una transformación, si una fuese la principal, el dueño de ella adquiere el dominio del todo, pagando al otro el valor de la materia accesorio. (*VS) Vélez Sarsfield: 2597. L. 5, título 1, Lib. 6, *Dig. MAYNZ*, § 190, al fin. **Art. 2598.â??** No habiendo cosa principal, y siendo las cosas separables, la separación se hará a costa del que las unió sin consentimiento de la otra parte. **Art. 2599.â??** Siendo inseparables y no habiendo resultado nueva especie de la confusión o mezcla, el dueño de la cosa unida sin su voluntad, puede pedir al que hizo la unión o mezcla, el valor que tenía su cosa antes de la unión. **Art. 2600.â?? (*VS)** Si la confusión o mezcla resulta por un hecho casual, y siendo las cosas inseparables, y no habiendo cosa principal, cada propietario adquiere en el todo un derecho proporcional a la parte que le corresponda, atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas. (*VS) Vélez Sarsfield: 2600. Cód. francés, art. 573; italiano, 471; napolitano, 498; de Luisiana, 520. L. 34, título 28, part. 3; Inst., lib. 2, título 1, § 27; L. 5, título 1, Lib. 6, *Dig. Capítulo IV: De la tradición traslativa de dominio* **Art. 2601.â?? (*VS)** Para que la tradición traslativa de la posesión haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha por el propietario que tenga capacidad para enajenar, y el que la reciba ser capaz de adquirir. (*VS) Vélez Sarsfield: 2601. L.L. del título 30, part. 3. Sobre la materia, MAYNZ, § 192. Este autor trata de todas las condiciones que debe tener la tradición traslativa de dominio. **Art. 2602.â?? (*VS)** La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio. (*VS) Vélez Sarsfield: 2602. L. 31, título 1, Lib. 41, *Dig.* **Art. 2603.â?? (*VS)** Los únicos derechos que pueden transmitirse por la tradición, son los que son propios del que la hace. (*VS) Vélez Sarsfield: 2603. L. 12, título 34, part. 7; L. 54, título 17, lib. 50, *Dig.* La L. 20, título 1, lib. 41, *Dig.* dice: *Traditio nihil amplius transferre debet vel potest ad eum qui accipit, quam est apud eum qui tradit; si igitur quis dominium in fundo habuit, in tradendo transfert: sic non habuit, ad eum qui accipit nihil transfert.* **Capítulo V: De la extinción del dominio** **Art. 2604.â?? (*VS)** El derecho de propiedad se extingue de una manera absoluta por la destrucción o consumo total de la cosa que estaba sometida a él, o cuando la cosa es puesta fuera del comercio. (*VS) Vélez Sarsfield: 2604. Para el primer caso tenemos el ejemplo en el dinero que lo juzgamos consumido desde que lo entregamos a otro, aunque la materia exista. Para el segundo, cuando un río forma un nuevo lecho en un terreno de propiedad privada. **Art. 2605.â?? (*VS)** La propiedad de los animales salvajes o domesticados se acaba cuando recuperan su antigua libertad, o pierden la costumbre de volver a la residencia de su dueño. (*VS) Vélez Sarsfield: 2605. L. 3, *Dig.* ?De adq. rer. dom.?. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 278. **Art. 2606.â??** El derecho de propiedad se pierde cuando la ley atribuye a una persona, a título de transformación, accesión, o prescripción, la propiedad de una cosa perteneciente a otra. **Art. 2607.â?? (*VS)** Se pierde también desde que se abandone la cosa, aunque otro aún no se la hubiese apropiado. Mientras que otro no se apropie la cosa abandonada, es libre el que fue dueño de ella, de arrepentirse del abandono y adquirir de nuevo el dominio. (*VS) Vélez Sarsfield: 2607. L.L. 1 y 2, *Dig.* ?Pro derelict.?. L.L. 49 y 50, título 28, part. 3. **Art. 2608.â?? (*VS)** El que no tiene sino la propiedad de una parte indivisa de la cosa, puede abandonarla por la parte que tiene; pero el que tiene el todo de la cosa, no puede abandonarla por una parte indivisa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2608. POTHIER, *De la propiedad*, núm. 268. L. 3, *Dig.* ?Pro derelict.?. **Art. 2609.â??** Se pierde igualmente el dominio por enajenación de la cosa, cuando otro adquiere el dominio de ella por la tradición en las cosas muebles, y en los inmuebles después de firmado el instrumento público de enajenación, seguido de la tradición. **Art. 2610.â??** Se pierde también por la transmisión judicial del dominio, cualquiera que sea su causa, ejecución de sentencia, expropiación por necesidad o utilidad pública; o por el efecto de los juicios que ordenasen la restitución de una cosa, cuya propiedad no hubiese sido transmitida sino en virtud de un título vicioso. **Título VI: De las restricciones y límites del dominio** **Art. 2611.â?? (*VS)** Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo. (*VS) Vélez Sarsfield: 2611. Las restricciones impuestas al dominio por sólo en el interés público, por la salubridad o seguridad del pueblo, o en consideración a la religión, aunque se ven en casi todos los códigos, son extrañas al Derecho civil. La ley de Partida, por ejemplo, prohíbe que ningún edificio se arrime a las iglesias ?porque?, dice, ?la iglesia es casa santa de Dios?. L. 24, título 32, part. 3. La ley romana prohíbe edificar cerca del palacio de los príncipes por una razón muy singular: *Nam imperio magna ab universis secreta debentur*. Las leyes u ordenanzas sobre la alineación de los edificios, establecimientos de fábricas, bosques propios para la marina, cultivo de tabaco por el estanco de

ese ramo de comercio, etc., no crean relaciones de derecho entre los particulares, y no pueden por lo tanto, entrar en un Código Civil. Las restricciones al dominio privado en mira de salvar otros derechos de las propiedades contiguas, son principalmente el único objeto de este título. Y si agregamos disposiciones sobre la libre transmisión de los bienes, es en el interés de esos mismos bienes. En casi todos los códigos y libros de derecho, esas restricciones se cuentan en el número de las servidumbres, lo que es equivocar los antecedentes indispensables y todas las condiciones de las servidumbres. Las restricciones y límites que en este título imponemos al dominio, son recíprocamente impuestos a los propietarios vecinos por su interés respectivo, y no suponen una heredad dominante, ni una heredad sirviente. Estas disposiciones no tienen en realidad otro objeto que el de determinar los límites en los cuales debe restringirse el ejercicio normal del derecho de propiedad, o de conciliar los intereses opuestos de los propietarios vecinos. Véase MAYNZ, § 210. ZACHARIAE, § 316, nota 3. MARCADE, sobre el art. 639. **Art. 2612.** El propietario de un inmueble no puede obligarse a no enajenarlo, y si lo hiciere la enajenación será válida, sin perjuicio de las acciones personales que el acto puede constituir contra él. **Art. 2613.** Los donantes o testadores no pueden prohibir a los donatarios o sucesores en sus derechos, que enajenen los bienes muebles o inmuebles que les donaren o dejaren en testamento, por mayor término que el de diez años. **Art. 2614.** (Texto según ley 25509). Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfitéuticos, ni imponerles censos ni rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera sea el fin de la imposición; ni hacer en ellos vinculación alguna. **Art. 2614.-** (Texto originario). Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfitéuticos, ni de superficie, ni imponerles censos, ni rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera que sea el fin de la imposición; ni hacer en ellos vinculación alguna. **Art. 2615.** (*VS) El propietario de un fundo no puede hacer excavaciones ni abrir fosos en su terreno que puedan causar la ruina de los edificios o plantaciones existentes en el fundo vecino, o de producir desmoronamientos de tierra. (*VS) Vélez Sarsfield: 2615. TOULLIER, t. 3, núm. 227. DURANTON, t. 5, núm. 364. AUBRY y RAU, §§ 194 y 198. No es posible determinar las distancias de los edificios vecinos a las cuales puedan hacerse excavaciones, o abrirse fosos. El peligro que puede sobrevenir a los edificios, depende en mucha parte de la clase del terreno, ya sea piedra o tierra sólida, o por el contrario, arena o tierra deleznable; y también de la clase del edificio vecino que puede ser de un gran peso, o sólo tener por ese lado paredes sencillas, y meramente divisorias. En un caso dado, los jueces con informes de peritos, resolverán sobre la distancia a que puede abrirse un foso, y el género de calza que debe tener para evitar derrumbes. **Art. 2616.** (*VS) Todo propietario debe mantener sus edificios de manera que la caída, o los materiales que de ellos se desprendan no puedan dañar a los vecinos o transeúntes, bajo la pena de satisfacer los daños e intereses que por su negligencia les causare. (*VS) Vélez Sarsfield: 2616. Cód. de Luisiana, art. 666. **Art. 2617.** (*) (*VS) El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad. (*) Véase la ley 13512 , sobre régimen de propiedad horizontal. (*VS) Vélez Sarsfield: 2617. La mayoría de los códigos extranjeros lo permiten, entrando luego a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio. La división horizontal, dando a uno los bajos y a otro los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio. En tales casos, la propiedad del que ocupa el suelo no puede ser definida, y sin duda que no podría mudar sus formas. **Art. 2618.** (*VS) (Texto según ley 17711). Las molestias que ocasionen el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque mediare autorización administrativa para aquéllas. Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la indemnización de los daños o la cesación de tales molestias. En la aplicación de esta disposición el juez debe contemporizar las exigencias de la producción y el respeto debido al uso regular de la propiedad; asimismo tendrá en cuenta la prioridad en el uso. El juicio tramitará sumariamente. **Art. 2618.-** (Texto originario). El ruido causado por un establecimiento industrial debe ser considerado como que ataca el derecho de los vecinos, cuando por su intensidad o continuidad, viene a ser intolerable para ellos, y excede la medida de las incomodidades ordinarias de la vecindad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2618. DEMOLOMBE, t. 12, núm. 658. AUBRY y RAU, § 194. **Art. 2619.** (*VS) (Derogado por ley 17711). **Art. 2619.-** (Texto originario). Aunque la obra, o el establecimiento que cause perjuicio al vecino, hubiese sido autorizado por la administración, los jueces pueden acordar indemnizaciones a los vecinos, mientras existan esos establecimientos. La indemnización se determina según el perjuicio material causado a las propiedades vecinas, y según la disminución del valor locativo o venal que ellas sufran. (*VS) Vélez Sarsfield: 2619. AUBRY y RAU, § 194. DEMOLOMBE, t. 12, núm. 653. Este último autor ha tratado extensamente la materia. La autoridad administrativa en virtud de la cual la obra o el establecimiento se hubiese hecho, no priva, ni puede privar al vecino del derecho de ocurrir a la autoridad judicial con una demanda de indemnización. La autorización para establecer manufacturas, máquinas o una empresa cualquiera, incómoda o insalubre, no se concede sino bajo la condición implícita de no atacar los derechos de un tercero, y de reparar el perjuicio a los edificios vecinos o a las personas que los habitan. Una casa puede perder mucho de su valor locativo o venal por el establecimiento inmediato de una fábrica incómoda o insalubre, perjuicio que no

hay autoridad que pueda hacerlo sufrir. Los tribunales, conociendo y resolviendo sobre la reparación de perjuicios causados por un establecimiento insalubre o incómodo, no se ponen en oposición con el acto administrativo que lo autorizó, porque necesariamente llevaba la condición implícita de no causar perjuicio a tercero.**Art. 2620.º** (*VS) Los trabajos y las obras que sin causar a los vecinos un perjuicio positivo, o un ataque a su derecho de propiedad, tuviesen simplemente por resultado privarles de ventajas que gozaban hasta entonces, no les dan derecho para una indemnización de daños y perjuicios. (*VS) Vélez Sarsfield: 2620. Por ejemplo, la elevación de un edificio que privase del sol, o disminuyese la luz. L. 25, tí-t. 32, part. 3. L.L. 8 y 9, Cód. romano *De servit. DEMOLOMBE*, t. 12, núm. 647. AUBRY y RAU, § 194. La ley romana da la razón: *Quia, dice, non debeat videri is damnum facere, qui eo veluti lucro, quo adhuc utebatur, prohibetur, multumque interesse, utrum damnum quis faciat, an lucro quod adhuc faciebat, uti prohibeatur.* L. 26, tí-t. 2, lib. 39, *Dig.***Art. 2621.º** (*VS) Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria, pozos, cloacas, letrinas, acueductos que causen humedad; establos, depósitos de sal o de materias corrosivas, artefactos que se mueven por vapor, u otras fábricas, o empresas peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios, o nocivas a los vecinos, sin guardar las distancias prescriptas por los reglamentos y usos del país, todo sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. A falta de reglamentos, se recurrirá a juicio de peritos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2621. Cód. francés, art. 674; de Luisiana, desde 688 a 691; holandés, 703; napolitano, 595; italiano, 573 y 574. Proyecto de GOYENA, 525. La L. 19, tí-t. 2, lib. 8, *Dig.*, dispone sobre los acueductos que causen humedad a la pared. La L. 17, tí-t. 5, lib. 8, *Dig.* sobre los estercoleros o muladares. El progreso de las artes hace que las previsiones de las leyes no puedan circunscribirse a casos y límites ciertos.**Art. 2622.º** (*VS) El que quiera hacer una chimenea, o un fogón u hogar, contra una pared medianera, debe hacer construir un contramuro de ladrillo o piedra de dieciséis centímetros de espesor. (*VS) Vélez Sarsfield: 2622. Cód. de Luisiana, art. 689.**Art. 2623.º** (*VS) El que quiera hacer un horno o fragua contra una pared medianera, debe dejar un vacío o intervalo, entre la pared y el horno o fragua de dieciséis centímetros. (*VS) Vélez Sarsfield: 2623. Cód. de Luisiana, art. 690. La L. 13, tí-t. 2, lib. 8, *Dig.* prohíbe arrimar a la pared común todo lo que pueda quemarla. La L. 5, *Dig.* *De servit. vind.* habla de los hornos especialmente.**Art. 2624.º** (*VS) El que quiera hacer pozos, con cualquier objeto que sea, contra una pared medianera o no medianera, debe hacer un contramuro de treinta centímetros de espesor. (*VS) Vélez Sarsfield: 2624. Cód. de Luisiana, art. 691.**Art. 2625.º** (*VS) Aun separados de las paredes medianeras o divisorias, nadie puede tener en su casa depósitos de aguas estancadas, que puedan ocasionar exhalaciones infestantes, o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos, o perniciosos, que no resulten de las necesidades o usos ordinarios; ni fraguas, ni máquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas. (*VS) Vélez Sarsfield: 2625. DEMOLOMBE, t. 12, núm. 265.**Art. 2626.º** El propietario del terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme o para hacerla de carga, sin indemnización alguna al propietario o condómينو de pared, debiendo levantar inmediatamente la nueva pared.**Art. 2627.º** Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios, u otro servicio provisorio en el inmueble del vecino, el dueño de éste no tendrá derecho para impedirlo, siendo a cargo del que construyese la obra la indemnización del daño que causare.**Art. 2628.º** (*VS) El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, o sea la propiedad de este predio rústico o urbano, esté o no cercado, o aunque sean ambas heredades de bosques. Arbustos no pueden tenerse sino a distancia de un metro. (*VS) Vélez Sarsfield: 2628. Véase Cód. francés, art. 671; italiano, 579; holandés, 713; napolitano, 592. MARCADE, sobre el art. 671. DEMOLOMBE, t. 11, núms. 488 y 490. DURANTON, t. 5, núm. 386. AUBRY y RAU, § 197, letra A.**Art. 2629.º** (*VS) Si las ramas de algunos árboles se extendiesen sobre las construcciones, jardines, o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho para pedir que se corten en todo lo que se extendiesen en su propiedad; y si fuesen las raíces las que se extendiesen en el suelo vecino, el dueño del suelo podrá hacerlas cortar por sí mismo, aunque los árboles, en uno y otro caso estén a las distancias fijadas por la ley. (*VS) Vélez Sarsfield: 2629. L. 28, tí-t. 15, part. 7 y véase L. 1, § 2, tí-t. 27, lib. 43, *Dig.* Cód. francés, art. 672; italiano, 581; napolitano, 593; holandés, 714.**Art. 2630.º** (*VS) Los propietarios de terrenos o edificios están obligados, después de la promulgación de este Código, a construir los techos que en adelante hicieren, de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo, o sobre la calle o sitios públicos y no sobre el suelo del vecino. (*VS) Vélez Sarsfield: 2630. L. 2, tí-t. 31, y L. 13, tí-t. 32, part. 3. Cód. italiano, art. 591; francés, 681; holandés, 700; de Luisiana, 694; napolitano, 602. PARDESSUS, *Servidumbres*, t. 1, núm. 202. AUBRY y RAU, § 195.**Art. 2631.º** (*VS) Cuando por la costumbre del pueblo, los edificios se hallen contruidos de manera que las goteras de una parte de los tejados caigan sobre el suelo ajeno, el dueño del suelo no tiene derecho para impedirlo. Una construcción semejante no importa una servidumbre del predio que recibe las goteras, y el dueño de él puede hacer construcciones sobre la pared divisoria que priven el goteraje del predio vecino, pero con la obligación de hacer las obras necesarias para que el agua caiga en el predio en que antes caía. (*VS) Vélez Sarsfield: 2631. Cuando por las costumbres de Roma era permitido al vecino echar las goteras de su tejado sobre el terreno ajeno, era preciso, para privarle de este derecho, una servidumbre convencional, *stillicidii non avertendi*. Si por las costumbres de otros pueblos no podía el vecino echar las goteras de su tejado

sobre el suelo ajeno, para tener el derecho de hacerlo, era también preciso una servidumbre convencional. La Ley de Partida pone como necesaria la convención entre los vecinos *para que una casa tenga la servidumbre de recibir el agua de los tejados de la otra que vengan por canal o por caño, o de otra guisa*. L. 2, tí-t. 31, part. 3. En los pueblos de la República, por la construcción de las casas, que concluyen en dos planos inclinados, ha habido la costumbre de echar sobre el terreno vecino, las goteras de los tejados, sin constituirse por esto una servidumbre.**Art. 2632.â?? (*VS)** El propietario de una heredad por ningún trabajo u obra puede hacer correr por el fundo vecino las aguas de pozos que el tenga en su heredad, ni las del servicio de su casa, salvo lo que en adelante se dispone sobre las aguas naturales o artificiales que hubiesen sido llevadas, o sacadas allí- para las necesidades de establecimientos industriales.(*VS) Vélez Sarsfield: 2632. DURANTON, t. 5, núm. 154. PARDESSUS, t. 1, núm. 82.**Art. 2633.â??** El propietario está obligado en todas circunstancias a tomar las medidas necesarias para hacer correr las aguas que no sean pluviales o de fuentes, sobre terreno que le pertenezca o sobre la vía pública.**Art. 2634.â??** El propietario de una heredad no puede por medio de un cambio que haga en el nivel de su terreno, dirigir sobre el fundo vecino las aguas pluviales que caí-an en su heredad.**Art. 2635.â?? (*VS)** Las aguas pluviales pertenecen a los dueños de las heredades donde cayesen, o donde entrasen, y les es libre disponer de ellas o desviarlas, sin detrimento de los terrenos inferiores.(*VS) Vélez Sarsfield: 2635. Véase ZACHARIAE, § 318, nota 2.**Art. 2636.â?? (*VS)** Todos pueden reunir las aguas pluviales que caigan en lugares públicos, o que corran por lugares públicos, aunque sea desviando su curso natural, sin que los vecinos puedan alegar ningún derecho adquirido.(*VS) Vélez Sarsfield: 2636. TROPLONG, *Prescrip.*, núm. 147. DURANTON, t. 5, núm. 159. ZACHARIAE, § 318, nota 6.**Art. 2637.â?? (*VS)** (Texto según ley 17711). Las aguas que surgen en los terrenos de particulares pertenecen a sus dueños, quienes pueden usar libremente de ellas y cambiar su dirección natural. El hecho de correr por los terrenos inferiores no da a los dueños de éstos derecho alguno. Cuando constituyen curso de agua por cauces naturales pertenecen al dominio público y no pueden ser alterados.**Art. 2637.-** (Texto originario). Las aguas que broten en los terrenos privados, pertenecen a los dueños de éstos, y pueden libremente usar de ellas, y mudar su dirección natural. El simple hecho de correr por los terrenos inferiores, no da a los dueños de éstos, derecho alguno. Pero si ellas fuesen el principal alimento de un río-o, o fuesen necesarias a algún pueblo, están sujetas a expropiación por utilidad pública.(*VS) Vélez Sarsfield: 2637. ZACHARIAE, § 318, nota 1. TOULLIER, t. 3, núms. 131 y sigs. DURANTON, t. 5, núm. 174, y véase L. 1, tí-t. 28, part. 3.**Art. 2638.â?? (*VS)** El propietario de una fuente que deja correr las aguas de ella sobre los fundos inferiores, no puede emplearlas en un uso que las haga perjudiciales a las propiedades inferiores.(*VS) Vélez Sarsfield: 2638. ZACHARIAE, § 318, nota 1.**Art. 2639.â??** Los propietarios limí-trofes con los rí-os o con canales que sirven a la comunicación por agua, están obligados a dejar una calle o camino público de treinta y cinco metros hasta la orilla del río-o, o del canal, sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna.**Art. 2640.â??** Si el río-o, o canal atraviesa alguna ciudad o población, se podrá modificar por la respectiva municipalidad, el ancho de la calle pública, no pudiendo dejarla de menos de quince metros.**Art. 2641.â??** Si los rí-os fueren navegables, está prohibido el uso de sus aguas, que de cualquier modo estorbe o perjudique la navegación o el libre paso de cualquier objeto de transporte fluvial.**Art. 2642.â??** Es prohibido a los ribereños sin concesión especial de la autoridad competente, mudar el curso natural de las aguas, cavar el lecho de ellas, o sacarlas de cualquier modo y en cualquier volumen para sus terrenos.**Art. 2643.â?? (*VS)** Si las aguas de los rí-os se estancasen, corriesen más lentas o impetuosas, o torciesen su curso natural, los ribereños a quienes tales alteraciones perjudiquen, podrán remover los obstáculos, construir obras defensivas, o reparar las destruidas, con el fin de que las aguas se restituyan a su estado anterior.(*VS) Vélez Sarsfield: 2643. L. 15, tí-t. 32, part. 3; L. 2, tí-t. 3, lib. 39, *Dig.***Art. 2644.â?? (*VS)** Si tales alteraciones fueren motivadas por caso fortuito, o fuerza mayor, corresponden al Estado o provincia los gastos necesarios para volver las aguas a su estado anterior. Si fueren motivadas por culpa de alguno de los ribereños, que hiciese obra perjudicial, o destruyese las obras defensivas, los gastos serán pagados por él, a más de la indemnización del daño.(*VS) Vélez Sarsfield: 2644. y anteriores. Las disposiciones de los artículos anteriores son muy diversas en verdad, de las leyes romanas y códigos publicados hasta ahora, porque en esos códigos se declara que los rí-os no navegables pertenecen a los ribereños, mientras que en este Código los reconocemos como del dominio común.**Art. 2645.â?? (*VS)** (Texto según ley 17711). La construcción de represas de agua de rí-os o arroyos se regirá por las normas del derecho administrativo.**Art. 2645.-** (Texto originario). Ni con licencia del Estado, provincia o municipalidad, podrá ningún ribereño, sin consentimiento de los otros propietarios ribereños, represar las aguas de los rí-os o arroyos, de manera que las alcen fuera de los lí-mites de su propiedad, haciendo más profundo el río-o o arroyo en la parte superior, o que inunden las inferiores; ni detener las aguas de manera que los vecinos queden privados de ellas.(*VS) Vélez Sarsfield: 2645. L. 13, tí-t. 32, part. 3.**Art. 2646.â?? (*VS)** Ni con la licencia del Estado, provincia o municipalidad, podrá ningún ribereño extender sus diques de represas más allá del medio del río-o o arroyo.(*VS) Vélez Sarsfield: 2646. L.L. 13 y 14, tí-t. 32, part. 3; L.L. 1 y 2, tí-t. 3, lib. 39, *Dig.*; Cód. francés, art. 640; napolitano, 562; de Luisiana, 656; ZACHARIAE, § 317. VAZEILLE, *Prescripción* núm. 400. DURANTON, t. 5, núm. 153.**Art. 2647.â??** Los terrenos

inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente descienden de los terrenos superiores, sin que para eso hubiese contribuido el trabajo del hombre.**Art. 2648.â?? (*VS)** Lo dispuesto en el artículo anterior, no comprende las aguas subterráneas que salen al exterior por algún trabajo del arte; ni las aguas pluviales caídas de los techos, o de los depósitos en que hubiesen sido recogidas, ni las aguas servidas que se hubiesen empleado en la limpieza doméstica o en trabajos de fábricas, salvo cuando fuesen mezcladas con el agua de lluvia.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2648. MARCADE, sobre el art. 640. PARDESSUS, *Servidumbre*, núm 82. ZACHARIAE, § 317, nota 4.**Art. 2649.â?? (*VS)** Están igualmente obligados los terrenos inferiores a recibir las arenas y piedras que arrastraren en su curso las aguas pluviales, sin que puedan reclamarlas los propietarios de los terrenos superiores.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2649. MARCADE sobre el art. 640. ZACHARIAE, la cita anterior.**Art. 2650.â?? (*VS)** Los dueños de los terrenos inferiores están obligados a recibir las aguas subterráneas que por trabajo del hombre salieren al exterior, como fuentes, pozos artesianos, etcétera, cuando no sea posible por su abundancia contenerlas en el terreno superior, satisfaciéndoseles una justa indemnización de los perjuicios que pueden causarles.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2650. AUBRY y RAU, § 240 y la larga nota núm. 8. ZACHARIAE, § 317, nota 4. MARCADE, sobre el art. 640. PARDESSUS, núm. 82. En contra, DURANTON, t. 5, núm. 166.**Art. 2651.â?? (*VS)** El dueño del terreno inferior no puede hacer dique alguno que contenga o haga refluir sobre el terreno superior, las aguas, arenas o piedras, que naturalmente desciendan a él, y aunque la obra haya sido vista y conocida por el dueño del terreno superior, puede éste pedir que se destruya, si no hubiese comprendido el perjuicio que le haría, y si la obra no tuviese veinte años de existencia.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2651. POTHIER, *Sociedad*, núm. 237. L. 1, § 10, y L.L. 19 y 20, tí-t. 3, lib. 39, *Dig.*; AUBRY y RAU, § 240, núms. 2 y 4. ZACHARIAE, § 317, nota 6.**Art. 2652.â??** El que hiciere obras para impedir la entrada de las aguas que su terreno no está obligado a recibir, no responderá por el daño que tales obras pudieren causar.**Art. 2653.â?? (*VS)** Es prohibido al dueño del terreno superior, agravar la sujeción del terreno inferior, dirigiendo las aguas a un solo punto, o haciendo de cualquier modo más impetuosa la corriente que pueda perjudicar el terreno inferior.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2653. Cód. francés, art. 640; italiano, 536; napolitano, 562; de Luisiana, 656. Sin embargo, el Cód. de Vaud, art. 426, dice: ?El propietario superior podrá reunir sus aguas, en zanjás o acueductos, y hacerlas correr de esta manera sobre la heredad inferior?. Entendemos, si por ese medio no se causare perjuicio al dueño del terreno inferior. Véase ZACHARIAE, § 317, nota 8.**Art. 2654.â?? (*VS)** Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condómino.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2654. Cód. francés, art. 675 con la expresión *mième í verre dormant*, ni aun con vidrio incrustado en marco que no pueda abrirse; napolitano, 596; de Luisiana, 692; L. 40, tí-t. 2, lib. 8, *Dig.* La L. 2, tí-t. 31, part. 3, dice: *o abrir finiestras por donde entre la lumbre a sus casas*. En el Derecho romano hay dos servidumbres de luces. La primera *luminum*, para dar luz a una habitación. De ésta hablan las L.L. 4 y 40, del título citado. La segunda, *ne luminibus officiatur*, consiste en no poder hacer en la finca propia nada que disminuya las luces de las fincas vecinas. De ésta tratan las L.L. 4, 15, 17 y 23 de dicho título.**Art. 2655.â?? (*VS)** El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas para recibir luces, a tres metros de altura del piso de la pieza a que quiera darse luz, con reja de fierro cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2655. Cód. francés, arts. 676 y 677; italiano, 583 y 584; napolitano, 597.**Art. 2656.â??** Esas luces no constituyen una servidumbre, y el dueño de la finca o propiedad contigua, puede adquirir la medianería de la pared, y cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera.**Art. 2657.â??** El que goza de la luz por ventanas abiertas en su pared, no tiene derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que las cierre y le prive de la luz.**Art. 2658.â??** No se puede tener vistas sobre el predio vecino, cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria.**Art. 2659.â??** Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre propiedad ajena, si no hay sesenta centímetros de distancia.**Art. 2660.â?? (*VS)** Las distancias que prescriben los artículos anteriores se cuentan desde el filo de la pared donde no hubiese obras voladizas; y desde el filo exterior de éstas, donde las haya; y para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2660. Cód. francés, art. 680; italiano, 589; holandés, 697; napolitano, 601; de Luisiana, 693.

Título VII: Del dominio imperfecto**Art. 2661.â??** Dominio imperfecto es el derecho real revocable o fiduciario de una sola persona sobre una cosa propia, mueble o inmueble, o el reservado por el dueño perfecto de una cosa que enajena solamente su dominio útil.**Art. 2662.â??** (Texto según ley 24441). Dominio fiduciario es el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley.**Art. 2662.-** (Texto originario). Dominio fiduciario es el que se adquiere en un fideicomiso singular, subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutive, o hasta el vencimiento de un plazo resolutive, para el efecto de restituir la cosa a un tercero.**Art. 2663.â?? (*VS)** Dominio revocable es el que ha sido transmitido en virtud de un título revocable a voluntad del que lo ha transmitido; o cuando el actual propietario puede ser privado de la propiedad por una causa proveniente de su título.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2663. ZACHARIAE, § 278. El dominio es por su naturaleza irrevocable; pero por una excepción es revocable en los casos del artículo; por ejemplo, cuando el vendedor se ha

reservado durante un plazo, la facultad de dejar sin efecto el contrato, o la facultad de volver a tomar la cosa vendida devolviendo el precio recibido. MAYNZ, en el § 164, y principalmente en el § 180, núm. 3, sostiene, al parecer con buenas razones, que el dominio es irrevocable, y que las convenciones de revocación, en los casos convenidos por las partes, no pueden dar nunca acciones reales contra terceros a quienes el adquirente hubiese transmitido su derecho. Sea cual fuere la lógica de la jurisprudencia, no puede oponerse razón alguna para que las partes que contratan la enajenación de una cosa no puedan poner condiciones o plazos resolutorios del dominio que transmite la una y adquiere la otra. Esas cláusulas revocatorias, debiendo estar en el mismo instrumento público por el cual se hace la enajenación, no pueden dejar de ser conocidas por el tercer adquirente, pues constan del mismo instrumento que crea el dominio del que lo transmite. Hablamos de escrituras públicas, porque sólo por ese medio puede transferirse el dominio de los bienes raíces, pues respecto de los muebles, el dominio sólo será revocable en el caso que se determina en uno de los artículos de este título. **Art. 2664.** (*VS) El dominio no se juzga revocado cuando el que posee la cosa a título de propietario es condenado a entregarla en virtud de una acción de nulidad, o de rescisión, o por una acción contra un hecho fraudulento, o por restitución del pago indebido. En estos casos se juzga que el dominio no habría sido transmitido sino de una manera interina. (*VS) Vélez Sarsfield: 2664. AUBRY y RAU, § 220 bis. ZACHARIAE, § 278. En estos diferentes casos de nulidad o de la acción pauliana, el título del adquirente se halla con un vicio que trae no sólo la revocación, sino su aniquilamiento completo o parcial. **Art. 2665.** La revocación del dominio transmitido por medio de un título revocable a voluntad del que lo ha concedido se efectúa por la manifestación misma de su voluntad. **Art. 2666.** Exceptúase de la disposición del artículo anterior, el pacto comisorio en el contrato de venta, el cual no obra la revocación del dominio sino en virtud del juicio que la declare, cuando las partes no estén de acuerdo en la existencia de los hechos de que dependía. **Art. 2667.** La misma excepción se aplica a la condición resolutoria impuesta en el caso de ingratitud del donatario o legatario, y a la inexecución de las cargas impuestas a estos últimos. **Art. 2668.** Extínguese el dominio revocable por el cumplimiento de la cláusula legal constante en el acto jurídico que lo transmitió, o por la condición resolutoria o plazo resolutorio a que su duración fue subordinada. **Art. 2669.** (*VS) La revocación del dominio tendrá siempre efecto retroactivo al día en que se adquirió, si no hubiere en la ley o en los actos jurídicos que la establecieron, disposición expresa en contrario. (*VS) Vélez Sarsfield: 2669. ZACHARIAE, § 278. AUBRY y RAU, § 220 bis. ZACHARIAE, en el lugar citado, propone la regla siguiente: "La revocación de la propiedad tiene lugar *ex nunc*, cuando ocurre en virtud de un derecho perteneciente al propietario, y *ex tunc*, cuando tiene lugar en virtud de un derecho perteneciente a otro que al propietario". Sin embargo de la justicia de esta regla, la cuestión de si en el caso de una evicción la resolución de la propiedad debe tener lugar *ex nunc*, o *ex tunc*, y si los actos jurídicos que hasta entonces ha efectuado el poseedor, relativos al objeto sobre que se verifica la evicción, conservan o no su validez, es una de las más controvertidas. Véase la nota 18 del § citado. **Art. 2670.** (*VS) Revocándose el dominio con efecto retroactivo, el antiguo propietario está autorizado a tomar el inmueble libre de todas las cargas, servidumbres o hipotecas con que lo hubiese gravado el propietario desposeído o el tercer poseedor; pero está obligado a respetar los actos administrativos del propietario desposeído, como los alquileres o arrendamientos que hubiese hecho. Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en la legislación especial. (Párrafo incorporado por ley 24441). (*VS) Vélez Sarsfield: 2670. ZACHARIAE, § 278, nota C. **Art. 2671.** (*VS) La revocación del dominio sobre cosas muebles no tiene efecto contra terceros adquirentes, usufructuarios, o acreedores pignoratícios, sino en cuanto ellos, por razón de su mala fe, tuvieren una obligación personal de restituir la cosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2671. Véase GRENNIER, *Donaciones*, t. 3, núm. 312, ZACHARIAE, § y nota citados. AUBRY y RAU, § 220 bis. **Art. 2672.** Cuando por la ley, o por disposición expresa en los actos jurídicos que constituyan el dominio revocable, la revocación no tuviere efecto retroactivo, quedan subsistentes las enajenaciones hechas por el propietario desposeído, como también los derechos reales que hubiese constituido sobre la cosa. **Título VIII: Del condominio** **Art. 2673.** (*VS) El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble. (*VS) Vélez Sarsfield: 2673. Véase L. 11, título 10, parte 5, y L.L. 1 y 2, título 15, parte 6. **Art. 2674.** (*VS) No es condominio la comunión de bienes que no sean cosas. (*VS) Vélez Sarsfield: 2674. AUBRY y RAU, § 221. **Art. 2675.** (*VS) El condominio se constituye por contrato, por actos de última voluntad, o en los casos que la ley designa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2675. Como en los casos de los gananciales de la sociedad conyugal, o cuando se prolongue una indivisión, o en los casos de conmixción, o confusión de cosas. **Art. 2676.** Cada condómino goza, respecto de su parte indivisa, de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella, y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios. **Art. 2677.** (*VS) Cada condómino puede enajenar su parte indivisa, y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los comuneros. (*VS) Vélez Sarsfield: 2677. L. 55, título 5, parte 5. Sobre los dos artículos anteriores, ZACHARIAE, § 279. **Art. 2678.** (*VS) Cada uno de los condóminos puede constituir hipoteca sobre su parte indivisa en un inmueble común, pero el resultado de ella queda subordinado al resultado de la partición, y no tendrá efecto alguno en el caso en que el inmueble toque en lote a otro copropietario, o le sea adjudicado en licitación. (*VS) Vélez Sarsfield: 2678. ZACHARIAE,

lugar citado. AUBRY y RAU, § 221. TOULLIER, t. 3, núm. 573. PARDESSUS, *Servidumbres*, t. 2, núm. 254. DEMOLOMBE, t. 12, núm. 743. **Art. 2679.â?? (*VS)** Cada uno de los condóminos puede reivindicar, contra un tercer detentador, la cosa en que tenga su parte indivisa; pero no puede reivindicar una parte material y determinada de ella. (*VS) Vélez Sarsfield: 2679. L. 8, § 1, tí-t. 3; lib. 10, *Dig.*; L. 2, tí-t. 37, lib. 3, *Código*; MAYNZ, § 360. AUBRY y RAU, § 221, núm. 2. **Art. 2680.â?? (*VS)** Ninguno de los condóminos puede sin el consentimiento de todos, ejercer sobre la cosa común ni sobre la menor parte de ella, físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. La oposición de uno bastará para impedir lo que la mayoría quiera hacer a este respecto. (*VS) Vélez Sarsfield: 2680. PARDESSUS, *Servidumbres*, t. 1, núm. 192. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 447. AUBRY y RAU, § 221 núm. 2. **Art. 2681.â??** Ninguno de los condóminos puede hacer en la cosa común innovaciones materiales, sin el consentimiento de todos los otros. **Art. 2682.â??** El condómino no puede enajenar, constituir servidumbres, ni hipotecas con perjuicio del derecho de los copropietarios. El arrendamiento o el alquiler hecho por alguno de ellos es de ningún valor. **Art. 2683.â?? (*VS)** Sin embargo, la enajenación, constitución de servidumbres o hipotecas, el alquiler o arrendamiento hecho por uno de los condóminos vendrán a ser parcial o integralmente eficaces, si por el resultado de la división el todo o parte de la cosa común le tocara en su lote. (*VS) Vélez Sarsfield: 2683. ZACHARIAE, § 279. TOULLIER, t. 3, núm. 573. PARDESSUS, t. 2, núm. 250 y sigs. DEMOLOMBE, t. 12, núms. 742 y sigs. **Art. 2684.â?? (*VS)** Todo condómino puede gozar de la cosa común conforme al destino de ella, con tal que no la deteriore en su interés particular. (*VS) Vélez Sarsfield: 2684. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 445 y sigs. PARDESSUS, *Servitudes*, t. 1, núm. 192. **Art. 2685.â?? (*VS)** Todo condómino puede obligar a los copropietarios en proporción de sus partes a los gastos de conservación o reparación de la cosa común; pero pueden librarse de esta obligación por el abandono de su derecho de propiedad. (*VS) Vélez Sarsfield: 2685. ZACHARIAE, § 279. POTHIER, *Société*, núm. 192. PARDESSUS, *Servitudes*, t. 1, núm. 192. DEMOLOMBE, t. 11, núms. 448 y sigs. **Art. 2686.â??** No contribuyendo el condómino o los condóminos, pagarán los intereses al copropietario que los hubiere hecho, y éste tendrá derecho a retener la cosa hasta que se verifique el pago. **Art. 2687.â?? (*VS)** A las deudas contraídas en pro de la comunidad y durante ella, no está obligado sino el condómino que las contrajo, el cual tendrá acción contra los condóminos para el reembolso de lo que hubiere pagado. (*VS) Vélez Sarsfield: 2687. *Cód. de Chile*, art. 2307. **Art. 2688.â?? (*VS)** Si la deuda hubiere sido contraída por los condóminos colectivamente, sin expresión de cuotas y sin haberse estipulado solidaridad, están obligados al acreedor por partes iguales, salvo el derecho de cada uno contra los otros para que se le abone lo que haya pagado de más, respecto a la cuota que le corresponda. (*VS) Vélez Sarsfield: 2688. *Cód. de Chile*, artículo citado. L. 10, tí-t. 1, lib. 10, Nov. Rec. MARCADE, sobre el tí-t. 3, Lib. 3, *Cód. francés*, núm. 592; italiano, art. 488. POTHIER, en el núm. 187 enseña que los comuneros son únicamente responsables por su parte viril; que todos ellos han contraído la obligación, lo que hoy no puede sostenerse. **Art. 2689.â?? (*VS)** En las cargas reales que graven la cosa, como la hipoteca, cada uno de los condóminos está obligado por el todo de la deuda. (*VS) Vélez Sarsfield: 2689. POTHIER, *Société*, núm. 188. **Art. 2690.â?? (*VS)** Cuando entre los condóminos hubiere alguno insolvente, su parte en la cosa debe repartirse entre los otros en proporción del interés que tengan en ella, y según el cual hubieren contribuido a satisfacer la parte del crédito que correspondió al insolvente. (*VS) Vélez Sarsfield: 2690. POTHIER, obra cit., núm. 191. **Art. 2691.â?? (*VS)** Cada uno de los condóminos es deudor a los otros, según sus respectivas partes, de las rentas o frutos que hubiere percibido de la cosa común, como del valor del daño que les hubiese causado. (*VS) Vélez Sarsfield: 2691. POTHIER, núm. 190. L. 8, *Dig.* ?Commun. div.?. **Art. 2692.â?? (*VS)** Cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2692. L. 1, tí-t. 15, part. 6; *Cód. francés*, art. 815; L. 1, tí-t. 2, lib. 10, *Dig.*; L. última, tí-t. 37, lib. 3, *Cód.*; ZACHARIAE, § 279. **Art. 2693.â?? (*) (*VS)** Los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida el derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente. (*) Véase la ley 14394. (*VS) Vélez Sarsfield: 2693. ZACHARIAE, § 279, AUBRY y RAU, § 221, núm. 5. **Art. 2694.â?? (*VS)** Cuando la copropiedad en la cosa se hubiere constituido por donación o por testamento, el testador o donante puede poner la condición de que la cosa dada o legada quede indivisa por el mismo espacio de tiempo. (*VS) Vélez Sarsfield: 2694. AUBRY y RAU, lugar citado. ZACHARIAE, lugar citado. **Art. 2695.â?? (*VS)** La división entre los copropietarios es sólo declarativa y no traslativa de la propiedad, en el sentido de que cada condómino debe ser considerado como que hubiere sido, desde el origen de la indivisión, propietario exclusivo de lo que le hubiere correspondido en su lote, y como que nunca hubiese tenido ningún derecho de propiedad en lo que ha tocado a los otros condóminos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2695. AUBRY y RAU, lugar citado. DURANTON, t. 7, núm. 522. MARCADE, sobre el art. 883, núm. 2. ZACHARIAE, § 179 y nota 27. **Art. 2696.â?? (*VS)** (Texto según ley 17711). El mismo efecto tendrá, cuando por la división de condominio uno de los condóminos hubiera venido a ser propietario exclusivo de la cosa común, o cuando por cualquier acto a título oneroso hubiera cesado la indivisión absoluta, pasando la cosa al dominio de uno de los comuneros. **Art. 2696.-** (Texto originario). El mismo efecto tendrá, cuando por licitación, uno de los condóminos hubiere

venido a ser propietario exclusivo de la cosa común, o cuando por cualquier acto a título oneroso, hubiera cesado la indivisión absoluta, pasando la cosa al dominio de uno de los comuneros. (*VS) Vélez Sarsfield: 2696. La cita anterior, y ZACHARIAE, lugar citado, nota 26. **Art. 2697.** Las consecuencias de la retroactividad de la división serán las mismas que en este Código se determinan sobre la división de las sucesiones. **Art. 2698.** Las reglas relativas a la división de las sucesiones, a la manera de hacerla y a los efectos que produce, deben aplicarse a la división de cosas particulares. *Capítulo I: De la administración de la cosa común* **Art. 2699.** Siendo imposible por la calidad de la cosa común o por la oposición de alguno de los condóminos, el uso o goce de la cosa común o la posesión común, resolverán todos, si la cosa debe ser puesta en administración, o alquilada o arrendada. **Art. 2700.** No conviniendo alguno de los condóminos en cualquiera de estos expedientes, ni usando del derecho de pedir la división de la cosa, prevalecerá la decisión de la mayoría, y en tal caso dispondrá el modo de administrarla, nombrará y quitará los administradores. **Art. 2701.** El condómino que ejerciere la administración será reputado mandatario de los otros, aplicándosele las disposiciones sobre el mandato, y no las disposiciones sobre el socio administrador. **Art. 2702.** Determinándose el arrendamiento o el alquiler de la cosa, debe ser preferido a persona extraña, el condómino que ofreciere el mismo alquiler o la misma renta. **Art. 2703.** Ninguna determinación será válida, si no fuese tomada en reunión de todos los condóminos o de sus legítimos representantes. **Art. 2704.** La mayoría no será numérica sino en proporción de los valores de la parte de los condóminos en la cosa común, aunque corresponda a uno solo de ellos. **Art. 2705.** La mayoría será absoluta, es decir, debe exceder el valor de la mitad de la cosa. No habiendo mayoría absoluta nada se hará. **Art. 2706.** Habiendo empate y no prefiriendo los condóminos la decisión por la suerte o por árbitros, decidirá el juez sumariamente a solicitud de cualquiera de ellos con audiencia de los otros. **Art. 2707.** Los frutos de la cosa común, no habiendo estipulación en contrario o disposición de última voluntad, serán divididos por los condóminos, en proporción de los valores de sus partes. **Art. 2708.** Habiendo duda sobre el valor de la parte de cada uno de los condóminos, se presume que son iguales. **Art. 2709.** Cualquiera de los condóminos que sin mandato de los otros, administrase la cosa común, será juzgado como gestor oficioso. *Capítulo II: De la indivisión forzosa* (*) (*) Véase la ley 14394. **Art. 2710.** Habrá indivisión forzosa, cuando el condominio sea sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, y ninguno de los condóminos podrá pedir la división. **Art. 2711.** (*VS) Los derechos que en tales casos corresponden a los condóminos, no son a título de servidumbre, sino a título de condominio. (*VS) Vélez Sarsfield: 2711. AUBRY y RAU, § 221, ter. núm. 1. La situación de las cosas que supone el artículo es ordinariamente calificada de servidumbre de indivisión. PARDESSUS, *Servitudes*, t. 1, núms. 190 y sigs. DURANTON, t. 5, núm. 149. Pero esta calificación puede conducir a consecuencias completamente erróneas, pues la indivisión forzosa no constituye una carga impuesta a la cosa indivisa, sino una simple restricción a la facultad de pedir la división. Es verdad que el uso de la cosa común está restringido a la utilidad que pueden obtener las heredades en el interés de las cuales la cosa ha quedado indivisa, pero no es ésta una razón para decir que este uso se ejerce a título de servidumbre. Véase DEMOLOMBE, t. 11, núms. 444 y 445. **Art. 2712.** (*VS) Cada uno de los condóminos puede usar de la totalidad de la cosa común y de sus diversas partes como de una cosa propia, bajo la condición de no hacerla servir a otros usos que aquellos a que está destinada, y de no embarazar al derecho igual de los condóminos. (*VS) Vélez Sarsfield: 2712. AUBRY y RAU, lugar citado. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 445. **Art. 2713.** (*VS) El destino de la cosa común se determina no habiendo convención, por su naturaleza misma y por el uso al cual ha sido afectada. (*VS) Vélez Sarsfield: 2713. Así-, el propietario de un patio común, puede alzar su edificio que dé sobre él hasta donde quiera, y abrir puertas y ventanas, arrojar al patio común las aguas pluviales de su edificio, y aun las aguas de que se hubiese servido en los usos domésticos. **Art. 2714.** (*VS) Los copropietarios de la cosa común no pueden usar de ella sino para las necesidades de las heredades, en el interés de las cuales la cosa ha sido dejada indivisa. (*VS) Vélez Sarsfield: 2714. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 444. AUBRY y RAU, § 221 ter., núm. 1. **Art. 2715.** Habrá también indivisión forzosa, cuando la ley prohíba la división de una cosa común, o cuando lo prohibiere una estipulación válida y temporal de los condóminos, o el acto de última voluntad también temporal que no exceda, en uno y en otro caso, el término de cinco años, o cuando la división fuere nociva por cualquier motivo, en cuyo caso debe ser demorada cuanto sea necesario para que no haya perjuicio a los condóminos. **Art. 2716.** El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa. *Capítulo III: Del condominio de los muros, cercos y fosos* **Art. 2717.** (*VS) Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa en el límite separativo de las dos heredades. (*VS) Vélez Sarsfield: 2717. POTHIER, *Apéndice al Tratado de la Sociedad*, núm. 199, AUBRY y RAU, § 222, núm. 1. ZACHARIAE, § 322, sobre todos los artículos de este capítulo. **Art. 2718.** (*VS) Toda pared o muro que sirve de separación de dos edificios se presume medianero en toda su altura hasta el término del edificio menos elevado. La parte que pasa la extremidad de esta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario, por instrumentos públicos, privados, o por signos materiales que demuestren la medianería de toda la pared, o de que aquella no existe ni en la parte más baja del

edificio.(*VS) Vélez Sarsfield: 2718. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 317; MARCADE, sobre el art. 653; AUBRY y RAU, § 222, núm. 1; ZACHARIAE, 322 y nota 4. **Art. 2719.â??** (*VS) La medianerí-a de las paredes o muros no se presume sino cuando dividen edificios, y no patios, jardines, quintas, etc., aunque éstos se encuentren cerrados por todos sus lados.(*VS) Vélez Sarsfield: 2719. AUBRY y RAU, § 222. DUVERGIER, t. 3, núm. 187, nota A. MARCADE, sobre el art. 653, núm. 2. POTHIER, núm. 202. DURANTON, t. 5, núm. 303. Algunos autores enseñan, sin embargo, que en los lugares donde el cerramiento es forzoso, la pared del edificio contiguo a un patio o a un jardín debe presumirse medianera hasta la altura fijada para los muros de encerramiento. MERLIN, *Rep. verb., Mitoyenneté*, § 1, núm. 3. TOULLIER, t. 3, núm. 187. PARDESSUS, t. 1, núm. 159. Mas para refutar la opinión de estos autores, bastará observar que ellos elevan a presunción legal, una mera conjetura, cuya exactitud las más veces será cuestionable, pues que no es probable que el propietario de un patio o de un jardín, simplemente obligado a concurrir a la construcción de un muro cualquiera de encerramiento, haya contribuido a los gastos de levantar una pared que desde su origen estaba destinada a sostener un edificio. **Art. 2720.â??** (*VS) Los instrumentos públicos o privados que se invoquen para combatir la medianerí-a deben ser actos comunes a las dos partes o a sus autores.(*VS) Vélez Sarsfield: 2720. DURANTON, t. 5, núm. 308. DEMOLOMBE, t. 11, núms. 334 y sigs. AUBRY y RAU, § 222, núm. 1. **Art. 2721.â??** (*VS) En el conflicto de un título que establezca la medianerí-a, y los signos de no haberla, el título es superior a los signos.(*VS) Vélez Sarsfield: 2721. MARCADE, sobre el art. 654, núm. 2. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 343; AUBRY y RAU, § 222, núm. 1. ZACHARIAE, § 322, nota 4. En contra, PARDESSUS, t. 1, núms. 161 y 163. **Art. 2722.â??** (*VS) Los condóminos de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro.(*VS) Vélez Sarsfield: 2722. Cód. francés, art. 655; italiano, 548; holandés, 683; napolitano, 576; de Luisiana, 674, POTHIER, *Société*, desde el núm. 219. **Art. 2723.â??** (*VS) Cada uno de los condóminos de una pared puede libertarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianerí-a, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo.(*VS) Vélez Sarsfield: 2723. Cód. francés, art. 656; italiano, 549; holandés, 683; napolitano, 577; de Luisiana, 675. TOULLIER, t. 3, núm. 219. DURANTON, t. 5, núm. 319. MARCADE, sobre los arts. 655 y 656. **Art. 2724.â??** (*VS) La facultad de abandonar la medianerí-a compete a cada uno de los vecinos, aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso; y desde que el abandono se haga, tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro.(*VS) Vélez Sarsfield: 2724. AUBRY y RAU, § 222, núm. 2. **Art. 2725.â??** (*VS) El que en los pueblos o en sus arrabales edifica primero en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.(*VS) Vélez Sarsfield: 2725. Cód. de Luisiana, art. 671. **Art. 2726.â??** (*VS) Todo propietario de una heredad puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de tres metros de altura y dieciocho pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que estén situadas en el recinto de un pueblo o en los arrabales.(*VS) Vélez Sarsfield: 2726. Cód. francés, art. 663. MARCADE, sobre dicho artículo. AUBRY y RAU, § 200. ZACHARIAE, § 325. **Art. 2727.â??** (*VS) El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación en el caso del artículo anterior, puede librarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre que la pared debe asentarse, y renunciando a la medianerí-a.(*VS) Vélez Sarsfield: 2727. MARCADE, sobre el art. 663, núm. 2. TOULLIER, t. 3, núm. 218. AUBRY y RAU, § 200. **Art. 2728.â??** (*VS) El que hubiere construido en un lugar donde el cerramiento es forzoso, en su terreno y a su costa, un muro o pared de encerramiento, no puede reclamar de su vecino el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que se hubiere asentado, sino en el caso que el vecino quiera servirse de la pared divisoria.(*VS) Vélez Sarsfield: 2728. TOULLIER, t. 3, núm. 198. AUBRY y RAU, § 200. **Art. 2729.â??** Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada municipalidad; si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros. **Art. 2730.â??** (*VS) La medianerí-a da derecho a cada uno de los condóminos a servirse de la pared o muro medianero para todos los usos a que ella está destinada según su naturaleza, con tal que no causen deterioros en la pared, o comprometan su solidez, y no se estorbe el ejercicio de iguales derechos para el vecino.(*VS) Vélez Sarsfield: 2730. Cód. francés, art. 662; italiano, 557 y MARCADE, sobre dicho artículo; napolitano, art. 583; de Luisiana, 681. TOULLIER, t. 3, núm. 206. PARDESSUS, t. 1, núms. 178 y 181. **Art. 2731.â??** (*VS) Cada uno de los condóminos puede arrimar toda clase de construcciones a la pared medianera, poner tirantes en todo su espesor, sin perjuicio del derecho que el otro vecino tiene de hacerlos retirar hasta la mitad de la pared en el caso que él también quiera poner en ella tirantes, o hacer el caño de una chimenea: puede también cada uno de los condóminos abrir armarios o nichos aun pasando el medio de la pared, con tal que no cause perjuicio al vecino o a la pared.(*VS) Vélez Sarsfield: 2731. Véase el Cód. francés, art. 657; italiano, 551, napolitano, 578; de Luisiana, 676. L. 12, *Dig. ?Communi divid.?* DEMOLOMBE, t. 11, núm. 411. POTHIER, núm. 207. AUBRY y RAU, § 222, núm. 3. **Art. 2732.â??** (*VS) Cada uno de los condóminos puede alzar a su costa la pared medianera sin indemnizar al vecino por el mayor peso que cargue sobre ella.(*VS) Vélez Sarsfield: 2732. Cód. francés, art. 658; napolitano, 579; holandés, 685; de Luisiana, 677.

ZACHARIAE, § 322.**Art.** 2733.â?? (*VS) Cuando la pared medianera no pueda soportar la altura que se le quiera dar, el que quiera alzarla debe reconstruirla toda ella a su costa, y tomar de su terreno el excedente del espesor. El vecino no puede reclamar ninguna indemnización por los embarazos que le cause la ejecución de los trabajos.(*VS) Vélez Sarsfield: 2733. Cód. francés, art. 659; italiano, 554; napolitano, 580; holandés, 685; de Luisiana, 678. POTHIER, *Société*, núm. 215. ZACHARIAE, lugar citado.**Art.** 2734.â?? (*VS) En el caso del artículo anterior, el nuevo muro aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo, y en todo su espesor, salvo el derecho del que ha puesto el excedente del terreno para volver a tomarlo, si la pared llegase a ser demolida.(*VS) Vélez Sarsfield: 2734. MARCADE, sobre el art. 659. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 407. AUBRY y RAU, § 222, núm. 3. POTHIER, núms. 200 y 203.**Art.** 2735.â?? (*VS) El vecino que no ha contribuido a los gastos para aumentar la altura de la pared, puede siempre adquirir la medianería de la parte alzada, reembolsando la mitad de los gastos, y el valor de la mitad del terreno en el caso que se hubiese aumentado su espesor.(*VS) Vélez Sarsfield: 2735. Cód. francés, art. 660; italiano, 555. **Art.** 2736.â?? (*VS) Todo propietario cuya finca linda inmediatamente con una pared o muro no medianero, tiene la facultad de adquirir la medianería en toda la extensión de la pared, o sólo en la parte que alcance a tener la finca de su propiedad hasta la altura de las paredes divisorias, reembolsando la mitad del valor de la pared, como esté construida, o de la porción de que adquiera medianería, como también la mitad del valor del suelo sobre que se ha asentado; pero no podrá limitar la adquisición a sólo una porción del espesor de la pared. Si sólo quisiera adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor de la pared desde sus cimientos.El valor computable de la medianería será el de la fecha de la demanda o constitución en mora. (Párrafo incorporado por ley 17711).(*VS) Vélez Sarsfield: 2736. MARCADE, sobre el art. 661. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 363. PARDESSUS, t. 1, núm. 156. POTHIER, núm. 251. DURANTON, t. 5, núm. 327. ZACHARIAE, § 322 y notas 19 y sigs.**Art.** 2737.â?? El uno de los vecinos no puede hacer innovaciones en la pared medianera que impidan al otro un derecho igual y recí-proco. No puede disminuir la altura ni el espesor de la pared, ni hacer abertura alguna sin consentimiento del otro vecino.**Art.** 2738.â?? La disposición del artículo anterior no es aplicable a las paredes que hagan frente a las plazas, calles o caminos públicos, respecto de los cuales se observarán los reglamentos particulares que les sean relativos.**Art.** 2739.â?? (*VS) El que hubiere hecho el abandono de la medianería por librarse de contribuir a las reparaciones o reconstrucciones de una pared, tiene siempre el derecho de adquirir la medianería de ella en los términos expuestos.(*VS) Vélez Sarsfield: 2739. TOULLIER, t. 3, núm. 221. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 357. DURANTON, t. 5, núm. 322, AUBRY y RAU, § 222, núm. 4.**Art.** 2740.â?? (*VS) La adquisición de la medianería tiene el efecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad, y da al que la adquiere la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera que fueren incompatibles con los derechos que confiere la medianería.(*VS) Vélez Sarsfield: 2740. DEMOLOMBE, t. 11, núm. 369 a 372. PARDESSUS, t. 1, núm. 172. AUBRY y RAU, § 222, núm. 4. DURANTON, t. 5, núm. 325. En contra TOULLIER, t. 3, núm. 527.**Art.** 2741.â?? El vecino que ha adquirido la medianería no puede prevalerse de los derechos que ella confiere, para embarazar las servidumbres con que su heredad se encuentre gravada.**Art.** 2742.â?? (*VS) En las campañas los cerramientos medianeros deben hacerse a comunidad de gastos, si las dos heredades se encerraren. Cuando una de las heredades está sin cerco alguno, el dueño de ella no está obligado a contribuir para las paredes, fosos o cercos divisorios.(*VS) Vélez Sarsfield: 2742. Cód. de Luisiana, art. 683.**Art.** 2743.â?? (*VS) Todo cerramiento que separa dos propiedades rurales se presume medianero, a no ser que uno de los terrenos no estuviese cerrado, o hubiese prueba en contrario.(*VS) Vélez Sarsfield: 2743. Cód. de Luisiana, art. 684.**Art.** 2744.â?? Lo dispuesto en los artículos anteriores sobre paredes o muros medianeros, en cuanto a los derechos y obligaciones de los condóminos entre sí-, tiene lugar en lo que fuere aplicable respecto de zanjas o cercos, o de otras separaciones de los terrenos en las mismas circunstancias.**Art.** 2745.â?? (*VS) Los árboles existentes en cercos o zanjas medianeras, se presume que son también medianeros, y cada uno de los condóminos podrá exigir que sean arrancados si le causaren perjuicios. Y si cayesen por algún accidente no podrán ser replantados sin consentimiento del otro vecino. Lo mismo se observará respecto de los árboles comunes por estar su tronco en el extremo de dos terrenos de diversos dueños.(*VS) Vélez Sarsfield: 2745. L. 43, tí-t. 28, part. 3. Cód. francés, art. 673; holandés, 710; napolitano, 594.**Capítulo IV: Del condominio por confusión de límites****Art.** 2746.â?? (*VS) El que poseyere terrenos cuyos límites estuviesen confundidos con los de un terreno colindante, repútese condómino con el poseedor de ese terreno, y tiene derecho para pedir que los límites confusos se investiguen y se demarquen.(*VS) Vélez Sarsfield: 2746. L. 10, tí-t. 15, part. 6. MARCADE, sobre el art. 646. ZACHARIAE, § 320. Sobre la materia de este capítulo, CURASSON, *Traité des actions possessoires et du bornage*. MAYNZ, § 363. La acción conocida bajo el nombre de acción *finium regundorum*, tiende sólo a reglar los límites de dos fundos que no son comunes. La acción de deslinde es muy distinta de la acción reivindicatoria, que se da cuando los límites no estuviesen confundidos, y los terrenos se hallasen ya demarcados. La acción por confusión de límites es una de esas acciones en las cuales cada una de las partes es a la vez demandante y demandado, y debe por consiguiente, probar su derecho.**Art.** 2747.â?? Cuando los límites de los terrenos estén cuestionados, o cuando hubiesen quedado sin mojones por haber sido éstos destruidos, la acción

competente a los colindantes es la acción de reivindicación para que a uno de los poseedores se le restituya el terreno en cuya posesión estuviese el otro.**Art. 2748.â?? (*VS)** La acción de deslinde tiene por antecedente indispensable la contigüidad y confusión de dos predios rústicos. Ella no se da para dividir los predios urbanos.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2748. MAYNZ, § 360. L.L. 2, 4, 5 y 6, tí-t. 1, lib. 10, *Dig.***Art. 2749.â?? (*VS)** Esta acción compete únicamente a los que tengan derechos reales sobre el terreno, contra el propietario del fundo contiguo.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2749. L. 4, tí-t. 1, lib. 10, *Dig.*; DEMOLOMBE, t. 11, núms. 259 y sigs.; DURANTON, t. 5, núms. 253 y sigs.; MERLIN, *Rép. Verb. Bornage*, núm. 3.**Art. 2750.â?? (*VS)** Puede dirigirse contra el Estado respecto de los terrenos dependientes del dominio privado. El deslinde de los fundos que dependen del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2750. DEMOLOMBE, t. 11, núms. 260 y 263. PARDESSUS, t. 1, núm. 118. Véase FOUCART, *Droit administ.*, t. 2, núm. 794.**Art. 2751.â??** La posesión de buena fe de mayor parte de terrenos que la que expresan los títulos, no aprovecha al que la ha tenido.**Art. 2752.â??** Los gastos en mejoras de la línea separativa son comunes a los colindantes; pero cuando la demarcación fuese precedida por investigación de límites, los gastos del deslinde se repartirán proporcionalmente entre ellos, según la extensión del terreno de cada uno.**Art. 2753.â?? (*VS)** El deslinde de los terrenos puede hacerse entre los colindantes por acuerdo entre ellos que conste de escritura pública. Bajo otra forma será de ningún valor. El acuerdo, la mensura y todos los antecedentes que hubiesen concurrido a formarlo deben presentarse al juez para su aprobación; y si fuese aprobado, la escritura otorgada por personas capaces, y la mensura practicada, servirán en adelante como título de propiedad, siempre que no se causare perjuicio a tercero. En lo sucesivo, el acto puede únicamente ser atacado por las causas que permiten volver sobre una convención.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2753. AUBRY y RAU, § 199.**Art. 2754.â?? (*VS)** El deslinde judicial se hará por agrimensor, y la tramitación del juicio, será la que prescriban las leyes de procedimiento.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2754. Véase L. 2, tí-t. 4, lib. 3, Fuero Real. L. 10, tí-t. 15, part. 6.**Art. 2755.â?? (*VS)** No siendo posible designar los límites de los terrenos, ni por los vestigios antiguos ni por la posesión, la parte dudosa de los terrenos será dividida entre los colindantes, según el juez lo considere conveniente.**(*VS)** Vélez Sarsfield: 2755. Lib. 10, tí-t. 15, part. 6.