

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

Profesor Titular de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario  
Árbitro de la Cámara de Comercio de Bogotá. Es doctor en derecho de la UAX de Madrid.  
Con maestrías en Derecho Privado (Universidad de París II) y Derecho Administrativo de la UAX de Madrid.

# **DERECHOS REALES**

*Cuarta edición*



**EDITORIAL TEMIS S. A.**

Bogotá - Colombia

2015

# ÍNDICE GENERAL

	PÁG
Introducción .....	1

## PARTE PRIMERA

### INTRODUCCIÓN. CONCEPTOS GENERALES

#### CAPÍTULO I

#### CONCEPTO DE PATRIMONIO

1. Dos visiones del patrimonio.....	5
A) Teoría clásica.....	5
B) Teoría objetiva.....	6
2. ¿Cuáles son los derechos patrimoniales? .....	7
3. Paralelo entre los derechos patrimoniales .....	8
A) Características comunes de los derechos reales y personales .....	8
B) Diferencias entre los derechos personales y reales .....	10
4. Aproximación al concepto de derecho real .....	12
A) Complejidad del concepto.....	12
B) Importancia del concepto .....	12
C) Elementos del concepto .....	13
D) Primeras conclusiones sobre los derechos reales .....	16

#### CAPÍTULO II

#### LOS BIENES O COSAS

1. Concepto .....	17
1- Bk`rh@b`bh†m cd knr ahdmdr n bnr`r9 bnqonq`kdr d hm l`sdqh`kdr .....	07
A) Bienes o cosas corporales .....	19
B) Bienes incorporales o inmateriales .....	31

## PARTE SEGUNDA

### CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

#### CAPÍTULO I

DERECHOS REALES NOMINADOS .....	39
---------------------------------	----

## CAPÍTULO II

## DERECHOS REALES INNOMINADOS

	PÁG
1. Carácter imperativo y restrictivo.....	41
2. Anticresis.....	41
3. Arrendamiento con escritura pública .....	42
3- Dm@sdt rhr n cdqdbgn cd r todq@bhd-----	31
5. Arrendamiento de vivienda urbana .....	44
6. Dueño de un establecimiento de comercio y arrendatario por dos o más años de un inmueble .....	45
7. Tiempo compartido (“time sharing”).....	46

## PARTE TERCERA

## PROPIEDAD O DOMINIO

## CAPÍTULO I

## GÉNESIS DEL CONCEPTO DE DERECHO DE PROPIEDAD

1. Fuentes primigenias .....	49
1- Ok` s†m x @qhrs†sdr9 k` r sdrhr @knr†@b` r etmc` l dms` kdr -----	41
3. Propiedades romana y posromana: las bases jurídicas de la institución .....	53
4. Propiedad medieval: “las Partidas” y otros instrumentos .....	55
5. Propiedad religiosa .....	56
6. Propiedad americana prehispánica e hispánica .....	57
7. Propiedad renacentista: el dominio utópico .....	59
8. Propiedad secular .....	60
8- Oqnohdc` c bnch@b` c` -----	51
10. Ataques al derecho: la propiedad en cuestión .....	64
11. Propiedad: derecho global.....	68
12. Propiedad: derecho plural .....	70
13. Propiedad colombiana: situación actual.....	72

## CAPÍTULO II

## NOCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO O PROPIEDAD

1. Concepto decimonónico de propiedad.....	74
2. Un nuevo concepto de propiedad.....	76
A) Propiedad-afectación: función social y ecológica de la propiedad .....	76
3. Propiedad-libertad .....	85

## CAPÍTULO III

## CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE DOMINIO O PROPIEDAD

1. Pleno.....	87
---------------	----

	PÁG
2. General .....	88
3. Exclusivo.....	88
4. Perpetuo.....	89

CAPÍTULO IV

CONTENIDO DE LA PROPIEDAD

1. Poderes directos del titular del dominio sobre la cosa .....	91
A) Poder de uso .....	91
B) Poder de goce .....	92
C) Poder de disposición .....	95
D) Persecución .....	102
E) Garantía exclusiva.....	104
F) Otros poderes del derecho de propiedad .....	104
2. Vínculos jurídicos del derecho de propiedad: obligaciones ambulatorias o “propter rem” .....	105
A) Obligaciones de vecindad .....	105
C) Obligaciones tributarias .....	106
D) Obligaciones relacionadas con servicios públicos .....	108
E) Obligaciones derivadas de la copropiedad.....	109
F) Obligaciones respecto de los titulares de los otros derechos reales sobre el bien.....	110

CAPÍTULO V

TERMINACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Extinción del dominio .....	111
A) Extinción judicial del dominio .....	111
B) Extinción del dominio administrativa .....	116
2. Expropiación .....	118
A) Clases de expropiación: directas e indirectas.....	121
A) Bk` rh@b` bh†m bnmrshs t blnm`k .....	011
C) Expropiación extraordinaria (en caso de guerra), con indemnización posterior .....	125
3. Terminación del dominio por vencimiento del plazo de duración .....	125

CAPÍTULO VI

PROPIEDADES ESPECIALES O “SUI GENERIS”

1. Las propiedades plurales .....	127
A) Propiedad plural: comunidad o copropiedad .....	127
B) Propiedad mixta: propiedad horizontal .....	132
C) Órganos de administración.....	149

	PÁG
2. Propiedades restringidas.....	154
A) Propiedad desmembrada: nuda propiedad .....	154
B) Propiedad sobre el exbaldío .....	155
C) Propiedad sobre el inmueble particular ubicado en un parque natural ...	156
3. Propiedades sometidas a modalidad.....	157
A) Propiedad acompañada de una obligación de plazo: dominio de las en-	
shc`cdr @ctbh`qh`r-----	046
A( Oqnohdc`c`bn lo`,`c`cd tm`nakhf`bh†m bnmchbhn`k9 oqnohdc`c`@ct,	
ciaria del Código Civil .....	162
4. Propiedad garantía.....	165
A) Ejecución del contrato de reporto: propiedad del reportador.....	165
B) Ejecución del contrato de “leasing”: propiedad de la sociedad de “leasing”	167
C) Fiducia en garantía .....	168
5. Dominio del Estado.....	169
@( Cn l hmn oqhu`cn cdk Drs`cn9 ahdmr @rb`kdr -----	058
B) Dominio público del Estado.....	194
6. Propiedad colectiva .....	228
A) Propiedad colectiva de las comunidades negras .....	228
B) Propiedad colectiva de las comunidades indígenas .....	229
7. Propiedad intelectual.....	230
A) Propiedad sobre la obra de ingenio .....	234
B) Propiedad industrial .....	247
8. Propiedad cartular .....	266
A) Incorporación del derecho.....	266
A( Bk`rh@b`bh†m cd knr s`stknr u`knqdr-----	156
9. Propiedad sobre el capital social.....	270
10. Propiedad sobre el establecimiento de comercio .....	272

## CAPITULO VII

### PROPIEDAD INFORMAL: LA POSESIÓN

1. Aproximación a la noción de posesión .....	274
A) Possessio rei .....	276
B) Possessio juris .....	278
2. Concepto de posesión: verdadero derecho real.....	279
3. Objeto del derecho real de posesión.....	281
4. Modalidades del derecho real de posesión.....	281
A) Posesión de muebles .....	281
B) Posesión de inmuebles .....	282
B( Onrdrh†m @bs`cdk gdqdcdq-----	173
D) Coposesión .....	284
5. Contenido patrimonial del derecho real de posesión .....	286
A) Poderes jurídicos del poseedor sobre el bien .....	286
B) Vínculos jurídicos del poseedor con otras personas .....	289
6. Elementos generales del derecho real de posesión .....	289

	PÁG
A) Animus .....	290
B) Tenencia o “corpus” .....	293
C) Elementos especiales de la posesión regular.....	294
7. Mera tenencia: “corpus” sin “animus” .....	297
A) Es absoluta .....	298
B) Se presume perpetua .....	298
8. Actos de mera facultad y mera tolerancia .....	300
8- Bk`rh@b`bh†m cd k` onrdh†m .....	2/0
A) Posesión regular .....	301
B) Posesión irregular.....	301
10. Efectos de la posesión .....	303
A) Efecto liberador de la carga de la prueba .....	303
B) Adquisición del dominio o de otro derecho real .....	303
11. Protección de la posesión.....	304
12. Pérdida de la posesión .....	304

**PARTE CUARTA**

**DERECHOS REALES LIMITADOS**

**CAPÍTULO I**

**USUFRUCTO**

1. Noción.....	307
2. Contenido del derecho de usufructo.....	308
A) Poderes del usufructuario sobre el bien .....	309
B) Vínculos jurídicos del usufructuario .....	311
C) Constitución del usufructo .....	314
D) Límite del usufructo .....	316
E) Nudo propietario .....	316
F) Bien fructuario .....	317
G) Terminación del usufructo.....	317

**CAPÍTULO II**

**DERECHO DE USO Y HABITACIÓN**

1. Noción.....	319
2. Reglas de los derechos de uso y habitación .....	319

**CAPÍTULO III**

**SERVIDUMBRES**

1. Noción.....	321
----------------	-----

	PÁG
2. Características de la noción de servidumbre.....	321
A) Derecho real del propietario del fundo dominante.....	321
B) Derecho predial o inmobiliario .....	323
C) Derecho inseparable de los predios sirviente y dominante .....	324
D) Derecho accesorio .....	324
E) Derecho indivisible .....	324
F) Derecho perpetuo .....	324
3. Bk`rh@b`bh†m cd k`r rdquhc t l aqdr -----	214
A) Según su origen.....	325
B) Según su objeto: ¿servidumbres positivas y negativas?.....	337
C) Según su modo de ejercicio .....	337
D) Según su modo de establecimiento .....	338
4. Constitución .....	339
A) Hecho de la naturaleza .....	339
B) Negocio jurídico.....	339
C) Destinación del padre de familia.....	339
D) Ley-sentencia .....	339
E) Prescripción.....	340
5. Contenido del derecho.....	340
A) Haz de poderes directos .....	340
B) Obligaciones reales .....	340
6. Obligaciones “propter rem” del dueño de fundo sirviente.....	341
7. Extinción de las servidumbres .....	341

#### CAPÍTULO IV

### DERECHOS REALES DE GARANTÍA

1. Prenda o garantía mobiliaria .....	343
A) Garantía mobiliaria en la ley 1676 de 2013 .....	343
B) Derecho real de prenda con tenencia .....	345
C) Prenda sin tenencia.....	351
D) Derecho de retención.....	353
2. Derecho real de hipoteca.....	358
A) Noción.....	358
B) Constitución .....	360
C) Bienes que se pueden hipotecar .....	361
D) Contenido.....	361

#### PARTE QUINTA

### MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES

#### CAPÍTULO I

### MODOS DERIVATIVOS

1. Tradición de derechos reales.....	371
--------------------------------------	-----

	PÁG
A) Noción de tradición .....	371
B) Requisitos especiales de la tradición de un derecho real .....	373
C) Tradición de los bienes inmateriales: registro .....	378
D) Modalidades de tradición de los bienes corporales .....	379
2. Sucesión por causa de muerte .....	396
A) Noción de sucesión “mortis causa” .....	396
B) Hechos y actos jurídicos que componen la sucesión .....	400
C) Clases de sucesión .....	403

## CAPÍTULO II

### MODOS ORIGINARIOS

1. Ocupación del dominio .....	408
A) Noción .....	409
B) Requisitos de la ocupación del dominio .....	410
C) Clases de ocupación .....	412
D) Bienes no ocupables .....	418
2. Adquisición del dominio .....	421
A) Noción .....	421
B) Tipos de adquisición .....	422
3. Usucapión .....	430
A) Noción .....	431
B) Requisitos generales de la usucapión .....	433
C) Clases de usucapión .....	437
D) Efectos de la usucapión .....	446
E) Acción de declaración de pertenencia .....	449
4. Creación .....	451

## PARTE SEXTA

### LAS ACCIONES REALES

#### CAPÍTULO I

#### LAS ACCIONES PRINCIPALES

1. Acciones posesorias .....	455
A) Noción .....	455
B) Características de las acciones posesorias .....	456
C) Acción posesoria de conservación o amparo .....	456
D) Acción posesoria de recuperación .....	457
2. Acción reivindicatoria .....	457
A) Noción de reivindicación .....	457
B) Relaciones de la acción reivindicatoria con otras acciones .....	461
C) Elementos de la reivindicación .....	462
D) Prestaciones mutuas .....	471



CAPÍTULO II  
OTRAS ACCIONES

	PÁG
1. Las acciones posesorias especiales .....	476
A) Querrela de restablecimiento.....	476
B) Acciones populares .....	477
2. Medidas policivas .....	479
Bibliografía .....	481
Índice de autores .....	499
Índice de disposiciones .....	503
Índice de materias .....	513