

ARTURO VALENCIA ZEA†
ÁLVARO ORTIZ MONSALVE
Profesor de Derecho Civil de las
Universidades Nacional, Católica, Rosario y Santo Tomás.

DERECHO CIVIL

Tomo II

DERECHOS REALES

Undécima edición



EDITORIAL TEMIS S. A.
Bogotá - Colombia
2007

ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
Nota preliminar y plan de la obra	VII

TÍTULO PRIMERO

OBJETO DE LOS DERECHOS REALES Y NOCIÓN DE PATRIMONIO

CAPÍTULO I

DE LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

§ 1. Enunciación y noción de los derechos reales	1
I. Noción de los derechos reales	2
II. Definición y regulación legales	2
III. El libro II del Proyecto de Código de Derecho Privado de Valencia Zea	3
§ 2. ¿Existen más derechos reales fuera de los enumerados por el Código? ..	4
I. Enunciación legal	4
II. Otros derechos reales.	4
III. La posesión	6
§ 3. Los derechos reales en otras legislaciones	8

CAPÍTULO II

EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES

§ 4. Las cosas de la naturaleza	11
I. Cosas corporales e incorporales	11
II. Precisión del concepto de “cosa”	12
III. El cuerpo humano vivo no es cosa	14
§ 5. Delimitación y autonomía de las cosas	14
§ 6. Cosas muebles e inmuebles. Simples y compuestas	15
I. Cosas muebles e inmuebles	15
II. Cosa singular y cosa compuesta	15
§ 7. Régimen de cosas muebles e inmuebles. Importancia	15
I. La adquisición de la propiedad y demás derechos reales	16
II. La enajenación de bienes por los representantes legales	16

	PÁG.
III. La lesión enorme	17
IV. Objeto de los derechos y adquisición	17
V. Régimen de protección	17
VI. Justificación de la distinción en bienes mueble e inmuebles	17
§ 8. Naturaleza especial de las cosas inmuebles	18
I. Inmuebles por naturaleza	18
II. Inmuebles por adherencia o por adhesión	19
III. Inmuebles por destinación	19
§ 9. Valoración crítica sobre los denominados en el Código Civil inmuebles por destinación	22
I. Valor relativo de la clasificación	22
II. Diferencia esencial entre inmuebles por adherencia y por destino	22
§ 10. Partes integrantes y pertenencias o cosas accesorias	23
I. Formación de los conceptos	23
II. Regulación moderna	24
III. El concepto de partes integrantes (o constitutivas)	24
IV. El concepto de cosas accesorias o pertenencias	25
V. Necesidad de una nueva regulación	26
§ 11. Naturaleza y clasificación de las cosas muebles	27
I. Muebles por naturaleza y por anticipación	27
II. Muebles fungibles (sustituibles) y no fungibles	27
III. Muebles consumibles y no consumibles	28
IV. Muebles inscritos y muebles no inscritos	28

CAPÍTULO III

UNIVERSALIDADES DE COSAS Y DE DERECHOS Y EL PATRIMONIO

§ 12. Universalidades de cosas muebles	29
I. Universalidad de hecho	29
II. Regulación jurídica de la universalidad de hecho	30
§ 13. Universalidades de derechos	31
I. Fundamento	31
II. Regulación en el Código Civil	32
III. Fundamento de las universalidades de derecho	33
IV. Relación entre universalidades de hecho y de derechos	34
§ 14. Del patrimonio	34
I. Su concepto y derechos que lo integran	34
II. Discusión sobre la noción de patrimonio	35
III. El derecho actual sobre el patrimonio	36
IV. Principales aplicaciones de la noción de patrimonio	37

CAPÍTULO IV

**COSAS QUE SE ENCUENTRAN FUERA DEL COMERCIO
(RECURSOS NATURALES, BIENES DE LA NACIÓN, ETC.)**

	PÁG.
§ 15. De los recursos naturales renovables	39
I. El suelo y el subsuelo	40
II. La atmósfera y el espacio aéreo	40
III. La órbita geoestacionaria y el espectro electromagnético	41
IV. De las corrientes de agua, lagos, ciénagas, lagunas, embalses y el mar	41
V. La fauna y la flora silvestre	43
VI. La fauna y flora acuáticas (recursos hidrobiológicos)	43
VII. La energía	44
VIII. Recursos panorámicos y escénicos	44
§ 16. Bienes inalienables por disposición constitucional (de uso público, parques naturales, tierras comunales, etc.)	44
I. Bienes nacionales de uso público	45
II. Los parques naturales	46
III. Tierras comunales de grupos étnicos y de resguardo	46
IV. El patrimonio arqueológico de la nación y otros bienes culturales	48
V. Los demás bienes señalados por la ley	49
§ 17. Bienes estatales, religiosos y funerarios	49
I. Los bienes estatales	50
II. Bienes destinados al culto religioso o a cementerios	50

TÍTULO SEGUNDO

TEORÍA DE LA POSESIÓN

§ 18. Fundamento general y plan de exposición	53
---	----

CAPÍTULO I

SUPUESTOS DE LAS RELACIONES POSESORIAS

§ 19. Toda relación posesoria es voluntaria	55
I. Relación material y poder de hecho	55
II. El poder de hecho es voluntario (iniciativa personal)	56
III. Determinación del poder de hecho	58
§ 20. Del sujeto de la relación posesoria	58
I. Capacidad posesoria	58
II. Capacidad de las personas jurídicas	59
§ 21. Objeto de las relaciones posesorias	59
I. La posesión solo recae sobre cosas	59
II. Las cosas pueden ser simples o compuestas	60

CAPÍTULO II

LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL

	PÁG.
§ 22. Posesión de propietario y mera tenencia	62
§ 23. El sistema posesorio de los romanos	63
I. El sistema posesorio romano, según Savigny	63
II. El sistema posesorio, según Ihering	64
III. Comparación de las dos teorías	65
§ 24. El Código Civil y la posesión romana	67
§ 25. Posesión en nombre propio y en nombre ajeno	68
I. Posesión en nombre propio	68
II. Características de la posesión en nombre propio	69
III. La posesión en nombre ajeno	70
IV. Clases de posesión en nombre ajeno	70
§ 26. Posesión inmediata y posesión mediata	71
I. Concepto	71
II. Clase de relaciones jurídicas que se forman	72

CAPÍTULO III

DERECHO CIVIL COMPARADO
SOBRE POSESIÓN

§ 27. La posesión en el Código Civil alemán	73
I. Antecedentes del sistema posesorio germano	73
II. Fundamentos del sistema posesorio germano	74
III. Posesión en nombre propio y en nombre ajeno	76
§ 28. Códigos civiles derivados del alemán	78
I. Código Civil suizo	78
II. El Código Civil de Turquía de 1926	78
III. El principado de Liechtenstein	79
IV. El Código griego de 1940	79
V. Código Civil del Brasil de 1917	79
VI. Código Civil del Brasil de 2002	79
VII. Código Civil de Perú	79
VIII. Código Civil de México	80
IX. Códigos Civiles de Japón y Tailandia	80
§ 29. La posesión en el proyecto colombiano de Código de Derecho Privado (Proyecto Valencia Zea)	80

CAPÍTULO IV

AUTONOMÍA, FUNDAMENTO Y NATURALEZA
DE LA POSESIÓN

§ 30. Planteamiento de problemas	81
--	----

§ 31. Autonomía de la teoría de la posesión	81
I. Su fundamento	81
II. Las relaciones posesorias no son consecuencia necesaria del ejercicio de derechos patrimoniales	82
§ 32. ¿Por qué se protege la posesión en sí misma considerada?	82
I. Doctrinas absolutas y relativas	83
II. Doctrinas individualistas y de utilidad social	83
§ 33. Protección del interés individual del poseedor	84
§ 34. Protección de la posesión por utilidad social	85
I. La posesión y la paz social	85
II. La posesión y la explotación económica de los bienes	86
§ 35. Conclusiones generales	86
§ 36. Naturaleza jurídica de la posesión	87
I. Como hecho y como derecho impersonal	88
II. La posesión es un derecho real provisional	88

CAPÍTULO V

ADQUISICIÓN, PRUEBA
Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN

§ 37. Adquisición originaria y derivativa por acto entre vivos	90
I. Adquisición originaria o por acto unilateral	90
II. Adquisición derivativa	90
III. Adquisición derivativa por acto entre vivos	90
IV. La adquisición derivativa por acto entre vivos supone la entrega material de la cosa. Excepciones	91
§ 38. Adquisición derivativa por causa de muerte	93
I. Transmisión ipso jure a los herederos	93
II. Consecuencias y aplicaciones	94
§ 39. La posesión continúa en el sucesor	96
§ 40. De la prueba de la posesión	97
I. La causa de la relación posesoria determina su calidad o clase	97
II. Cuando no es posible determinar la calidad posesoria por la causa, se recurre a una presunción	98
III. Una relación posesoria actual y una remota hacen presumir la intermedia	98
IV. La relación posesoria tiende a conservar su calidad inicial	99
V. Transformación de la relación posesoria	99
§ 41. De la pérdida de la posesión	101
I. Causas de la pérdida de la posesión	101
II. Pérdida voluntaria de la posesión	101
III. Pérdida involuntaria de la posesión	102

CAPÍTULO VI

PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN

	PÁG.
§ 42. Formas de protección	103
§ 43. Protección de la posesión mediante la acción directa	103
I. Requisitos	104
II. Formas de ejercer la defensa legítima y requisitos	104
III. Fundamento legal.	105
§ 44. Protección de la posesión mediante la acción penal y las acciones de policía.....	105
I. La acción penal (el delito de hurto y el de usurpación)	105
II. Las acciones de policía	106
§ 45. Protección de la posesión de inmuebles agrarios y no agrarios por la acción administrativa de lanzamiento	106
I. Lanzamiento por invasión de inmuebles no agrarios (lanzamiento por ocupación de hecho de inmuebles urbanos)	107
II. Lanzamiento por invasión de predios agrarios	108

CAPÍTULO VII

ACCIONES POSESORIAS CIVILES

§ 46. Antecedentes históricos	110
I. Procedencia de las acciones	110
II. El antiguo derecho romano	110
§ 47. Evolución del derecho romano. Derecho canónico y antiguo derecho francés	112
I. Evolución del derecho romano	112
II. El sistema posesorio del derecho canónico	113
III. Derecho francés	114
§ 48. Acciones posesorias en el Código Civil alemán	114
I. El Código Civil alemán	114
§ 49. El derecho positivo colombiano sobre acciones posesorias	115
I. Los proyectos de Bello	115
II. Los supuestos de las acciones posesorias de derecho común	116
III. Relaciones entre las acciones posesorias y la acción de reivindicación	118
§ 50. Acción posesoria común de recuperación	119
I. Presupuestos para el ejercicio de la acción	119
II. Naturaleza jurídica de la acción	120
§ 51. Acción común posesoria de conservación	121
§ 52. Denuncia de obra nueva.....	121
I. Procedencia.....	121
II. Obras nuevas en suelo ajeno	122
§ 53. Denuncia de obra ruinosa	123

§ 53. bis. Acciones posesorias especiales consagradas en el artículo 984	124
I. Fundamento	124
II. Características del sistema especial de acciones posesorias	125

CAPÍTULO VIII

**EFFECTOS ESPECIALES DE LA POSESIÓN
DE BUENA FE**

§ 54. Características de la posesión de buena fe	127
I. Noción de la buena fe	127
II. La buena fe y la teoría del error	128
III. Momento en que se aprecia la buena fe	129
IV. La buena fe se presume; la mala fe debe probarse	130
§ 55. Efectos jurídicos de la buena fe	130
I. El poseedor de buena fe hace suyos los frutos; no así el de mala fe	130
II. Los daños o la pérdida de la cosa	132
III. Indemnizaciones que tiene derecho a reclamar el poseedor	133

TÍTULO TERCERO

**DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y SU FUNCIÓN
SOCIAL Y ECOLÓGICA**

§ 56. La propiedad privada como gran problema social	137
--	-----

CAPÍTULO I

**GÉNESIS, EVOLUCIÓN, CONCEPTO,
ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD Y SU FUNCIÓN
SOCIAL Y ECOLÓGICA**

§ 57. La propiedad colectiva de las sociedades prehistóricas	139
I. El salvajismo	139
II. La barbarie	140
§ 58. Las primeras civilizaciones de propiedad privada	140
I. Mesopotamia	140
II. Egipto	142
III. Grecia	143
IV. Roma	144
§ 59. Evolución de la institución de la propiedad privada	144
I. La esclavitud como sistema de producción	144
II. El sistema feuda	145
III. El sistema de la propiedad capitalista	146

	PÁG.
§ 60. Del concepto de la propiedad privada	146
I. De la libertad como centro de gravedad de la propiedad privada ..	146
II. Definición de la propiedad privada	152
§ 61. Atributos de la propiedad privada y extinción	152
I. Plenitud de la propiedad o principio de la universalidad	152
II. La propiedad es un derecho exclusivo	154
III. La propiedad es un derecho irrevocable	155
IV. Extinción del dominio	156
V. Extinción de dominio por ser contrario a la moral social	159
§ 62. Función social de la propiedad y función ecológica	160
I. Aspecto negativo	160
II. Aspecto positivo	161
III. Labor de la doctrina sobre la función social de la propiedad	162
IV. Interpretaciones de la Corte Suprema de Justicia y de la Corte Cons- titucional	164
V. Proyecto de Código de Derecho Privado de Valencia Zea	165
VI. Aplicaciones legislativas	165
VII. Función ecológica	165

CAPÍTULO II

LAS GRANDES DOCTRINAS CRÍTICAS DE LA PROPIEDAD PRIVADA, ESPECIALMENTE LA CAPITALISTA

§ 63. El pensamiento cristiano	169
I. Los pensadores cristianos antiguos	169
II. La doctrina social presente de la Iglesia católica	171
§ 64. Los socialistas utópicos	171
§ 65. Las doctrinas del socialismo científico	173
§ 66. Conclusiones generales sobre el destino de la propiedad capitalista	174

CAPÍTULO III

LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

§ 67. Limitaciones de la propiedad por el interés público	176
I. Por motivos de tranquilidad, seguridad e higiene	176
II. Por razones de interés público	177
III. Por la expropiación	178
§ 68. Expropiación por motivos de utilidad pública	178
I. Objeto de la expropiación	178
II. Clases de expropiación	179
III. Expropiación con indemnización previa	180

	PÁG.
§ 69. Limitaciones de la propiedad por el derecho ajeno	181
I. Actos ilegales y actos abusivos	181
II. Ejercicio abusivo de la propiedad	182
III. Determinación del ejercicio abusivo	182
§ 70. Derecho de vecindad	183
I. Origen y contenido del derecho de vecindad	183
II. Aplicaciones que el Código hace del derecho de vecindad	184
III. La doctrina actual sobre derecho de vecindad	185
IV. Derecho comparado sobre la doctrina expuesta	187

CAPÍTULO IV

EXTENSIÓN Y CONTENIDO DE LA PROPIEDAD ESPECIALMENTE DE LA INMUEBLE

§ 71. Contenido de la propiedad	189
§ 72. Los frutos y productos de las cosas	190
I. Noción de los frutos y clasificació	190
II. Situación jurídica de los frutos	192
§ 73. Extensión de la propiedad inmueble sobre el subsuelo y el aire	194
I. Limitación espacial de los inmuebles	194
II. Limitaciones al uso sobre el espacio aéreo	195
III. Del uso y aprovechamiento del subsuelo	196
§ 74. Derecho de luz para predios oscuros y techados	197
§ 75. Determinación y señalamiento de los límites de los inmuebles	198
I. Deslinde y amojonamiento	198
II. Cerramiento de los predios	199
§ 76. Derechos de los propietarios riberaños sobre las aguas de uso público ...	200
I. Aguas de dominio privado y aguas de uso público	200
II. Régimen jurídico de las aguas de uso público	201
§ 77. Contenido del derecho de uso de las aguas de uso público	202
I. Fundamento legal	203
II. Naturaleza del derecho de uso de las aguas nacionales	203
III. Obligación inherente al derecho de uso de las aguas nacionales ...	204
IV. Limitaciones al derecho de uso de las aguas nacionales	205

CAPÍTULO V

PROTECCIÓN JUDICIAL DE LA PROPIEDAD

§ 78. Noción de la acción reivindicatoria	207
§ 79. Titulares de la acción reivindicatoria y prueba de la titularidad	208
I. Legitimación activa	208
II. Prueba de la propiedad	208

	PÁG.
§ 80. De la acción publiciana	210
I. Fundamento	210
II. Requisitos para el ejercicio de la acción publiciana	211
§ 81. Especificidad sobre la reivindicación de inmuebles	212
I. Solemnidad del título	212
II. Conflictos que se presentan y soluciones	213
III. Conclusiones sobre la acción reivindicatoria de inmuebles	215
§ 82. Contra quién se puede reivindicar	217
I. Reivindicación contra el poseedor actual (poseedor en nombre propio)	217
II. Reivindicación contra poseedores en nombre ajeno (meros tenedores) que retienen en forma indebida una cosa	220
§ 83. Qué cosas pueden reivindicarse	222
I. Las cosas deben ser determinadas	222
II. Inmuebles adquiridos de propietarios aparentes	223
III. Cosas compradas en establecimientos comerciales	224
§ 84. Posesión de buena fe de cosas muebles en derecho civil actual	225
I. El sistema del Código Civil alemán	225
II. Sistema francés	226
III. Sistema italiano	227
IV. Conclusión	228
§ 85. Naturaleza y objeto de la acción reivindicatoria	228
I. Naturaleza	228
II. Objeto	229
§ 86. De la acción negatoria	229

TÍTULO CUARTO

DISTINTAS FORMAS DE LA PROPIEDAD

§ 87. Pluralidad de sujetos y de objetos	231
I. Pluralidad y comunidad	231
II. Comunidad singular y comunidad universal	232
III. Plan de estudios	235

CAPÍTULO I

DE LA COPROPIEDAD O COMUNIDAD

§ 88. Noción y naturaleza de la copropiedad	236
I. Concepto	236
II. Naturaleza jurídica	236
§ 89. Derechos y obligaciones de los comuneros	238
I. Derechos de los copropietarios sobre la cosa común	238
II. Derechos de los comuneros sobre sus cuotas partes	239
III. Obligaciones de los comuneros	240

§ 90. Administración de la comunidad o copropiedad	240
§ 91. Disolución de la copropiedad	241
I. Causales de disolución	241
II. Sucesión jurídica por enajenación o partición material	242

CAPÍTULO II

**PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD
DE DEPARTAMENTOS, OFICINAS,
O LOCALES EN UN MISMO EDIFICIO**

§ 92. Antecedentes históricos y legislativos	243
I. Desarrollo histórico	243
II. Desarrollo legislativo en Colombia	245
§ 93. Derecho comparado sobre propiedad horizontal	247
§ 94. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	249
I. Diferencias con otra formas de propiedad	249
II. Autonomía	250
III. Las formas de propiedad actual	251
§ 95. Constitución de la propiedad horizontal	251
I. Supuestos de orden material	252
II. Supuestos de orden jurídico	254
III. Supuestos de orden formal	255
§ 96. Bienes privados o de dominio particular, coeficientes de copropiedad y bienes comunes o pro indiviso	256
I. Bienes de propiedad privada o particular	256
II. Coeficiente de copropiedad o porcentaje de participación	257
III. Bienes comunes	258
§ 97. Las facultades de los propietarios sobre los bienes de dominio privado y sobre los bienes comunes	259
I. Uso y disfrute sobre la unidad privada	259
II. Uso y disfrute de los bienes comunes	261
III. Uso y disfrute de los bienes comunes de uso exclusivo	262
§ 98. Facultades de disposición de la unidad privada (apartamento, oficina o local)	263
I. Disposición material	263
II. Disposición jurídica	264
§ 99. Obligaciones y deberes de los propietarios y sanciones por su incumplimiento	265
I. Obligaciones particulares por el uso y disfrute de cada departamento o local	265
II. Obligaciones generales de los propietarios	266
III. Solución de conflictos y ejecución	270
§ 100. La persona jurídica que surge de la propiedad horizontal	270
I. Evolución normativa	271
II. Elementos de la sociedad	271

III. Órganos de la persona jurídica	273
IV. Inscripción y prueba de la existencia de la persona jurídica	273
V. Liquidación de la persona jurídica	273
§ 101. Reglamento de propiedad horizontal	274
I. Definición	274
II. Contenido del reglamento	274
§ 102. Asamblea general y consejo de administración	276
I. Naturaleza y funciones de la asamblea general	276
II. Reuniones de la asamblea general	277
III. Quórum para deliberar y decidir	278
IV. Actas de la asamblea	280
V. Impugnación de las decisiones de la asamblea	280
VI. Consejo de administración	280
§ 103. El administrador del edificio o del conjunto inmobiliario	281
I. Competencia y facultades del administrador	281
II. Funciones del administrador	281
§ 104. De la extinción de la propiedad horizontal	282

CAPÍTULO III

DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

§ 105. El fideicomiso en el derecho romano y en el Código Civil	285
I. La fiducia o fideicomiso en el derecho romano	285
II. La fiducia según el Código Civil	286
§ 106. Concepto de la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio	288
I. El concepto de propiedad fiduciaria en el derecho anglosajón	288
II. Concepto de fiducia mercantil	290
III. Finalidades prácticas	290
§ 107. Fines de la propiedad fiduciaria (fiducia o fideicomiso)	292
§ 108. Constitución y bienes objeto de fideicomiso	293
I. Solemnidades	293
II. Objeto de la fiducia	294
§ 109. Las calidades del fiduciario	294
§ 110. Transmisión de los bienes y separación del fideicomiso de los demás bienes del fiduciario y los del fiduciante	295
§ 111. Derechos y obligaciones de los interesados en la propiedad fiduciaria ...	296
I. Facultades y deberes del fiduciario	296
II. Obligaciones del fiduciante	298
III. Derechos del fideicomisario	298
§ 112. Naturaleza jurídica de la propiedad fiduciaria (fideicomiso)	299
I. Derecho anglosajón	299
II. En el Código de Comercio	300
§ 113. De la extinción de la fiducia o fideicomiso	301

§ 114. El nuevo reglamento del fideicomiso o fiducia y otras figuras del Código Civil	301
I. La propiedad fiduciaria del Código Civil y la del Código de Comercio	301
II. El fideicomiso o fiducia y el mandato (arts. 2142 a 2199)	302
III. El fideicomiso y el contrato en favor de tercero	303
IV. Fideicomiso y representación legal de incapaces	304
V. Cesión de bienes y fideicomiso	304
VI. Albaceas y fiduciarios	304
VII. El fideicomiso y las asignaciones modales	304
VIII. Fiducia testamentaria	305

CAPÍTULO IV

PROPIEDAD INTELECTUAL
Y DERECHO DE AUTOR

§ 115. Integración, concepto y regulación normativa	306
I. Conformación	306
II. Concepto	308
III. Convenios y acuerdos internacionales	310
IV. Regulación constitucional y legal	312
V. Protección penal y civil y derecho preferente	313
§ 116. Derecho de autor y derechos conexos	314
I. Formación histórica	314
II. Desarrollo legal en Colombia	316
III. Concepto y características	317
IV. Objeto y protección jurídica	318
V. Contenido del derecho de autor (derechos morales y patrimoniales)	320
VI. Limitaciones y excepciones al derecho de autor	324
VII. Extinción de la protección jurídica y dominio público	324

CAPÍTULO V

RÉGIMEN JURÍDICO
DE LA PROPIEDAD AGRARIA

§ 117. Antecedentes de la ley 200 de 1936	326
I. Antecedentes históricos	326
II. La desamortización de los bienes de manos muertas	327
III. La situación jurídica de las tierras hasta la expedición de la ley 200 de 1936	328
IV. Los antecedentes sociales y de hecho de la ley 200 de 1936	330

	PÁG.
§ 118. La propiedad privada frente al Estado	330
I. Regla general: no son baldíos los predios urbanos	331
II. Límite entre la extensión territorial urbana y la rural	331
III. Presunción de no ser baldíos los predios rurales explotados económicamente	331
IV. Concepto de explotación económica	333
V. Presunción general de ser baldíos los predios rurales no explotados económicamente	334
VI. Resumen	335
§ 119. Conflictos de la propiedad de fundos rurales entre particulares	335
I. Poseedores actuales de predios rurales.	335
II. Prescripción adquisitiva del dominio en favor de los poseedores de predios rurales	336
§ 120. Prescripción extintiva del dominio de predios rurales en favor de la nación	337
I. Naturaleza de la extinción del dominio de predios rurales	337
II. El procedimiento de expropiación	338
§ 121. Sistema nacional de reforma agraria	339
I. Fines de la ley 160 de 1994	339
II. Sistema Nacional de la Reforma Agraria	340
III. Funciones del Incoder	340
§ 122. Adquisición de tierras por Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder	342
§ 123. Destino de las tierras adquiridas o administradas por el Incoder y unidades agrícolas familiares	344
§ 124. De la jurisdicción agraria	346
I. Contenido de la jurisdicción agraria	346
II. Órganos de la jurisdicción agraria	347
III. De los procesos agrarios	347
§ 125. El desplazamiento interno y la propiedad rural	347
I. La tenencia de la tierra y los desplazados	347
II. Protección legal y reglamentaria	348

TÍTULO QUINTO

FUENTES O MODOS ADQUISITIVOS DE LA PROPIEDAD

§126. Modos de adquirir según el Código y según la doctrina actual	353
I. Modos de adquirir la propiedad conforme al Código Civil	353
II. Modos de adquirir la propiedad según la doctrina actual	355
§127. Fuentes o modos originarios y derivativos	355
I. Los modos son fuentes o hechos jurídicos generadores de propiedad	356
II. Las fuentes o modos originarios o derivativos	356

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I

LA OCUPACIÓN

(C. C., arts. 685-712; Código Nacional de Recursos Naturales Renovables, arts. 247-288)

	PÁG.
§ 128. Caracteres y cosas susceptibles de adquirirse por ocupación	359
I. Los caracteres de la ocupación	359
II. Cosas susceptibles de adquirirse por ocupación	361
§ 129. La fauna silvestre terrestre	362
I. Animales que la integran y adquisición de la propiedad	362
II. Tierras en las cuales puede cazarse	363
III. Naturaleza jurídica del derecho a cazar animales silvestres	364
IV. Clases de caza	364
V. Del dominio eminente del Estado sobre la fauna silvestre terrestre	365
§ 130. La fauna y flora acuáticas	365
I. Derecho de pesca	366
II. Lugares donde puede pescarse	367
III. Clases de pesca	368
IV. Del ejercicio de la pesca	368
V. Limitaciones del derecho de pesca	368
§ 131. Adquisición de propiedad mediante el hallazgo	369
I. Concepto y caracteres del hallazgo	369
II. Régimen jurídico de las cosas halladas	370
§ 132. Adquisición de la propiedad de los tesoros	371
I. Concepto de tesoro	372
II. Derechos sobre el tesoro	373

CAPÍTULO II

DE LA ACCESIÓN

§ 133. Los supuestos de la accesión	374
I. Concepto	374
II. Requisitos y clases	375
§ 134. Accesión natural inmobiliaria	375
I. Aluvión	376
II. Avulsión	376
III. Mutación del álveo o cambio de cauce de un río	377
IV. Formación de una isla	377
V. Heredades inundadas	377
§ 135. Accesión industrial inmobiliaria	377
I. El dueño construye con materiales ajenos	378
II. El dueño de los materiales hace una obra en suelo ajeno	380
§ 136. Accesión mobiliaria	381
I. Adjunción	381
II. Mezcla	382

	PÁG.
§ 137. La especificación	382
I. Especificaciones	382
II. Efectos	382

CAPÍTULO III

DE LA TRADICIÓN

§ 138. Noción de la tradición	384
I. Transmisión de la propiedad por acto entre vivos	384
II. Evolución del derecho en materia de transmisión “inter vivos” de la propiedad	385
III. Sentido restringido del término “tradición”	386
§ 139. Cómo se realiza la tradición	387
I. Tradición de cosas muebles	387
II. Tradición de cosas inmuebles	387
§ 140. Tradiciones sometidas a modalidades	389
I. Condición resolutoria y suspensiva	389
II. Reserva del dominio hasta el pago del precio	389
§ 141. La tradición es negocio jurídico de disposición	390
I. La tradición es negocio jurídico	390
II. Requisitos de la tradición	391
§ 142. Elementos del negocio jurídico de tradición: capacidad, voluntad y objeto	391
I. De la capacidad	391
II. Vicios en las declaraciones de voluntad	392
§ 143. Necesidad de una obligación previamente constituida	393
I. Negocio jurídico creador de obligaciones	393
II. El negocio traslativo y la tradición deben ser válidos	394
§ 144. Derecho comparado sobre transmisión de la propiedad por acto entre vivos	395
I. Sistema francés	396
II. Sistema germano	397
III. El Código Civil español y el suizo de 1907	398
§ 145. Adquisiciones en virtud de la buena fe. Derechos aparentes	399
I. Calidad de dueño en el tradente	399
II. Excepción al principio enunciado. Teoría de los derechos aparentes	399
§ 146. Adquisición de una posesión de mejor calidad a la que tenía el tradente	400
§ 147. Cosas muebles adquiridas en establecimientos públicos	401
§ 148. Adquisición de la propiedad de inmuebles de un propietario aparente	401

CAPÍTULO IV

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

§ 149. Reglas generales y fundamento de la prescripción	404
I. El tiempo y los derechos patrimoniales	404

	PÁG.
II. Adquisición y extinción de derechos por el transcurso del tiempo	405
III. Fundamentos jurídicos de la usucapión	405
§ 150. Usucapión de muebles y de inmuebles	406
§ 151. Usucapión inmobiliaria de corto tiempo	408
I. El requisito de la buena fe	408
II. Transmisión formal de la propiedad (justo título o título idóneo de transferencia)	408
III. Existencia y validez del justo título	409
IV. El título de adquisición (o “justo título”) en materia de inmuebles es solemne	410
V. Derecho comparado sobre usucapión ordinaria de inmuebles	411
§ 152. La antigua doctrina de la posesión inscrita	412
I. Código Civil de Austria	412
II. Sistema español	413
III. El sistema de de Bello y el Código Civil colombiano	413
§ 153. Prescripción extraordinaria o de largo tiempo	415
I. Requisitos de la prescripción extraordinaria	415
II. Derecho comparado	416
§ 154. Requisitos relativos a la posesión y al transcurso del tiempo	416
I. Condiciones que ha de reunir la posesión	416
II. Características	417
III. Actos de mera facultad	418
IV. Condiciones que ha de reunir el transcurso del tiempo	418
§ 155. Acción de declaración de pertenencia	420
I. Objeto y fines de la acción de declaración de pertenencia	421
II. Legitimación activa	421
III. Legitimación pasiva	422
IV. La sentencia declarativa de pertenencia de un inmueble	423
V. En general, por prescripción se gana el derecho de propiedad	423

CAPÍTULO V

ACTOS DE PARTICIÓN

§ 156. Partición de cosas comunes	425
I. Fuentes de la partición	425
II. Regulación en el Código Civil	426
§ 157. Partición de universalidades jurídicas	427

CAPÍTULO VI

SENTENCIAS JUDICIALES Y RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS DE ADJUDICACIÓN

§ 158. Sentencias judiciales como modo de adquirir	429
§ 159. Adjudicación de terrenos baldíos	429

CAPÍTULO VII

PRODUCCIÓN DE COSAS NUEVAS

	PÁG.
§ 160. Características de este modo de adquirir y formas principales	431
I. Necesidad de regulación de la producción de cosas nuevas	431
II. Formas fundamentales de fabricación de cosas nuevas	432
III. Fuente de la propiedad por la producción de cosas nuevas	433
IV. La propiedad intelectual	434

TÍTULO SEXTO

DERECHOS REALES DESMEMBRADOS
DE LA PROPIEDAD

§ 161. Nociones generales	435
I. Derechos reales de disfrute	435
II. Derechos reales de garantía	435
III. Otros derechos reales	436

CAPÍTULO I

DEL USUFRUCTO

§ 162. Características del derecho de usufructo	437
I. Noción y naturaleza del derecho de usufructo	437
II. Duración del usufructo	439
III. Usufructos sometidos a condición o a plazo	440
IV. Usufructos constituidos en favor de varias personas simultáneamente	441
§ 163. Cosas susceptibles de usufructo	442
§ 164. Fuentes o modos constitutivos del usufructo	443
I. Por sucesión testamentaria	443
II. Por negocio jurídico dispositivo	443
III. Por prescripción adquisitiva	444
§ 165. Contenido del derecho de usufructo	445
I. La facultad de gozar o disfrutar de la cosa fructuaria	445
II. Aplicaciones principales de la regla expuesta	448
III. Facultad de gestión y de disposición del usufructuario	449
§ 166. Obligaciones del usufructuario	450
I. Obligaciones anteriores al goce del usufructo	450
II. Obligaciones durante el ejercicio del usufructo y a su extinción ..	451
§ 167. Acciones reales que protegen el usufructo	452

	PÁG.
§ 168. Extinción del usufructo	453
I. Destrucción natural de la cosa	453
II. Destrucción de la cosa por culpa	455
III. Destrucción jurídica de la cosa	456
IV. Muerte del usufructuario	456
V. Cumplimiento del término o de la condición prefijados para su terminación (art. 863, párr. 1º)	456
VI. Resolución del derecho del constituyente	457
VII. Por consolidación del usufructo con la propiedad (art. 865, párr. 4º)	457
VIII. Por prescripción (art. 865, párr. 6º)	457
IX. Por sentencia del juez (art. 868)	457

CAPÍTULO II

DERECHO REAL DE USO Y DERECHO
REAL DE HABITACIÓN

§ 169. Características del uso y habitación	458
---	-----

CAPÍTULO III

DE LAS SERVIDUMBRES

§ 170. Características de las servidumbres	460
I. Recae sobre predios	460
II. Los predios deben ser de diferentes propietarios	461
III. Es un derecho real y a su vez parcial de goce	461
IV. Función económica	462
VI. Las servidumbres son indivisibles	462
§ 171. Del contenido de las servidumbres	463
I. Debe producir ventajas o servicios en favor del predio	463
II. Las ventajas o beneficios del predio pueden no ser económicas ...	466
III. La ventaja es tanto para el predio como para su explotación	466
§ 172. Ejercicio de las servidumbres	467
§ 173. Clasificación de las servidumbres y su constitución	468
I. Servidumbres positivas y negativas	468
II. Continuas y discontinuas	469
III. Servidumbres aparentes e inaparentes	470
IV. Efectos según la clase de servidumbre	470
V. Constitución de las servidumbres	471
§ 174. Constitución de las servidumbres mediante negocio jurídico	471
I. Libertad para constituir servidumbres	471
II. El negocio jurídico de constitución es solemne	471
III. Principales clases de servidumbre que pueden establecerse mediante negocio jurídico	473

	PÁG.
§ 175. Constitución de servidumbres por destinación del padre de familia	475
I. Derecho romano	475
II. Condiciones esenciales para su conversión en servidumbre jurídica	476
III. Derecho alemán y suizo	477
§ 176. Adquisición de servidumbres por usucapión	478
I. Clase de servidumbres que se pueden adquirir por prescripción ...	478
II. Fundamento	478
§ 177. La ley como fuente de servidumbres	479
I. Servidumbres legales	480
II. Limitaciones consagradas a favor de industrias o actividades	481
§ 178. De la servidumbre legal de tránsito a la vía pública	482
I. Requisitos necesarios para el establecimiento de la servidumbre de tránsito a la vía pública	483
II. Contenido de la servidumbre	485
III. Indemnización en favor del predio sirviente	485
IV. Prescripción de la indemnización	486
§ 179. Servidumbre de tránsito para transportar agua y abreviar ganado	486
§ 180. De la servidumbre legal de acueducto	486
I. Servidumbre de acueducto para introducir aguas	487
II. Servidumbre de acueducto para sacar aguas	488
§ 181. Acciones reales que protegen las servidumbres	488
I. Acción posesoria	488
II. Acción reivindicatoria	489
§ 182. Extinción de las servidumbres	489

CAPÍTULO IV

DERECHO REAL DE PRENDA

§ 183. Noción y objeto de la prenda	491
I. Concepto	491
II. Características del negocio de constitución	492
III. Cosas susceptibles de constituirse en prenda	493
§ 184. Derechos que crea la prenda en favor del acreedor	494
I. Derecho de posesión o retención de la cosa	494
II. Derecho de reivindicación en caso de pérdida	495
III. Derecho de realizar el valor de la prenda mediante venta	496
IV. Derecho de preferencia	497
§ 185. Obligaciones del acreedor prendario	498
I. Conservación de la cosa	498
II. Restitución de la cosa empeñada	498
III. El acreedor no puede usar la cosa. Excepciones	499
§ 186. Transferencia y extinción de la prenda	499
I. Transferencia de la prenda	499
II. Extinción de la prenda	500

	PÁG.
§ 187. De la prenda sobre derechos	500
I. Constitución	500
II. Derechos que se generan	501
§ 188. Prenda sin tenencia del acreedor o hipoteca mobiliaria	502
I. Denominación que debe darse	502
II. De la prenda agraria e industrial (C. de Co., arts. 1207 y ss.)	503
III. Reglas comunes tanto a la prenda agraria como a la industrial	503
IV. De la prenda sin desplazamiento o hipoteca mobiliaria de las naves acuáticas	504
V. De la prenda sin desplazamiento o hipoteca mobiliaria de las aeronaves	504
VI. De la prenda minera	504

CAPÍTULO V

DE LA HIPOTECA

§ 189. Noción y características de la hipoteca	506
I. Definición	506
II. La hipoteca es derecho real accesorio e indivisible	507
III. La hipoteca recae en inmuebles individualizados	509
IV. La hipoteca tiene su fuente exclusiva en el contrato	509
V. La hipoteca es derecho real: faculta al acreedor para realizar el valor de la finca hipotecada y pagarse con preferencia de los demás acreedores	510
§ 190. Constitución de la hipoteca	510
I. Es un negocio solemne	510
II. Contenido del contrato hipotecario	510
III. Capacidad para constituir hipoteca	511
IV. Del consentimiento para la hipoteca	512
§ 191. Del derecho hipotecado. Hipoteca de cosa ajena. Hipotecas aparentes ...	513
I. Derechos susceptibles de hipotecarse	513
II. El constituyente debe ser titular del derecho que grava con hipoteca	513
III. Extinción de la propiedad en el constituyente de la hipoteca	514
IV. Hipotecas aparentes. "Error communis facit ius"	516
§ 192. Cosas susceptibles de hipoteca	516
I. Objeto material	516
II. Extensión de la hipoteca sobre las partes integrantes y accesorias del inmueble	517
III. Conflicto entre el derecho del acreedor hipotecario sobre partes integrantes y cosas accesorias, y derecho de terceros sobre esas mismas cosas	518
IV. Especialidad de la hipoteca en cuanto a su objeto	518
V. La hipoteca de bienes futuros no interfiere la aplicación de la regla de especialidad del bien hipotecado	520

	PÁG.
§ 193. Efectos de la hipoteca en relación con el deudor	520
I. Disposición y administración de la finca por el deudor	520
II. Disposición jurídica de la finca	521
III. Disposición material de la finca	521
IV. Actos de administración	524
§ 194. La acción hipotecaria. Efectos de la hipoteca en relación con el acreedor	524
I. Noción de la acción hipotecaria y antecedentes	524
II. Realización del valor de la finca	525
§ 195. La acción hipotecaria y los terceros poseedores	528
I. La acción hipotecaria es acción real y, por tanto, puede ejercerse contra todo el mundo	528
II. Terceros poseedores	528
III. El tercero poseedor no puede oponer el beneficio de excusión	529
IV. Abandono de la finca por el tercero poseedor	529
§ 196. Del propietario de la finca. Principio de prioridad y derecho de preferencia	530
I. Crédito sin preferencia	530
II. Créditos con preferencia	530
III. Prioridad en las hipotecas	531
§ 197. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca por cambio de los sujetos ..	531
I. Cambio de deudor	531
II. Cambio de acreedor (cesión de crédito)	532
§ 198. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca por modificaciones del cré- dito	533
§ 199. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca por cambio de la finca hipo- tecada y del derecho hipotecado	534
§ 200. Extinción de la hipoteca	536
I. Por voluntad del acreedor	536
II. Por extinción del crédito	537
III. Mediante ejecución	538
§ 201. Derecho hipotecario comparado	538
I. El sistema francés	538
II. El sistema germano	540
III. Derecho hipotecario suizo	543

CAPÍTULO VI

DERECHO DE RETENCIÓN

§ 202. Configuración del derecho de retención	544
I. Concepto	544
II. Naturaleza jurídica	545
III. El derecho de retención y la “exceptio non adimpleti contractus”	546
§ 203. Aplicaciones que el Código hace del derecho de retención	547
I. Los poseedores en nombre propio pueden retener	548
II. Los que poseen en nombre ajeno también pueden retener	548

	PÁG.
§ 204. Fundamento del derecho de retención	550
I. Fundamentación en la equidad	550
II. Acto unilateral y real	551
§ 205. Contenidos esenciales del derecho de retención	552
I. “Debitum cum re iunctum”	552
II. Retención por perjuicios causados por la cosa.....	554
III. Casos especiales de retención	554
IV. El derecho de retención en el proyecto de Código de Derecho Pri- vado de Valencia Zea	555
§ 206. Presupuestos generales de la retención	555
I. Regla general de retención	556
II. Relación de causalidad	556
III. Derecho comparado	556
IV. Prohibición de la analogía	558
§ 207. La retención es derecho real accesorio de garantía	559
I. Como derecho real	559
II. Como garantía	561
III. Oportunidad para ejercitarlo	561
IV. Extinción	561

TÍTULO SÉPTIMO

SISTEMA DE REGISTRO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DOCTRINARIOS E HISTÓRICOS DEL ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE 1970

I. Antecedentes doctrinarios. Sistemas técnicos de registro

§ 208. Origen e idea general del registro inmobiliario	563
I. Formación histórica	563
II. Derecho alemán	564
III. Sistemas de registro	565
§ 209. Clasificación por el valor de la inscripción	565
I. Los sistemas plenos de registro	565
II. Sistemas menos plenos de registro	566
III. Crítica del sistema francés	566
§ 210. Clasificación por el mecanismo de la inscripción	567
I. Sistema de folios reales	567
II. Sistema de la transcripción	567
III. El orden cronológico	568

	PÁG.
§ 211. Los sistemas técnicos de registro inmobiliario	568
I. El sistema alemán	568
II. El sistema suizo	570
III. El sistema australiano	571
IV. Los principios registrales inmobiliarios	572
V. El estatuto colombiano de registro de instrumentos públicos	574
§ 212. El sistema inicial del Código Civil y sus reformas	574
I. El mecanismo de la inscripción hasta 1932	574
II. El registro entre los años 1932 a 1970	575
III. Los proyectos de registro de 1939 y 1953	575
§ 213. El estatuto de registro de instrumentos públicos de 1970	576
I. La nacionalización del servicio de registro inmobiliario	576
II. Sistema unitario de matrícula de inmuebles mediante los folios reales y el folio magnético	577
III. Del procedimiento registral	577

CAPÍTULO II

OFICINAS DE REGISTRO. INMATRICULACIÓN DE FINCAS

§ 214. De las oficinas de registro y de su archivo	578
I. Círculos y oficinas de registro	578
II. Archivo de cada oficina de registro	578
§ 215. De la matrícula inmobiliaria. Principio de la especialidad	580
I. Folio de matrícula inmobiliaria o folio real	580
II. Secciones del folio real	580
III. El principio de la especialidad	581
§ 216. De la inmatriculación de fincas en el folio real	583
I. Apertura del folio	583
II. Inscripción del dominio	584
III. Modificaciones de la finca inmatriculada	584
IV. Reproducción de folios	586
§ 217. El catastro y sus relaciones con la matrícula inmobiliaria	586
I. Formación del sistema de catastro	586
II. Relaciones entre las funciones catastral y registral	587

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

§ 218. Los presupuestos de toda inscripción	588
I. Requisitos de validez	588
II. Necesidad de un instrumento susceptible de inscripción	588
III. Oficina de registro donde debe verificarse la inscripción	589

IV. Tiempo dentro del cual debe presentarse el instrumento para su inscripción	589
V. La inscripción debe ser solicitada al registrador	589
VI. Procedencia inmediata del título que ampara el derecho objeto de inscripción	590
VII. Inscripciones originarias	592
§ 219. Primera etapa de las inscripciones. Radicación o asiento de presentación del título. Desarrollo del principio de prioridad	592
I. Principio de prioridad	592
II. Condición para que actúe el principio de la prioridad	594
§ 220. Segunda etapa de las inscripciones. Calificación registral del título. Desarrollo del principio de legalidad	595
I. Función calificadora	595
II. Inscripciones admisibles y las que no lo son	596
III. Naturaleza de la función calificadora del registrador	599
IV. Alcance de la función calificadora	599
§ 221. Tercera y última etapa del procedimiento registral: la inscripción propiamente tal; constancia de su realización y certificaciones	600
I. Extensión del asiento de inscripción	600
II. Constancia de la inscripción en el título registrado	601
III. Reglas especiales para los asientos de cancelación	601
IV. Registro provisional mediante comunicación telegráfica	603
§ 222. Errores en el procedimiento registral	603
§ 223. De la inexactitud registral y medios de corrección	606
I. Inexactitud registral en cuanto a la descripción de la finca	607
II. Desaparición del propietario inscrito	607
III. Cancelación del supuesto de la inscripción	608
IV. Los casos de doble matrícula de la finca o doble inscripción de la misma	608
V. Nulidad, resolución, simulación, rescisión del contrato o negocio jurídico o acto judicial que dio fundamento a la inscripción	609
§ 224. De las certificaciones	609

CAPÍTULO IV

EFFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES
EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA

§ 225. La inscripción como medio de transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios	611
I. Transmisión de derechos sobre inmuebles	611
II. Inscripciones constitutivas y simplemente declarativas	612
III. La adquisición de la propiedad u otro derecho real inmobiliario solo puede probarse por la inscripción	614

	PÁG.
§ 226. La inscripción como medio de publicidad	614
§ 227. Principio de la legitimidad registral	615
§ 228. La fe pública de registro	616
I. La buena fe pública registral	617
II. La fe pública registral y el principio del “error communis facit ius”	619
III. El contenido de la fe pública registra	620
Índice de autores	621
Índice de disposiciones	625
Índice de materias	633