

**Fernando Vélez Rojas**

*Abogado de la Universidad Libre de Colombia, seccional Cali. Especialista en Derecho Comercial. Juez de la República. Profesor de la materia en la Pontificia Universidad Javeriana de Cali. Miembro del Instituto Colombiano de Derecho Procesal, capítulo de Cali.*

# Fundamentos de Bienes



LIBRERIA JURIDICA  
SANCHEZ R. LTDA.

## ÍNDICE GENERAL

---

### Capítulo I

FUNDAMENTOS DE BIENES.....	17
Cosa y bien .....	17
Comentario .....	20

### Capítulo II

EL PATRIMONIO.....	21
Teorías acerca de la naturaleza jurídica del patrimonio .....	22
Teoría clásica, subjetiva o patrimonio personalidad .....	22
Teoría moderna, objetiva o del patrimonio fin.....	23
Importancia .....	24

### Capítulo III

CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES .....	25
Bienes presentes y futuros .....	25
Bienes divisibles e indivisibles .....	26
Divisibles .....	26
Indivisibles .....	26
Indivisibilidad absoluta .....	26
Indivisibilidad relativa .....	27
Importancia .....	27
Bienes comerciales y no comerciales.....	27
Bienes comerciales .....	27
Bienes inkomerciales .....	27
Importancia .....	28
Cosas de comercio o tráfico prohibido .....	28
Bienes genéricos y específicos.....	29
Importancia .....	29
Bienes consumibles e inconsumibles .....	31
Consumibilidad jurídica .....	31
Consumibilidad natural .....	31
Bienes fungibles y no fungibles .....	32

Fungibilidad subjetiva .....	32
Fungibilidad objetiva .....	33
Fungibilidad legal.....	33
Bienes no fungibles o infungibles .....	33
Bienes singulares y universales .....	34
Simple .....	34
Compuesta o compleja .....	34
Bienes universales .....	34
Bienes universales de hecho .....	34
Bienes universales de derecho .....	35
Importancia .....	35
Bienes principales y accesorios .....	35
Importancia .....	37
<b>Capítulo IV</b>	
EL CUERPO HUMANO .....	39
El cadáver .....	42
La clonación.....	44
<b>Capítulo V</b>	
BIENES CORPORALES .....	49
Bienes muebles .....	49
Bienes muebles por naturaleza .....	49
Bienes muebles por anticipación .....	49
Bienes inmuebles .....	50
Bienes inmuebles por naturaleza .....	51
Inmuebles por adherencia o adhesión o incorporación .....	53
Inmuebles por destinación .....	54
Inmuebles por radicación .....	56
<b>Capítulo VI</b>	
BIENES INCORPORALES.....	57
Derecho personal .....	57
Elementos.....	57
Derecho real.....	58
Elementos.....	58
Los derechos reales principales .....	59
Los derechos reales accesorios .....	59
Diferencia entre derecho personal y derecho real .....	60
<b>Capítulo VII</b>	
DERECHO DE RETENCION .....	63
Génesis .....	63
Fundamento .....	63
Naturaleza jurídica .....	63

Simultaneidad de deudores y acreedores .....	65
Desigualdad de las prestaciones .....	65
Tipos de retención .....	65
Requisitos .....	66
Bienes materia de derecho de retención .....	66
Características .....	67
Procedencia legal del derecho de retención .....	68
Retención convencional .....	71
Momento procesal para ejercer el derecho de retención .....	71
Extinción del derecho de retención .....	71
<b>Capítulo VIII</b>	
BIENES PÚBLICOS .....	73
Características .....	74
Conclusión .....	77
Clasificación .....	77
Los humedales .....	78
Bienes fiscales .....	79
Características .....	80
<b>Capítulo IX</b>	
PROPIEDAD EN LOS CEMENTERIOS .....	83
Embargabilidad o inembargabilidad .....	84
<b>Capítulo X</b>	
BIENES BALDÍOS .....	87
Dominio del Estado sobre los baldíos .....	89
Objetivos de la Ley 160 de 1994 .....	90
Concepto .....	90
Naturaleza de los baldíos .....	90
Características .....	91
Baldíos inadjudicables .....	92
Titulación del baldíos .....	92
Competencia para la adjudicación de un baldío .....	93
Requisitos .....	93
A quienes se le puede adjudicar un bien baldío .....	93
Adjudicación del baldíos a entidades de derecho público .....	94
Superficie adjudicable .....	94
Bienes baldíos en zonas limítrofes .....	95
Personas no beneficiarias para la adjudicación de un bien baldío .....	95
Contenido de la solicitud y trámite de adjudicación .....	96
Oposición a la adjudicación .....	96
Acciones contencioso administrativas contra la resolución de adjudicación .....	96
Constitución de gravamen hipotecario .....	97

Servidumbre .....	97
Revisión del dominio de los baldíos .....	97
Extinción de dominio sobre tierras incultas .....	98
Comentario .....	98
<b>Capítulo XI</b>	
<b>LOS EJIDOS</b> .....	101
<b>Capítulo XII</b>	
Bienes Vacantes y Mostrencos .....	105
Características .....	106
Diferencia entre bienes vacantes y baldíos .....	108
Comentario .....	109
<b>Capítulo XIII</b>	
<b>EL DOMINIO</b> .....	111
Aspecto histórico .....	111
Aspecto actual .....	113
Concepto .....	114
Distinción entre los vocablos dominio y propiedad .....	116
Atributos o caracteres del dominio .....	116
El derecho de propiedad en Colombia .....	119
Facultades que otorga el dominio a ti titular .....	120
Clases o formas de propiedad .....	120
Propiedad intelectual .....	121
Propiedad industrial .....	122
<b>Capítulo XIV</b>	
<b>INALIENABILIDAD O CLAUSULA DE NO ENAJENACION</b> .....	127
Doctrinas .....	127
Comentario .....	130
<b>Capítulo XV</b>	
<b>PROPIEDAD EN COMUNIDAD</b> .....	131
Origen de la comunidad .....	132
Ubicación legal de la comunidad .....	132
Bienes sobre los cuales se forma la comunidad .....	133
Derecho de los comuneros sobre el bien común .....	133
Derecho de los comuneros sobre sus cuotas partes .....	134
Obligaciones de los comuneros .....	134
Prohibiciones a los comuneros .....	135
Pacto de indivisión .....	136
Diferencias con la sociedad .....	136
Disolución de la copropiedad .....	136
Prescripción entre comuneros .....	137

<b>Capítulo XVI</b>	
PROPIEDAD FAMILIAR O PATRIMONIO DE FAMILIA .....	139
<b>Capítulo XVII</b>	
LA PROPIEDAD FIDUCIARIA .....	143
Origen Romano .....	143
Concepto .....	143
Partes intervinientes .....	144
Bienes .....	144
La condición .....	145
Forma de constitución y solemnidad .....	146
Término de la condición .....	147
Derechos del fiduciario .....	147
Obligaciones del fiduciario .....	148
Obligaciones del fiduciante .....	148
Derechos del fideicomisario .....	148
Inembargabilidad .....	149
Prohibición .....	149
Extinción del fideicomiso .....	149
La propiedad fiduciaria en el Código de Comercio .....	150
Diferencias entre la fiducia civil y la comercial .....	152
Patrimonio autónomo .....	152
<b>Capítulo XVIII</b>	
EL TÍTULO .....	153
Teorías sobre el título .....	156
Teoría Romana .....	156
Teoría Francesa .....	156
Teoría Alemana .....	157
Teoría Patria .....	157
Definiciones de título .....	158
Clasificación de los títulos .....	158
Títulos justos e injustos .....	159
Importancia de la clasificación de los títulos en justos e injustos .....	161
Títulos constitutivos y traslativos de dominio y de mera tenencia .....	161
Títulos singulares y universales .....	162
Títulos gratuitos y onerosos .....	162
Títulos atributivos y declarativos .....	162
<b>Capítulo IX</b>	
EL MODO .....	165
Clasificación .....	166
Modos originarios o derivados .....	166
Singulares y universales .....	167
Gratuitos y onerosos .....	167
Importancia .....	167

## Capítulo XX

LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....	169
Aspecto histórico .....	169
Marco legal .....	170
Concepto .....	170
En qué consiste .....	171
Naturaleza jurídica .....	171
Elementos .....	171
Bienes que se pueden someter al régimen de propiedad horizontal .....	171
Bienes privados .....	172
Reformas a las unidades privadas .....	172
Bienes comunes .....	172
Bienes comunes esenciales .....	173
Bienes comunes no esenciales .....	173
Desafectación de bienes comunes .....	173
Bienes comunes de uso exclusivo .....	174
Jurídicamente cómo se constituye la propiedad horizontal .....	175
La propiedad horizontal como persona jurídica .....	175
Denominación y domicilio de la persona jurídica .....	175
Representación legal y certificado sobre existencia de la propiedad horizontal .....	176
Contenido del reglamento de propiedad horizontal y reformas .....	176
Obligatoriedad del reglamento de propiedad horizontal .....	177
Derechos que confiere propiedad horizontal .....	177
Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes privados ...	177
La asamblea general de copropietarios .....	178
Consejo de administración .....	179
El administrador .....	180
El revisor fiscal .....	181
El comité de convivencia .....	181
Contribución a las expensas, su incumplimiento, y procedimiento para su cobro .....	181
Divisibilidad de la hipoteca .....	182
Reconstrucción del edificio conjunto .....	183
Extinción de la propiedad horizontal .....	183
Liquidación de la persona jurídica .....	184
10 Preguntas y respuestas acerca de la propiedad horizontal .....	184
BIBLIOGRAFÍA .....	189